

1 ère modification

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION



DÉPARTEMENT DE CORSE

DU SUD

COMMUNE DE PIETROSELLA



Approuvé par DCM
du 28 avril 2011

DLM
architectes urbanistes
et paysagistes pour tous

DLM Associés

58 avenue Georges Clémenceau

34 000 MONTPELLIER

☎ : 04-99-74-29-30

✉ : 04-99-74-29-31

Mairie de PIETROSELLA

Annexe de Sorbella

20 166 PIETROSELLA

☎ : 04.95.53.50.50

✉ : 04.95.25.56.71



Commune de Pietrosella

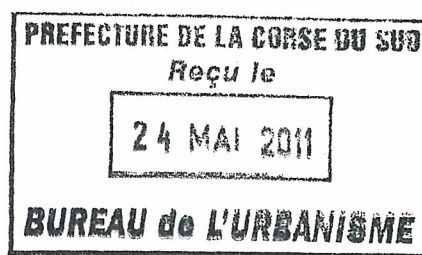
Commune de Pietrosella

Première modification du PLU de Pietrosella

Rapport de présentation

Plan

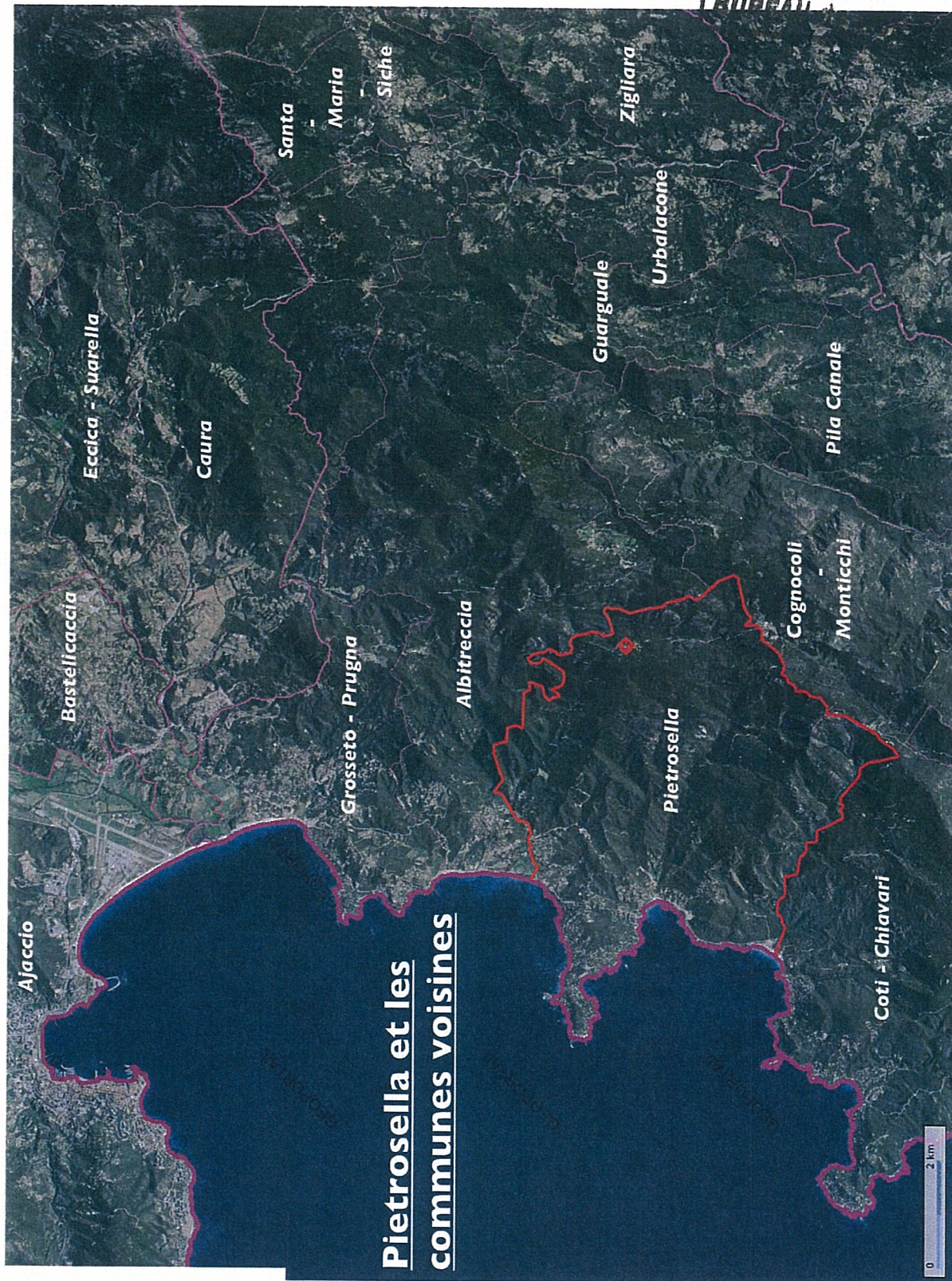
- Cartographie -



- I – Présentation des modifications du PLU approuvé
- II – Actualisation des données statistiques de la commune et justification des modifications proposées au regard des besoins constatés
- III – Les orientations d'aménagement : Exposé, Justifications et Impacts
- IV – Les dispositions des orientations d'aménagement en matière d'architecture et de paysages
- V – Actualisation de l'évaluation environnementale dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement
- VI – Les modifications réglementaires des zones soumises à orientation d'aménagement
- VII – Les équipements et les annexes sanitaires

* * *

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU
ISME



Pietrosella et ses hameaux

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

Requ le

24 MAI 2011

Pietrosella

Sant'Ananxa

Vallee d'Olimo

Petinello

Sorbella

Casacce

Calcina

Chuciata

Castello Rosso

Ruppione

Acelasca

Anse Sainte Barbe

Isofella

Anse Médée

Ghiatone

Anse Ottioni

Pietrosella et ses hameaux

0 1 km

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD

Reçu le

24 MAI 2011

BUREAU de L'URBANISME

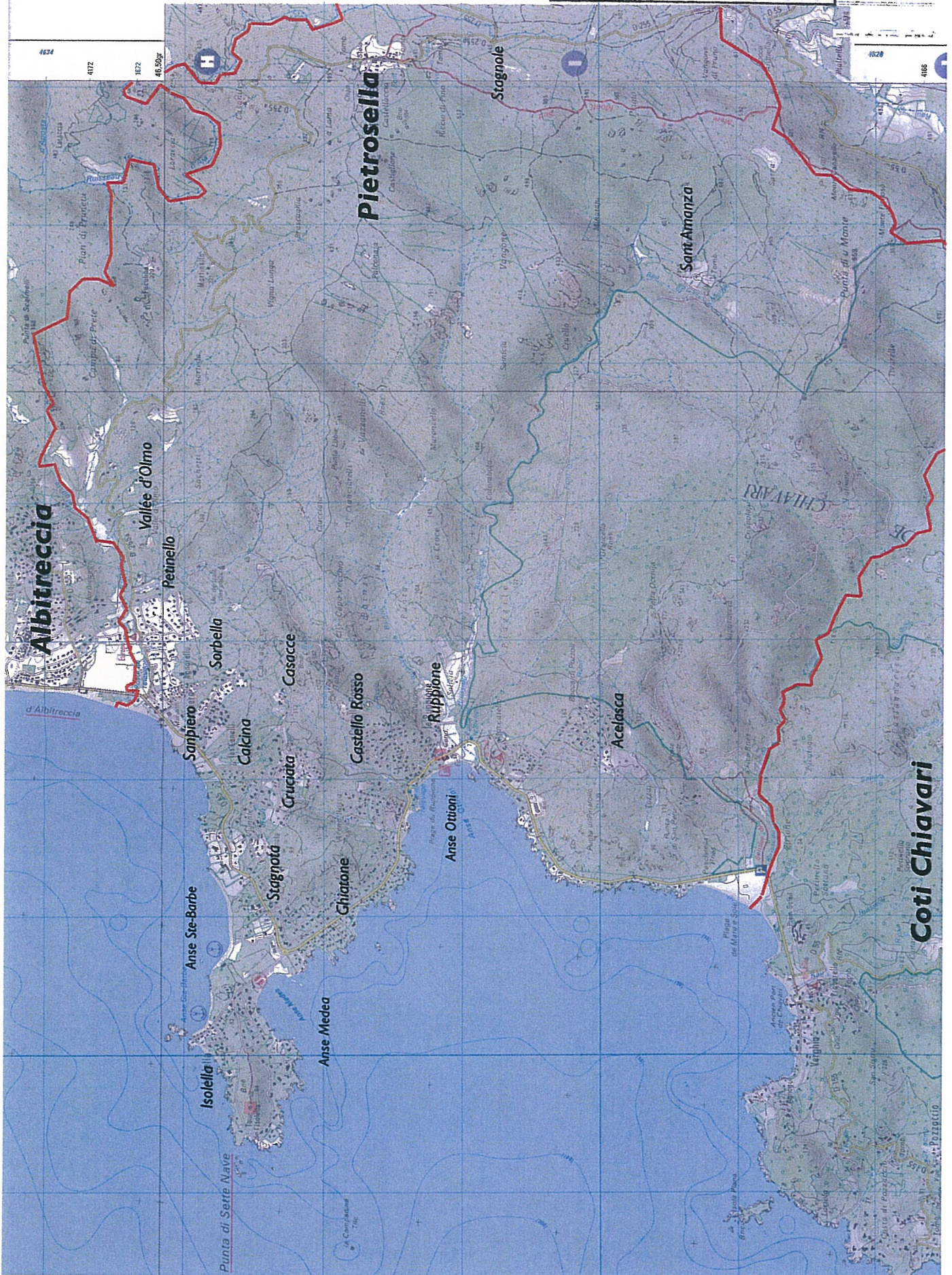




SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA CORSE

Préfecture de Région

’ ’

DESTINATION GÉNÉRALE

III

DES PARTIES DE L'ILE

Espace à dominante de structuration urbaine

• • • Renforcement de la centralité urbaine et densification de l'urbanisme • • • existant comprenant des coupures à

• l'urbanisation.

• • •

Espace à dominante de préservation de l'environnement

• • • L'extension de l'urbanisme est limitée
• • dans des conditions strictes d'intégration au site.

• • •



Espace à dominante de développement agricole

Les terres agricoles à vocation affirmée se voient reconnaître par les documents d'urbanisme l'usage prioritaire des surfaces qu'elles occupent.

Espace de sauvegarde rurale

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME



DLM

I – Présentation des modifications du PLU approuvé

Plan

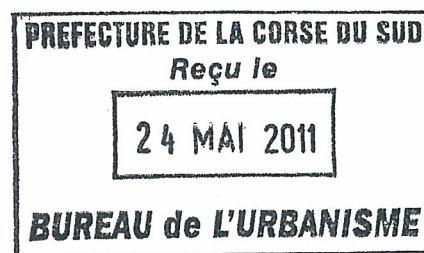
1°) Le détail des modifications ponctuelles visées par l'actuelle modification du PLU

1-1 : L'amélioration de l'impact de l'urbanisation sur les paysages

- 1-1-1 : Les terrassements
- 1-1-2 : Les vérandas

1-2 : Les autres modifications ponctuelles du règlement

- 1-2-1 : La zone UC
- 1-2-2 : La zone UD
- 1-2-3 : La zone UV
- 1-2-4 : La zone AU



2°) Les orientations d'aménagement de la zone 2AU

2-1 : Rappel réglementaire

2-2 : La cohérence avec le PADD et le règlement du PLU approuvé

2-3 : La cohérence avec le schéma d'aménagement de la Corse

3°) La mise à jour des emplacements réservés

* * *

24 MAI 2011

Modification du PLU
29/04/11

BUREAU de L'URBANISME

Le PLU de Pietrosella a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14/11/2007.

Ce document a été confirmé au fond par un jugement du tribunal administratif de Bastia en date du 11/06/2009.

L'objet de la présente modification du PLU de Pietrosella (1^{ère} modification), est double :

- **d'une part** la modification porte sur quelques améliorations ponctuelles du règlement des zones UC et UD dans le but :
 - d'améliorer la lisibilité du règlement existant
 - de favoriser la mise en œuvre des objectifs de la loi SRU notamment en matière de logement social et d'habitat collectif.
 - d'améliorer l'impact des aménagements et des constructions sur le paysage (terrassements et vérandas).
- **d'autre part** la modification précise les orientations d'aménagement à respecter pour l'urbanisation de quelques zones AU à règlement, déjà ouvertes à l'urbanisation au PLU approuvé, dans un souci de cohérence urbaine, d'économie d'espace et d'intégration de l'urbanisation dans les paysages.

La présente modification :

- ne modifie aucun périmètre de zone par rapport au zonage du PLU approuvé.
- ne modifie l'affectation d'aucune des zones du PLU approuvé.
- ne concerne aucun secteur doté d'une protection réglementaire ou infra-réglementaire (de type par exemple Natura 2000).
- ne touche pas au périmètre ou au règlement des zones naturelles ou agricoles.
- ne remet pas en cause l'économie générale des secteurs concernés.

Elle a pour objet principal :

- d'améliorer le règlement du PLU approuvé par des modifications mineures.
- d'améliorer les conditions de l'urbanisation dans quelques secteurs de zones AU à règlement, en encadrant cette urbanisation par des orientations d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme.

1°) Le détail des modifications ponctuelles visées par l'actuelle modification du PLU

Les modifications ponctuelles concernées par l'actuelle procédure de modification du PLU de Pietrosella concernent :

- l'amélioration de l'impact de l'urbanisation sur les paysages (1-1)

- des modifications ponctuelles permettant une plus grande lisibilité du règlement ou favorisant la mise en œuvre des objectifs poursuivis par le législateur (1-2)

1-1 : L'amélioration de l'impact de l'urbanisation sur les paysages

1-1-1 : Les terrassements

Le PLU approuvé pose la règle selon laquelle les terrassements et les excavations d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdits.

Cette règle n'est en fait jamais respectée.

Les propriétaires de terrain réalisent la mise en état des sols sur les terrains en pente, par terrassement et enrochement, selon des méthodes de moindre coût, sans aucun souci de l'impact de ces aménagements sur les paysages.

Il en résulte, dans les zones urbaines ou à urbaniser, d'importantes saignées portant une atteinte significative au paysage, notamment dans les secteurs de maquis.

Ce constat est amplifié par la réalisation de voies de desserte privées, dans les mêmes conditions, sans encadrement dans le PLU.

C'est pourquoi la nouvelle réglementation des terrassements fait l'objet d'un article 5 ajouté aux dispositions générales applicables dans toutes les zones, auquel il est systématiquement renvoyé par l'article 11 du règlement de chaque zone.

Les orientations d'aménagement reprennent les mêmes principes en les adaptant à chaque secteur AU particulier.

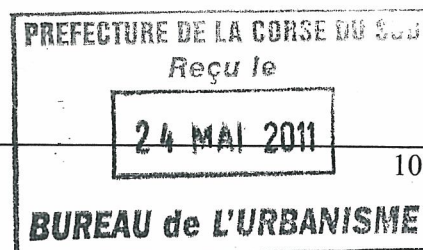
La nouvelle réglementation des terrassements se fonde sur les principes suivants :

- limitation des voies tertiaires privées de desserte à 15 m, avec encouragement à rapprocher les constructions des voies structurantes. (primaires ou secondaires)
- adaptation des projets de construction à la pente naturelle du terrain d'assiette avec schéma de distribution interne des pièces qui privilégieront les pièces à vivre au R-1 pour les terrains situés en aval des voies et au R+1 pour les terrains situés en amont des voies.

1-1-2 : Les vérandas

Les vérandas sont interdites dans toutes les zones, par le PLU approuvé au motif qu'elles modifient substantiellement l'aspect extérieur de la construction dans sa volumétrie et dans ses matériaux.

Cette règle n'est jamais respectée.



La situation qui en résulte combine les inconvénients : multiplication illégale de verrues urbaines sans aucun encadrement normatif.

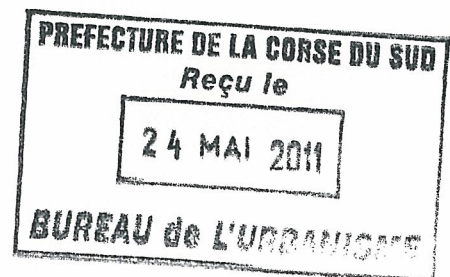
Il est donc apparu préférable d'autoriser les vérandas (soumises à déclaration préalable), sous réserve que le projet s'harmonise avec le bâtiment existant, sa physionomie, son architecture et son insertion paysagère, et respecte en outre le règlement de la zone considérée.

L'article 11 de chaque zone est modifié dans ce sens.

1-2 : Les autres modifications ponctuelles du règlement

Elles concernent :

- la zone UC (1-2-1)
- la zone UD (1-2-2)
- la zone UV (1-2-3)
- la zone AU (1-2-4)



1-2-1 : La zone UC

- L'article UC3 relatif à l'accès et à la voirie prévoit la possibilité de céder gratuitement une partie de terrain à la commune.

Cette modalité de participation est supprimée pour prendre en compte l'abrogation de l'article L. 332-6-1, 2° e du code de l'urbanisme intervenue à la suite de la publication au Journal Officiel du 23 septembre 2010 de la décision n°2010-33 QPC du Conseil Constitutionnel du 22 septembre 2010 jugeant ses dispositions contraire à la Constitution.

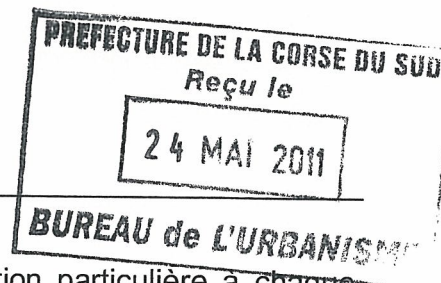
- La disposition de l'article UC11 relative aux « Extensions de bâtiments, adjonctions » est supprimée car elle ne poursuit aucun but d'intérêt général. Empêcher les « décrochages » ne présente pas d'intérêt architectural. Cette disposition est en outre trop compliquée pour permettre son application pratique. Les autoriser favorisera les améliorations esthétiques des constructions existantes.

- L'article UC 14 fixe le COS des bâtiments collectifs à 0,4 dans le but de favoriser ce type de construction (loi SRU).

Le COS des bâtiments collectifs n'était pas spécifié dans le PLU approuvé.

1-2-2 : La zone UD

- Le chapeau de la zone UD est réécrit par souci de clarté dans la présentation de chaque secteur.



Il n'y a aucune modification ni du périmètre, ni de l'affectation particulière à chaque secteur par rapport au PLU approuvé.

Il s'agit donc d'une modification purement rédactionnelle.

- L'interdiction de toute augmentation de SHON visée aux articles UD 1 2° et UD 2 3° est supprimée.

Cette interdiction était contraire aux autres règles résultant des articles UD 2 3° (SHON maximum autorisée) et UD14 (COS et SHON maximum autorisée).

Il s'agit d'une modification rédactionnelle tendant à supprimer une contradiction entre plusieurs dispositions réglementaires applicables à la même zone.

- L'article UD 5 imposant une superficie foncière minima en secteur UD a d'au moins 2.000 m2 pour pouvoir construire est supprimé



- D'une part cette règle était contraire aux dispositions législatives de l'article L123-1-12° du code de l'urbanisme (loi SRU), supérieure dans la hiérarchie des normes à la délibération du 14/11/2007 ayant approuvé le PLU.
- D'autre part cette règle était devenue sans intérêt puisqu'elle n'est plus susceptible de concerner aujourd'hui que 2 parcelles en secteur UD.

L'article UD 5 n'est donc plus réglementé.

- L'article UD 14 fixe le COS des bâtiments collectifs à 0,4 conformément à l'article UD 2 3° dans sa rédaction résultant du PLU approuvé par la délibération du 14/11/2007.

Il s'agit donc d'un simple rappel des dispositions en vigueur.

- Enfin l'article UD14 rappelle que les bâtiments collectifs étant interdits dans le secteur UD a, le COS de 0,4 pour les bâtiments collectifs ne s'applique pas dans ce secteur.

Il s'agit donc d'une modification purement rédactionnelle.

1-2-3 : La zone UV

La disposition de l'article UV 11 relative aux clôtures en limite séparative est supprimée car elle ne fixe aucune règle et est source d'ambiguïté.

1-2-4 : La zone AU

Le PLU approuvé par la délibération du 14/11/2007 prévoit:

➤ **Une zone AU à règlement**, urbanisable immédiatement dans le cadre d'un aménagement cohérent sous forme d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.

Cette zone est divisée en 4 secteurs (AU ; AUa ; AUb ; AUc).

➤ **Une zone 1AU bloquée ou stricte**, insuffisamment équipée, inconstructible en l'état, divisée en 5 sous-secteurs (1AUa ; 1AUb ; 1AUc ; 1AUd ; 1AUe).

L'objet de l'actuelle modification est double :

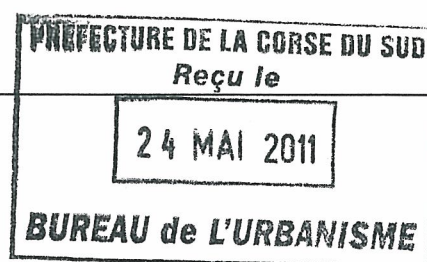
- améliorer la lisibilité du PLU approuvé, notamment la lecture du règlement en référence aux documents graphiques.
- approuver dans certaines zones AU à règlement des orientations d'aménagement tenant lieu du plan d'aménagement d'ensemble prévu au PLU approuvé, de façon à préciser pour chaque secteur le schéma de circulation global, les reculs à respecter par rapport aux limites de chaque secteur ou îlot, les éléments paysagers ou écologiques à conserver, les zones aedificandi, et les principales règles à respecter pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Pour satisfaire ces deux objectifs, l'actuelle modification :

- conserve sans aucun changement la zone AU à l'exception de ceux de ses secteurs soumis à orientation d'aménagement et reclassés en zone 2AU. Il s'agit :
 - du secteur de la vallée d'Olmo reclassé en zone 2AUa soumise à orientation d'aménagement
 - du secteur Sorbella-Calcina-Casacce reclassé en zone 2AUb soumise à orientation d'aménagement.
 - du secteur de Petinello reclassé en zone 2AUc, soumise à orientation d'aménagement.
 - du secteur de Cruciata –Castello Rosso reclassé en zone 2AUd, soumise à orientation d'aménagement.
- conserve sans aucun changement la zone 1AU stricte ou bloquée, avec ses 5 secteurs.
- approuve dans chaque secteur de la nouvelle zone 2AU une orientation d'aménagement permettant un aménagement cohérent et maîtrisé de chaque secteur en adaptant le règlement de chaque secteur à l'orientation d'aménagement qui lui est propre.

