

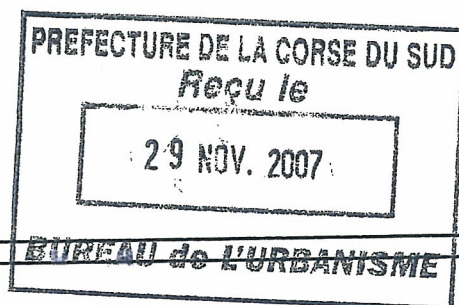


DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de PIETROSELLA

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

débatu en Conseil Municipal le 9 mars 2006





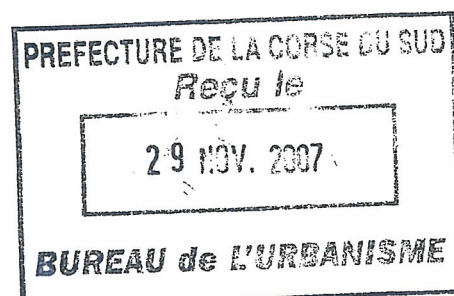
.... **QUE GARDE-T-ON ? QUE DEMOLIT-ON ? QUE TRANSFORME-T-ON ET COMMENT ?**

LES REPONSES A CES QUESTIONS, QUI CONCERNENT LA REHABILITATION DE LA VILLE, ENGAGENT LA RESPONSABILITE COLLECTIVE VIS-A-VIS DES GENERATIONS FUTURES ET SONT MULTIPLES. **I**L FAUT QUE S'EXPRIME, *CAS PAR CAS*, UNE VOLONTE POLITIQUE, SE CONSTRUISE UNE STRATEGIE D'EVOLUTION URBAINE, S'ENGAGE UNE DEMARCHE DE PROJET ASSOCIANT LES DIFFE-RENTS ACTEURS DE L'AMENAGEMENT ET LA POPULATION.

TEL EST L'ENJEU DU MOUVEMENT DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CE DEBUT DU 21EME SIECLE. **L**E TRAVAIL DE LA VILLE SUR ELLE-MEME, COMME ON LE DIT PARFOIS, APPELLE EN EFFET D'AUTRES MODES D'INTERVENTIONS QUE LE PROCESSUS, LARGE-MENT REPANDU, DE CONSTRUCTIONS EN TERRAIN LIBRE A LA PERIPHERIE DES VILLES.

LE RESULTAT AUJOURD'HUI DU DEVELOPPEMENT PERIURBAIN FAIT FIGURE DE REPOUSSOIR. **L**ES "ENTREES DE VILLE", AVEC LEURS HYPERMARCHES, LEURS CENTRES COMMERCIAUX CEINTURES DE PARKINGS, LEURS ENSEI-GNES COMMERCIALES ET COM-MERCES STANDARDISES, LEURS SALLES DE CINEMA MULTIPLEXES, LEURS ARCHITEC-TURES DE VERRE ET DE NEON, SONT JUGEES INHUMANES ET INCAPABLES DE FOURNIR LE MOINDRE REPERE AUX CITADINS....

*FRANCIS GODARD, "LA VILLE EN MOUVEMENT",
GALLIMARD 2001.*



INTRODUCTION

LE CADRE LEGISLATIF DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

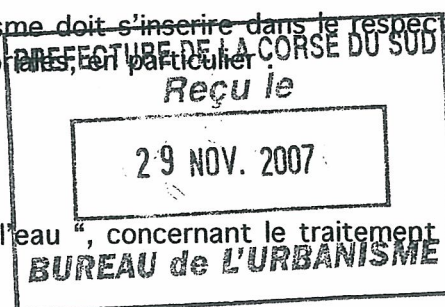
La loi du 13 décembre 2000, dite "LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN" et son décret d'application du 27 mars 2001, institue plusieurs documents d'urbanisme, dont le PLAN LOCAL d'URBANISME, qui remplace les Plans d'Occupation des Sols, et définit les grands principes d'aménagement qui doivent être pris en compte par tous les documents d'urbanisme.

Ces principes généraux ont pour objet :

- d'établir un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et un développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages, dans le respect des objectifs d'un développement durable, d'autre part.
- de promouvoir la diversité des fonctions urbaines et la recherche de la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, une prévision suffisante des capacités pour le présent et l'avenir en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, culturelles et sportives, et d'équipements publics, de promouvoir l'équilibre entre emploi et habitat, et la cohérence avec les transports et la gestion des eaux.
- de rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, de préserver la qualité de l'environnement : eau, air, sol, sous-sol, espaces verts, milieux fragiles ou à risques, écosystèmes, sites et paysages naturels ou urbains, nuisances sonores, de sauvegarder les ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti, de prévenir les risques naturels ou technologiques, les pollutions et les nuisances.

