

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la commune de**  
**PIETROSELLA**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

P.L.U. "arrêté" le : 19 février 2007

P.L.U. "approuvé" le : 14 novembre 2007

*phase en cours : contrôle de légalité*



OCTOBRE 2007

---

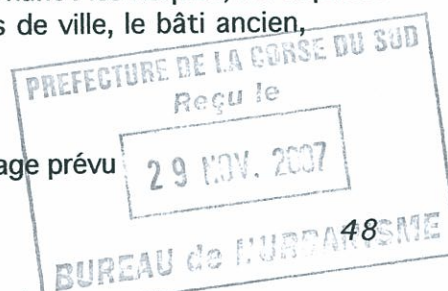
dominique gojon - architecte D.P.L.G. - urbaniste A.T.G.



# SOMMAIRE

## LE CADRE LEGISLATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I	LES DONNEES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	page 4
	<ul style="list-style-type: none"><li>• présentation générale</li><li>• les milieux naturels</li><li>• les aspects démographiques</li><li>• le développement économique</li><li>• les équipements publics</li><li>• les dynamiques spatiales urbaines et leur gestion</li><li>• le logement et l'habitat</li><li>• les contraintes et les risques physiques</li><li>• les contraintes administratives</li></ul>	
II	LES CONTRAINTES ET LES ENJEUX	34
	<ul style="list-style-type: none"><li>• le contraintes au développement - les servitudes</li><li>• les atouts de développement - les enjeux</li></ul>	
III	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
	<ul style="list-style-type: none"><li>• état actuel des milieux naturels - tendances d'évolution</li><li>• état actuel des paysages de la commune</li></ul>	
IV	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	42
	<ul style="list-style-type: none"><li>• les choix stratégiques de la commune</li><li>• les limitations administratives à l'utilisation du sol</li><li>• la structure de l'espace communal et la vocation des sols</li><li>• les mesures particulières d'aménagement concernant : les risques, les espaces remarquables, les accès aux rivages, les entrées de ville, le bâti ancien,</li><li>• les zones et leur réglementation</li><li>• les programmes des zones d'urbanisation future</li><li>• les capacités résiduelles en zone urbaine</li><li>• l'adéquation des voies et des réseaux avec le zonage prévu</li></ul>	
V	L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	48
	<ul style="list-style-type: none"><li>• les incidences du projet d'aménagement sur l'environnement</li><li>• la prise en compte de la préservation de l'environnement; la réduction des conséquences dommageables sur l'environnement</li></ul>	





# LE CADRE LEGISLATIF DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## • LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

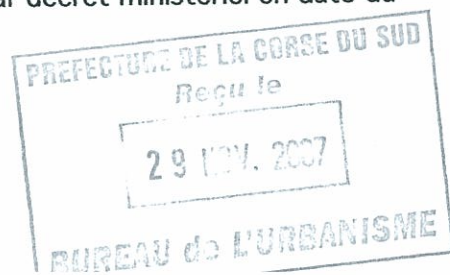
La loi du 13 décembre 2000, dite "LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN" et son décret d'application du 27 mars 2001, institue plusieurs documents d'urbanisme, dont le PLAN LOCAL d'URBANISME, qui remplace les Plans d'Occupation des Sols, et définit les grands principes d'aménagement qui doivent être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

Ces principes généraux ont pour objet :

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

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

- la loi sur la protection de la nature de 1976,
- les lois de décentralisation de 1983,
- la loi n°86-02, dite "Loi Littoral", pour les communes concernées,
- la loi n° 92-3, du 3 janvier 1992, dite "loi sur l'eau", concernant le traitement des eaux usées et la maîtrise des eaux de surface,
- la loi n° 93-24, dite "Loi Paysage",
- la loi n° 2000-1208, dite "Solidarité et renouvellement urbain", du 13 décembre 2000,
- la loi "Urbanisme et habitat", n° 2003-590, du 2 juillet 2003,
- pour la Corse le Schéma d'Aménagement, approuvé par décret ministériel en date du 7 février 1992.



A partir d'un DIAGNOSTIC TERRITORIAL qui analyse l'état des lieux et en fait un bilan est élaboré le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de la commune, qui définit les objectifs de la commune *dans la durée*. Ce document est inclus dans le dossier du PLU qui englobe : RAPPORT DE PRESENTATION, DOCUMENTS GRAPHIQUES, REGLEMENT et ANNEXES.

- Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ou *projet urbain*, peut être considéré comme la "cheville ouvrière" du Plan Local d'Urbanisme car, débattu en Conseil Municipal, il constitue le fil directeur des choix d'aménagement durable de la commune pour ses activités, l'organisation de son territoire et les actions de renouvellement urbain. Son champ d'actions vise principalement à :

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

Le projet urbain présente donc deux volets : celui des *options durables* que la commune entend mettre en œuvre en matière d'urbanisation, options qui devront être poursuivies dans le temps, et celui des *actions de renouvellement* qui concernent d'une part la réhabilitation ou la protection de paysages et de milieux naturels dégradés ou menacés, et d'autre part la mise en forme urbaine et architecturale que l'on souhaite donner au tissu urbain, pour modeler son paysage, créer des ambiances agréables, et assurer son bon fonctionnement pour la plus grande commodité de ses habitants.

-----





source : HARMONIE CONSEIL/ Diagnostic territorial - août 2004 - et mairie de Pietrosella.

## I LES DONNEES GENERALES

### a. Situation

Pietrosella, commune du golfe d'Ajaccio s'étend sur **35,23 km** entre la côte et les massifs de moyenne montagne à l'ouest. Le point culminant n'excède pas les 750 m. d'altitude, Punta di Rumondoli.

Elle se localise sur la rive sud du golfe entre la commune de Albitreccia (au nord) et de Coti-Chiavari (au sud), ses limites étant matérialisées respectivement par le ruisseau d'Agosta et de Zirione. A l'ouest, Cognocoli-Monticchi.

Pietrosella dans le bassin de vie d'Ajaccio, est intégrée dans l'aire d'influence d'Ajaccio, pôle de services et d'emplois mais également de Porticcio station balnéaire et pôle de services secondaires du bassin de vie. Cette situation procure divers avantages aux résidents permanents et aux touristes.

Dans l'analyse du Grand Ajaccio, Pietrosella se dégage comme étant une commune de la deuxième couronne périurbaine mais qui conserve sa vocation touristique.

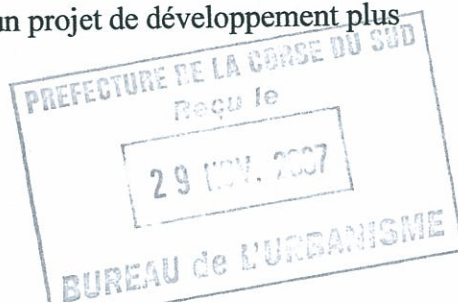
Les problématiques et enjeux territoriaux qui en découlent sont donc plus nombreux et plus complexes.

### b. Relations intercommunales

La commune entretient des relations avec les communes proches dans le cadre d'une intercommunalité de gestion :

SIVOM	Membres	Compétences	Limites
- de la rive Sud du golfe d'Ajaccio	Albitreccia Coti-Chiavari Grosetto-Prugna Pietrosella	assainissement, traitement des ordures ménagères et mise en œuvre d'une politique de l'eau	n'intervient que sur la partie littorale des communes
- de l'école de Porticcio		-gestion de l'école de Porticcio - animation sportive de la maternelle à la troisième.	Ecoles et collège des communes membres plus Cauro et Bastelicaccia.

Les projets mis en route aujourd'hui concernent la gestion de déchets et l'assainissement, pour lequel reste à définir dans le même cadre intercommunal un projet de développement plus ambitieux avec l'accord des communes membres.





## 2 Document d'urbanisme préexistant : le M.A.R.N.U.

*La carte communale (MARNU) art. L.111-1-3 du Code de l'urbanisme. Délibération du Conseil Municipal en date du 16 Août 1991 et arrêté préfectoral n°91-1096 en date du 29 Août 1991*

Le M.A.R.N.U. couvre la zone littorale où les enjeux et la pression foncière sont plus importants que sur l'intérieur. Il se limite aux zones déjà bâties, principalement des lotissements permettant une densification de l'existant et une extension de certains lotissements : le hameau d'Acelasca, le camping de Macutello, la Stagnola, Cruciata, les Canelli, Sampiero.

Il recense des "coupures vertes" (du sud au nord) ou coupures d'urbanisation :

ÿ En amont de la RD 55 de Mare e Sol à Aghiola.