Les modifications ci-dessus :

- ne modifient ni le périmètre des zones AU, ni le périmètre de chacun des secteurs particuliers propres à ces zones.
- ne modifient pas l'affectation de chaque zone et de chaque secteur de ces zones.
- ne modifient pas l'économie générale du règlement des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation.



Elles ont seulement pour objet et pour effet :

- de préciser les orientations d'aménagement de chacun des secteurs concernés conformément aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme.
- de tenir lieu du plan d'aménagement d'ensemble prévu au PLU approuvé et d'assurer ainsi la cohérence de l'aménagement de chacun des secteurs concernés.

2°) Les orientations d'aménagement de la zone 2AU

2-1 : Rappel réglementaire

- **L'article L123-1 alinéa 3** du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement et les paysages ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- **L'article R123-6** du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

- **L'article L123-5** du code de l'urbanisme prévoit que les travaux ou opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au 3^{ème} alinéa de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Il en résulte notamment :

- que les orientations d'aménagement constituent le complément nécessaire du règlement dans les zones à urbaniser.
- que l'objectif de ces orientations d'aménagement, qui peuvent comporter des documents graphiques, est d'assurer la cohérence et la maîtrise de l'urbanisation des zones AU, du triple point de vue fonctionnel, paysager et urbanistique.
- que les orientations d'aménagement sont opposables, en termes de compatibilité et non de conformité, aux autorisations individuelles d'aménager et de construire.

2-2 : La cohérence avec le PADD et le règlement du PLU approuvé

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes par rapport aux objectifs poursuivis par le PADD et par rapport au règlement du PLU approuvé.

- **Le PADD** a été débattu lors de la réunion du conseil municipal du 09/03/2006.

Les objectifs poursuivis par le PADD sont notamment :

- favoriser le renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- préserver la qualité architecturale, les paysages urbains et le patrimoine.
- maîtriser l'extension urbaine.
- assurer le bon fonctionnement de l'urbanisme et favoriser les actions de renouvellement urbain.

Le PADD relève par ailleurs, comme principale source de dysfonctionnement auquel il convient d'apporter une réponse appropriée :

- le dysfonctionnement des infrastructures (voiries) et le manque de maillage entre les différents secteurs urbains de la commune.
- la topographie et l'incidence de l'urbanisation sur les paysages.
- l'absence de cohérence dans le développement urbain de la commune.

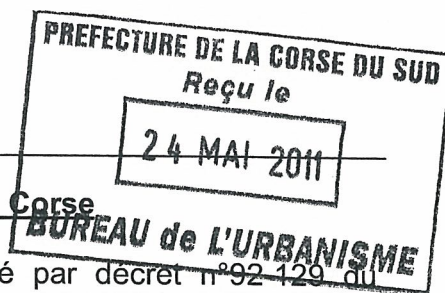
- **Le PLU approuvé**, reprenant l'analyse et les conclusions du PADD, impose dans les zones AU à règlement, ouvertes à l'urbanisation, le préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

- **Les orientations d'aménagement** de la zone 2AU tendent à répondre aux objectifs du PADD et aux exigences du PLU approuvé.

L'objectif principal de chaque orientation d'aménagement est d'approuver un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur assurant une bonne fonctionnalité viaire et une bonne intégration urbanistique et paysagère (réglementation des terrassements ; des accès ; des stationnements, des clôtures ; des zones aedificandi).

L'aménagement cohérent de la zone 2AU permettra en outre de favoriser le renouvellement urbain, la mixité de l'habitat, la réalisation de petits collectifs, dans le contexte d'un aménagement d'ensemble cohérent et maîtrisé.

Enfin le règlement des zones 2AU prévoit que les dépenses d'équipement public nécessaires aux besoins des futurs habitants des secteurs concernés pourront être mises à la charge des bénéficiaires des autorisations d'aménager ou de construire dans les conditions prévues au code de l'urbanisme (ZAC ; PAE ; PVR ; PUP ou tout autre mécanisme prévu par la réglementation).



2-3 : La cohérence avec le schéma d'aménagement de la Corse

Le schéma d'aménagement de la Corse a été approuvé par décret n°92-129 du 07/02/1992.

Il est aujourd'hui opposable et vaut DTA et SMVM.

Le projet de plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) prévu à la loi n°2000-92 sur la Corse, a été arrêté par décision du conseil exécutif de la collectivité de Corse du 24/03/2009.

Ce projet n'a cependant, pour l'instant, pas été mis à l'enquête publique.

Il n'est donc pas opposable.

La commune de Pietrosella est classée dans le schéma d'aménagement de la Corse (destination générale des parties de l'île) et dans le PADDUC, dans un espace à dominante de structuration urbaine (Grand Ajaccio), caractérisé par le renforcement de la centralité urbaine et la densification de l'urbanisation existante, comprenant des coupures d'urbanisation.

Il est également classé en secteur littoral à vocation touristique (plan tourisme : vocation préférentielle des espaces).

Les secteurs 2AU concernés, résultant du PLU approuvé tel que confirmé par le jugement du tribunal administratif de Bastia, participent à cette fonction de renforcement de la centralité urbaine des communes du Golfe du Grand Ajaccio à double vocation urbaine et touristique.

Le relevé systématique des derniers indicateurs de l'INSEE, joints au présent rapport de présentation confirme :

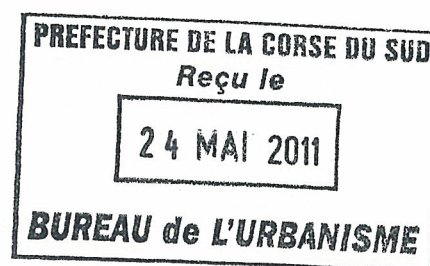
- l'évolution démographique de la commune.
- sa double vocation touristique et de développement économique liée au bassin de développement du Grand Ajaccio
- la nécessité d'un développement maîtrisé, intégrant une mixité de l'habitat
- Les besoins en logement et logement social.

Là encore les orientations d'aménagement jointes à la présente modification du PLU tendent à répondre aux besoins constatés, en cohérence avec le schéma d'aménagement de la Corse, dans un souci de maîtrise de l'urbanisation.

3°) Les modifications des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont modifiés par la présente modification. L'instauration d'orientations d'aménagement et avec elles la volonté d'affirmer des principes de liaisons, suffit à supprimer les emplacements réservés des zones 2AU. En effet, les projets d'aménagement ne sont pas connus dans leur définition précise (du niveau du permis d'aménager), il n'y a pas de levé topographique ni d'étude de sol. Or le secteur est couvert par des fortes pentes et la limitation de l'impact paysager convient d'y apporter une attention toute particulière. Ces études sont nécessaires à la prise en compte de cet impact aux fins de le limiter. Dans ce cas, les études du permis d'aménager comprendront une analyse topographique avec un levé précis. Les emplacements réservés actuels ne sont plus justifiés et voire être contradictoire avec les objectifs fixés.

Pour ces raisons, les emplacements réservés figurant à l'intérieur des zones 2AU sont supprimés. Ils sont remplacés par des principes disposés aux orientations d'aménagement. La recherche de la maîtrise de l'impact paysager est nécessaire et la cause de cette suppression.



II - Actualisation des données statistiques de la commune et justification des modifications proposées au regard des besoins constatés

Plan

- 1°) Une démographie en hausse constante
- 2°) Une dynamique résidentielle qui se tourne vers un habitat permanent :
de la résidence secondaire estivale à la vie rêvée au quotidien
- 3°) Une population de plus en plus dynamique



* * *

1°) Une démographie en hausse constante

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	118	350	738	864	1 030	1 218
Densité moyenne (hab/km ²)	3,3	9,9	20,9	24,5	29,2	34,6

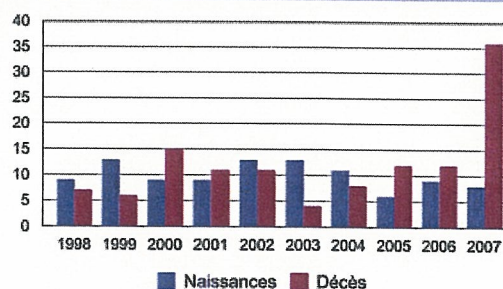
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+16,9	+11,2	+2,0	+2,0	+2,4
- due au solde naturel en %	-0,5	+0,7	+0,0	+0,3	+0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+17,4	+10,5	+1,9	+1,7	+2,3
Taux de natalité en ‰	5,8	13,8	8,7	10,1	9,5
Taux de mortalité en ‰	10,9	6,6	8,2	7,4	8,6

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

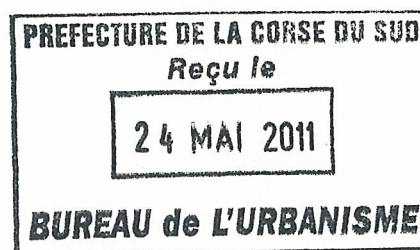
POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

Comme le montre le tableau du recensement de l'INSEE de 2006, la population passe de 118 habitants en 1968 à 1218 en 2006 et 1256 en 2007. La population en 1968 semble être contenue essentiellement sur le hameau de Pietrosella perché dans la montagne. Le solde migratoire reste très fortement positif. C'est lui qui détermine l'augmentation de la population. De plus, on constate qu'en 2007, le nombre de décès est de 36 alors qu'il n'a pas excédé les 15 sur la période 1998 – 2006.

Ces chiffres indiquent une pression migratoire relativement forte, vraisemblablement plutôt âgée au-delà des 45 ans. C'est ce que montreront les tableaux suivants.

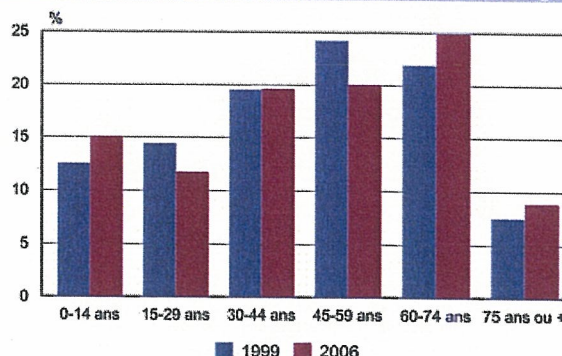


POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	590	100,0	627	100,0
0 à 14 ans	91	15,4	92	14,6
15 à 29 ans	78	13,1	64	10,3
30 à 44 ans	114	19,3	125	19,9
45 à 59 ans	112	18,9	132	21,0
60 à 74 ans	150	25,4	153	24,4
75 à 89 ans	44	7,5	52	8,3
90 ans ou plus	2	0,3	9	1,4
0 à 19 ans	118	20,0	114	18,1
20 à 64 ans	336	57,0	364	57,9
65 ans ou plus	136	23,0	150	23,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Sur ce tableau, on observe que la population de plus de 65 ans représente 23,9 % soit presque $\frac{1}{4}$ de la population. Ce chiffre tend à augmenter lorsque l'on observe le graphique ci-contre. Il présente une hausse du nombre d'individus des tranches d'âge supérieures à 60 ans. Cette hausse est visible entre les recensements de 1999 et 2006.

Cependant la tranche 30-44 ans représente 20% de la population.

Et la tranche 44-59 ans représente elle-même 21% de la population.

La croissance démographique concerne donc essentiellement des actifs (effet d'entraînement du pôle économique du Grand Ajaccio).

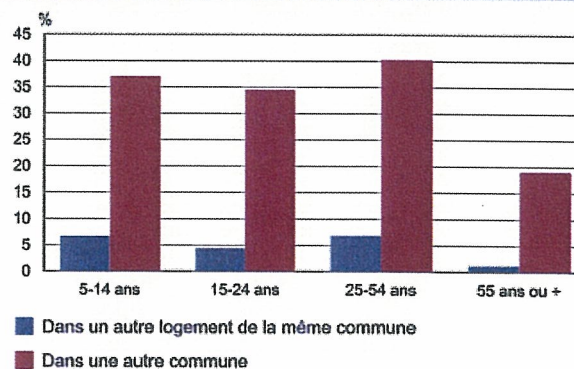
Le tableau suivant illustre l'âge de la population migrante à Pietrosella.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	1 155	100,0
Le même logement	761	65,9
Un autre logement de la même commune	47	4,1
Une autre commune du même département	150	13,0
Un autre département de la même région	8	0,7
Une autre région de France métropolitaine	154	13,3
Un Dom	4	0,3
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	30	2,6

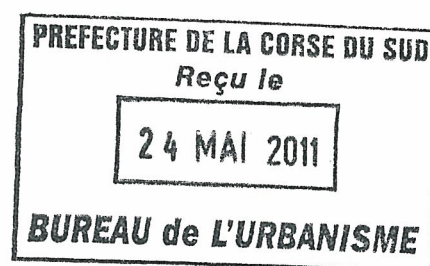
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

On constate que l'apport démographique provient essentiellement d'une autre région de France Métropolitaine, ou d'une autre commune du même département.



2°) Une dynamique résidentielle qui se tourne vers un habitat permanent : de la résidence secondaire estivale à la vie rêvée au quotidien

Cette dynamique s'en ressentira avec les statistiques sur les logements. Comme la population émigrante vient pour habiter, le nombre de résidence principale et secondaire a dû exploser depuis 1968. C'est ce que montre le tableau suivant.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	192	558	850	996	1 176	1 351
Résidences principales	53	119	270	346	438	521
Résidences secondaires et logements occasionnels	129	407	563	644	722	814
Logements vacants	10	32	17	6	16	17

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Comme le montre le tableau ci-dessus, le nombre de logements explose entre 1968 où il était à 192 à 1 351 en 2006. Le plus éloquent reste le nombre de logements secondaires qui est de 814 en 2006. En 1968, le nombre de résidences principales est de 53 pour 129 résidences secondaires. 40 ans plus tard, le nombre de résidences principales (RP) est toujours inférieur au nombre de résidences secondaires (RS). En 2006, la commune abrite 521 RP contre 814 RS. Cependant, la tendance montre que les RP sont toujours de plus en plus nombreuses et représentent plus du tiers du parc de logements. Cette dynamique traduit un des effets de l'héliotropisme, et de l'attrait du littoral. On peut également observer le phénomène de transformation de la résidence secondaire en résidence principale.

Enfin le delta entre le RS et RP se réduit considérablement au profit de ces dernières, ce qui tend à prouver le dynamisme économique de la zone du golfe du Grand Ajaccio.(Cf.PADDUC)



LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 351	100,0	1 176	100,0
Résidences principales	521	38,5	438	37,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	814	60,2	722	61,4
Logements vacants	17	1,3	16	1,4
Maisons	1 172	86,7	1 086	92,3
Appartements	139	10,3	57	4,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le dernier tableau présente des statistiques témoignant d'aménagement très résidentiel. En effet, les constructions sont majoritairement du logement individuel, ce n'est que récemment que le collectif fait son apparition. Cela confirme les pressions démographiques et touristiques.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	521	100,0	438	100,0
1 pièce	35	6,8	15	3,4
2 pièces	40	7,7	37	8,4
3 pièces	92	17,6	91	20,8
4 pièces	119	22,8	108	24,7
5 pièces ou plus	235	45,1	187	42,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2006	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,3	4,3
- maison	4,7	4,4
- appartement	2,2	3,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Ces deux tableaux confirment que le caractère résidentiel de la commune est fortement marqué. Les résidences secondaires sont principalement de grandes villas. En revanche, les logements en collectifs sont très petits avec une moyenne de 2,2 pièces par logement. Cela traduit le côté résidence vacance, voire hôtelière et para hôtelière. L'exploitation du littoral est particulièrement soutenu.

On constate un manque certain d'habitat collectif social ou primo-accédant correspondant aux besoins constatés et au dynamisme de la zone.

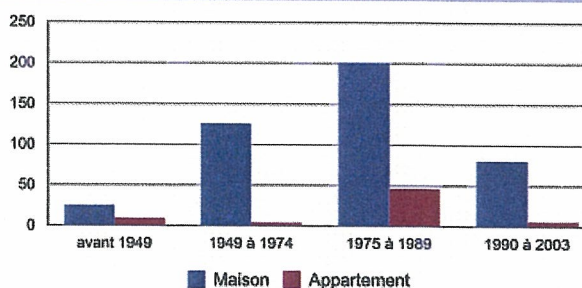


LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	507	100,0
Avant 1949	34	6,8
De 1949 à 1974	134	26,4
De 1975 à 1989	251	49,5
De 1990 à 2003	88	17,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

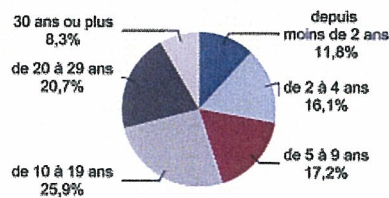
Ce tableau et ce graphique montrent que les constructions sont particulièrement récentes et témoignent des fortes pressions qui s'exercent sur le territoire communal. Ces pressions sont à la fois pour de l'habitat à l'année mais aussi occasionnel (secondaire). Près de 70 % du parc de résidences principales a été créé après 1975.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	personne
Ensemble	521	100,0	1 218	4,3	1,8
Depuis moins de 2 ans	61	11,8	159	3,5	1,3
De 2 à 4 ans	84	16,1	219	4,2	1,6
De 5 à 9 ans	90	17,2	208	4,0	1,7
10 ans ou plus	286	54,9	631	4,6	2,1

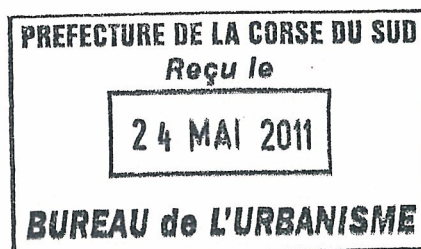
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le renouvellement de la population ne se fait que par un apport migratoire. Le tableau ci-dessus montre que plus de 45 % de la population résidente à l'année vit depuis moins de 10 ans sur le territoire de Piétrasella.



LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	521	100,0	1 218	13	438	100,0
Propriétaire	366	70,2	855	16	300	68,5
Locataire	89	17,0	205	7	87	19,9
dont d'un logement HLM loué vide	1	0,2	1	5	0	0,0
Logé gratuitement	66	12,8	157	9	51	11,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Il est évident que le nombre de propriétaire est largement majoritaire parmi le statut des occupants. Il est en hausse entre 1999 et 2006 et concerne plus de 70 % des résidents à l'année.

LOG T9M - Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	521	100,0	438	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	422	81,0	320	73,1
Au moins une voiture	492	94,6	422	96,3
- 1 voiture	218	41,8	192	43,8
- 2 voitures ou plus	275	52,8	230	52,5

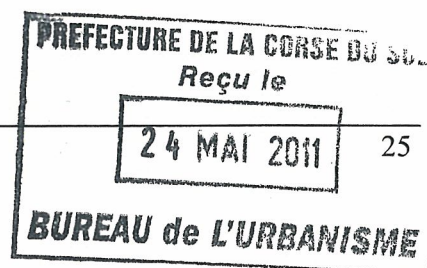
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Toujours selon les mêmes sources du recensement de la population de 2006, les ménages sont quasiment tous équipés d'au moins un véhicule. Ils sont 94,6 % à posséder un véhicule. Toutefois, 81% des ménages possèdent un emplacement pour stationner leur véhicule. Ce chiffre est en hausse, mais signifie que le stationnement sur le domaine public reste nécessaire.

Les statistiques démographiques et du logement confirment la dynamique résidentielle que connaît Pietrosella. Cette dynamique reste la source du développement démographique.

3°) Une population de plus en plus dynamique

Les diplômes montrent une population dynamique avec un bon niveau d'études et un très bon taux de scolarisation.



FOR T1 - Scolarisation selon l'âge et le sexe en 2006

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	48	35	72,9	76,9	68,2
6 à 14 ans	105	104	99,0	100,0	98,3
15 à 17 ans	39	38	97,4	100,0	95,0
18 à 24 ans	51	25	49,0	34,5	68,2
25 à 29 ans	51	2	3,9	0,0	9,1
30 ans ou plus	893	6	0,7	0,5	0,9

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le taux de scolarisation est fort pour les 6-14 ans avec près de 100 %. Pour les 2-5 ans, le taux est plus faible. Peut-être que les structures type crèche manquent sur le territoire communal.

FOR T2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2006

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	964	468	496
Part des titulaires en %			
- d'aucun diplôme	17,5	18,5	16,5
- du certificat d'études primaires	8,7	5,6	7,7
- du BEPC, brevet des collèges	10,2	8,4	12,0
- d'un CAP ou d'un BEP	16,1	18,1	14,2
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	25,6	24,5	26,6
- d'un diplôme de niveau bac + 2	9,6	7,7	11,4
- d'un diplôme de niveau supérieur	14,3	17,2	11,6

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La population résidente est particulièrement bien diplômée.

Ces statistiques font remarquer l'insertion dans la vie professionnelle. Le prochain tableau présente la population active de 15 à 64 ans.



EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité			EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006					
	2006	1999		Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	749	677	Ensemble	749	485	64,8	422	56,3
Actifs en %	64,8	62,9	15 à 24 ans	91	34	37,8	23	25,6
dont :			25 à 54 ans	431	372	86,2	327	75,9
actifs ayant un emploi en %	56,3	54,7	55 à 64 ans	228	80	35,0	72	31,4
chômeurs en %	8,5	8,1	Hommes	364	271	74,5	242	66,5
Inactifs en %	35,2	37,1	15 à 24 ans	48	21	43,8	15	31,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,5	8,4	25 à 54 ans	206	196	95,1	177	85,9
retraités ou préretraités en %	13,3	12,3	55 à 64 ans	109	53	49,1	49	45,4
autres inactifs en %	14,4	16,4	Femmes	386	215	55,6	180	46,7
			15 à 24 ans	42	13	31,0	8	19,0
			25 à 54 ans	225	175	78,0	150	66,8
			55 à 64 ans	119	26	22,0	22	18,6

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

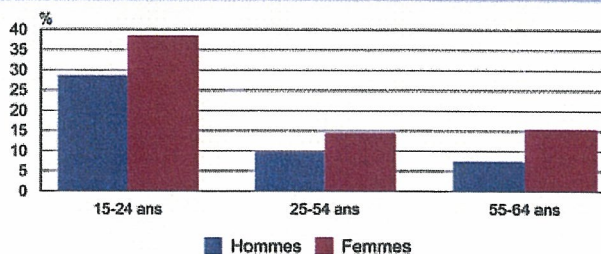
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Parmi la population résidente, 64,8 % sont actifs. Les inactifs sont 35,2% et comprennent des étudiants élèves pour 7,5 % et des retraités ou pré-retraités pour 13,3 % et 14,4 % d'autres inactifs.