Par ailleurs l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans le respect des Lois d'Aménagement et des Directives Territoriales, en particulier

- la loi sur la protection de la nature de 1976,
- les lois de décentralisation de 1983,
- la loi n°86-02, dite "Loi Littoral",
- la loi n° 92-3, du 3 janvier 1992, dite "loi sur l'eau", concernant le traitement des eaux usées,
- la loi n° 93-24, dite "Loi Paysage",
- la loi "Urbanisme et Habitat" de juillet 2003
- pour la Corse le Schéma d'Aménagement, approuvé par décret ministériel en date du 7 février 1992.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

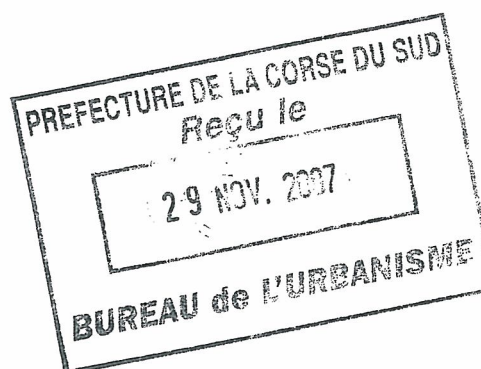
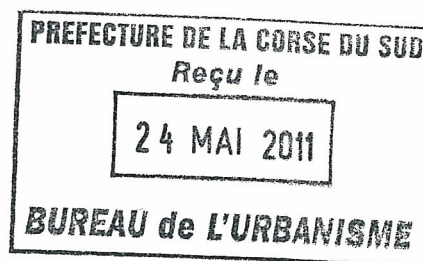
Ce document est élaboré à partir des conclusions du "DIAGNOSTIC TERRITORIAL" établi préalablement; comme le "Diagnostic" il sera ultérieurement inclu dans le RAPPORT DE PRESENTATION qui, avec les DOCUMENTS GRAPHIQUES, le REGLEMENT et ses ANNEXES, constituera le PLAN LOCAL D'URBANISME.

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ou *projet urbain*, peut donc être considéré comme la "cheville ouvrière" du Plan Local d'Urbanisme car, débattu en Conseil Municipal, il devient le fil directeur de la réflexion et des choix d'aménagement durable de la commune pour ses activités et l'organisation de son territoire.

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune pour :

- favoriser le renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines, la mixité de l'habitat,
- préserver la qualité architecturale et les paysages urbains, le patrimoine bâti,
- préserver l'environnement naturel, les paysages,
- favoriser une utilisation économe de l'espace pour maîtriser l'expansion urbaine périphérique et brider l'étalement urbain.

Le projet urbain présente donc deux volets : celui des *options durables* que la commune entend mettre en œuvre en matière de développement de l'urbanisation et de protection de l'environnement, options qui devront être poursuivies dans la durée, et celui des *actions de renouvellement* qui concernent plus directement la mise en forme urbaine et architecturale que l'on souhaite donner à la ville, pour modeler son paysage, créer des ambiances agréables, et assurer son bon fonctionnement pour la plus grande commodité de ses habitants, dans son contexte naturel.



CHAPITRE I

LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE PIETROSELLA



A RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- les potentialités

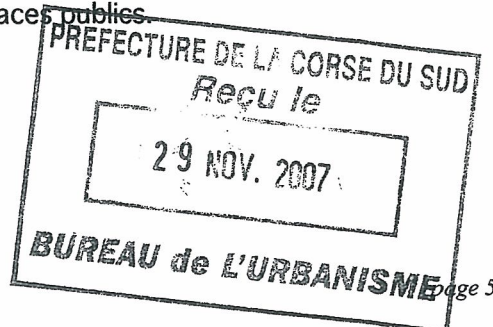
- diversité des espaces et des paysages; un milieu naturel étendu abritant des espèces et des sites remarquables.
- 9 kilomètres de côtes rocheuses; 2,6 kilomètres de belles plages; deux anses protégées.
- proximité du bassin d'emploi du Grand Ajaccio; proximité des infrastructures portuaires et aéroportuaires d'Ajaccio; positionnement dans l'ensemble touristique de la rive sud.
- des opportunités foncières.
- des espaces partiellement urbanisés pouvant être densifiés.
- un parc de logement récent.
- augmentation de la population résidente sur la commune.
- un réseau de traitement des eaux usées en voie d'achèvement.
- un réseau de distribution d'eau potable en cours d'amélioration et d'extension.