ÿ La vallée du Ruppionu entre le camping et le lotissement de Castello Rosso.

ÿ La Vallée de Vignola entre les lotissements de Castello Rosso et Paese di Ruppionu.

ÿ Au sud de l'anse de Medea et au sud de l'anse de Sainte Barbe.

ÿ Le dôme de la presqu'île de l'Isolella.

ÿ Au lieu dit *Serra* entre Calcina et le lotissement des Canelli.

ainsi que plusieurs accès au littoral.

## 3 Histoire récente et évolution de la commune : partage, exode rural et spéculation sur le littoral

La commune de Pietrosella fut **fondée en 1857** par un arrêté impérial, la distinguant de la commune de Quasquara.

**Le partage** des terres fut alors demandé par Pietrosella devant les tribunaux le 27 novembre 1876. La scission serait faite en fonction du nombre de feux (foyers) présents à l'époque sur le territoire soit 87 feux pour Quasquara et 48 feux pour Pietrosella pour un total de 135 feux.

Après une expertise établie le 10 octobre 1953, il en fut décidé ainsi :

ÿ Sur l'arrière pays dit "montagne" (d'après les archives de la commune)

- Sur les 884 hectares des forêts de Silvolano et de Cardalaccio appartenant à Quasquara-Pietrosella, 314 hectares reviendraient à Pietrosella (soit 48/135ème).

- Sur les 346 hectares de la forêt d'Arruzula, indivis entre Quasquara, Frasseto, Guitera-Corrano et Zevaco, 24 hectares reviendraient à Pietrosella (346/5 x 48/135).

ÿ Sur le littoral

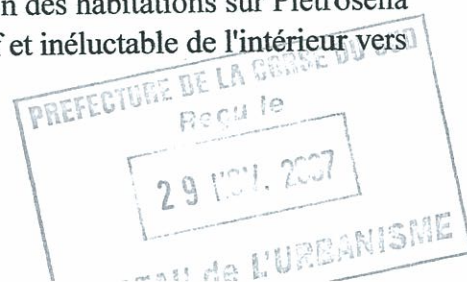
Suivant la même méthode de calcul, 134 hectares reviendraient à Pietrosella et 235 hectares à Quasquara.

Cependant, les enjeux et les perspectives de développement sur le littoral devenant exponentiels, la commune d'Albitreccia intenta une requête devant le tribunal de Nice le 24 octobre 1969 pour obtenir sa portion relative de territoire toujours en fonction du nombre de feux présents en 1857 (27 sur 135). Si bien que le 26 décembre 1979, Quasquara doit céder 69 hectares de ses biens à la commune d'Albitreccia (27/87ème).

60 feux pour Quasquara, 48 feux pour Pietrosella, 27 feux pour Albitreccia

Ce problème d'indivision n'est toujours pas réglé à ce jour.

**L'évolution contemporaine de la population** et de la répartition des habitations sur Pietrosella est très significative, se caractérisant par un glissement progressif et inéluctable de l'intérieur vers le littoral depuis le Second Empire.





## Population en 1876

Lieu dit	nombre de familles	nombre d'habitants
Pietrosella village	17	110
Fuculina	3	16
Sant'Amanza	4	27
Crociata	21	82
Accelasca	8	43
Fica	1	5
Vigna longa	3	18
Martinello	3	11

Soit 311 habitants en 1876 contre 1051 en 2000. L'évolution de la commune a été influencée par les mouvements de l'histoire de France :

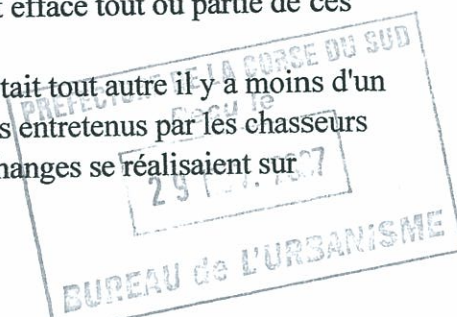
- Ce sont les colonies dès la fin du XIXème siècle, où les familles souvent pauvres allaient faire fortune en Afrique noire, en Afrique du Nord, en Amérique ou en Indochine. Certaines, suite à l'indépendance au lendemain de la seconde guerre mondiale revinrent au pays, on peut le constater par la taille démesurée de quelques bâtisses, notamment dans le vieux village.
- La seconde guerre mondiale fut également une période marquante pour la commune, elle marque un glissement radical et irréversible de l'intérieur vers le littoral et la fin des activités agricoles. En 1943, un feu gigantesque d'origine criminelle (occupation) est parti de Verghia, remontant toute la côte et ravageant toutes les cultures et habitations jusqu'au col de Saint-Georges. La commune de Pietrosella n'était plus qu'un champ calciné et l'économie vivrière anéantie.
- Depuis, l'agriculture, faute de rentabilité a progressivement disparu. Dans les années 1960, la société de loisirs a pris le relais, valorisant plus particulièrement le littoral. Les échanges se sont développés et l'économie s'est tournée vers la côte. La proximité d'Ajaccio est un facteur favorable à la spéculation, délaissant l'intérieur en anémie (40 habitants aujourd'hui à Pietrosella village).