Parmi les 64,8 % d'actifs, on remarque que 56,3 % sont occupés ou ont un emploi et 8,5% sont chômeurs. (Taux légèrement inférieur à la moyenne nationale)

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans			EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006	
	2006	1999		
Nombre de chômeurs	63	55		
Taux de chômage en %	13,1	12,9		
Taux de chômage des hommes en %	10,8	9,4		
Taux de chômage des femmes en %	16,0	17,1		
Part des femmes parmi les chômeurs en %	54,0	60,0		

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le chômage touche particulièrement les jeunes et principalement les femmes. C'est ce que montre le tableau ci-dessus.

Toutefois, le nombre de femmes au chômage tend à diminuer alors que celui des hommes augmente.



EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	136	121
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	428	375
Indicateur de concentration d'emploi	31,8	32,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	47,5	47,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

RP : Recensement de la population

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	136	100,0	121	100,0
Salariés	93	68,1	84	69,4
dont femmes	36	26,5	31	25,6
dont temps partiel	20	14,6	15	12,4
Non salariés	43	31,9	37	30,6
dont femmes	16	11,9	11	9,1
dont temps partiel	9	6,7	10	8,3

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de travail.

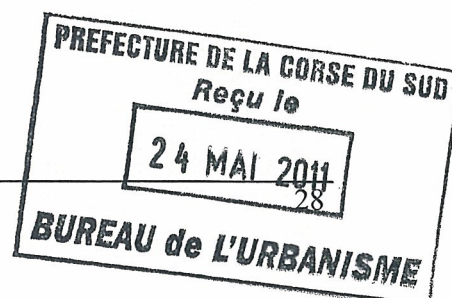
Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté entre les deux recensements. Cela témoigne d'une dynamique probablement liée au tourisme et à l'activité du golfe du Grand Ajaccio.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	428	100,0	375	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	104	24,2	94	25,1
dans une commune autre que la commune de résidence	324	75,8	281	74,9
située dans le département de résidence	311	72,7	271	72,3
située dans un autre département de la région de résidence	4	0,9	0	0,0
située dans une autre région en France métropolitaine	8	1,9	8	2,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,2	2	0,5

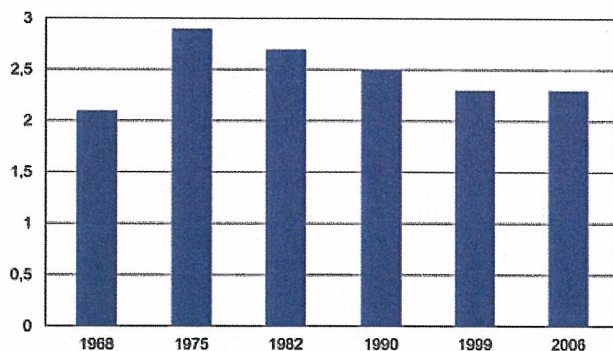
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Parmi la population active, seuls 24 % des individus travaillent sur Pietrosella. Plus de 75 % des actifs travaillent dans une autre commune dont 73 % dans le même département de résidence. Cela signifie que les mouvements pendulaires sont importants. Les infrastructures contiennent ces flux de circulation.



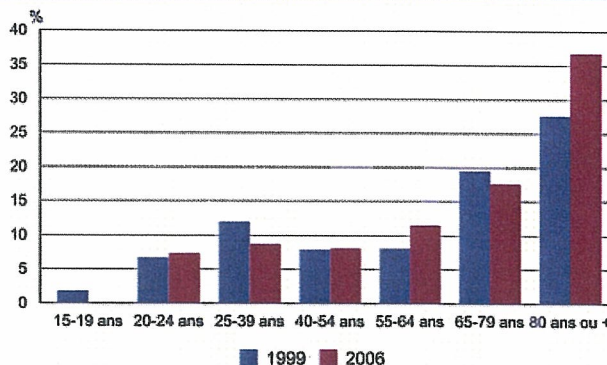
Les tableaux et graphiques suivants montrent l'évolution des structures des ménages. On constate que les ménages comprennent en moyenne 2,3 individus.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



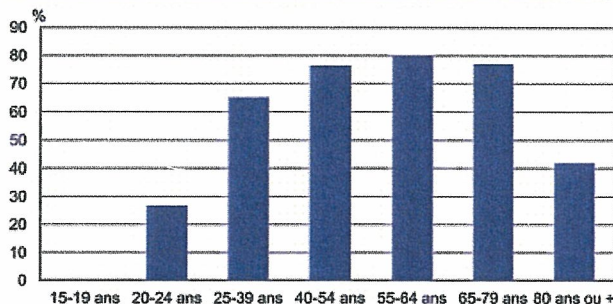
Nombre moyen d'occupants par résidence principale
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



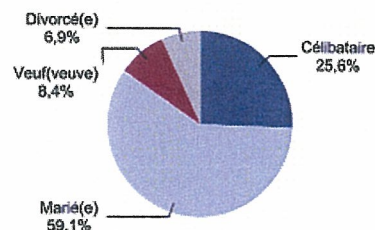
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006



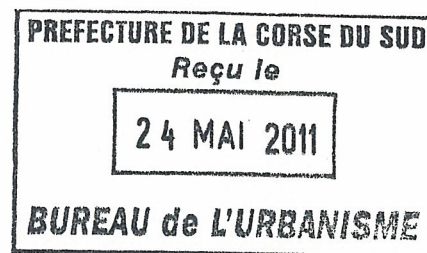
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Les statistiques ont démontré une forte pression démographique liée à l'immigration. Pietrosella appartient à la grande baie d'Ajaccio. Elle bénéficie de tous les attraits liés à la Préfecture et capitale régionale. Cette immigration d'abord touristique, saisonnière permet au village de se structurer et notamment en développant des résidents à l'année.

Parallèlement on constate un développement de l'activité, sensible sur l'ensemble des communes du golfe du Grand Ajaccio, avec les besoins correspondants de logement primo-accédant et de logement social à l'année.



L'enjeu est de capter une population à l'année et de structurer une centralité qui permette de répondre aux besoins de la population immigrante.



III - Les Orientations d'Aménagement :

Exposé

Justifications et Impacts

Plan

Présentation générale

1°) La vallée d'Olmo

1-1 : Caractéristiques du site

- 1-1-1 : L'environnement
- 1-1-2 : Les risques

1-2 : Les propositions d'aménagement

1-3 : La programmation indicative

1-4 : Les impacts

- 1-4-1 : Les impacts sur l'occupation du sol
- 1-4-2 : Les impacts démographiques
- 1-4-3 : Les impacts en matière d'équipement



2°) Le site de Sorbella-Casacce-Calcina...

2-1 : Caractéristiques du site

- 2-1-1 : L'environnement
- 2-2-2 : Les risques

2-2 : Les propositions d'aménagement

2-3 : La programmation indicative

2-4 : Les impacts

- 2-4-1 : Les impacts sur l'occupation des sols
- 2-4-2 : Les impacts démographiques
- 2-4-3 : Les impacts en matière d'équipement

3°) Le site de Petinello

3-1 : Les principes d'aménagement

4°) Le secteur de Cruciata-Castello Rosso

4-1 : Le site et son environnement

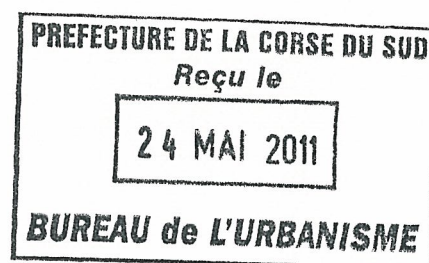
- 4-1-1 : L'environnement
- 4-1-2 : Les risques

4-2 : Les propositions d'aménagement

4-3 : La programmation indicative

4-4 : Les impacts

- 4-4-1 : Les impacts sur l'occupation du sol
- 4-4-2 : Les impacts démographiques
- 4-4-3 : Les impacts en matière d'équipements



* * *

Présentation générale

Quatre secteurs classés en zone AU au PLU approuvé font l'objet d'une orientation d'aménagement.

Il s'agit :

- du secteur de la vallée d'Olmo reclassé en zone 2AUa
- du secteur Sorbella-Calcina-Casacce, reclassé en zone 2AUB
- du secteur de Petinello, reclassé en zone 2AUC
- du secteur de Crucciata – Castello Rosso reclassé en zone 2AUD

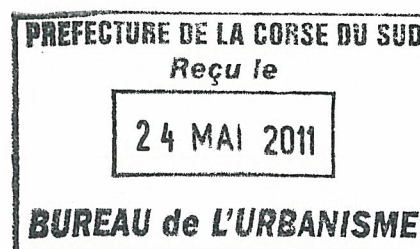
Les orientations d'aménagement tendent :

- A répondre au règlement de la zone AU du PLU approuvé qui impose dans les zones AU à règlement, ouvertes à l'urbanisation, le préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- A répondre aux objectifs du PADD en ce qui concerne notamment le nécessaire maillage des infrastructures, la planification du développement urbain de la commune, la nécessaire création de petits collectifs à vocation sociale ou primo-accédant, dans une démarche de regroupement de l'urbanisation, de cohérence dans l'aménagement du territoire et de respect des paysages.

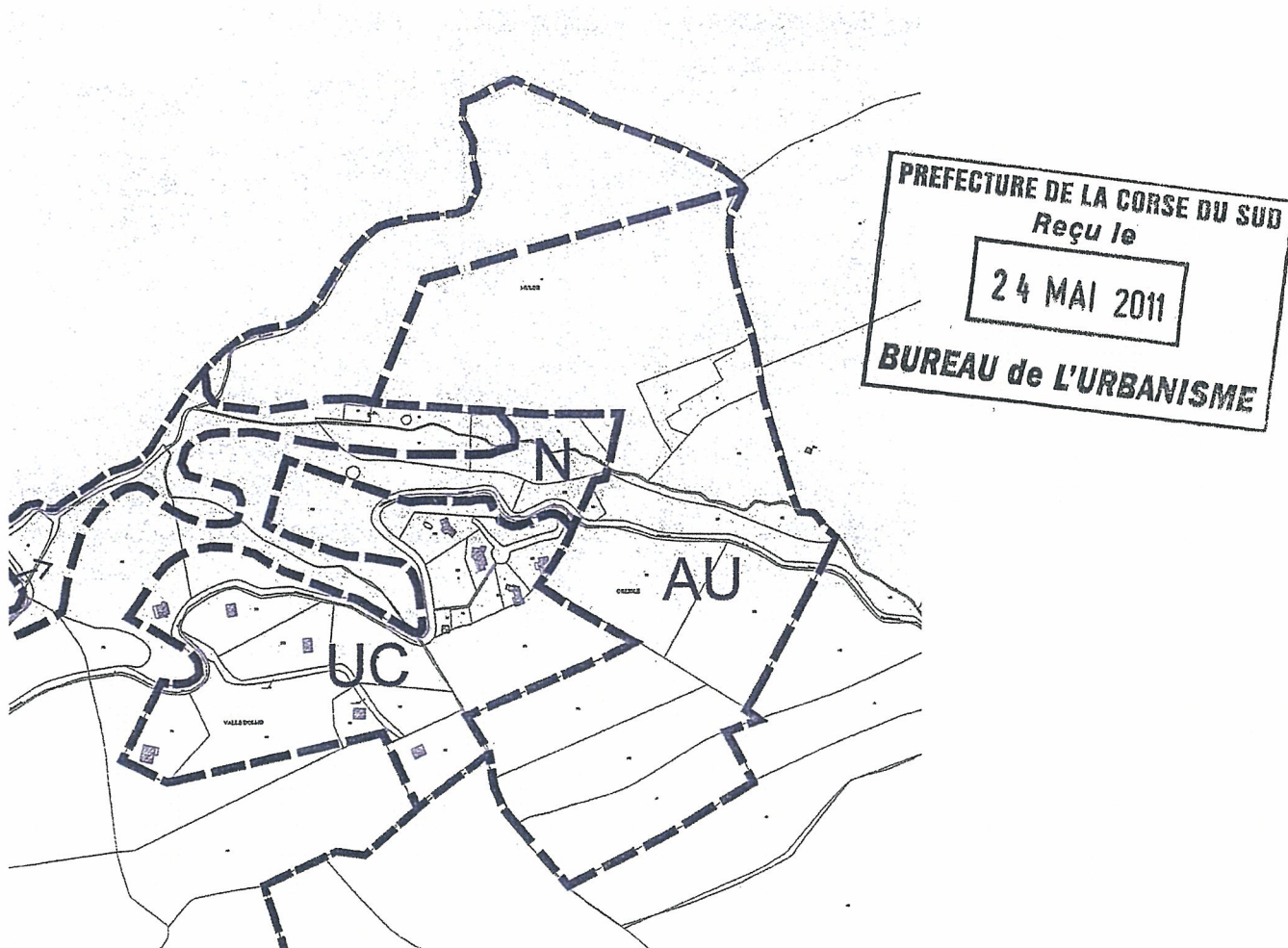
Le périmètre de chacun de ces secteurs et sa vocation sont identiques à ceux du PLU approuvé.

Aucun de ces secteurs n'est situé dans une zone faisant l'objet d'une protection réglementaire ou infra réglementaire (de type ZNIEFF ou Natura 2000).

Le seul objet des orientations d'aménagement est d'imposer dans l'aménagement de chacun de ces secteurs par une réflexion préalable et des règles spécifiques, une rationalité fonctionnelle et urbaine, une maîtrise de l'urbanisation, et une intégration paysagère et architecturale des projets dans le site.



1°) La Vallée d'Olmo



Le secteur est classé en zone AU au PLU approuvé.

I - I : Caractéristiques du site

I - I - I : L'environnement :

Le site de Vallée d'Olmo se développe en arrière des espaces littoraux, en aval du massif de Sachetti. Moins exposé aux vents, il est recouvert par un maquis haut principalement composé de chênes verts. Son couvert végétal, qui reste néanmoins dense, est légèrement aéré par des prairies de graminées interstitielles. Les fonds de vallées ont été colonisés par une ripisylve constituée d'aulnes.



I-1-2 : Les risques :

Bien que moins exposé aux vents dominants, le site de Vallée d'Olmo reste toutefois soumis au risque incendie. Le risque inondation se limite aux lits mineurs des cours d'eau non pérennes qui sillonnent le site.

Les enjeux sur ce site sont de préserver les équilibres paysagers, prévoir un accès suffisant qui colle au mieux à la topographie. Les fortes pentes incitent à prévoir une organisation particulière pour l'implantation des bâtiments. Tout cela dans le souci de limiter les impacts paysagers et notamment les questions du terrassement.

1-2 Les propositions d'aménagement

L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation en fonction de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives à l'article 5 « terrassements », de règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

- les secteurs soumis à fortes pentes ;
- le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage ;
- les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de la zone;
- les zones à protéger pour des raisons paysagères et environnementales.

L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases opérationnelles suivantes, sur la base d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindres pentes.

Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

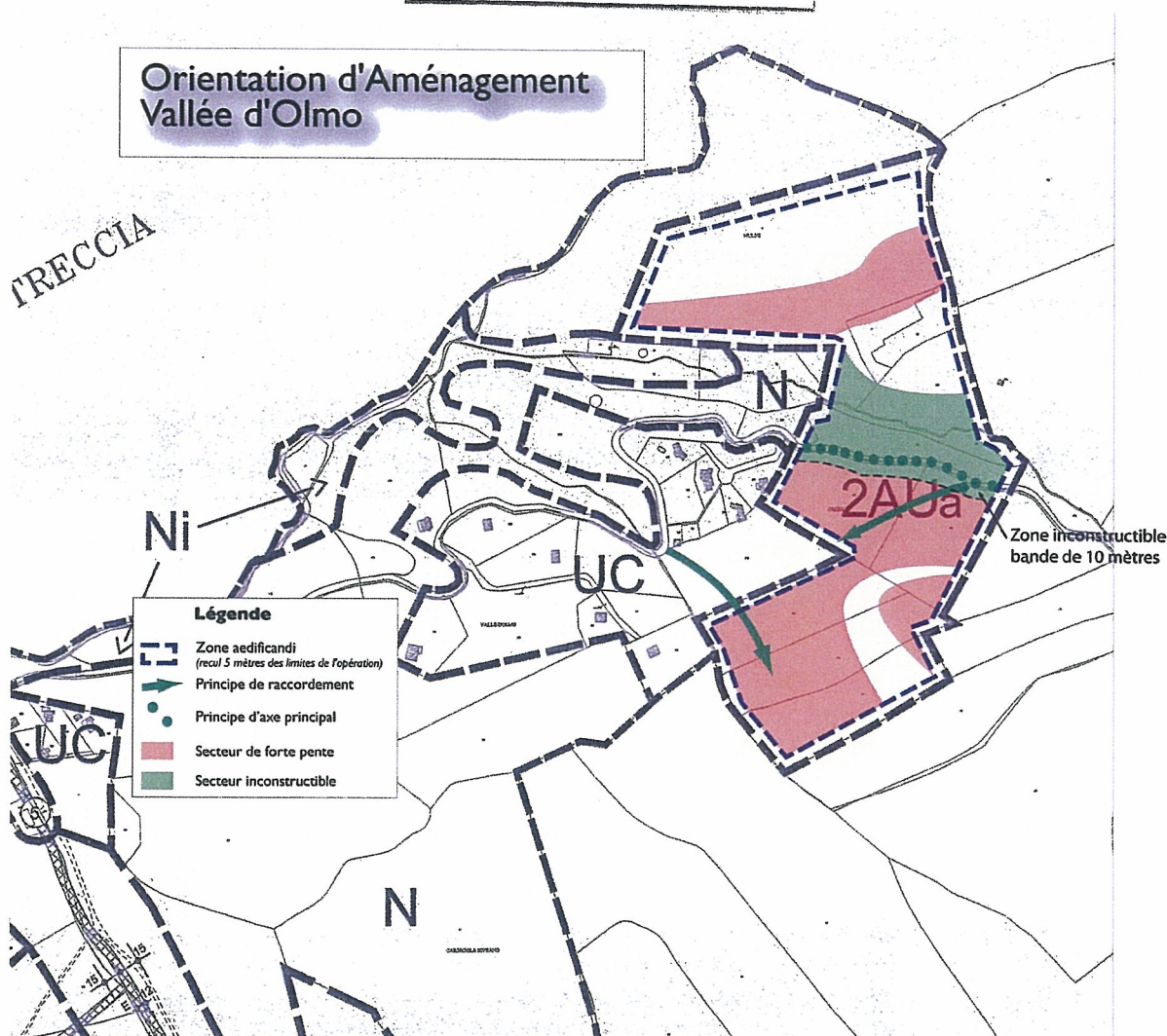
L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installations de 5 mètres vis-à-vis des limites de la zone. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).

Sur le site de la Vallée d'Olmo, elle affirme également un recul des constructions de 10 mètres de l'axe principal, qui permettra de conserver et de mettre en valeur une zone verte d'intérêt paysager reconnue inconstructible.

Enfin, l'orientation d'aménagement propose de conserver les prairies en zone non constructible. En effet, ces milieux subissent une pression très forte de colonisation par les espèces du maquis environnant. Pour autant, ces espaces ouverts concourent au maintien et au développement de la biodiversité. Ils sont également très favorables au développement des territoires de nourrissage pour l'avifaune environnante. L'affirmation de l'inconstructibilité de ces milieux apparaît comme indispensable. L'orientation d'aménagement le reprend.



Orientation d'Aménagement Vallée d'Olmo



1-3 La programmation indicative

Il s'agit d'un secteur résidentiel, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation

(résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment de conserver les jeunes ménages sur le territoire.

Le projet comprendra également un maillage pertinent, une ou plusieurs placettes, des aires de jeux, des cheminements doux et ne se résumera pas à un simple alignement de lots sans espace public de rencontre, accessible et aménagé.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement particulier. Elles devront être végétalisées, ou doublée par une haie végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont autorisées dans le cas d'un projet bâti en alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

Le secteur de 17 ha comprendra environ 170 logements. La densité moyenne est de 10 logements à l'hectare. Cette densité s'explique par les dénivelés importants.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement. Ainsi, les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions du terrassement et limiteront les impacts en matière de paysage.

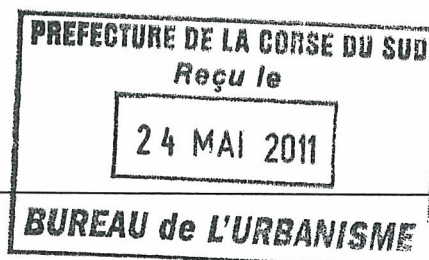
1-4 Les impacts

Le parti d'aménagement tente de limiter au maximum les impacts paysagers. Néanmoins, il subsiste des impacts autres que ceux liés au paysage. Ces impacts concernent l'occupation des sols, la démographie, les besoins en équipements.

1-4-1 : Les impacts sur l'occupation des sols

Ces impacts sont liés à l'urbanisation. Toutefois, en raison des dispositions sur la préservation de la zone verte, des limitations de possibilité de terrassement, les impacts vont être limités. La typologie de bâti va être essentiellement des grandes parcelles. Les jardins seront aménagés, et la végétation domestique et ornementale va remplacer pour partie la végétation du maquis.

L'imperméabilisation du sol devra être compensée par des aménagements adéquats. Il peut s'agir de bassin de rétention sur l'ensemble de l'opération, de toiture végétalisée, de bassin de compensation. (à analyser dans le dossier loi sur l'eau du projet)



1-4-2 : Les impacts démographiques

L'urbanisation de ce secteur d'une superficie d'environ 17 ha va engendrer un nombre d'habitants supplémentaires. Les 170 logements supplémentaires vont induire environ 390 individus supplémentaires. Parmi ces 390 individus, par système de répartition de classe d'âge, nous aurons environ 15 % (part de la classe d'âge des 0 – 14 ans en 2006) de 0 -14 ans. Cela représentera environ 58 individus de moins de 14 ans.

La part des plus de 65 ans représente 24 % de la population totale. Avec le projet, l'apport des plus de 65 ans devrait être d'environ 94 individus.