- Les contraintes et les principaux dysfonctionnements

- une topographie très souvent contraignante.
- un village chef-lieu éloigné et d'un accès difficile.
- des risques permanents d'incendie.
- des aléas (faibles) d'inondabilité.
- des contraintes administratives (site classé; site inscrit; loi "Montagne" , loi "Littoral").
- des servitudes aéronautiques : plan d'exposition aux bruits et aires de dégagement,
- des servitudes concernant les sites archéologiques,
- un dysfonctionnement majeur d'infrastructure en milieu urbanisé, celui d'une *voirie unique de structuration*, la RD 55, engorgée en été, sur laquelle se branchent le long de plus de 6 kilomètres lotissements et maisons individuelles (entre route et mer), et, corrélativement, un manque de maillage entre les divers lotissements et de voirie en profondeur.
- du fait de l'absence de tout document d'urbanisme :
 - . un tissu urbain *hétérogène, déstructuré et discontinu* de maisons individuelles, étiré le long de la RD 55, sans centralité, aux espaces publics déficients, aux bâtiments publics éparpillés,
 - . des paysages dégradés par des lotissements sans âme composés non pas en fonction du relief et du du site mais en fonction du seul découpage parcellaire à l'architecture trop souvent médiocre.
- la disparition des agriculteurs. L'indivision.
- une dépendance vis-à-vis de Porticcio pour de nombreux services.
- un manque d'espaces de stationnement et d'espaces publics.
- une hôtellerie peu développée.

- Les tendances

- confirmation de la vocation périurbaine,



- mutation/défiguration rapide des paysages : avancée d'une urbanisation mal maîtrisée. Uniformisation du paysage bâti.
- augmentation des frais de gestion de la commune,
- augmentation de la pression foncière, élévation du coût des terrains en espace littoral, posant problème pour le logement de la population locale.

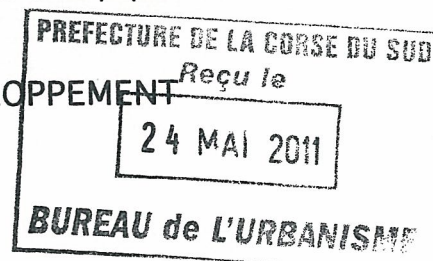
• Les enjeux

Les principaux enjeux *pour le devenir de la commune* sont les suivants :

- 1 appréhender le document d'urbanisme comme un réel outil de *gestion et de développement durable, aux effets positifs.*
- 2 Arriver à maîtriser les effets pervers de la périurbanisation pour garantir les conditions d'un développement équilibré et durable, sauvegardant les paysages
- 3 Offrir un cadre de vie et une qualité de vie adaptée aux besoins des populations locales et à celles qui ont fait le choix de la périurbanisation, A ce titre la rédaction du règlement du PLU est un enjeu important.
- 4 Garantir la sécurité des biens et des personnes sur le territoire, en particulier au regard des incendies.
- 5 Rechercher un équilibre entre la population permanente et la population saisonnière.

B LES OPTIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DECIDEES PAR LA COMMUNE

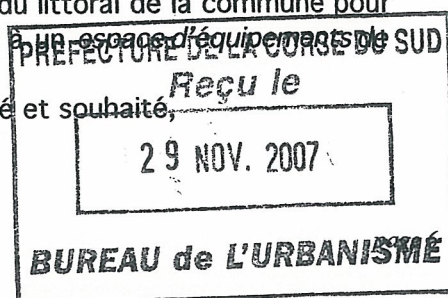
Les objectifs poursuivis par l'élaboration :



- dans la perspective de la Loi Littoral, extension et renforcement de la protection des espaces naturels, des espaces boisés, des paysages d'une façon générale.
- *établissement d'un zonage et rédaction d'un règlement* qui tiennent compte de la réalité des infrastructures : voirie, eau et assainissement, pour un classement en zone urbaine ou en attente d'urbanisation, permettant d'ouvrir des perspectives pour une urbanisation future maîtrisée, *en profondeur,* et de conserver un type d'urbanisation spécifique à cette commune.