Dans le cadre **des activités et de l'occupation du sol**, l'évolution est très caractéristique.

Aujourd'hui les activités se concentrent sur le littoral, orientées vers le tourisme, les services saisonniers et le bassin d'emploi d'Ajaccio; elles étaient toutes autres il y a moins d'un siècle, se concentrant sur l'intérieur, les terres littorales étant trop pauvres. Des activités principalement agricoles avec de nombreux laboureurs, quelques cultivateurs, quelques bergers, des artisans (menuisier, maréchal ferrant... ) et un instituteur. Les activités agricoles se localisaient autours des hameaux et du village avec quelques cultures en terrasses (village, Fuculina). Des cultures céréalières vivrières, des cultures fourragères pour les bêtes et quelques vergers d'amandiers. Les vignes se répartissaient sur le littoral et principalement aux alentours de l'Isolella mais les rendements de manière générale étaient faibles. L'élevage regroupait des chevriers et quelques vachers.

Si la **couverture végétale** était plus ouverte à cause de l'activité agricole et pastorale, les zones humides, les ubacs et ripisylves étaient plus fournis et plus denses. Des chênes verts, des aulnes glutineux et à proximité des habitations, quelques châtaigniers de grande taille s'y développaient. Le littoral aurait été couvert de pins, mais l'incendie de 1943 aurait effacé tout ou partie de ces formations arborescentes.

En ce qui concerne les voies de communications, la configuration était tout autre il y a moins d'un siècle et limitée à l'intérieur. S'il existait un réseau dense de chemins entretenus par les chasseurs et les bergers, aucun lien routier n'était ouvert sur le littoral. Les échanges se réalisaient sur





l'intérieur entre Pietrosella, Frasseto, Quasquara, Albitreccia, et par extension, sur le col de Bellevale, Pila Canale et Pisciatello.

L'évolution de la **répartition de l'habitat** a été parallèle à celle des grands mouvements de l'histoire. En 1901, les sites d'implantation de l'habitat se localisaient sur les points hauts du littoral (Accelasca et Cruciata), le village et sur les hameaux de l'intérieur (Fuculina et Sant'Amanza), ainsi que quelques constructions éparses et isolées (Ruppione, Fica). En 1962, apparaissent les premiers lotissements avec celui de l'Isolella, ce qui deviendra un modèle d'extension de l'urbanisation littorale de la commune. La première conduite d'eau potable sera mise en service par la SOMIVAC (société de mise en valeur de la Corse) en 1966. Si bien que dans les années 1970 c'est une croissance exponentielle de la construction à proximité du littoral avec l'urbanisation de la bande côtière, la densification de l'existant (Cruciata) et le développement de nombreux lotissements de part et d'autre de la presqu'île de l'Isolella (Ghiatone, Stagnola, Ruppionu, Marines de Pietrosella, Accelasca). Les années 1980 concrétisent une densification de l'existant, notamment sur les hauteurs et un développement sur le nord du littoral communal. Depuis les années 1990 on observe une stagnation dans le développement de l'urbanisation groupée (type lotissement) du littoral. Cette limite a été imposée par l'administration à cause du manque d'équipements (assainissement...) et de la saturation des réseaux existants (réseau d'eau potable...).