En matière de déplacements, le nombre de ménages va engendrer des véhicules supplémentaires. Sur 521 ménages, le recensement de 2006 montre que 5 % d'entre eux n'ont pas de véhicule, tandis que 42 % en ont un et 53 % en ont au moins 2. Le projet qui propose un apport d'environ 170 ménages supplémentaires, induira environ 260 véhicules supplémentaires.

Cependant l'orientation d'aménagement impose la réalisation de voies piétonnes et cyclables accompagnant la réalisation des voies primaires ou secondaires de desserte de la zone.

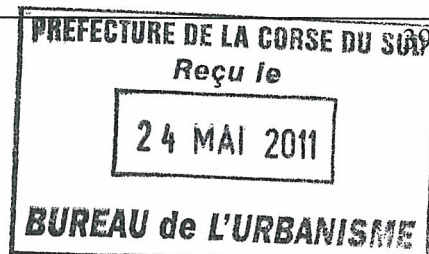
Elle encourage donc les déplacements doux.

Toutefois, ces statistiques d'impacts sont à tempérer. En effet, notre hypothèse de calcul table sur une tranche maximale avec 100 % de résidences principales. Or aujourd'hui, la commune compte plus de résidences secondaires que de résidences principales. Si l'on pondère ces impacts avec les statistiques actuelles (38,5 % sont des résidences principales et 60 % sont des résidences secondaires), les résultats vont être considérablement modifiés. L'apport de population de 0 – 14 ans ne sera plus de 58 individus mais de 22, et les plus de 65 ans ne seront plus 94 mais 36. Le nombre de véhicules sera de 100. Ces impacts ne sont pas du tout identiques.

1-4-3 : Les impacts en matière d'équipement

Ils sont directement conditionnés par les impacts démographiques. Ces derniers sont estimés par fourchette, les impacts en matière d'équipement vont, également, être appréciés par fourchette.

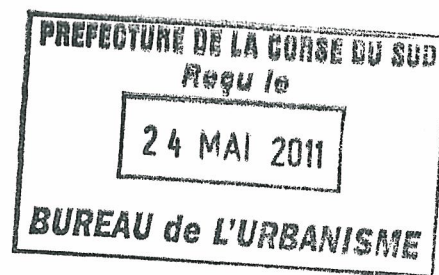
En matière d'équipements scolaires et péri-scolaire, la commune a réalisé un groupe scolaire. Ce dernier possède encore une quinzaine de places disponibles. Les projections indiquent un apport de 0 – 14 ans compris entre 22 et 58 individus. Dans un premier temps, il convient de rappeler que le groupe scolaire comprend des enfants d'âge de 3 ans et 12 ans. Les plus jeunes peuvent aller en crèche (15 places existantes), les plus âgés au collège. Sur cette classe d'âge, l'apport en groupe scolaire n'est plus compris entre 22 et 58 mais entre 15 et 45. Les statistiques montrent que la population comprise entre 2 et 14 ans est scolarisée à hauteur de 90 %. Cela signifie que l'apport de population scolarisable est compris entre 14 et 40 individus. La dernière pondération est le phasage. La



réalisation complète pourra se faire sur une période de plusieurs années. Autrement dit, l'apport d'individus de 0 à 14 ans sera lissé sur plusieurs années. L'apport des 14 à 40 individus se fera en plusieurs années. Si l'on admet que Vallée d'Olmo s'urbanisera en 3 ans, cela revient à un rythme annuel d'environ 5 à 13 individus dans un rythme soutenu. Si l'urbanisation se ventile sur 5 ans, le rythme annuel sera d'environ 3 à 8 individus.

En toute hypothèse le règlement des zones 2AU prévoit que les propriétaires et/ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire prendront à leur charge, outre les équipements propres à leur projet, tout ou partie du financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants du secteur concerné (PAE ; PUP ; PVR ou ZAC).

Les impacts en matière de réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que la production d'eau potable et le traitement des eaux usées sont traités dans le document intitulé "note technique sur le raccordement des zones AU".



2°) Le site de Sorbella, Casacce et Calcina

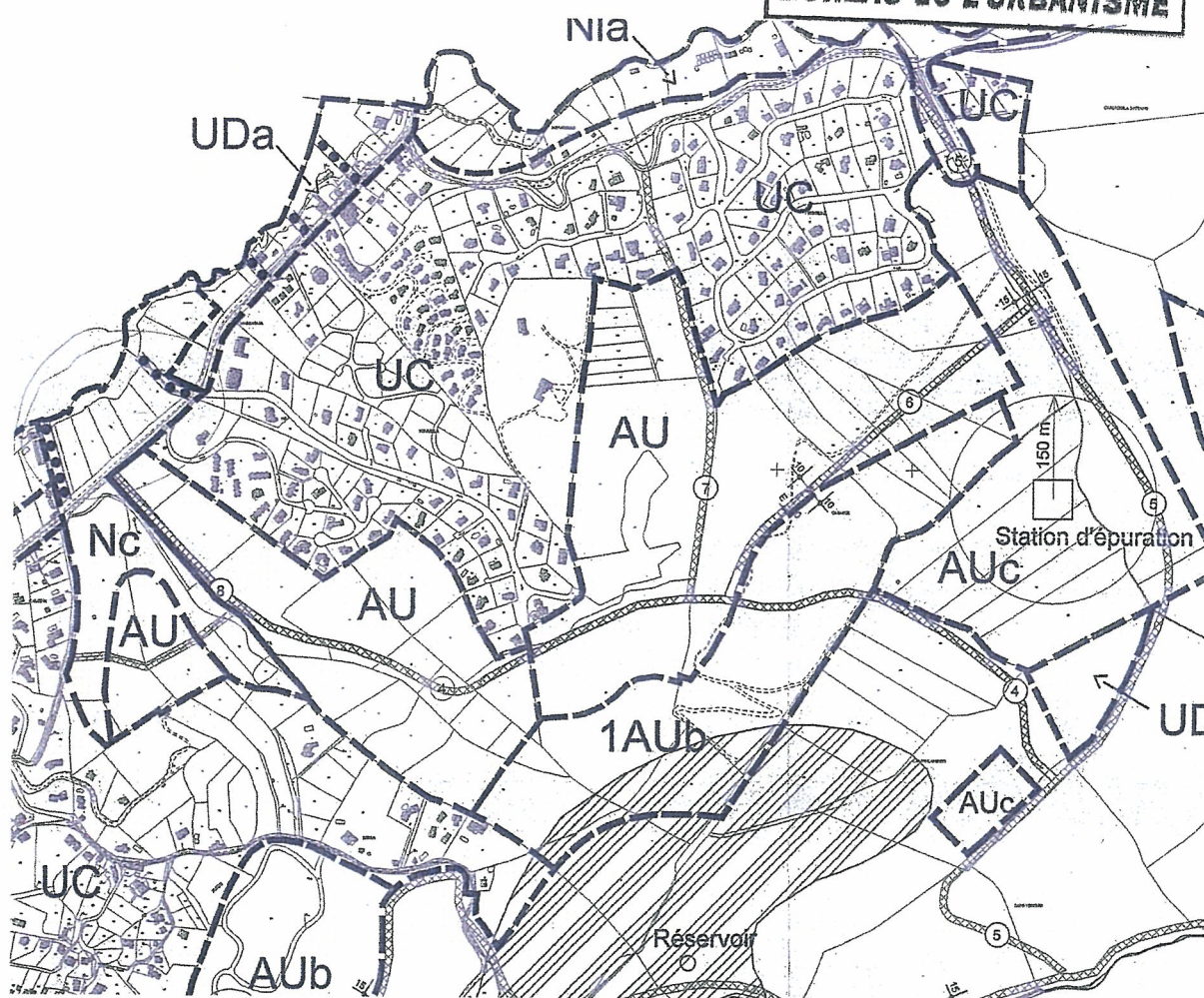


La zone est classée en AU au PLU et comprend les secteurs de :

- Calcina à l'ouest,
- Casacce au sud,
- Sorbella au nord,

Le plan de zonage actuel montre ces différents secteurs.



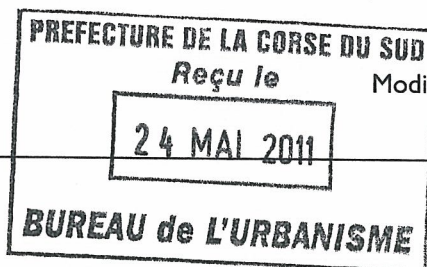


2-1 Caractéristiques du site

2-1-1 : L'environnement :

Essentiellement recouvert par un maquis bas, le site de Casacce ne présente qu'un intérêt écologique limité. On note toutefois la présence de quelques chênes verts intéressants qui se développent sur sa partie Est. Plus au Sud, les affleurements de roches du Capo Vecchio confèrent au site un caractère minéral.

Le site de Calcina ne revêt pas de valeur écologique particulière. Il se distingue néanmoins par un couvert végétal hétérogène. Les flancs des collines sont recouverts par un maquis bas (arbousiers, cistes et chênes verts) colonisé dans sa partie Ouest par un peuplement de pins maritimes. Le fond de vallon abrite des individus d'eucalyptus essaimés qui se présentent comme des bouquets bien perceptibles. Elancés, ils rompent avec les ambiances dégagées par le maquis. La plaine littorale, qui accueille une



prairie de graminées, constitue une aération.

2-1-2 : Les risques :

À l'instar du vallon de Calcina, le site de Casacce est exposé au risque incendie. Son ouverture à l'urbanisation devrait, par voie de conséquences, améliorer les moyens de lutte contre les feux de forêt.

Le site du vallon de Calcina est exposé au risque incendie. Ce risque est principalement lié à la présence de peuplement d'essences pyrophites non entretenues (pins, cistes, bruyères, romarin,...) à proximité des constructions. Son urbanisation doit permettre d'assurer une meilleure accessibilité dans les boisements denses, de renforcer les apports en eau et de faciliter la surveillance des massifs. (Obligation de débroussaillage sur les parcelles construites)

2-2 : Les propositions d'aménagement

L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation en fonction de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives aux articles 5 « terrassements », les règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

- les secteurs soumis à fortes pentes ;
- le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage en remplacement des emplacements réservés ;
- les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de l'opération.

L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

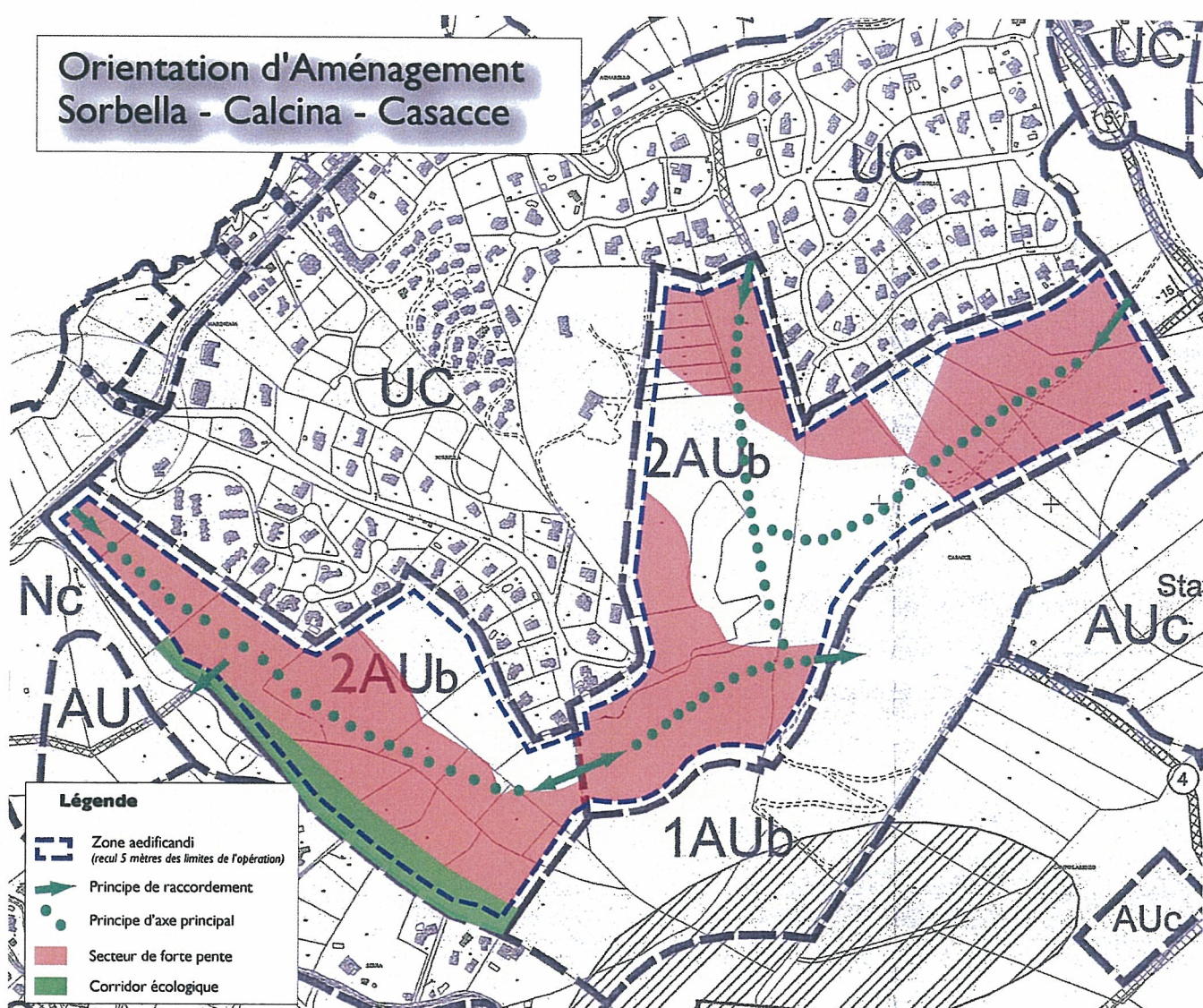
L'orientation d'aménagement prévoit le principe de la création d'un axe principal de desserte ayant une vocation de maillage inter-quartier. Ce dernier remplace les emplacements réservés 4, 6, 7 et 8 qui sont supprimés. L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases opérationnelles suivantes, sur la base

d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindres pentes.

Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

L'orientation d'aménagement affirme le principe d'une voie de liaison principale qui relie les quartiers résidentiels environnants, sans préciser exactement sa position.

L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installation de 5 mètres vis-à-vis des limites de l'opération. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).



2-3 : La programmation indicative

Il s'agit d'un secteur résidentiel, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

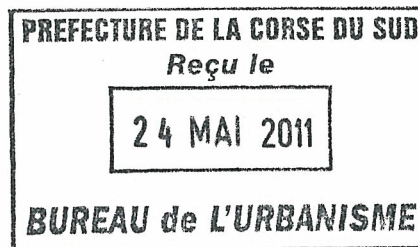
Le secteur est soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment conserver les jeunes ménages sur le territoire.

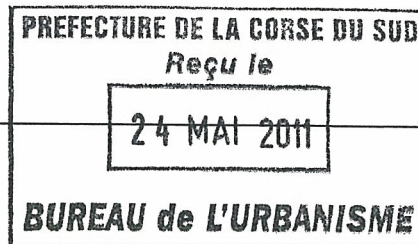
Le projet comprendra également un maillage pertinent, une ou plusieurs placettes, des aires de jeux, des cheminements doux et ne se résumera pas à un simple alignement de lots sans espace public de rencontre, accessible et aménagé.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement particulier. Elles devront être végétalisées, ou doublée par une haie végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont autorisées dans le cas d'un projet bâti en alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

Le secteur de 33 ha comprendra environ 330 logements. La densité moyenne est de 10 logements à l'hectare. Cette densité s'explique par les dénivelés importants.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement. Ainsi, les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions du terrassement et limiteront les impacts en matière de paysage.





2-4 : Les impacts

Le parti d'aménagement tente de limiter au maximum les impacts paysagers. Néanmoins, il subsiste des impacts autres que ceux liés au paysage. Ces impacts concernent l'occupation des sols, la démographie, les besoins en équipements.

2-4-1 Les impacts sur l'occupation des sols

Ces impacts sont présents dès lors que l'urbanisation se fera. Toutefois, en raison des dispositions sur les limitations de possibilité de terrassement, les impacts vont être limités. La typologie de bâti va être essentiellement des grandes parcelles. Les jardins seront aménagés, et la végétation domestique et ornementale va remplacer pour partie la végétation du maquis.

L'imperméabilisation du sol devra être compensée par des aménagements adéquats. Il peut s'agir de bassin de rétention sur l'ensemble de l'opération, de toiture végétalisée, de bassin de compensation. (A analyser dans le dossier loi sur l'eau du projet)

2-4-2 Les impacts démographiques

L'urbanisation de ce secteur d'une superficie d'environ 33 ha va engendrer un nombre d'habitants supplémentaires. Les 330 logements supplémentaires vont induire environ 760 individus supplémentaires. Parmi ces 760 individus, par système de répartition de classe d'âge, nous aurons environ 15 % (part de la classe d'âge des 0 – 14 ans en 2006) de 0 -14 ans. Cela représentera environ 114 individus de moins de 14 ans.

La part des plus de 65 ans représente 24 % de la population totale. Avec le projet, l'apport des plus de 65 ans devrait être d'environ 182 individus.

En matière de déplacements, le nombre de ménages va engendrer des véhicules supplémentaires. Sur 521 ménages, le recensement de 2006 montre que 5 % d'entre eux n'ont pas de véhicule, tandis que 42 % en ont un et 53 % en ont au moins 2. Le projet qui propose un apport d'environ 330 ménages supplémentaires, induira environ 500 véhicules supplémentaires.

Cependant l'orientation d'aménagement impose la réalisation de voies piétonnes et cyclables accompagnant la réalisation des voies primaires ou secondaires de desserte de la zone.

Elle encourage donc les déplacements doux.

Toutefois, ces statistiques d'impacts sont à tempérer. En effet, notre hypothèse de calcul table sur une tranche

maximale avec 100 % de résidences principales. Or aujourd'hui, la commune compte plus de résidences secondaires que de résidences principales. Si l'on pondère ces impacts avec les statistiques actuelles (38,5 % sont des résidences principales et 60 % sont des résidences secondaires), les résultats vont être considérablement modifiés. L'apport de population de 0 – 14 ans ne sera plus de 114 individus mais de 44, et les plus de 65 ans ne seront plus 182 mais 70. Le nombre de véhicules sera d'environ 200. Ces impacts ne sont pas du tout identiques.

2-4-3 : Les impacts en matière d'équipements

Ils sont directement conditionnés par les impacts démographiques. Ces derniers sont estimés par fourchette, les impacts en matière d'équipement vont, également, être appréciés par fourchette.

En matière d'équipements scolaires et péri-scolaire, la commune a réalisé un groupe scolaire. Ce dernier possède encore une quinzaine de places disponibles. Les projections indiquent un apport de 0 – 14 ans compris entre 44 et 114 individus. Dans un premier temps, il convient de rappeler que le groupe scolaire comprend des enfants d'âge de 3 ans et 12 ans. Les plus jeunes peuvent aller en crèche (15 places existantes), les plus âgés au collège. Sur cette classe d'âge, l'apport en groupe scolaire n'est plus compris entre 44 et 114 mais entre 35 et 89. Les statistiques montrent que la population comprise entre 2 et 14 ans est scolarisée à hauteur de 90 %. Cela signifie que l'apport de population scolarisable est compris entre 32 et 80 individus. La dernière pondération est le phasage. La réalisation complète pourra se faire sur une période de plusieurs années. Autrement dit, l'apport d'individus de 0 à 14 ans sera lissé sur plusieurs années. L'apport des 32 à 80 individus se fera en plusieurs années. Si l'on admet que les secteurs Cassace, Calcina, Sorbella & Petinello s'urbaniseront en 3 ans, cela revient à un rythme annuel d'environ 10 à 27 individus dans un rythme soutenu. Si l'urbanisation se ventile sur 5 ans, le rythme annuel sera d'environ 6 à 16 individus.

En toute hypothèse, le règlement des zones 2AU prévoit que les propriétaires et /ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire, prendront à leur charge, outre les équipements propres à leur projet, tout ou partie du financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants du secteur concerné (PAE ; PU ; PVR ou ZAC).

Les impacts sur les structures éducatives sont particulièrement difficiles à établir. Toutefois, on remarque qu'ils peuvent être forts ou négligeables selon les hypothèses retenues.

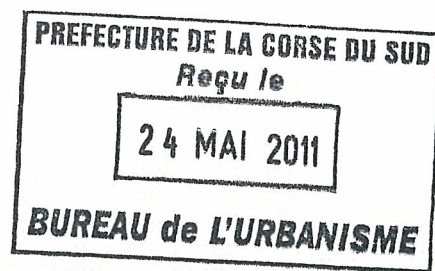
Les impacts en matière de réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que la production d'eau potable et le traitement des eaux usées sont traités dans le document intitulé "note technique sur le raccordement des zones AU".



3°) *Le site de Petinello*

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.