A ces objectifs du départ s'ajoutent des raisons nouvelles d'élaborer le P.L.U. par la prise en compte de la Loi SRU sur le renouvellement urbain pour:

- réaliser des infrastructures *devenues réglementairement incontournables* :
 - étendre le système de traitement collectif des eaux usées pour couvrir l'essentiel de l'urbanisation,
 - élaborer un important programme de voirie pour relier et mailler les espaces urbanisés présents et futurs, et désengorger la RD 55.
- stopper *"l'étalement urbain"* le long des rivages, et assurer la continuité du bâti, éviter l'éparpillement des constructions et le gaspillage des sols qui en résulte,
- préserver le bâti ancien au village,
- organiser une *"pôle de Services"* en partie centrale du littoral de la commune pour *"faire pièce"* à l'éparpillement des fonctions, pôle lié à *un espace d'équipements de loisirs* ,
- définir plus précisément le type de tissu urbain adapté et souhaité,
- maîtriser le développement des extensions nouvelles.

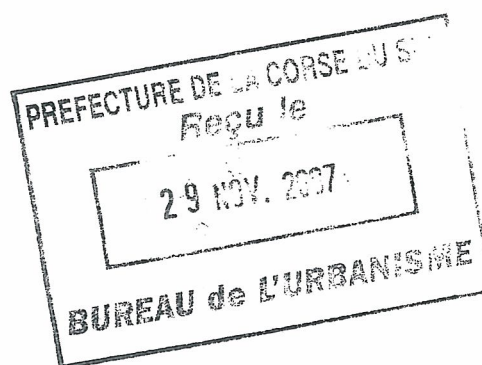
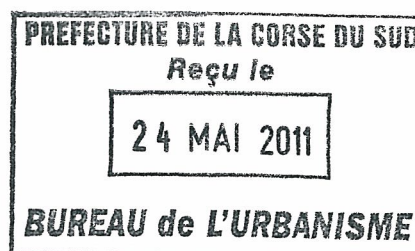


La commune, en matière d'activités, va donc privilégier :

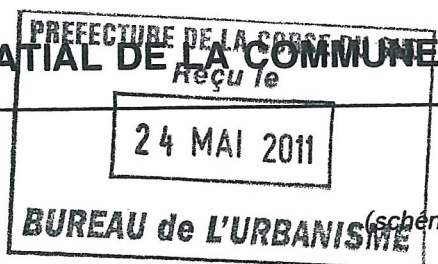
- le tourisme, en recherchant un développement de l'accueil par des créations de petits ensembles hôteliers ou de studios et appartements à la location, bien intégrés architecturalement dans le paysage urbain,
par la création de gîtes ruraux ou communaux,
par le développement du tourisme vert, du tourisme de randonnée dans les importants et beaux espaces naturels de la région,
- l'installation de services de proximité et d'équipements publics,
- le développement d'une zone artisanale,
- la création d'un espace et de bâtiments à vocation culturelle.

Renforcer l'identité de la commune au travers d'un programme
d'actions de renouvellement urbain durable qui aura pour objectif:

- d'assurer une plus grande cohérence *interne* de l'espace urbanisé, gage d'unité; cette cohérence sera assurée par la continuité du bâti, par la perméabilité du tissu urbain au travers d'une voirie et de réseaux bien maillés, par des espaces urbains mieux traités,
- de ne pas rechercher à tout prix la densification qui crée des problèmes et entraîne un changement de nature du tissu urbain et des mentalités.



CHAPITRE II L'AMENAGEMENT SPATIAL DE LA COMMUNE



- le contexte intercommunal

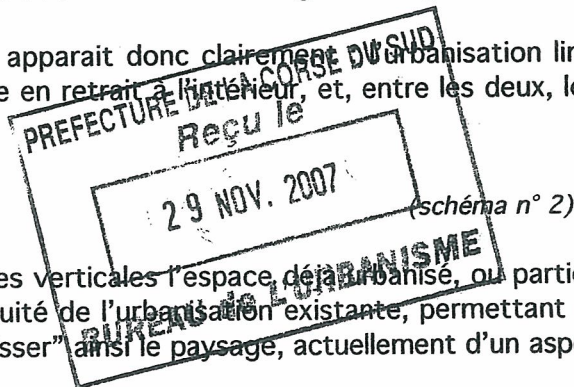
Ce schéma est destiné à situer la commune par rapport à l'urbanisation qui se développe sur les communes voisines.