## II LE MILIEU NATUREL

### 1. Le milieu physique

• Géologie : des roches cristallines d'origine plutonique (carte p.14)

Un système géologique orienté nord-est / sud-ouest, consistant pour la plupart de granitoïdes calco-alcalins. Des roches d'origine plutonique relevant d'un magmatisme interne avec une différenciation dans la granulométrie en fonction de la vitesse de sédimentation. Cette formation daterait de l'ère primaire dite paléozoïque (- 300 millions d'années) et plus précisément du carbonifère. Un substrat donc acide, riche en silice et imperméable, favorisant l'écoulement superficiel des eaux pluviales. La ductilité du matériau est variable en fonction de la porosité du granite et de l'altération physico-chimique (humidité et températures douces) et biochimique (action des végétaux). On notera cependant que le territoire de la commune de Pietrosella n'est pas fracturé par un système de failles, seulement plissé par la tectonique et la dynamique alpine de l'époque tertiaire.

• géomorphologie

• Lignes de crêtes : un trident incliné de l'intérieur vers le littoral

Le commandement général est orienté sud-est / nord ouest et résulte du plissement alpin de l'ère tertiaire. Il dépend de la dorsale centrale insulaire, d'où part un système de crêtes et de vallées se terminant dans la mer.

La configuration est en arrête de poisson :

- la dorsale centrale constitue la limite est de la commune et par extension celle du golfe d'Ajaccio. Elle est orientée nord-est / sud-ouest.





- trois bras se profilent en direction du littoral du sud-est vers le nord-ouest. Au nord, du village de Pietrosella (405 mètres) vers Pian' Di Prunetu (248 mètres), Punta Di Scalmelli (183 mètres) pour se terminer au nord de la plage d'Agosta, sur la commune d'Albitreccia. Au centre, un second bras, plus élevé, partant conjointement du village (594 mètres) et du col d'Arghellaju, plus au sud (554 mètres), convergeant progressivement vers la Punta Di Sette Nave (Isolella). Une arrête délimitée et entrecoupée de micro vallées fluviales (ruisseau de Bainzo, ruisseau de Ruppionu...) et autres coulées torrentielles. Enfin, un troisième bras, au sud du territoire, délimitant la commune de la Punta Di U Monte (659 mètres), orienté vers Accelasca et Pinarollo (133 mètres), au sud du Ruppionu.

- Trois petites vallées fluviales encaissées délimitées par les lignes de crêtes :
  - Au nord, la vallée d'Agosta, évasée à son embouchure, creusée par les ruisseaux d'Agosta et par extension d'Aja Piana plus à l'est.
  - La vallée étroite et encaissée du Ruppionu et du Bainzo (anse d'Ottioni).
  - La vallée de Zirione, au sud, plus évasée à son embouchure sur la plage de Mare e Sol.
- Deux petites plaines alluviales délimitent le territoire communal au nord et au sud, résultant de l'épandage des matériaux charriés par les ruisseaux.
- Du remblayage alluvionnaire par la houle et une redistribution par les courants marins, d'où la présence de grandes plages de sable (Mare E Sol, Ruppionu, Agosta).
- La presqu'île de l'Isolella, produit de l'accumulation marine.

Cet isthme est la terminaison de la ligne de crête centrale de la commune de Pietrosella partant du vieux village. Pourtant, sa configuration et les courbes de niveau démontrent qu'il s'agissait auparavant d'une île parsemée d'écueils granitiques. Les courants marins remontant la côte du sud vers le nord et la houle ont permis une redistribution des matériaux détritiques. Si bien qu'une accumulation de sable s'est développée entre le littoral de la Stagnola et l'île de l'Isolella, modelant progressivement la presqu'île et les anses de Medea et Sainte-Barbe de part et d'autre de l'isthme.

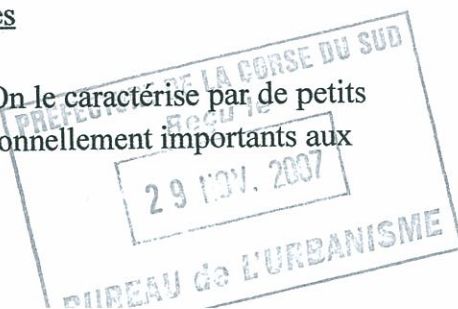
- Le littoral (9 km) : une succession d'anses sableuses et de côtes rocheuses. La mer, les perturbations d'ouest, la configuration du relief souvent escarpé, une roche mère granitique en désagrégation participent à sa modélisation complexe et dynamique.