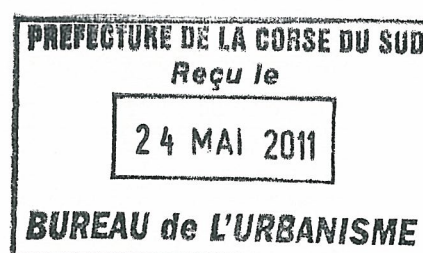
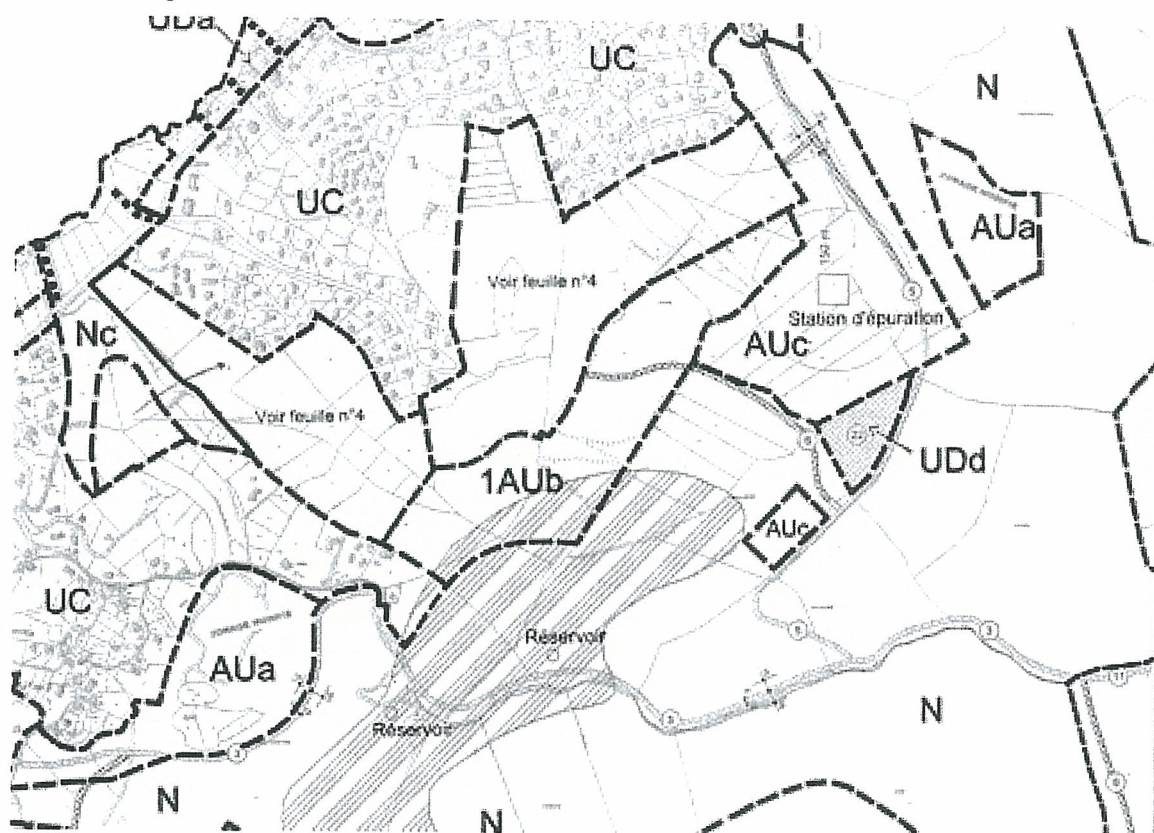
Photographie issue du geoportail.fr



Le site est destiné à de la zone d'activités économiques et des commerces.

Le site relève la présence de la station de traitement des eaux usées et, en limite, du cimetière (zone UDd). Le site abrite des boisements, en particulier le long du ruisseau qu'il convient de protéger. L'occupation des sols retranscrit des anciennes cultures.

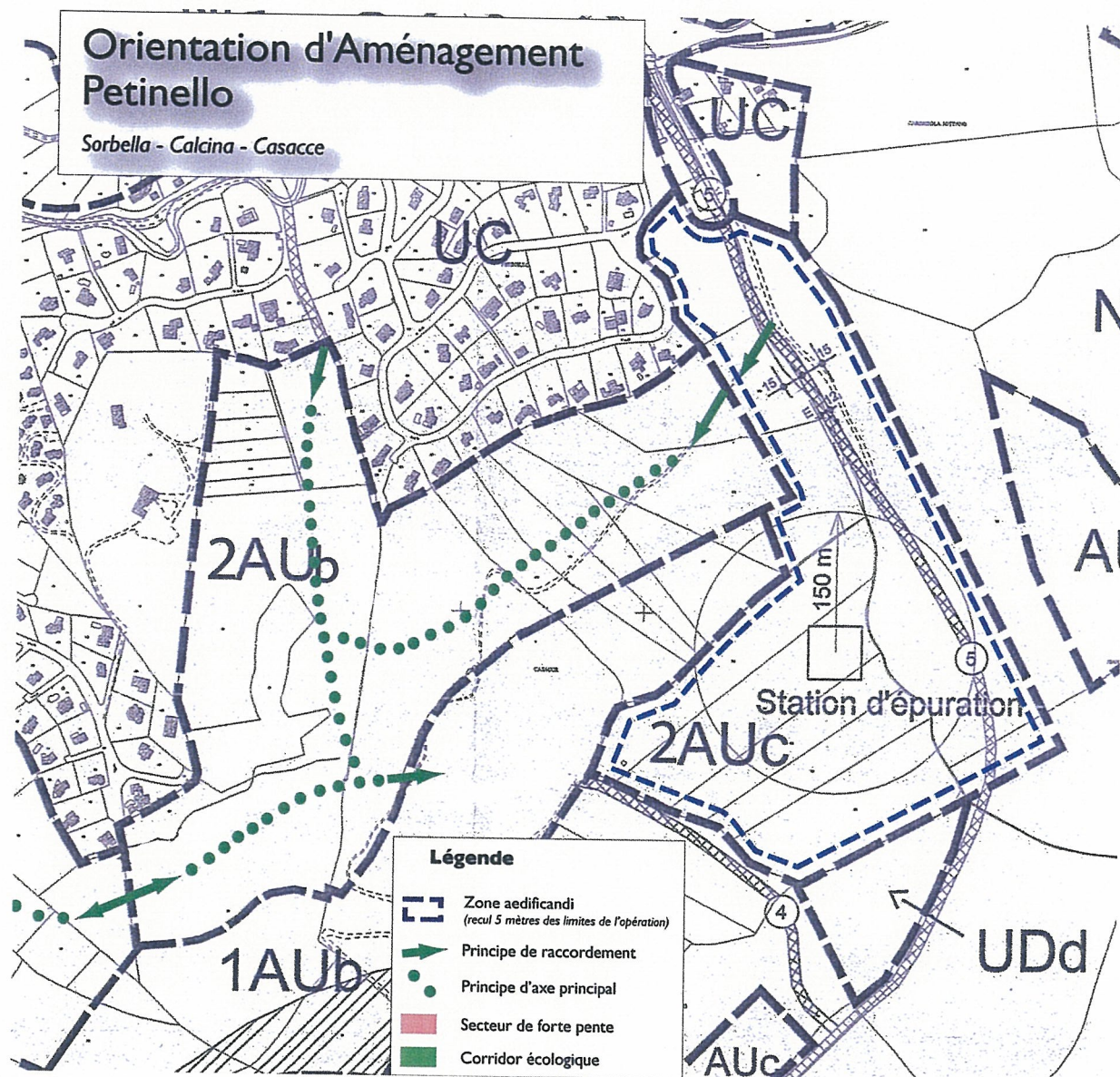
Extrait du zonage actuel





3.1-Les principes d'aménagement

Ils sont repris par l'orientation d'aménagement présentée ci-dessous.



Ce secteur est déjà ouvert à l'urbanisation. Son urbanisation permettra de coudre le tissu dans la vallée du Petinello. Elle permettra également de relier par un maillage efficace les secteurs des Casacce, Caclina, Sorbella et Cruciata.

Les préconisations porteront essentiellement sur les clôtures afin qu'elles soient végétalisées, ou doublées par une haie végétale. Les clôtures minérales sont autorisées dans la mesure où elles sont associées par endroit à un traitement végétal.

Le secteur ne comporte pas d'enjeux particuliers.

Les impacts en matière de réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que la production d'eau potable et le traitement des eaux usées sont traités dans le document intitulé "note technique sur le raccordement des zones AU".



4°) Le secteur de Cruciata – Castello Rosso

4-1 Le site et son environnement

Le site est présenté sur la photographie aérienne suivante.

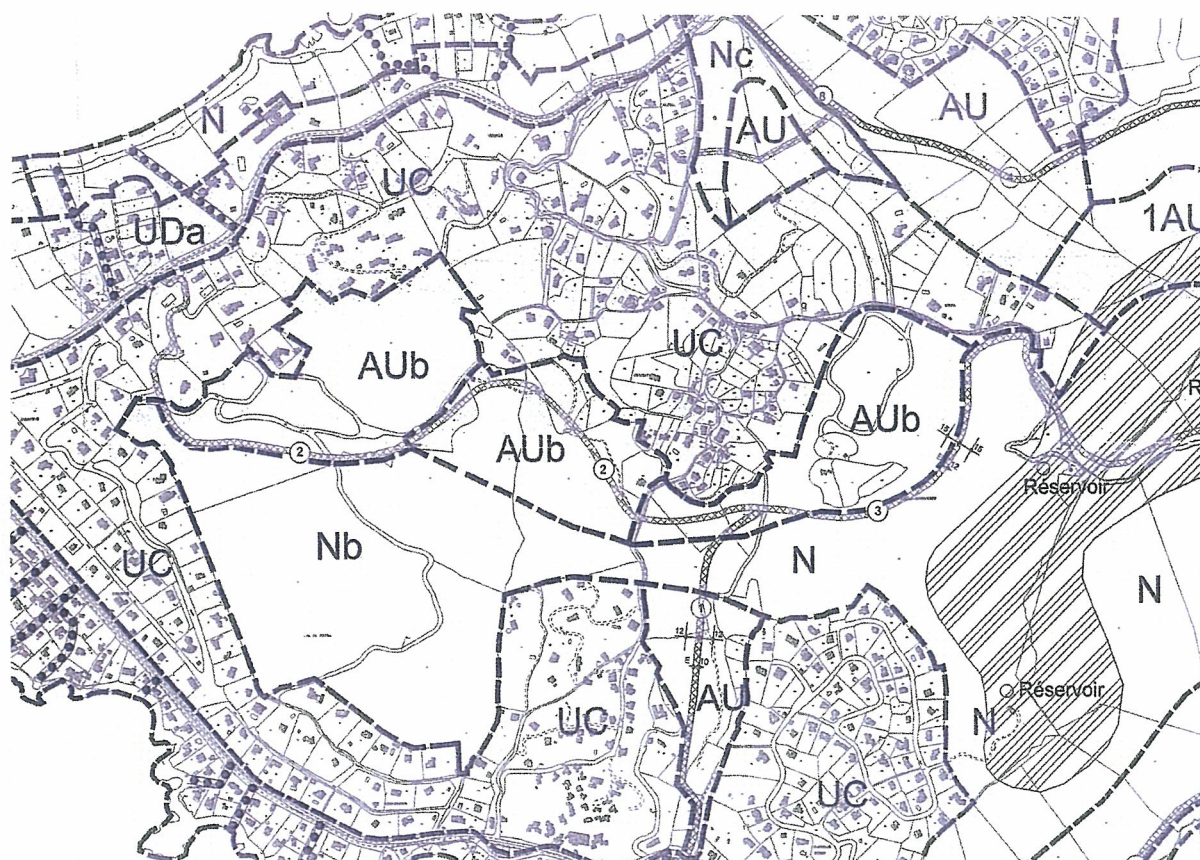


Photographie issue du geoportail.fr

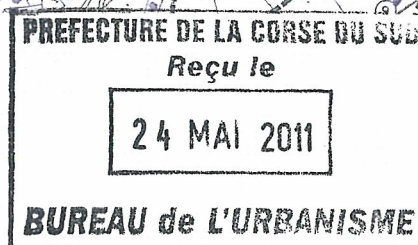


La photographie aérienne verticale précédente montre les secteurs 2AUd (zonage issu de la présente modification). Ces secteurs constituent le comblement d'une dent creuse pour la zone 2AUd comprise entre Arena Rossa et Castello Rosso, tandis que l'autre Aud au sud-est de Cruciata constitue une frange d'urbanisation. L'intérêt de définir une orientation d'aménagement pour les 2 secteurs est d'organiser une liaison efficace, de limiter les impacts et notamment paysager.

Le plan suivant indique le zonage actuel.



Actuellement, ils sont classés en AUB et AU.



4-1-1 : L'environnement :

Recouvrant à la fois l'ubac et l'adret du massif d'Arena Rossa, le site de Castello Rosso recèle une multitude de biotopes. La partie Nord est couverte de maquis. Balayée par les vents, la partie Sud est recouverte par un maquis plus bas. Les fonds de vallons accueillent des formations hygrophiles principalement constituées d'aulnes glutineux. Leur taille imposante (10 à 15 mètres) détone avec la végétation environnante essentiellement constituée d'arbustes. Culminant à près de 150 mètres, la partie centrale, recouverte par une végétation rase, offre un paysage ouvert perceptible de part et d'autre de la péninsule. Sa forte déclivité représente une contrainte importante au développement urbain.

4-1-2 : Les risques :

Exposé aux vents dominants, le site de Castello Rosso est soumis au risque incendie. Il est par ailleurs impacté par le risque inondation dans sa partie Sud (vallon). Cette exposition est liée à la configuration topographique du secteur (vallon extrêmement encaissé) qui favorise l'accélération de l'écoulement des eaux superficielles lors des épisodes de pluies torrentielles. Toutefois, la profondeur du vallon limite ce risque au lit mineur du cours d'eau non pérenne.

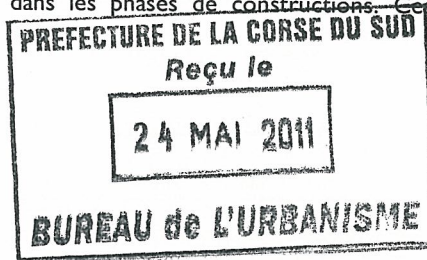
4-2 : Les propositions d'aménagement

L'objectif principal est de contenir les impacts paysagers en réglementant les terrassements. Les constructions devront respecter les dispositions prévues aux orientations d'aménagement qui prévoient des obligations d'implantation au vu de la pente du terrain.

Le règlement dispose dans ses prescriptions générales relatives à l'article 5 « terrassements », de règles limitant les mouvements de terrains, autant dans les phases d'aménagement que dans les phases de constructions. Ces dispositions réglementaires sont présentées ci-après.

L'orientation d'aménagement indique plusieurs principes :

- les secteurs soumis à fortes pentes ;
- le principe de desserte par une voie principale ayant une vocation de maillage en remplacement des emplacements réservés ;
- les reculs de 5 mètres pour toutes les constructions vis-à-vis de la limite de l'opération.



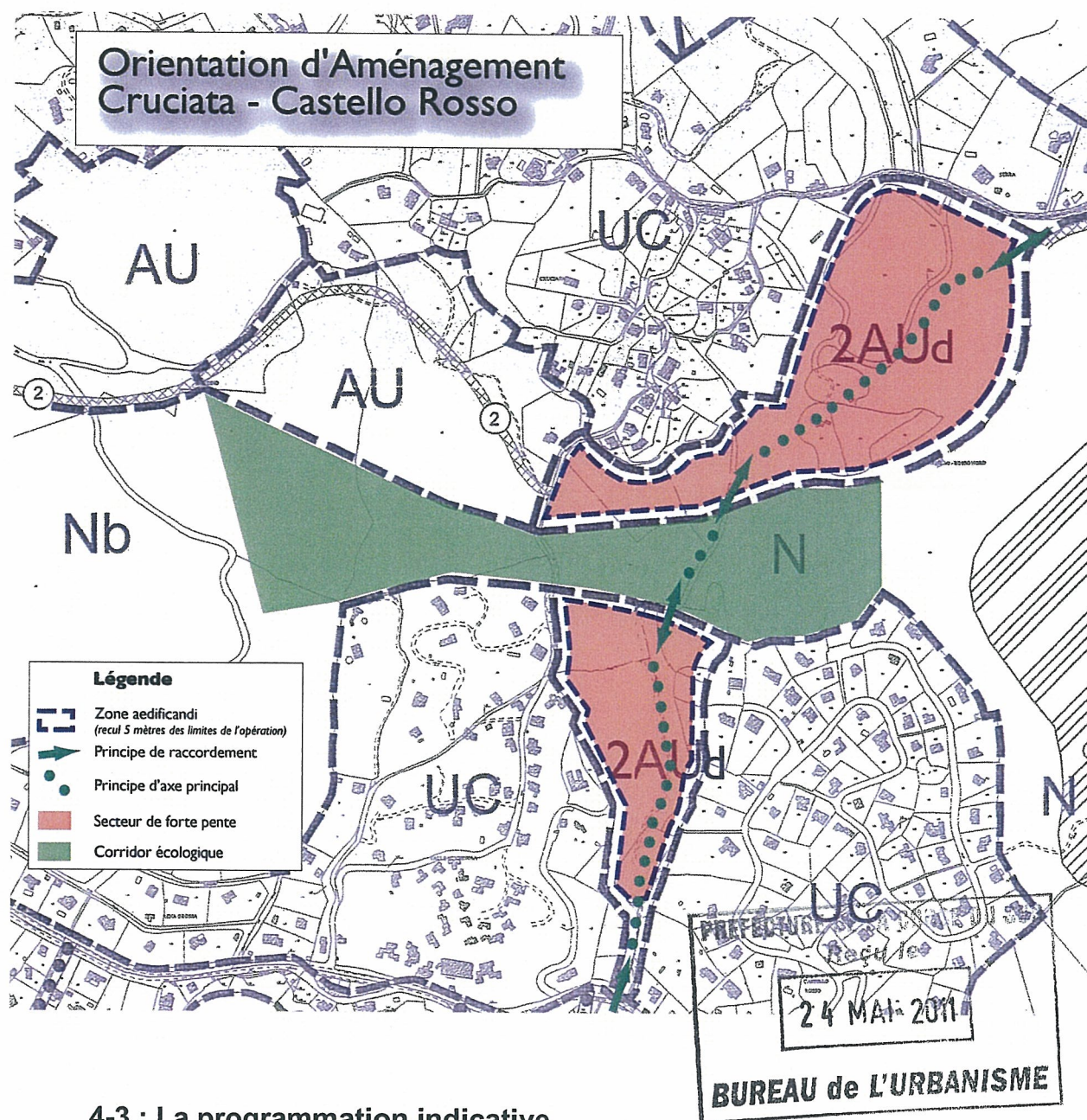
L'orientation d'aménagement présente de façon non exhaustive, les secteurs soumis à forte pente. Les dispositions réglementaires appliquées aux terrassements s'appliquent y compris pour les secteurs non cartographiés mais présentant une pente supérieure à 20%.

L'orientation d'aménagement prévoit le principe de la création d'un axe principal de desserte ayant une vocation de maillage inter-quartier. Ce dernier remplace les emplacements réservés 1 et 3 en partie qui sont supprimés. L'implantation précise de ces voies de dessertes sera définie dans les phases opérationnelles suivantes, sur la base d'un relevé topographique précis, et en privilégiant les axes de moindres pentes.

Le principe de la limitation des impacts paysagers devra conditionner la création de ces nouvelles voies.

L'orientation d'aménagement affirme le principe d'une voie de liaison principale qui relie les quartiers résidentiels environnants, sans préciser exactement sa position.

L'orientation d'aménagement affirme le recul des constructions et installation de 5 mètres vis-à-vis des limites de l'opération. Cette mesure vise à limiter les conflits avec le tissu urbain existant (gestion des fonds de lots des propriétés riveraines).



4-3 : La programmation indicative

Il s'agit de deux secteurs résidentiels, où les constructions seront essentiellement de l'habitat individuel. Pour

autant, la commune s'engage à vouloir mixer les typologies de bâti. À ce titre, elle impose 20 % de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences créées. La municipalité va plus loin en demandant 15 % de logements (du parc de logements créés) soit en accession abordable (ou primo accession), soit en collectif ou en groupé d'habitation.

Les secteurs sont soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Lors du dépôt de ces autorisations, il sera appliqué le principe de 20 % de logements locatifs sociaux et des 15 % (collectif, primo accession ou groupé). Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale ou secondaire). Cela permettra d'asseoir une plus grande mixité sociale au sein de la commune et notamment conserver les jeunes ménages sur le territoire.

Le projet comprendra également un maillage pertinent, une ou plusieurs placettes, des aires de jeux, des cheminements doux et ne se résumera pas à un simple alignement de lots sans espace public de rencontre, accessible et aménagé.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement particulier. Elles devront être végétalisées, ou doublée par une haie végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont autorisées dans le cas d'un projet bâti en alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

L'ensemble des deux secteurs de 15 ha comprendra environ 150 logements. La densité moyenne est de 10 logements à l'hectare. Cette densité s'explique par les dénivelés importants.

Les éléments de densité comme les logements collectifs ne sont pas localisés sur l'orientation d'aménagement. Ainsi, les études paysagères liées à l'opération d'ensemble devront respecter les dispositions du terrassement et limiteront les impacts en matière de paysage.

4-4 : Les impacts

Le parti d'aménagement tente de limiter au maximum les impacts paysagers. Néanmoins, il subsiste des impacts autres que ceux liés au paysage. Ces impacts concernent l'occupation des sols, la démographie, les besoins en équipements.

4-4-1 : Les impacts sur l'occupation des sols

Ces impacts sont liés à l'urbanisation se fera. Toutefois, en raison des dispositions sur les limitations de possibilité

de terrassement, les impacts vont être limités. La typologie de bâti va être essentiellement des grandes parcelles. Les jardins seront aménagés, et la végétation domestique et ornementale va remplacer pour partie la végétation du maquis.

L'imperméabilisation du sol devra être compensée par des aménagements adéquats. Il peut s'agir de bassin de rétention sur l'ensemble de l'opération, de toiture végétalisée, de bassin de compensation. (A analyser dans le dossier loi sur l'eau)

4-4-2 : Les impacts démographiques

L'urbanisation de ce secteur d'une superficie d'environ 15 ha va engendrer un nombre d'habitants supplémentaires. Les 150 logements supplémentaires vont induire environ 345 individus supplémentaires. Parmi ces 345 individus, par système de répartition de classe d'âge, nous aurons environ 15 % (part de la classe d'âge des 0 – 14 ans en 2006) de 0 -14 ans. Cela représentera environ 52 individus de moins de 14 ans.

La part des plus de 65 ans représente 24 % de la population totale. Avec le projet, l'apport des plus de 65 ans devrait être d'environ 83 individus.

En matière de déplacements, le nombre de ménages va engendrer des véhicules supplémentaires. Sur 521 ménages, le recensement de 2006 montre que 5 % d'entre eux n'ont pas de véhicule, tandis que 42 % en ont un et 53 % en ont au moins 2. Le projet qui propose un apport d'environ 150 ménages supplémentaires, induira environ 230 véhicules supplémentaires.

Cependant l'orientation d'aménagement impose la réalisation de voies piétonnes et cyclables accompagnant la réalisation de voies primaires ou secondaires de desserte de la zone.

Elle encourage donc les déplacements doux.

Toutefois, ces statistiques d'impacts sont à tempérer. En effet, notre hypothèse de calcul table sur une tranche maximale avec 100 % de résidences principales. Or aujourd'hui, la commune compte plus de résidences secondaires que de résidences principales. Si l'on pondère ces impacts avec les statistiques actuelles (38,5 % sont des résidences principales et 60 % sont des résidences secondaires), les résultats vont être considérablement modifiés. L'apport de population de 0 – 14 ans ne sera plus de 52 individus mais de 20, et les plus de 65 ans ne seront plus 83 mais 32. Le nombre de véhicules sera d'environ 90. Ces impacts ne sont pas du tout identiques.