Sont figurés les éléments les plus significatifs :

- la position de la commune de Pietrosella en partie centrale de la rive sud.
- les reliefs majeurs qui délimitent le site de la rive sud, la plaine de la Gravone.
- Ajaccio et l'axe de services et d'activités "Ajaccio ville - Mezzavia - Baléone - Effrico" (secteurs a, b et c),
- les zones d'urbanisation qui se sont développées ces trente dernières années autour des villages les plus proches d'Ajaccio : Alata, Afa, Appietto, Sarrola, Cuttoli,
- l'urbanisation résidentielle et touristique de la rive sud, le long de la RD 55, et le pôle de Porticcio,
- les installations de Campo del Oro,
- la voirie primaire le long des rivages (RD 55), de Porticcio à La Castagna.

On constate la position favorable de la commune à courte distance des infrastructures portuaires et aéroportuaires, des services de la ville, des zones d'activité de Mezzavia/Baléone, des services et activités touristiques de la rive sud et du pôle de Porticcio, et le "no man's land" entre l'urbanisation le long des rivages et le village chef-lieu.

La structure de l'espace communal apparaît donc clairement. L'urbanisation linéaire récente le long de la côte, le village en retrait à l'intérieur, et, entre les deux, le maquis et la forêt domaniale.



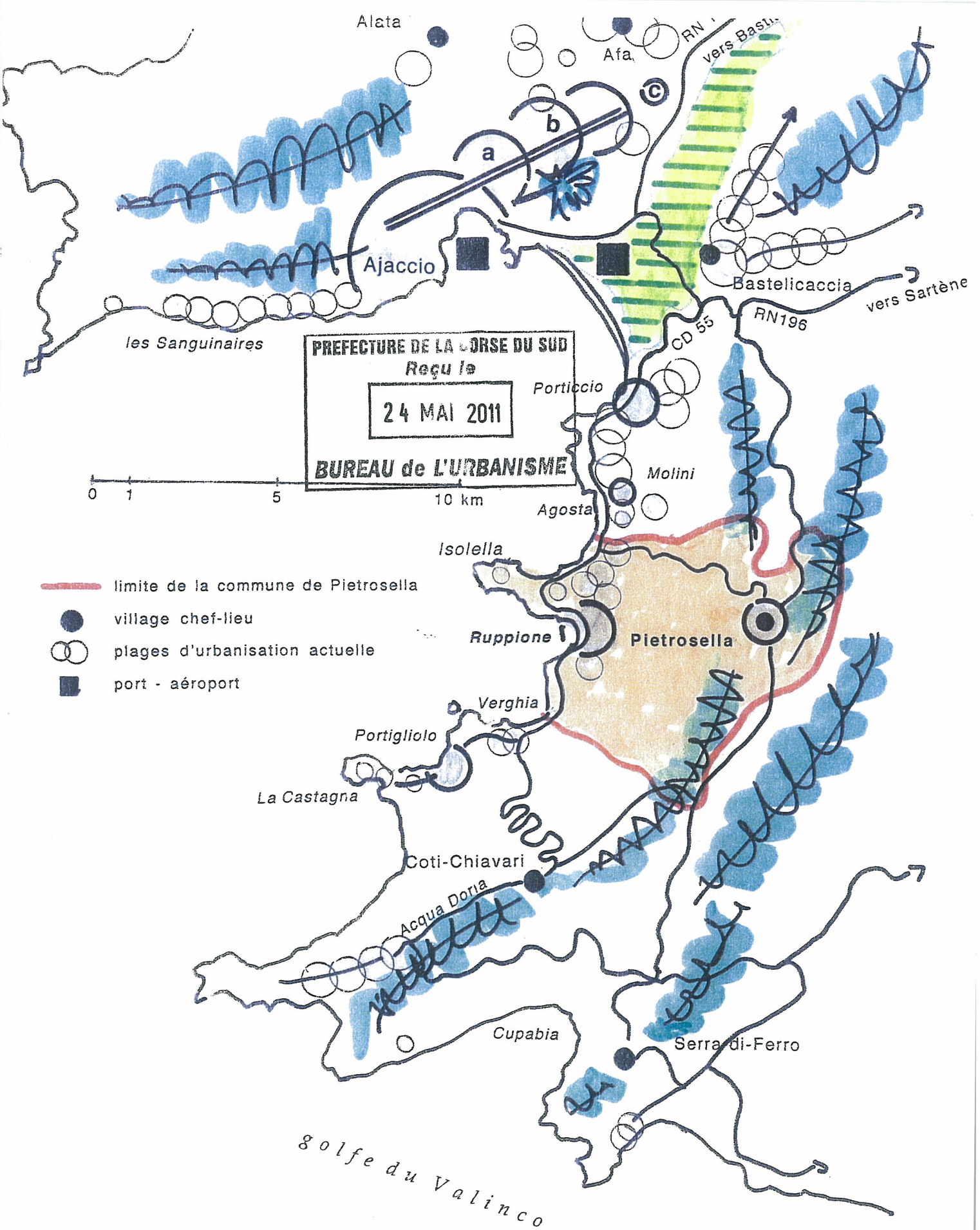
- la vocation des sols

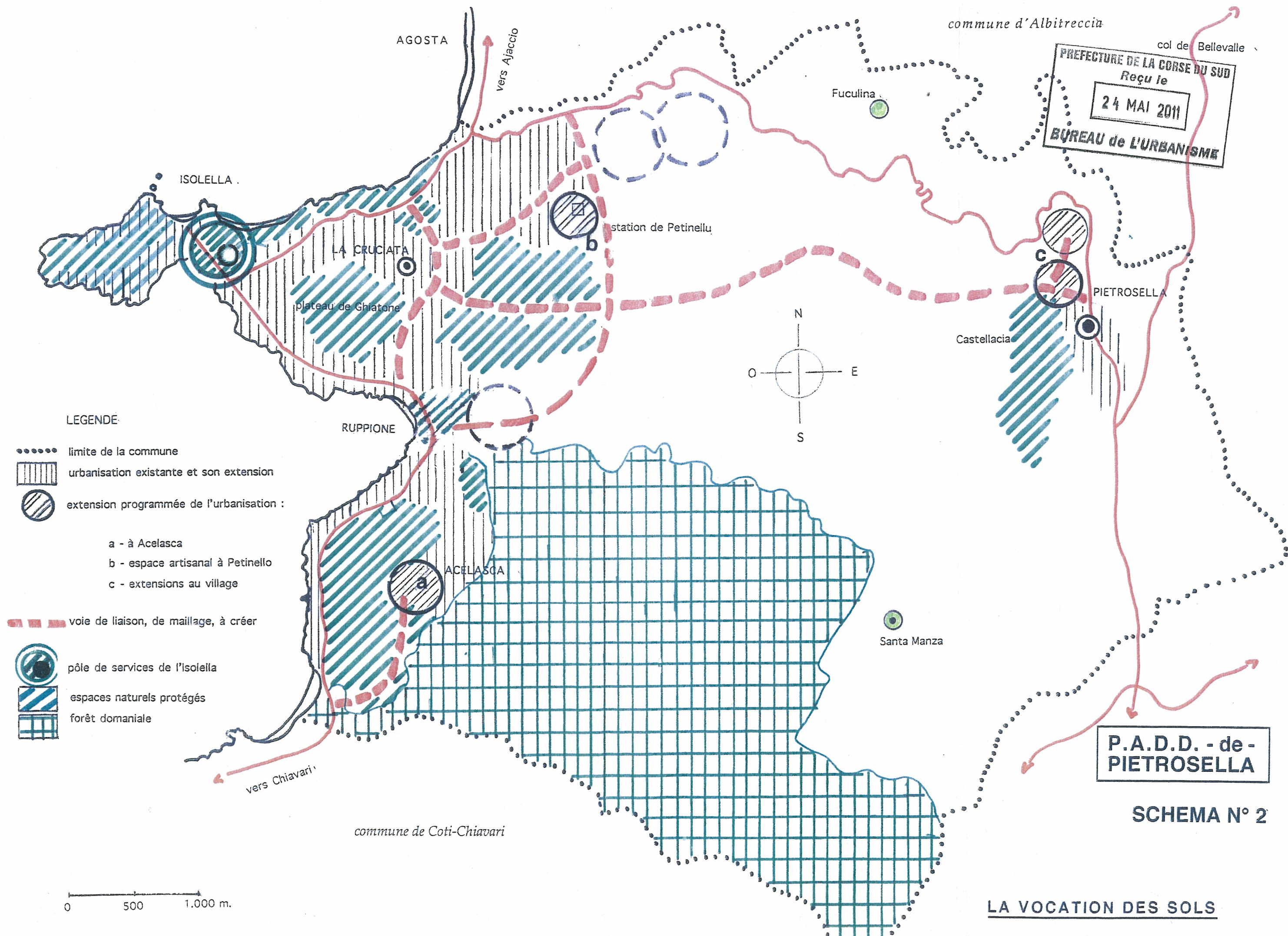
Le schéma figure en hachures noires verticales l'espace déjà urbanisé, ou partiellement urbanisable sur des sites en continuité de l'urbanisation existante, permettant de relier des lotissements existants et de "lisser" ainsi le paysage, actuellement d'un aspect décousu.