- La côte rocheuse est l'expression de la terminaison des lignes de crêtes sur le littoral. La dynamique marine entretient ce faciès caractéristique en sculptant et en érodant le substratum granitique pour redistribuer le produit arénisé dans les rias sableuses. La dynamique d'altération par la mer (courants, houle), le vent (éoclastie), le sel (haloclastie), la différence de températures (hélioclastie) et l'hydratation de la roche (hydroclastie) donnent naissance à des formes particulières et originales que l'on appelle *tafoni*. On peut les localiser principalement sur la presqu'île de l'Isolella et entre l'anse de Medea et d'Ottioni.

- Les anses sableuses, du nord au sud : Agosta, Stagnola, Sainte Barbe, Medea, Ottioni et Mare e Sol, résultent de l'accumulation et du charriage des éléments détritiques par les cours d'eau et les courants marins.

## ÿ Hydrogéologie : écoulements de surface et sols imperméables

Le réseau hydrographique sporadique est de type méditerranéen. On le caractérise par de petits ruisseaux aux étiages nuls en période estivale et aux débits proportionnellement importants aux





inter-saisons. Les cours d'eau à fort dénivelé, sont alimentés par des coulées torrentielles d'origine pluviale. La pente et de fortes intempéries peuvent rapidement remplir les lits mineurs des ruisseaux et déborder sur leur lit majeur, avec des conséquences parfois accidentelles (saturation et inondation des talwegs, coulées de boue, destruction tout ou partie de la ripisylve et des berges des lits mineurs...). Orienté sud-est / nord-ouest, le réseau hydrographique suit l'ordonnancement du relief.

Sur la commune on observe trois petits bassins versants alimentés par quatre ruisseaux :

- Au nord, l'Agosta et par extension l'Aja Piana.
- Au centre, le Ruppione.
- Au sud, le Zirione.

#### • Les nappes aquifères.

Il n'est recensé aucune nappe phréatique sur le territoire de la commune de Pietrosella. Les caractéristiques pédologiques et géologiques ne permettent pas leur présence.

#### • Les points d'eau se concentrent généralement à proximité des zones bâties et des voies de communication :

- trois fontaines dont deux au village et une sur la piste menant au hameau ancien de Sant' Amanza.
  - cinq réservoirs, principalement en amont des lotissements littoraux et des concentrations bâties.
  - Un forage au village de Pietrosella:
  - les sources. On les trouvait proches des anciennes exploitations agricoles et sur les pistes et chemins. Avec l'abandon agricole et la fermeture du milieu elles sont bouchées par le manque d'entretien.
- Quatre sources aux alentours du village de Pietrosella s'insèrent dans le périmètre de protection : Culetti, Martinaggia I et II, Paoloni

Les débits des fontaines en période d'étiage sont très variables (source OEHC) :

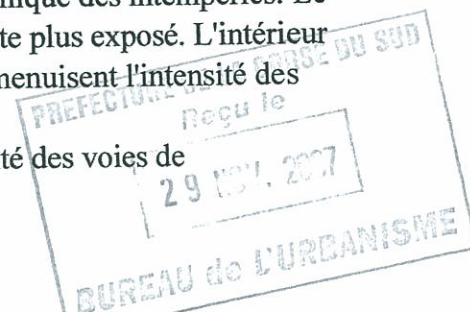
<u>2001 (juillet)</u>	<u>2000 (juillet)</u>	<u>1999 (juillet)</u>	
Paoloni	22 l/min	7.5l/min	24 l/min
Martinaggia	7 l/min	5.2 l/min	7.75 l/min
Sant'Amanza	15 l/min	5 l/min	10 l/min

#### • Exposition et climat

La répartition des constructions et des activités humaines dépend de paramètres climatiques et de l'exposition.

• Sur le plan naturel, le territoire se situe au centre du golfe d'Ajaccio. Le littoral nord de Pietrosella est protégé pour partie des perturbations d'ouest par les îles Sanguinaires fermant la baie au nord-ouest, et par la presqu'île de l'Isolella qui rompt la dynamique des intempéries. Le sud du littoral communal, orienté sud-ouest, face à la pleine mer, reste plus exposé. L'intérieur paraît plus abrité par son éloignement et un relief de piedmont qui amenuisent l'intensité des intempéries maritimes (vents violents, embruns...).