4-4-3 : Les impacts en matière d'équipements

Ils sont directement conditionnés par les impacts démographiques. Ces derniers sont estimés par fourchette, les impacts en matière d'équipement vont, également, être appréciés par fourchette.

En matière d'équipements scolaires et péri-scolaire, la commune a réalisé un groupe scolaire. Ce dernier possède

encore une quinzaine de places disponibles. Les projections indiquent un apport de 0 – 14 ans compris entre 20 et 52 individus. Dans un premier temps, il convient de rappeler que le groupe scolaire comprend des enfants d'âge de 3 ans et 12 ans. Les plus jeunes peuvent aller en crèche (15 places existantes), les plus âgés au collège. Sur cette classe d'âge, l'apport en groupe scolaire n'est plus compris entre 20 et 52 mais entre 16 et 42. Les statistiques montrent que la population comprise entre 2 et 14 ans est scolarisée à hauteur de 90 %. Cela signifie que l'apport de population scolarisable est compris entre 14 et 38 individus. La dernière pondération est le phasage. La réalisation complète pourra se faire sur une période de plusieurs années. Autrement dit, l'apport d'individus de 0 à 14 ans sera lissé sur plusieurs années. L'apport des 14 à 38 individus se fera en plusieurs années. Si l'on admet que les secteurs Cruciata et Castello Rosso s'urbaniseront en 3 ans, cela revient à un rythme annuel d'environ 5 à 13 individus dans un rythme soutenu. Si l'urbanisation se ventile sur 5 ans, le rythme annuel sera d'environ 3 à 8 individus.

En toute hypothèse, le règlement des zones 2AU prévoit que les propriétaires et/ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire prendront à leur charge, outre les équipements propres à leur projet, tout ou partie du financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants du secteur concerné (PAE ; PUP ; PVR ou ZAC).

Les impacts sur les structures éducatives sont particulièrement difficiles à établir. Toutefois, on remarque qu'ils peuvent être forts ou négligeables selon les hypothèses retenues.

Les impacts en matière de réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que la production d'eau potable et le traitement des eaux usées sont traités dans le document intitulé "note technique sur le raccordement des zones AU".

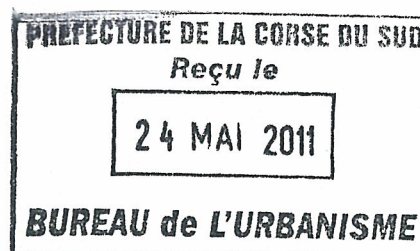


IV - Les dispositions des orientations d'aménagement en matière d'architecture et de paysage

Plan

- 1°) L'aménagement des terrains en pente : le constat**
- 2°) L'aménagement des terrains en pente : l'orientation d'aménagement**
- 3°) Disposition et hiérarchie des voies : l'orientation d'aménagement**
- 4°) Traitement des clôtures**
- 5°) Dispositions applicables au stationnement des véhicules**

* * *



Les dispositions des orientations d'aménagement en matière d'architecture et de paysage

Ces secteurs résultent au PLU approuvé de zones déjà ouvertes à l'urbanisation, où aucune règle précise d'organisation de l'espace n'était définie. Pour autant ces secteurs font l'objet d'enjeux importants en termes de paysage, de desserte et d'occupation de l'espace.

L'objet de ce chapitre est de préciser les prescriptions paysagères, architecturales et d'aménagement qui s'appliqueront à ces espaces dans le cadre des présentes orientations d'aménagement.

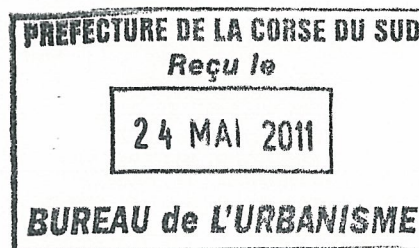
1°) Aménagement des terrains en pente : le constat

L'aménagement des terrains à forte pente pose le problème de l'impact des terrassements sur le paysage proche et lointain. Ce phénomène est accentué lorsqu'il s'applique à un maquis dense.

Premier constat : l'impact maximum est atteint lorsque le projet urbain ne prend pas en compte son adaptation à la pente du terrain en rendant nécessaire la réalisation d'importants soutènements. Ces soutènements qui pourraient souvent être réalisés discrètement sont la plupart du temps, pour des questions financières, transformés en talus d'enrochements. La difficulté de végétaliser ces talus, provoque durablement dans le paysage proche et lointain autant de plaies que d'ouvrages réalisés.

Second constat : dans les sites exposés, le manque de desserte pertinente des lots d'habitations nécessite la réalisation de voiries privées confrontées au premier constat.

Le stationnement « sauvage » actuellement constaté sur le hameau, est une conséquence de la forme urbaine. Dans les futures opérations des secteurs 2AUa-b-d, le stationnement nécessaire aux opérations sera réparti entre parcelles privées, stationnement le long des voies et poches sur le domaine public.





* Le constat : impact des terrassements sur le paysage...vue du ciel



2°) Aménagement des terrains en pente : orientation d'aménagement

Sur la base de ce constat, il est établi en fonction de la topographie des terrains, une cartographie non exhaustive des zones à fortes pentes dans l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.

Les projets d'aménagement confrontés à cette problématique (pente supérieure à 20%), ou situés dans ce zonage, devront respecter les dispositions générales suivantes :

- Desserte des lots depuis les voiries :

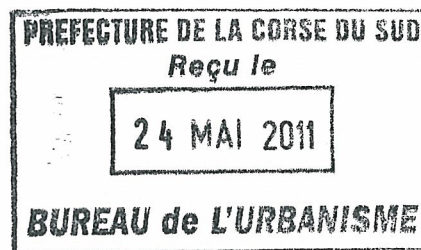
Les projets d'aménagement devront à l'aide des voies de dessertes autant structurantes qu'internes, desservir les terrains ou lots constructibles, directement depuis la chaussée publique, sans autoriser les accès tertiaires par voies privées supérieures à 15 mètres.

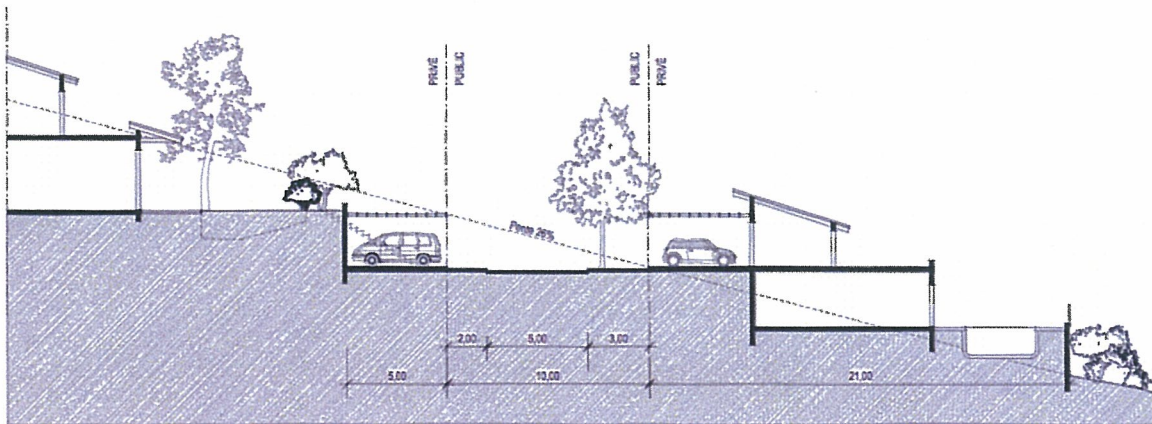
- Aménagements internes des lots individuels :

Les projets de constructions individuelles devront être desservis par les véhicules depuis la voirie publique uniquement, en excluant toute desserte interne de véhicules des niveaux inférieurs pour les terrains situés en aval, ou des niveaux supérieurs pour les terrains situés en amont.

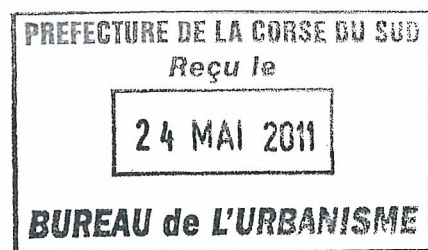
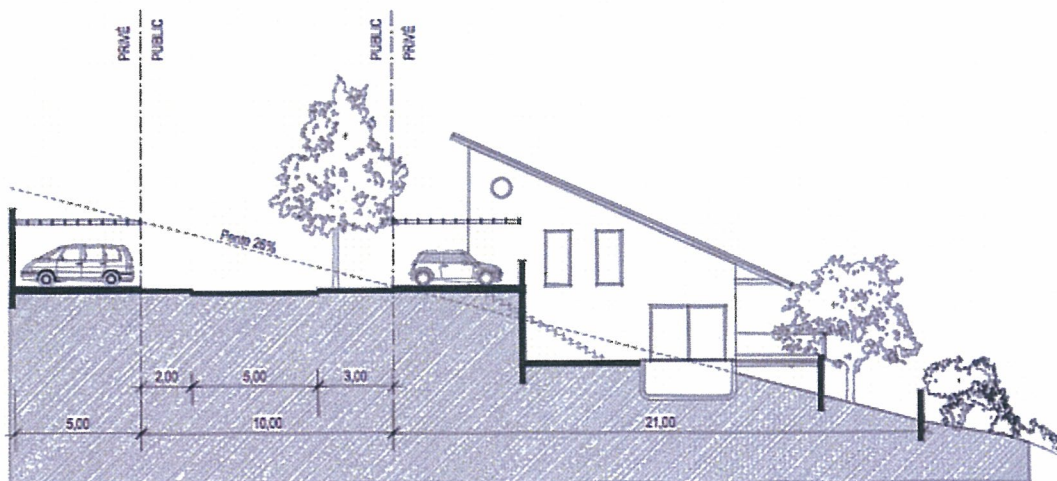
Pour cela les projets de construction devront proposer des schémas de distribution internes des pièces qui privilégieront les espaces à vivre au R-I pour les terrains situés en aval des voies, et au R+I pour les terrains situés en amont des voies.

Les coupes ci-jointes illustrent ces dispositions.





Exemple d'implantation des habitations le long des voies sur un terrain de pente moyenne 26%



Le projet s'inscrit dans la volonté affirmée de créer un secteur résidentiel constitué en quartier d'habitations, et tourne le dos à la pratique d'une l'occupation de l'espace par mitage progressif du paysage.

3°) Dispositions et hiérarchie des voies : orientations d'aménagement

Les voiries structurantes :

Les voiries structurantes ayant une vocation de maillage des quartiers entre eux, auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur totale : 10m minimum soit :
- base roulante : 5,00m
- 1 trottoir de 2,00m de largeur
- 1 trottoir élargi de 3,00m destiné aux cheminements doux

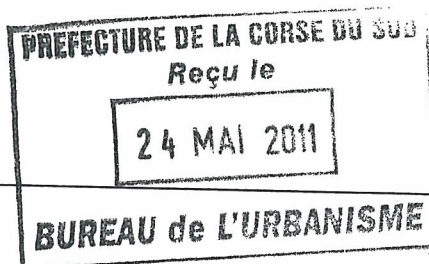
Le trottoir élargi de 3,00m pourra recevoir un rythme d'espaces verts, de mobilier urbains et de candélabres, et pourra être réduit exceptionnellement pour une question de difficulté technique majeure à la largeur de 2,00m.

Traitement des voiries secondaires :

Les voiries de dessertes internes des opérations devront proposer des formes et traitements de sols alternatifs à l'usage exclusif de la voiture. Pour cela les voiries partagées seront préférées à une fonctionnalité routière dédiée exclusivement aux véhicules. Les voiries de dessertes internes devront proposer des espaces partagés entre les cycles, les piétons, les espaces de détentes et les voitures. Pour cela, l'usage exclusif de la bordure de trottoir de 14cm séparant la base roulante du passage piéton est à proscrire. Seront privilégiés les matérialisations fonctionnelles par jeux de revêtements différenciés, ainsi que l'usage des bordures plates épaisses.

Ces voiries seront éclairées et équipées de réseaux de collecte des eaux de pluies.

Les mâts d'éclairage devront éclairer prioritairement les secteurs piétons-cycles, et seront équipés de moyens permettant d'économiser l'énergie.



4°) Traitement des clôtures

La mise en œuvre du projet urbain issu des orientations d'aménagement résulte de la relation qu'il est nécessaire de créer entre la partie bâtie privée et la voirie publique. Le traitement de cette limite est l'objet de cette orientation d'aménagement.

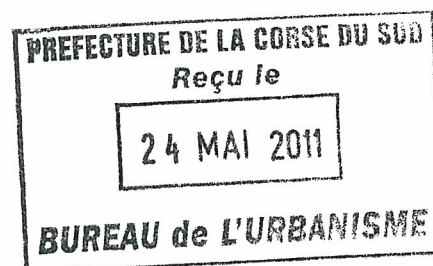
Le constat : réduire la limite entre domaine public et privé à la seule perception de la clôture sur rue serait trop réducteur si on n'y ajoutait pas le domaine bâti immédiatement sensible depuis la rue.

L'observation du hameau de Cruciata montre que cette limite peut-être extrêmement variable, tout en proposant une unité de lecture et de compréhension de l'espace rural auquel nous sommes très attaché. Pour percevoir cette limite, la présence du végétal dans le cas de Cruciata est aussi importante que la présence du bâti, car elle est l'occasion d'introduire de la biodiversité dans la monotonie du maquis environnant.

L'observation du hameau de Cruciata nous apprend qu'il n'est pas pertinent de réglementer les clôtures sur voies sans avoir une connaissance précise du type de bâti qui va l'accompagner.

La présente orientation d'aménagement préconise d'établir un projet de clôture dans la continuité du bâti, avec les mêmes règles de qualité et de couleurs des enduits, et de mêler le végétal et le minéral si l'on souhaite affirmer la limite entre domaine public et domaine privé.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement particulier. Elles devront être végétalisées, ou doublée par une haie végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont autorisées dans le cas d'un projet bâti en alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.





Cruciata : limites PUBLIC / PRIVE & rôle de la végétation



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

5°) Dispositions applicables aux stationnements des véhicules

Règle de calcul :

L'article 12 du règlement du PLU précise le mode de calcul et d'implantation des stationnements de véhicules induits par les opérations.

L'alinéa 2 modifié du règlement autorise pour les opérations d'ensembles mettant en œuvre des lotissements denses ou des groupes d'habitations, un emplacement des stationnements de véhicules nécessaires sur la voie publique, privée, ou sur des poches de stationnements prévus à cet effet.

Cette disposition a pour but de permettre l'application des orientations d'aménagement dans des terrains à fortes pentes dans le cas de lotissements dense ou de groupes d'habitations.

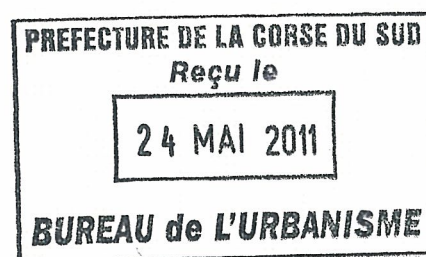


Exemple du hameau de Cruciata : poche de stationnement permettant la réalisation d'un secteur dense.

L'observation du hameau de Cruciata permet de montrer que les emplacements de stationnements des véhicules en dehors des parcelles privatives est nécessaire pour la réalisation d'opérations d'une certaine densité, ou présentant une proximité du bâti avec la voirie.



Exemple du hameau de Cruciata : stationnement sur la voie publique...

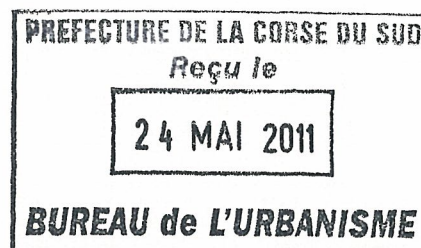


V - Actualisation de l'évaluation environnementale dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement

Plan

- 1°) La vallée d'Olmo
- 2°) Les secteurs de Casacce, Calcina, Sorbella
- 3°) Les secteurs de Cruciata et Costello Rosso
- 4°) La zone d'activités de Petinello
- 5°) Tableau synthétique des éléments du PLU modifié

* * *



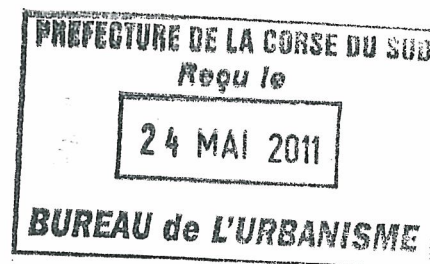
Les apports de l'évaluation environnementale

1°) La vallée d'Olmo

L'évaluation environnementale va porter sur les secteurs évoqués par les orientations d'aménagement.

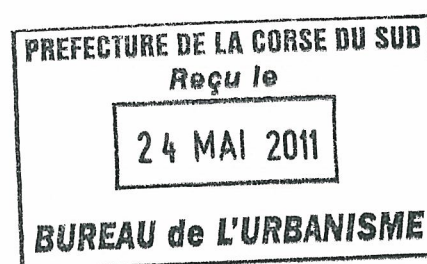
Les enjeux

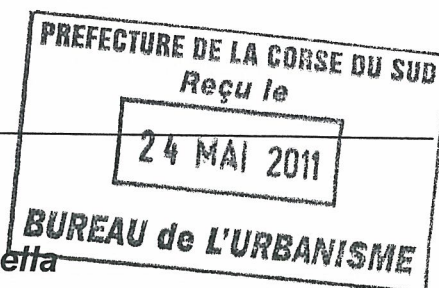
Enjeux environnementaux	Risques d'effets négatifs	Incidences positives
1. Biodiversité et paysages naturels	Consommation d'espaces naturels Artificialisation des paysages Risque ponctuel de destruction ou d'altération de milieux, de coupures de liaisons biologiques	Limitation de la consommation d'espaces et structuration de l'urbanisation Conservation d'un corridor écologique et de territoires de nourrissage avec les prairies.
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Accélération du ruissellement des eaux superficielles Risque de glissement de terrains lors d'épisodes pluvieux importants sur les secteurs les plus pentus Augmentation des consommations en eau	Règlement sur les terrassements limitera les ruissellements et les risque de mouvement de terrain
3. Risques incendies feux de forêts	Risque d'augmentation du nombre de personnes exposées aux incendies	Amélioration des moyens de lutte contre les feux de forêts par la réalisation de voies de dessertes collinaires permettant une meilleure accessibilité
4. Paysages et cadre de vie	Réduction du maquis Risque de banalisation des paysages urbains en particulier les secteurs les plus élevés dans la zone d'Olmo	Amélioration des paysages urbains et du cadre de vie (réglementation de l'aspect des constructions, traitement des espaces publics, renforcement du réseau de voies de desserte, sécurisation des accès, protection des lignes de crêtes) Maintien des prairies en zone inconstructible
5. Pollutions et nuisances	<i>Incidence non significative</i>	<i>Incidence non significative</i>



Les mesures préconisées

Enjeux environnementaux	Mesures préconisées
1. Biodiversité et paysages naturels	Orientation d'aménagement qui protège les prairies et les inscrit en zone inconstructible ; Rédaction de dispositions réglementaires visant les limitations de terrassement ;
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Délimitation de zone de non aedificandi dans les fonds de vallons (art. L.123-7 du CU) afin de prévenir le risque inondation et de protéger la ripisylve Rédaction de dispositions réglementaires visant les limitations de terrassement ; Extension des réseaux de canalisation
3. Risques incendies feux de forêts	Redimensionnement des voies d'accès au massif forestier afin de faciliter les manœuvres des véhicules d'intervention Implantation de nouvelles bornes de sécurité incendie Augmentation du nombre des postes de surveillance
4. Paysages et cadre de vie	Réglementation de la morphologie urbaine (hauteur des constructions limitée à R+1, limitation des terrassements) Traitement des espaces publics (aménagement d'espaces verts, d'espaces déambulatoires, d'aires de jeux, ...)
5. Pollutions et nuisances	Raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif





2°) Les secteurs de Casacce, Calcina, Sorbetta

Enjeux environnementaux	Risques d'effets négatifs	Incidences positives
1. Biodiversité et paysages naturels	Consommation d'espaces naturels Artificialisation des paysages Risque ponctuel de destruction ou d'altération de milieux, de coupures de liaisons biologiques	Limitation de la consommation d'espaces et structuration de l'urbanisation Conservation d'un corridor écologique entre le littoral et le massif par création d'une zone naturelle protégée.
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Accélération du ruissellement des eaux superficielles avec un risque de lessivages des terres Risque de glissement de terrains lors d'épisodes pluvieux importants sur les secteurs les plus pentus Augmentation des consommations en eau	Règlement sur les terrassements limitera les ruissellements et les risque de mouvement de terrain
3. Risques incendies feux de forêts	Risque d'augmentation du nombre de personnes exposées aux incendies	Amélioration sensible des moyens de lutte contre les feux de forêts par la réalisation de voies de dessertes collinaires permettant une meilleure accessibilité
4. Paysages et cadre de vie	Réduction des espaces d'aération et des coulées vertes Risque de banalisation des paysages urbains en particulier les secteurs les plus élevés dans la zone de piémont de Casacce	Amélioration des paysages urbains et du cadre de vie (réglementation de l'aspect des constructions, traitement des espaces publics, renforcement du réseau de voies de desserte, sécurisation des accès, protection des lignes de crêtes) Règlement sur les terrassements limitera les ruissellements et les risque de mouvement de terrain Maintien du périmètre de site inscrit en zone naturelle protégée (Nc)
5. Pollutions et nuisances	Incidence non significative	Incidence non significative

Enjeux environnementaux	Mesures préconisées
1. Biodiversité et paysages naturels	<p>Ediction de mesures de conservation des pins Aleps du secteur de Calcina dans l'article 13 du règlement de la zone AU (remplacement des pins adultes abattus par des pins d'une taille égale ou supérieure à 1 mètre) ;</p> <p>Limiter les terrassements par des préconisations réglementaires ;</p> <p>Identification au plan graphique et protection du boisement de chênes vert de la partie Est de Casacce au titre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme et classement du flanc Ouest du vallon en coupure d'urbanisation et corridor écologique.</p>
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	<p>Délimitation de zone de non aedificandi dans les fonds de vallons (art. L.123-7 du CU) afin de prévenir le risque inondation et de protéger la ripisylve</p> <p>Extension des réseaux de canalisation</p>
3. Risques incendies feux de forêts	<p>Redimensionnement des voies d'accès au massif forestier afin de faciliter les manœuvres des véhicules d'intervention</p> <p>Implantation de nouvelles bornes de sécurité incendie</p> <p>Augmentation du nombre des postes de surveillance</p>
4. Paysages et cadre de vie	<p>Réglementation de la morphologie urbaine (hauteur des constructions limitée à R+1, limitation des terrassements) ;</p> <p>Traitement des espaces publics (aménagement d'espaces verts, d'espaces déambulatoires, d'aires de jeux, ...)</p>
5. Pollutions et nuisances	<p>Raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Aménagement d'accès sécurisés à la RD 55</p>