En hachures noires obliques placées dans un cercle les sites d'extension programmée de l'urbanisation :

- en a, l'extension du lotissement communal d'Acelasca,
- en b, près de la station de traitement des eaux usées, un aménagement à usage artisanal,
- en c, une extension du village de Pietrosella, au nord, en deux sites successifs, le premier dans le temps étant celui qui est le plus proche du village.

Le double cercle hachuré en obliques vertes indique un aménagement d'ensemble de l'isthme de l'Isolella, visant à créer un pôle à destination de services, d'équipements culturels et de loisirs, de détente et de promenade, dans le cadre d'un parc urbain respectant le paysage fragile de l'isthme, mais excluant tout habitat résidentiel, sauf éventuellement un petit programme d'hôtellerie.

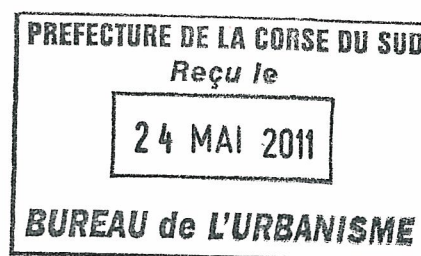




Les cercles en tireté indiquent des possibilités d'extension de l'urbanisation en *profondeur*.

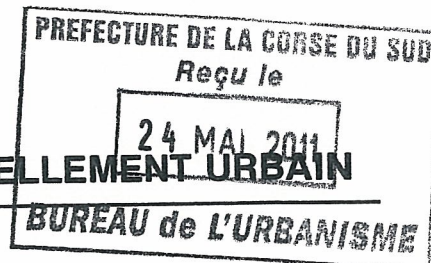
Sont indiqués en hachures vertes obliques des espaces fragiles, à protéger au titre du paysage : crêtes, versants abrupts, mamelons boisés, etc..., ainsi qu'une coupure à l'urbanisation à hauteur de Ruppione.

On peut constater, *grosso modo*, que l'urbanisation, bien qu'hétérogène et distendue, reste groupée et que les espaces naturels et agricoles ont été protégés, même si l'on regrette en un certain nombre d'endroits des erreurs manifestes d'urbanisation sur des sites qui auraient nécessité une protection plus affirmée.



CHAPITRE III

LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN



La commune de Pietrosella s'engage sur des projets destinés à requalifier des espaces urbains ou naturels, et à apporter des services pour améliorer le fonctionnement urbain.

A LE RENOUVELLEMENT DANS LES ESPACES URBANISES

L'enveloppe de la superficie actuellement urbanisée de la commune représente environ 250 hectares. Des "vides" importants subsistent entre ces espaces urbanisés, sans compter la possibilité de densification d'un certain nombre de ces espaces déjà urbanisés.

- *la mise à niveau des infrastructures / liste des principales actions*

- 1 le système collectif de traitement des eaux usées

L'objectif de la commune est de raccorder le maximum de l'urbanisation littorale au réseau collecteur public et à la station de traitement de Petinellu. Seuls deux ou trois "écarts" pourront admettre des assainissements individuels. Au village le réseau collecteur existant devra être étendu et une station de traitement réalisée.

- 2 le réseau collectif de distribution d'eau potable

Une requalification du réseau existant est en cours; quelques extensions sont à prévoir, le moment venu, en particulier pour les zones d'urbanisation future.

- 3 la voirie

Il est prévu un aménagement de la RD55 pour réduire l'impact négatif engendré par une circulation routière aux caractéristiques de route en rase campagne, alors que l'on est en agglomération. Les déviations proposées, en particulier le "bi-pass" par la Cruciata qui permettra d'éviter le rond-point de l'Isolella, aideront à réduire cet impact.

D'autre part deux types d'actions devront être conduites dans l'avenir :

- une requalification de certaines voies de desserte, et leur classement progressif dans la voirie communale.
- l'ouverture de voies de liaison et de désenclavement en partie nord de la commune, pour soulager la RD 55, comme déjà mentionné, et relier les lotissements, l'ouverture d'une voie de désenclavement au sud d'Acelasca, l'ouverture, à plus long terme, d'une liaison plus directe et plus rationnelle entre le village et la partie nord de l'urbanisation littorale (La Cruciata), ouverture qui prend toute sa signification dans l'optique d'un recentrement sur Ruppione.

- la création d'un pôle de services et d'un parc urbain à l'Isolella

Une des faiblesses de l'urbanisation littorale de Pietrosella se trouve dans un tissu urbain étiré, où il n'existe pas de lieu de centralité géographiquement bien placé, *accessible*, regroupant des services publics autour ou à proximité immédiate d'un espace public de rencontre: la mairie est à une extrémité de la RD55, la nouvelle école à l'autre, la gendarmerie et l'ancienne école au milieu.