• La répartition du bâti est généralement commandée par : la proximité des voies de





communication, l'ensoleillement, les vues panoramiques et l'exposition protégée aux intempéries. Le critère de choix est très variable dans le temps et en fonction du type de résidence. Le village et les hameaux anciens (Cruciata, Sant'Amanza et Fuculina) se localisent généralement sur l'arrière-pays. A l'origine, l'économie agricole était tournée vers l'intérieur, l'habitat se développait alors sur des pans favorablement exposés. Les critères de localisation des constructions récentes sont différents : c'est la proximité des voies de communication (D55, D255) en direction des services vers Porticcio et le bassin d'emplois d'Ajaccio ; c'est l'exposition sud ou est pour l'ensoleillement ; c'est l'exposition sur les piedmonts littoraux pour les perspectives sur le littoral et la pleine mer ; c'est enfin la proximité aux plages qui oriente les choix des résidents permanents et saisonniers.

- Le climat méditerranéen est atténué par le phénomène d'insularité. Les brises marines, la douceur maritime, la couverture végétale et le relief amenuisent les spécificités du climat méditerranéen et le rendent plus doux.

La douceur des températures et l'ensoleillement remarquable caractérisent en premier lieu le climat : un hiver doux et un été relativement caniculaire tempéré par les brises littorales.

- L'irrégularité des précipitations.

L'alimentation hydrique peut varier considérablement d'une année à l'autre suivant la position de l'anticyclone des Açores et le nombre de perturbations d'ouest traversant la méditerranée. De manière générale, les précipitations sur la communes sont comprises dans une fourchette allant de 620 mm / an à 890 mm / an. Les vents d'ouest ont tendance à pousser les nuages sur l'intérieur, où le relief favorise les précipitations. Caractéristiques :

- Une aridité estivale de juin à septembre.
- Des inter saisons capricieuses aux précipitations violentes et abondantes avec des pics en automne.
- Un hiver relativement sec.

- La variété et la fréquence des vents.

Si hors période estivale les perturbations d'ouest prédominent et sont souvent porteuses de pluies, les vents d'est par effet de fœhn sont fréquents en hiver et procurent des réchauffements brutaux des températures. La situation de la commune et de la Corse, sur la mer tyrrhénienne pâtit quelques jours par an de la chaleur suffocante du Sirocco, vent saharien pouvant remonter la méditerranée.

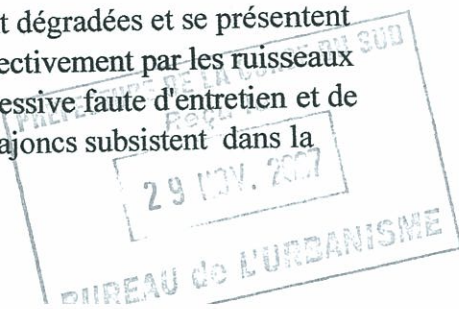
## 2. Le milieu biologique

Le milieu biologique a tendance à se refermer avec l'exode rural. L'attrait du littoral est renforcé par l'euphorie de la société des loisirs privilégiant les vacances balnéaires et la proximité du bassin d'emplois d'Ajaccio. Progressivement, le maquis reconquiert les terrasses cultivées à l'abandon et le paysage devient plus homogène.

### • La végétation littorale menacée.

Faute d'entretien et de préservation, la flore littorale paraît menacée par la surfréquentation estivale et la négligence.

- Les zones humides et roselières de Ruppione et de Mare e Sol sont dégradées et se présentent alors comme milieux répulsifs sur le plan paysager. Alimentées respectivement par les ruisseaux de Ruppione et de Zirione, elles connaissent un état d'évolution régressive faute d'entretien et de comblement par les alluvions d'origine fluviale et marine. Carex et ajoncs subsistent dans la





friche et les ronciers. Ces milieux fragiles mériteraient d'être entretenus par leur rôle dans la diversification paysagère.

- Les dunes de Mare e Sol sont menacées par la surfréquentation estivale.

#### • Les prairies de graminées.

Elles constituent de véritables ouvertures au sein du maquis. Ce type de formation permet le développement d'une faune et d'une flore spécifiques (tortues, lapins, rongeurs, perdrix...; serapias neglecta, orchidées...). Elles se répartissent sur les zones inondables (embouchure de l'Agosta en amont de la D55), sur les arrières plages (Mare e Sol) ; de manière plus générale sur les terrains anciennement dédiés à l'élevage extensif (les hameaux de Fuculina, de Sant'Amanza et d'Accelasca ; sur les versants adrets du Ruppione et de part et d'autre de la D 255A comme Campu di Prete..) et enfin sur les anciennes terrasses (la ceinture autour du village de Pietrosella).