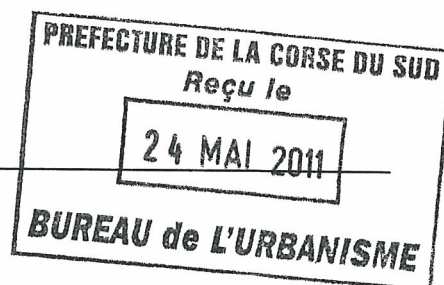
3°) Les secteurs de Cruciata et Castello Rosso

Enjeux environnementaux	Risques d'effets négatifs	Incidences positives
1. Biodiversité et paysages naturels	Consommation d'espaces naturels Risque ponctuel de destruction ou d'altération de milieux, de coupures de liaisons biologiques	Limitation de la consommation d'espaces et structuration de l'urbanisation Règlement sur les terrassements limitera les ruissellements les impacts paysagers
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Accélération du ruissellement des eaux superficielles Risque de glissement de terrains lors d'épisodes pluvieux importants sur les secteurs les plus pentus	Règlement sur les terrassements limitera les ruissellements et les risque de mouvement de terrain
3. Risques incendies feux de forêts	Risque d'augmentation du nombre de personnes exposées aux incendies	Amélioration sensible des moyens de lutte contre les feux de forêts
4. Paysages et cadre de vie	Réduction des espaces d'aération et des coupures d'urbanisation	Amélioration des paysages urbains et du cadre de vie (réglementation de l'aspect des constructions, traitement des espaces publics, renforcement du réseau de voies de desserte, sécurisation des accès) Réalisation d'un axe de structuration collinaire permettant de lier le pôle de Ruppione au secteur de SanPiero
5. Pollutions et nuisances	Incidences du trafic de desserte	Incidence non significative



Enjeux environnementaux	Mesures préconisées
1. Biodiversité et paysages naturels	Instauration d'un corridor biologique pour le plateau de Ghatone afin de permettre la transition et la divagation de la grande faune (zone Nb au PLU) Limiter les terrassements par des préconisations réglementaires
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Instauration d'un emplacement réservé dans le fond de vallons afin de prévenir le risque inondation Extension des réseaux de canalisation
3. Risques incendies feux de forêts	Redimensionnement des voies d'accès au massif forestier afin de faciliter les manœuvres des véhicules d'intervention Implantation de nouvelles bornes de sécurité incendie Augmentation du nombre des postes de surveillance
4. Paysages et cadre de vie	Réglementation de la morphologie urbaine (hauteur des constructions limitée à R+1, constructions implantées en milieu de parcelle, limitation des terrassements) Traitement des espaces publics (aménagement d'espaces verts, d'espaces déambulatoires, d'aires de jeux, ...)
5. Pollutions et nuisances	Raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif





4°) La zone d'activités de Petinello

Enjeux environnementaux	Risques d'effets négatifs	Incidences positives
1. Biodiversité et paysages naturels	Consommation d'espaces naturels Artificialisation des paysages Risque ponctuel de destruction ou d'altération de milieux, de coupures de liaisons biologiques	Rationalisation et limitation de la consommation des espaces affectés aux activités économiques
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Imperméabilisation des surfaces, avec risque d'aggravation des phénomènes d'inondation Rejets d'eaux usées industrielles (en fonction de la nature des entreprises accueillies) avec risque de dégradation de la qualité des cours d'eau Augmentation des consommations en eau	<i>Incidence non significative</i>
3. Risques incendies feux de forêts	<i>Incidence non significative</i>	<i>Incidence non significative</i>
4. Paysages et cadre de vie	Réduction des espaces verts	<i>Incidence non significative</i>
5. Pollutions et nuisances	Risques de nuisances sonores (selon la nature des entreprises accueillies) Incidences des émissions industrielles (en fonction des entreprises accueillies) Incidences du trafic de desserte	<i>Incidence non significative</i>

Enjeux environnementaux	Mesures préconisées
1. Biodiversité et paysages naturels	
2. Eaux superficielles, ressources en eau et risques d'inondation	Délimitation de zone de non aedificandi (orientation d'aménagement) Extension des réseaux de canalisation
3. Risques incendies feux de forêts	Implantation de nouvelles bornes de sécurité incendie
4. Paysages et cadre de vie	Intégration des constructions à usage économique (réglementation des enseignes, utilisation de matériaux nobles pour les façades visibles du domaine public, limitation de la hauteur des clôtures) Traitement des aires de stationnement des entreprises commerciales et artisanales
5. Pollutions et nuisances	Concentration et isolement des activités économiques génératrices de nuisances

5°) Tableau synthétique des éléments du PLU modifié

Projets du P.L.U.	ENVIRONNEMENT	ECONOMIE	SOCIAL
Développement de Calcina et du massif de Cassace	Dénaturation des paysages Amélioration des moyens de lutte contre les incendies Imperméabilisation partielle des sols – accélération du ruissellement des eaux superficielles Modification de la topographie du site (terrassements) Structuration de l'urbanisation Amélioration du paysage urbain	Développement de l'industrie du BTP Hausse des rentrées fiscales	Déblocage du marché foncier – installation de familles et d'actifs (rajeunissement de la population) Emergence d'une vie de quartier
Le développement de l'urbanisation sur le secteur de vallée d'Olmo	Dénaturation des paysages Amélioration des moyens de lutte contre les incendies Imperméabilisation partielle des sols – accélération du ruissellement des eaux superficielles Modification de la topographie du site (terrassements) Structuration de l'urbanisation	Développement de l'industrie du BTP Hausse des rentrées fiscales	Déblocage du marché foncier – installation de familles et d'actifs (rajeunissement de la population)
L'aménagement de la zone d'activités de Petinello	Dénaturation des paysages Imperméabilisation partielle des sols – accélération du ruissellement des eaux superficielles Diminution des trajets quotidiens Domicile-Travail - réduction des émissions de gaz	Développement du secteur secondaire – diversification du tissu économique local Prélèvement de la Taxe Professionnelle	Création d'emplois Hausse du pouvoir d'achat des ménages de la commune
Le développement du secteur de Castello Rosso	Dénaturation des paysages Amélioration des moyens de lutte contre les incendies Imperméabilisation partielle des sols – accélération du ruissellement des eaux superficielles Modification de la topographie du site (terrassements) Structuration de l'urbanisation	Développement de l'industrie du BTP Hausse des rentrées fiscales	Déblocage du marché foncier – installation de familles et d'actifs (rajeunissement de la population)



VI - Les modifications réglementaires des zones soumises à une O.A.

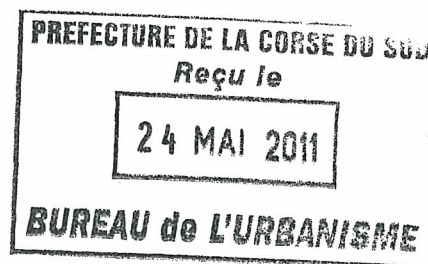
Plan : Analyse des dispositions modifiées par article

Modifications réglementaires des zones soumises à une orientation d'aménagement

Les modifications du règlement sont nécessaires pour réglementer les nouvelles zones 2AUa-b-c-d.

Ces modifications sont de trois ordres :

- Intégrer les orientations d'aménagement
- Intégrer des règles permettant de mettre en œuvre les orientations d'aménagement
- Résoudre des points de détails réglementaires pouvant créer des conflits d'interprétation.



Création du chapeau de l'article 2AU

Ces généralités ont pour but de présenter les nouvelles zones 2AUa-b-c-d avec leur destination.

Elles précisent aussi que les propriétaires ou les bénéficiaires d'autorisation d'aménager ou de construire, devront prendre à leur charge, outre les équipements propres à leur projet, tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour tenir compte des besoins des futurs habitants.

Article 2AU-1 & 2

La modification des articles 1 & 2 permettent d'intégrer l'obligation du respect des orientations d'aménagement dans le règlement.

Article 2AU-3 ACCES & VOIRIES

La modification de l'articles 3 permet d'introduire dans le règlement la notion de hiérarchie des voies en distinguant les voiries structurantes ayant une vocation de maillage inter-quartier, et les voiries internes de distribution.

Article 2AU-5 TERRASSEMENTS

Cet article a été entièrement réécrit pour tenir compte des objectifs de la commune en matière de maîtrise des effets du terrassement.

Article 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

La modification de l'articles 6 permet d'adapter dans le règlement la règle de recul des constructions au projet urbain communal.

Elle permet également d'introduire la notion de zone aedificandi, représentée au document graphique.

Article 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



La modification de l'articles 7 permet d'adapter dans le règlement la règle de recul des constructions au projet urbain communal.

Elle permet également d'introduire la notion de zone aedificandi, représentée au document graphique.

Article 2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La modification de l'articles 8 permet de préciser que cette règle n'a pas vocation à être renseignée dans le PLU pour les zones 2AU.

Article 2AU-9 EMPRISES AU SOL

La modification de l'articles 9 permet de préciser que cette règle n'a pas vocation à être renseignée dans le PLU pour les zones 2AU, en l'absence de prescriptions du PPRI.

Article 2AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article a été entièrement réécrit pour tenir compte des besoins de mixité de l'habitat dans les zones 2AUa-b-d. Les nouvelles règles de hauteurs permettent la réalisation d'immeubles collectifs R+2, de groupes d'habitation et de logements individuels.

Article 2AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article a été entièrement réécrit pour tenir compte de la nécessité d'adaptation des constructions aux terrains à forte pente, en limitant les terrassements.

De même cet article a été ponctuellement reformulé afin d'éviter autant que faire se peut les interprétations ultérieures.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement particulier. Elles devront être végétalisées, ou doublée par une haie végétale. Cette mesure s'inscrit dans un souci de développement de la biodiversité. Les clôtures minérales sont autorisées dans le cas d'un projet bâti en alignement sur rue. Dans ce cas, elles pourront faire l'objet d'un traitement végétal ponctuel.

Article 2AU-12 STATIONNEMENTS

Cet article a été réécrit pour tenir compte de la nécessité d'adaptation des emplacements destinés aux stationnements des véhicules, aux constructions prévues dans le projet urbain communal.

Article 2AU-14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article a été réécrit pour tenir compte de la nécessité d'adaptation des constructions au projet urbain communal.

VII – Les équipements et les annexes sanitaires

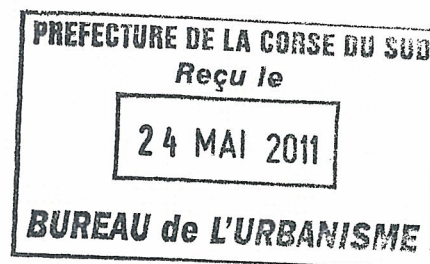
Plan

1°) Les équipements de superstructure communaux et supracommunaux

- 1-1 : Les structures éducatives pour l'enfance et la petite enfance
- 1-2 : Les structures sportives, récréatives et culturelles
- 1-3 : Les structures liées à l'âge avancé

2°) Les infrastructures et les équipements sanitaires

- 2-1 : Le réseau d'eau potable et pluvial
- 2-2 : Le réseau et le traitement de l'assainissement
- 2-3 : L'équipement électrique
- 2-4 : le traitement des déchets



* * *

1°) Les équipements de superstructures communaux et supra communaux

Dans cette partie, sont étudiés les équipements liés à l'enfance et la petite enfance, aussi en termes de structures d'enseignement que de récréation, ou sportives, ainsi que les équipements liés à la santé (alimentation en eau potable, traitement des eaux usées).

1-1 Les structures éducatives pour l'enfance et la petite enfance

Ces structures concernent les groupes scolaires, les crèches, les haltes garderies et jardins d'enfant, mais également les collèges et lycées.

La commune pratique le regroupement scolaire avec les communes de Albitreccia, Coti-Chiavari, Grosetto-Prugna. Le groupe scolaire et collège se trouvent sur le hameau de Porticcio, hameau de Grosetto-Prugna. Néanmoins, la commune a développé un groupe scolaire local, avec une capacité de 140 places. Actuellement, 125 enfants y sont scolarisés.

Les structures liées à la petite enfance sont présentes sur Pietrosella, on y rencontre la crèche du Ruppione. Il s'agit d'une crèche à taille humaine, d'une capacité de 15 places qui offre toutes commodités. Elle a été mise en service le 6 avril dernier dans les locaux de l'ancienne école qui ont été rénovés. L'équipe est pluridisciplinaire et comprend une infirmière puéricultrice, d'une éducatrice de jeunes enfants, d'une auxiliaire de puériculture et d'une aide maternelle.



La commune a en projet l'extension de la crèche et de la maternelle de sorte à pouvoir accueillir un surplus d'enfants en bas âge.



1-2 Les structures sportives, récréatives et culturelles

Les structures sportives se localisent essentiellement sur le hameau de Porticcio commune de Grosetto-Prugna. Ces infrastructures sont gérées dans le cadre du SIVOM.

La commune a en cours de réalisation un stade de gazon synthétique. Elle développe également la réalisation d'une bibliothèque et d'une médiathèque. La commune sera particulièrement bien dotée après ces réalisations.

La municipalité a en projet le développement d'une halle des sports qui viendrait compléter l'offre du stade gazon synthétique. Elle a également en projet le développement d'un centre aéré permettant d'occuper les enfants en période estivale et lors des vacances scolaires.

1-3 Les structures liées à l'âge avancé

Pietrosella n'est pas directement équipée par un tel équipement. Néanmoins, les communes riveraines comme Albitreccia possèdent ces structures.

2°) Les infrastructures et les équipements sanitaires

La commune procède par délégation de service public pour l'alimentation en eau potable. Elle passe par la société KYRNOLIA (anciennement CEO) basée à Ajaccio.

Pour l'assainissement, elle traite par le SIVOM de la Rive sud.

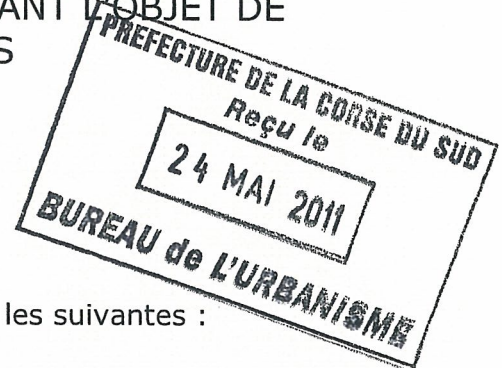
Une note sur les impacts en matière de réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux usées est présentée ci-après.



COMMUNE DE PIETROSELLA

RACCORDEMENT DES ZONES « AU » FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENTS

NOTE TECHNIQUE



I° ZONES CONCERNEES

Les zones faisant l'objet de projets d'aménagements sont les suivantes :

- 1) VALLE D'OLMO (superficie : 80 296 m²)
- 2) CASALE – SORBELLA – CALCINA (superficie : 354 920 m²)
- 3) PETINELLO (superficie : 170 602 m²)
- 4) CRUCCIATA (superficie : 81 800 m² partie haute et 51 000 m² en partie basse)

II° ORIENTATIONS TECHNIQUES

II-1) Eau potable

Les zones dont le point de raccordement possible se situe sur le CD 55 seront raccordables gravitairement sous réserve qu'elles se situent en deçà de la cote 50 NGF¹. A partir et au-delà de la cote 50, les parcelles devront être desservies par surpresseurs ou, si possible, par le secteur « haut service » de la RIVE SUD.

Les zones dont le point de raccordement possible se situe ailleurs que sur le CD 55 pourront être raccordées gravitairement sous réserves² :

- Que les niveaux altimétriques des parcelles à desservir soient situés sous une dénivellée minimale de 15 mètres augmentée des pertes de charge exprimées en m de CE³ sur tout le trajet hydraulique⁴
- Que le volume du réservoir de desserte soit suffisant pour assurer les besoins en eau des usagers
- Que l'alimentation du réservoir de desserte soit en quantité suffisante.
- Que le diamètre de la canalisation de raccordement soit suffisant.

II-2) Parcelles

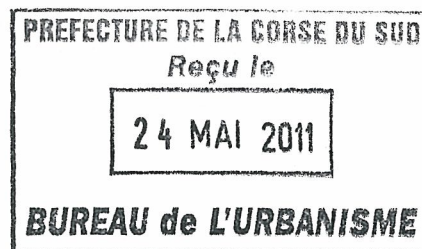
Les parcelles n'étant pas définies à ce stade du projet, on admettra, par défaut, que la surface moyenne d'une parcelle est de 2000 m². Cette valeur permettra de fixer, en première approximation, le nombre de parcelles à desservir par zones compte tenu de la superficie des zones.

¹ Pour information, cette cote est la limite d'alimentation gravitaire admise par l'OEHC.

² Précisons qu'un raccordement sur le réseau « haut service » peut être envisagé dans le cas contraire, sous réserve d'une étude hors cadre de la présente note.

³ m de CE = mètres de colonne d'eau

⁴ Si cette condition n'est pas remplie et sous réserves que les suivantes le soient, l'alimentation pourra se faire par surpresseurs.



Nous obtenons ainsi :

- VALLE D'OLMO : 80296/2000 ~ 40 parcelles
- CASALE – SORBELLA – CALCINA : 354920/2000 ~ 177 parcelles
- PETINELLO : 170602/2000 ~ 85 parcelles
- CRUCCIATA partie haute : 81800/2000 ~ 41 parcelles
- CRUCCIATA partie basse : 51000/2000 ~ 26 parcelles

II-3) Eaux Usées

Les zones seront réputées raccordables au réseau d'eaux usées du SIVOM s'il existe un point de raccordement possible en leur partie la plus basse et sous réserve que le diamètre de la canalisation où le raccordement est possible est compatible avec le débit de pointe.

II-4) Débits de pointes

- Débit de pointe eau potable

Le débit de pointe sera établi sur la base de la norme AFNOR NFP 41-201 à 41-204 qui fixe le coefficient de pointe absolu en fonction d'une loi de probabilité de puisage.

Ainsi, par lot d'habitation, nous avons retenu les appareils de puisage suivants :

Désignation	Qtés	Qb	Qtés*Qb
Evier	2	0,2	0,4
Lavabos	2	0,1	0,2
Douche	2	0,15	0,3
Baignoire	2	0,25	0,5
WC	1	0,1	0,1
poste d'eau	1	0,15	0,15
Arrosage	1	0,55	0,55
Lave linge	1	0,15	0,15
Lave vaisselle	1	0,15	0,15
Total	13		2,5

Qb est le débit brut de tirage par appareil en litres par seconde (l/s).

La quantité d'appareils est notée 2 quand ces appareils délivrent de l'eau froide et de l'eau chaude. Elle est notée 1 quand l'appareil ne délivre que de l'eau froide.

Notons que le tirage pour l'arrosage est celui équivalent à une densité de 2 mm/h sur une surface à arroser de 1000 m².

Pour une zone présentant n parcelles possibles, chaque appareil délivrera n fois le nombre inscrit dans les quantités notées dans le tableau précédent.

Le débit de pointe est égal à la somme des produits des quantités par les débits bruts affectée d'un coefficient $k = \frac{1}{\sqrt{n-1}}$ où n est la quantité totale d'appareils.



- Débit de pointe eaux usées

Le débit de pointe eaux usées est basé sur une estimation des rejets en équivalents habitants (EH).

Pour estimer le nombre d'EH par parcelle, nous nous référons au tableau récapitulatif de la commune établi par l'INSEE et qui indique 1351 logements pour moins de 10 000 habitants. Il en résulte que le nombre moyen d'habitants par logement est inférieur à $10000/1351 = 7.40$. En arrêtant à 7 le nombre d'EH par parcelle d'habitation, nous pouvons avoir une représentation moyenne correcte des rejets d'eaux usées.

Le débit de pointe absolu en eau potable (en l/s) est donné par l'expression suivante :

$$Q_p = Q_m \times \left(1.5 + \frac{2.5}{\sqrt{Q_m}} \right)$$

où Q_m est le débit moyen (en l/s) pour n logements contenant 7 EH avec $k = \left[1.5 + \frac{2.5}{\sqrt{Q_m}} \right] \leq 3$. La valeur 3 sera retenue si $k > 3$.

On admet qu'un EH rejette, en moyenne 150 litres par jour (l/j).

III° DETERMINATION DES ZONES DE RACCORDEMENT ET ANALYSES

III-1) VALLE D'OLMO

Cette zone peut être raccordée au réseau « haut service » sachant qu'elle représente 40 parcelles pour un débit de pointe de l'ordre de 16 m³/h (4.4 l/s).

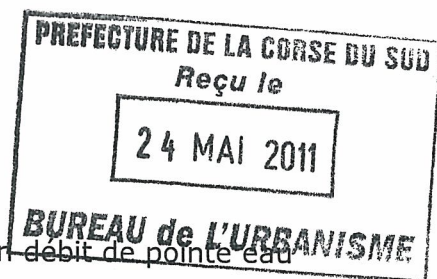
Elle est raccordable aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées.

III-2) CASALE – SORBELLA – CALCINA

Cette zone couvre deux étages de pression. Celui situé en deçà de la cote 50 NGF représente environ 25% de la superficie totale, soit 44 parcelles environ.

Le débit de pointe eau potable de ces 44 parcelles est de 16.6 m³/h (4.6 l/s), ce qui est compatible avec les capacités du réseau public existant. Toutefois, seul un tiers de cette zone est raccordable directement sur le CD 55. Les deux tiers restant ne sont pas situés à proximité du réseau public et nécessitent des extensions de réseau avec éventuelles autorisations de passages.

Les 75% de superficie de la zone situés au-delà de la cote 50 (deuxième étage de pression) nécessitent de choisir entre la réalisation de surpresseurs ou un possible raccordement à partir du réseau « haut service ».



Cet étage de pression représente 133 parcelles, soit un débit de pointe eau potable de 28.8 m³/h (8 l/s).