Le site de l'Isolella retenu pour cette opération couvre une superficie d'environ dix huit hectares. Situé entre les deux plages principales de la commune, Medea et Stagnole, il est longé, et traversé, par la route qui mène au hameau de l'Isolella et à la presqu'île du même nom.

On peut faire les remarques suivantes :

- Aux termes de l'Atlas du Littoral ce site est reconnu comme ~~pleine zone urbanisée~~ et situé en pleine zone urbanisée; il ne relève donc pas du L.146-6. Ce n'est plus un espace naturel (il n'y a pas si longtemps c'était une vigne).
- Il est en site inscrit : au demeurant on voit que tout le reste du site inscrit entre route et mer, sur six kilomètres, a été construit.
- il ne présente aucun intérêt pour un quelconque maintien d'équilibre biologique, et peu d'intérêt écologique.
- son intérêt est essentiellement paysager; à ce titre il figure dans l'Atlas sous la rubrique de coupure à l'urbanisation.



Trois remarques s'imposent :

- le site est sous pression. Ne rien faire conduira inéluctablement à une dégradation totale, dégradation déjà bien entamée : dépôts sauvages, destruction de la végétation, stationnement anarchique, cabanons, etc... L'espace, privé, sera clos en certaines parties. L'exemple proche de la pinède de Verghia montre ce que devient un site à vocation publique - à cause des plages - que l'on ne prend pas en charge.
- le paysage est fragile: c'est un espace plat, boisé, dont l'horizontalité se conjugue avec la colline de l'Isolella et la tour génoise. Cela est indiscutable. Le maintien de ce paysage dans ses caractéristiques n'exclut pas des aménagements respectueux du site (on aurait du y penser plus tôt à la vue de certaines constructions hors gabarit, toutes proches, en contrebas de la tour...)
- la vocation de cet espace est à vocation publique, et doit être aménagé dans ce sens.

Les objectifs de la municipalité visent à aménager le site sur les bases suivantes :

- il est hors de question d'envisager de l'habitat, des lotissements, qui privatiseraient le site et lui ferait perdre sa vocation.
- l'idée générale est de combiner un parc urbain avec des services utiles et nécessaires au bon fonctionnement du tissu urbain de la partie littorale de la commune.
- ce parc permettra de protéger certains boisements fragiles, de reboiser et de réhabiliter des espaces dégradés.

Le programme serait le suivant :

- le parc urbain, couvrant une importante partie du site, et incluant des cheminements, un parcours de santé, des jeux pour enfants,
- un pôle de services comprenant une nouvelle mairie et quelques locaux annexes, une crèche, un pôle médical avec pharmacie, deux ou trois activités libérales,
- des services en relation avec les activités de la mer (surveillance des mouillages et des plages, entretien, etc....)
- un programme hôtelier en lisière du parc, avec éventuellement un restaurant.
- des emplacements de stationnement décomposés en petits éléments.

Toutes les constructions devront être à rez-de-chaussée et intégrées dans un programme de boisements à conserver ou à créer.

Un PAE, Programme d'Aménagement d'Ensemble, assurera la maîtrise de la réalisation.

- les extensions de l'urbanisation future

- 6 le projet communal consistera à s'impliquer dans l'extension de la voirie et des réseaux sur les sites retenus, sous le régime de la participation pour voies et réseaux, et en des plans d'aménagement de détail, *opposables*, délimitant les emprises publiques

24 MAI 2011

SOMMAIRE

INTRODUCTION LE CADRE LEGISLATIF DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

CHAPITRE I LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

- A rappel des conclusions du Diagnostic Territorial : les potentialités, les contraintes, les dysfonctionnements et les enjeux page 5
- B la commune de Pietrosella se fixe pour les années à venir les options stratégiques suivantes d'aménagement et de développement durable : page 6
- les objectifs poursuivis par la révision
 - les activités à développer ou à valoriser
 - les actions de renouvellement urbain programmées

CHAPITRE II L'AMENAGEMENT SPATIAL DE LA COMMUNE

les orientations de l'aménagement spatial page 8

- le contexte intercommunal schéma n°1
- la vocation des sols sur la commune schéma n°2

CHAPITRE III LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- A un programme d'actions de renouvellement dans les espaces d'urbanisation page 10
- B un programme d'actions dans les espaces naturels

29 NOV. 2007