Le débit de pointe eaux usées est estimé pour la totalité de la zone, soit pour 177 parcelles représentant 1239 EH, ce qui équivaut à $Q_p = 23.2$ m³/h (6.45 l/s). A noter que seule la partie sud-ouest de la zone, sous réserve d'un aménagement des voiries, a une proximité immédiate avec le réseau public situé sur le CD 55, ce qui couvre environ 40 % de la zone totale. Les 60% restant devront faire l'objet d'une création de réseaux pouvant inclure des postes de relevage d'eaux usées avec éventuelles autorisations de passages

III-3) PETINELLO

Cette zone couvre deux étages de pression. Celui situé en deçà de la cote 50 NGF représente environ 60 % de la superficie totale, soit 51 parcelles environ.

Le débit de pointe eau potable de ces 51 parcelles est de 17.9 m³/h (4.96 l/s). Cette zone est entièrement couverte par le réseau public raccordé au CD 55 et le débit de pointe est compatible avec les capacités de la conduite existante.

La zone restante située au dessus de la cote 50, représentant 34 parcelles, devra être desservie par surpresseurs, à moins que le réseau « haut service » puisse l'alimenter gravitairement. Le débit de pointe eau potable, pour ces 34 parcelles, est de 14.6 m³/h (4.05 l/s).

L'ensemble de la zone est raccordable au réseau public d'eaux usées, soit pour 595 EH, sous réserve d'un aménagement des voiries qui l'autorise. Le débit de pointe eaux usées est 11.2 m³/h (3.1 l/s). Ce débit est compatible avec les caractéristiques du réseau public d'eaux usées.

III-4) CRUCCIATA partie haute

Cette zone est couverte par le réseau public d'eau potable existant de CRUCCIATA. Le réservoir du réseau (100 m³) est situé à la cote 141 NGF. Le point le plus élevé de la zone est à la cote 112 NGF. La zone peut donc être desservie gravitairement.

Le débit de pointe eau potable, pour 41 parcelles, est de 16 m³/h (4.4 l/s), débit compatible avec les caractéristiques du réseau public.

Le réseau public d'eaux usées couvre 50 % de la zone, soit environ 20 parcelles. Les parcelles restantes devront faire l'objet d'une extension de réseau sur la route d'accès au réservoir. Le débit de pointe eaux usées pour la totalité de la zone (287 EH) est 5.4 m³/h (1.49 l/s).

III-5) CRUCCIATA partie basse

Cette zone est couverte par le réseau public d'eau potable situé sur le CD 55 ainsi que, pour la partie située au-delà de la cote 50 NGF (20% de la superficie), par le réseau de CRUCCIATA desservi par le réservoir de 100 m³ (141 NGF).

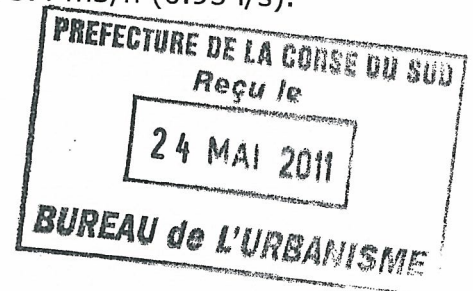
Le débit de pointe eau potable, pour les 26 parcelles, est de 12.8 m³/h (3.6 l/s), compatible avec les réseaux publics existant.

La zone est longée par le réseau public d'eaux usées. La zone est donc entièrement raccordable sous réserve d'un aménagement des voiries qui l'autorise. Le débit de pointe eaux usées, pour 182 EH, est 3.4 m³/h (0.95 l/s).

IV° SYNTHESE

IV-1) VALLE D'OLMO

- Raccordable au réseau d'eau potable.
- Raccordable au réseau d'eaux usées.



IV-2) CASALE – SORBELLA – CALCINA

- 44 parcelles (25% de la superficie totale de la zone) raccordables sur le réseau « bas service » dont 2/3 nécessitent cependant des extensions de réseau avec éventuelles autorisations de passages.
- 133 parcelles (75% de la superficie totale de la zone) nécessitent une étude spéciale pouvant inclure la réalisation de surpresseurs ou un possible raccordement à partir du réseau « haut service ».
- 40% de la superficie totale de la zone (sud ouest) est raccordable au réseau public d'eaux usées sous réserve d'un aménagement des voiries. Les 60% restant devront faire l'objet d'une étude spéciale pouvant inclure des postes de relevage d'eaux usées avec éventuelles autorisations de passages

IV-3) PETINELLO

- 51 parcelles (60% de la zone) sont raccordables au réseau public d'eau potable « bas service »
- 34 parcelles (40% de la zone) devront être munies de surpresseurs (à moins qu'un raccordement par le réseau « haut service » autorise l'alimentation gravitaire).
- La totalité de la zone est raccordable au réseau public d'eaux usées sous réserve d'un aménagement des voiries.

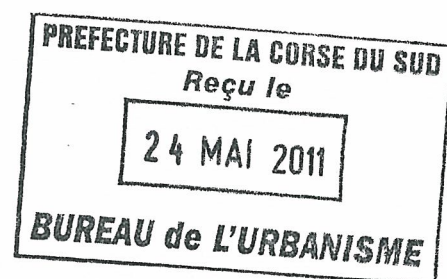
IV-4) CRUCCIATA partie haute

- La zone est entièrement raccordable au réseau public d'eau potable du secteur de CRUCCIATA (réservoir 100 m³).
- 50% de la zone, soit 20 parcelles, sont raccordables au réseau d'eaux usées. Les 50% restant doivent faire l'objet d'une extension de réseau.

IV-5) CRUCCIATA partie basse

- La zone est entièrement raccordable au réseau public d'eau potable (réseau CD55 et réseau CRUCCIATA)

- La zone est entièrement raccordable au réseau public d'eaux usées sous réserve d'un aménagement des voiries.



PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

PUNTA-DI-SAN PERU

FICA

2

1

N S

CONFIDENTIAL

D'INTEREST

CHEN

9

ANNUAIRE
NATIONALE
Concubus DEHC
Annuaire concubus

ROUTE
CONDUIT DE L'EAU
R
S

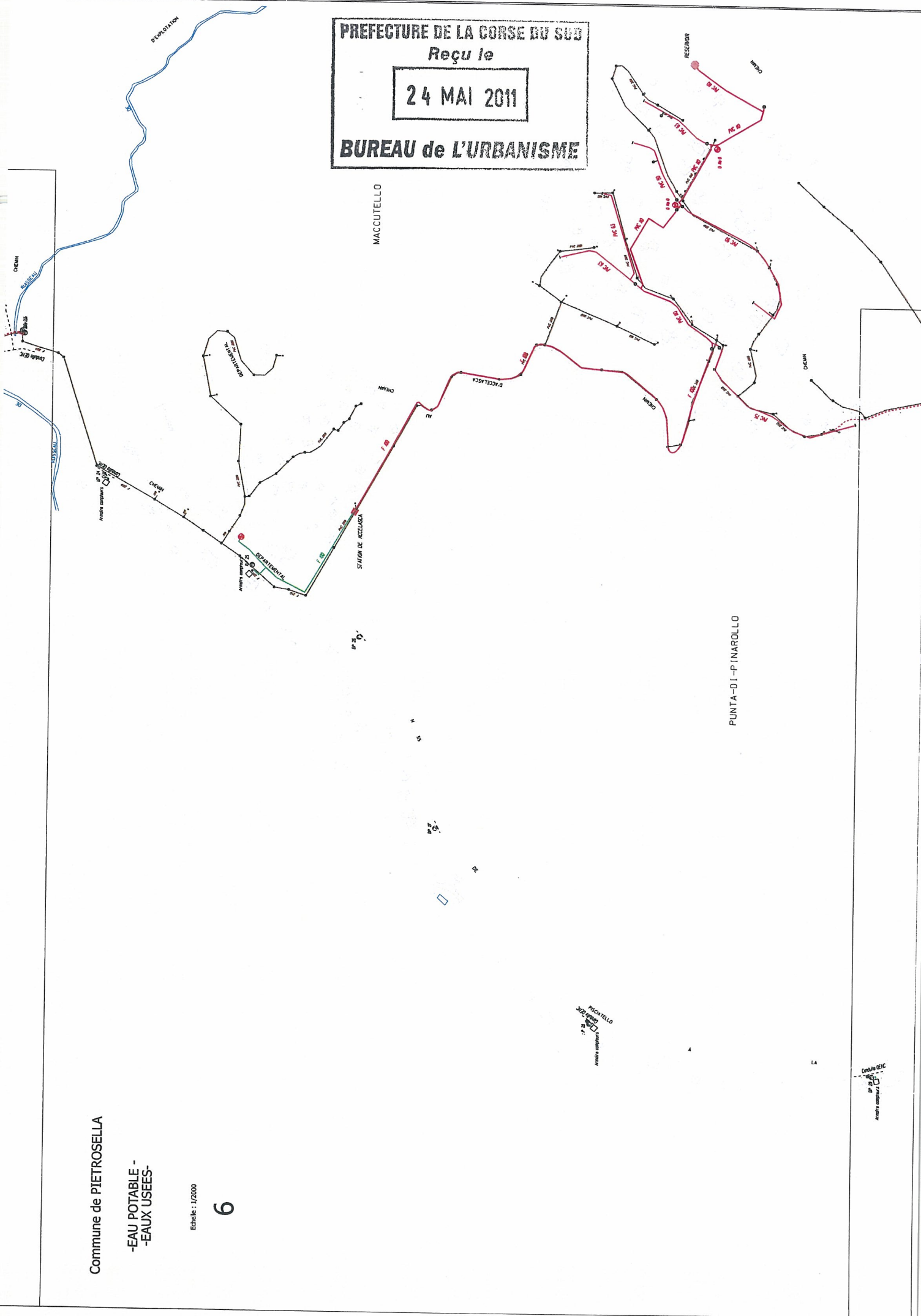
 \angle

Echelle : 1/2000

-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Commune de PIETROSELLA

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
 Reçu le
 24 MAI 2011
 BUREAU de L'URBANISME



Commune de PIETROSELLA

-EAU POTABLE -
 -EAUX USEES-

Echelle : 1/2000

6

CARTE D'AMENAGEMENT DU RESEAU D'EQUILIBRE

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

Commune de PIETROSELLA
-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000
5

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

Commune de PIETROSELLA
-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000

5

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

Commune de PIETROSELLA
-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000

5

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

Commune de PIETROSELLA
-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

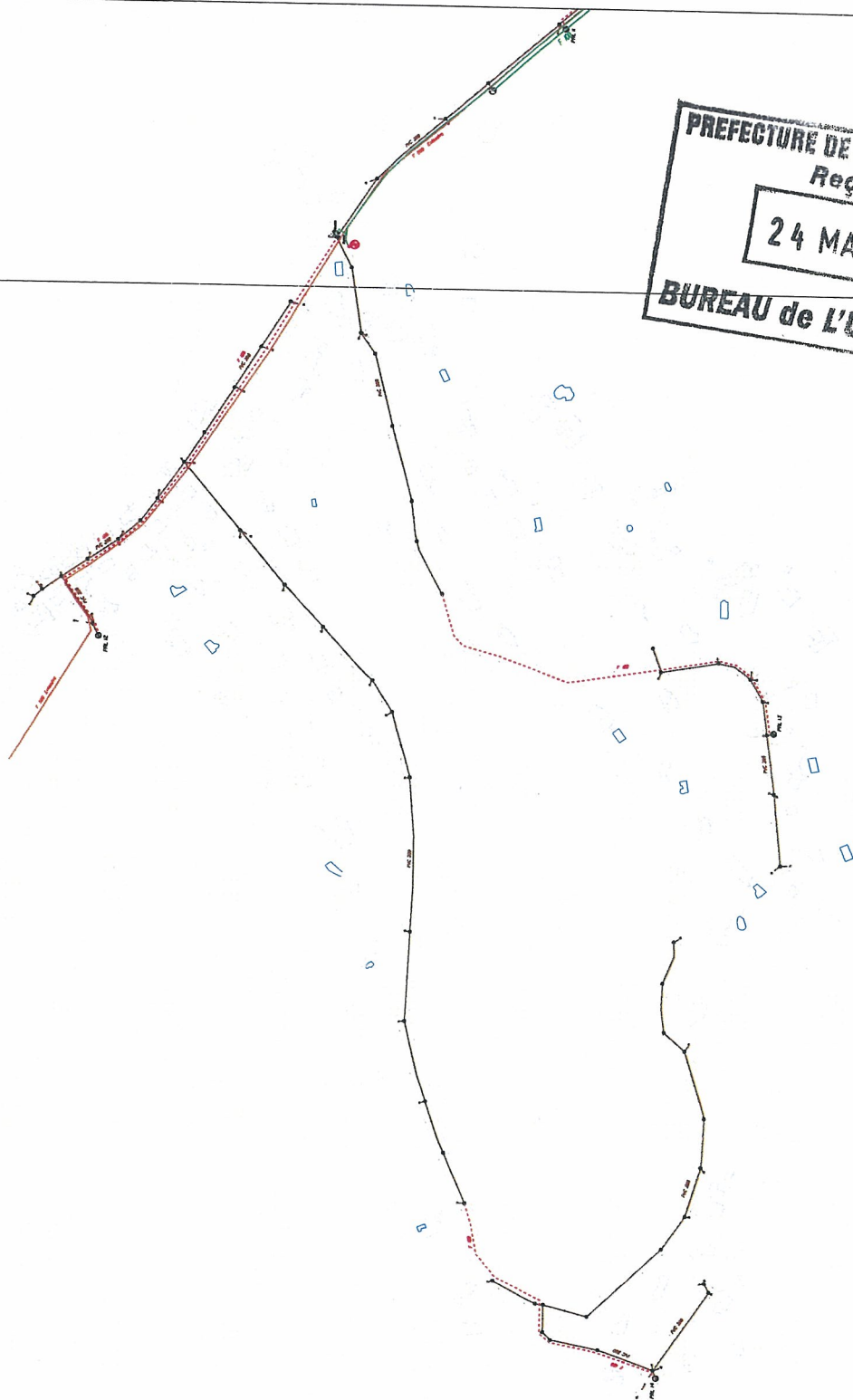
Echelle : 1/2000

5

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

Commune de PIETROSELLA
-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000
5

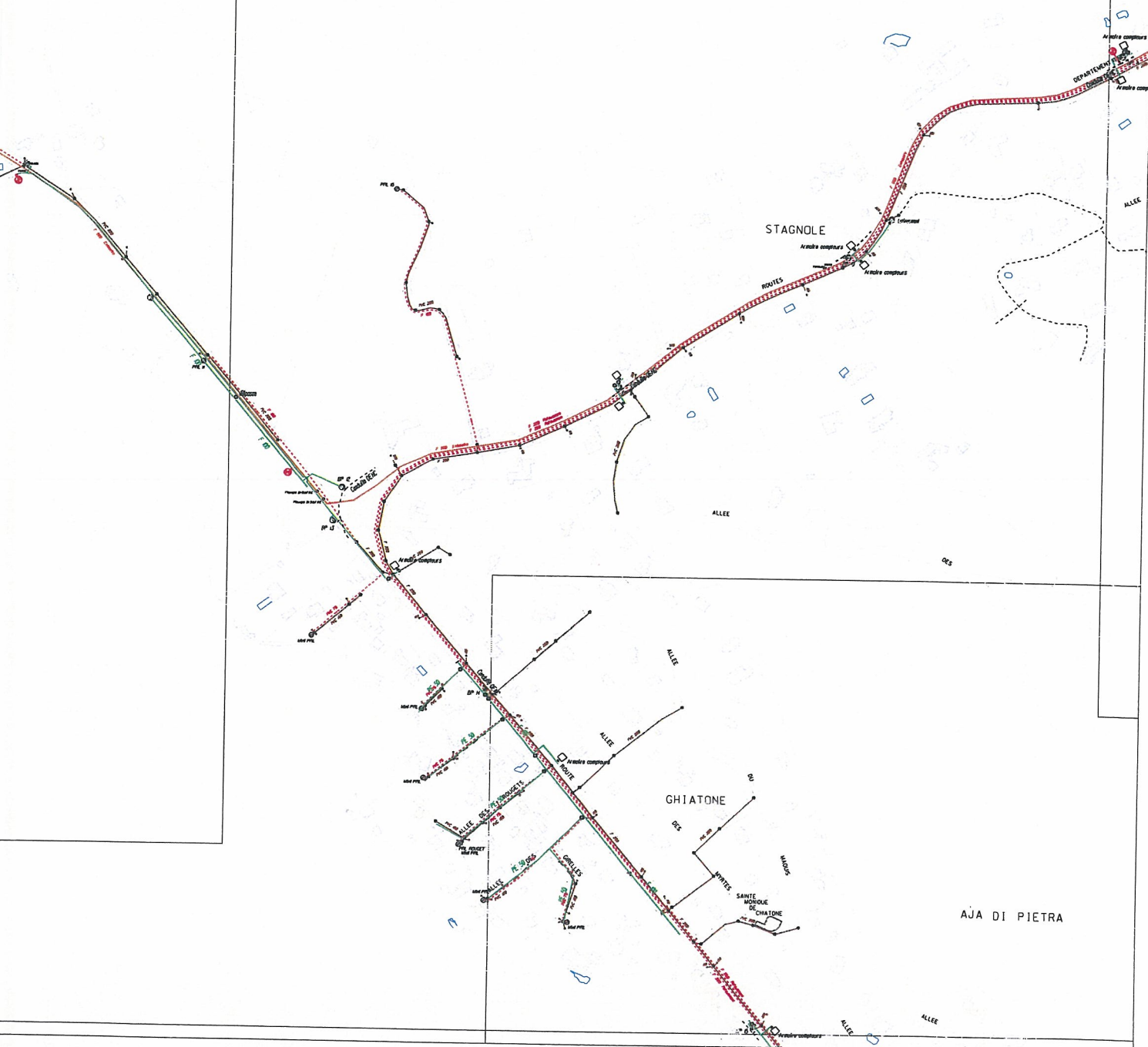
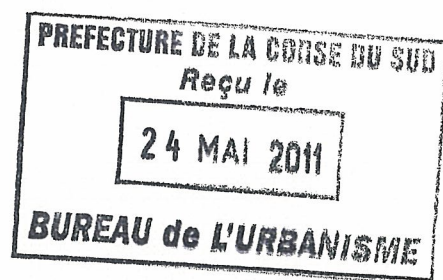


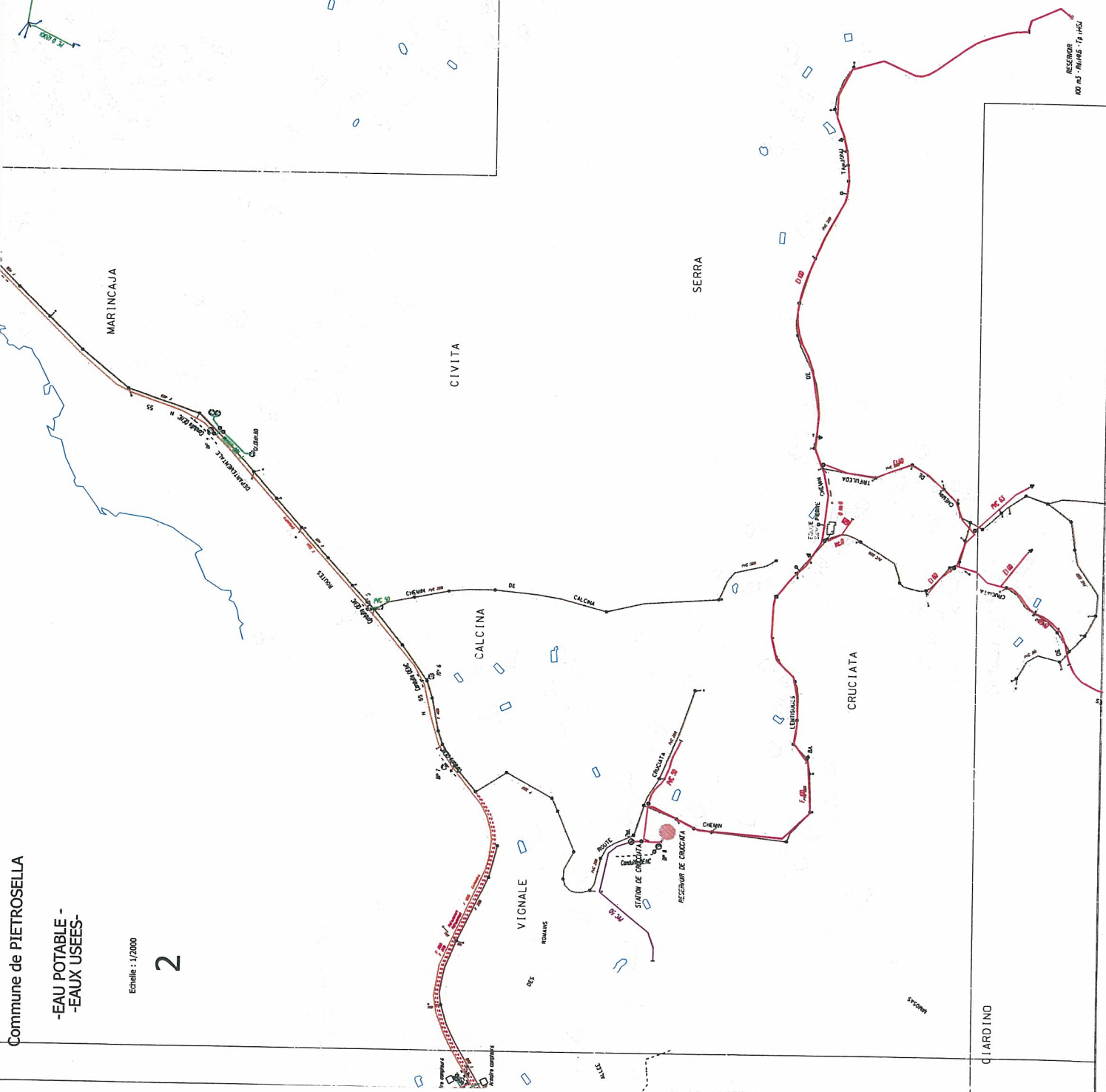
PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000

3





SORBELLA

CASACCE

CAMPO

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

-EAU POTABLE -
-EAUX USEES-

Echelle : 1/2000

1

PREFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Reçu le
24 MAI 2011
BUREAU de L'URBANISME

JEAN MARC

VALLE D' OLMO

CARDIC IOLA SOPRANO

CARDIC IOLA SOTTANO

PENTINELLO

CASACCE

SORBELLA

AGNARELLO