#### • Les formations arbustives (moins de 5 mètres) : maquis à arbousiers et maquis à chênes verts.

Elles représentent plus des trois quart de la couverture végétale du territoire. Sangliers, rongeurs et passereaux sont les espèces animales les plus courantes dans ces milieux. Des essences pyrophytes (bruyères, cistes, romarin...) exposent les biens et les personnes à de forts risques d'incendie (confère risques naturels).

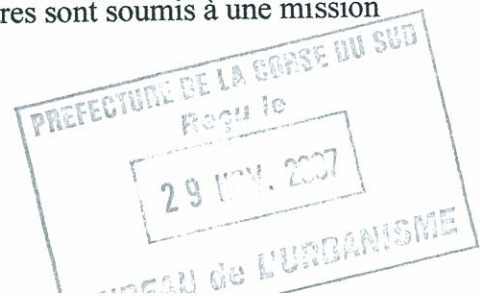
- Le maquis à arbousier sur le littoral. Plus exposé aux intempéries, il est de taille plus réduite que le maquis à chênes verts mais constitue toutefois un ensemble végétal impénétrable. D'une hauteur moyenne inférieure à 4 mètres, il est principalement composé de cistes, lavandes, smilax, genêts, bruyères, lentisques, lauriers tin et arbousiers.
- Le maquis à chêne vert, dans l'arrière pays, fait office de transition entre la cistaie-maquis à arbousier et la forêt. La litière est plus épaisse et plus riche en éléments organiques, les houppiers plus hauts et les sous-bois moins denses en fonction de la maturité de la formation.

#### • Les formations arborescentes.

Elles restent très ponctuelles et localisées. Variées (suberaies, pinèdes, aulnaies, eucalyptus) elles représentent moins de 5% de la surface de la commune. Notons:

- la ripisylve d'aulnes glutineux. Ces arbres rompent avec l'homogénéité du maquis par leur taille plus importante (10 à 15 mètres), par la couleur claire de leur feuillage caduque, par leur extension aux alentours des milieux frais et humides. On peut les localiser sur les rives de l'Agosta et ses affluents (versants ubac), ainsi que sur les rives du Ruppione, du Bainzo et de leurs affluents, au-delà du hameau de Sant'Amanza.
- La suberaie se localise au lieu dit *a Fica*, au sud de la commune, en amont de l'arrière plage de Mare e Sol. Elle a fait l'objet d'une restauration à la fin des années 1990 par l'ONF en partenariat

avec la CTC (Collectivité territoriale de Corse) et la DIREN Corse (Direction Régionale de l'Environnement). L'intérêt de la suberaie réside sur le fait qu'elle résiste facilement aux incendies par les caractéristiques isolantes de son écorce. D'autre part, quoique de même taille, elle crée une rupture paysagère avec le maquis. Cependant, c'est une formation encore trop jeune pour permettre une exploitation rentable du liège. Parallèlement, des sentiers ont été réalisés pour l'accueil, la détente et la sensibilisation du public. Certains périmètres sont soumis à une mission d'observations sur la régénérescence et l'évolution du milieu.





• Les pinèdes. De petite taille, elles constituent des écrins sur le littoral de la commune. On les localise sur la rive nord de l'Isolella, à l'anse de Medea, au Ruppione aux lieux dit *Salicia* et *Pinarollo*; et de façon plus éparse aux alentours des ruines de Piscialella, sur les hauteurs de la plage de Mare e Sol. La côte était certainement couverte dans le passé de pins qui ont dû disparaître avec les grands incendies. Aujourd'hui ils sont remplacés par le maquis (matorral) et le bâti. Certaines pinèdes ont cependant été replantées comme celle de Cala Medea pour en faire à terme un espace vert.

• Les bois d'eucalyptus. Ils ont été plantés au XIXème siècle par les détenus du pénitencier de Chiavari pour assainir le milieu de la malaria. En effet, les eucalyptus ont pour caractéristique la capacité de pomper de grandes quantités d'eau. Elancés (plus de 20 mètres), ils se localisent au début de la piste de Sant'Amanza sur le Ruppione, et de façon plus concentrée au lieu dit *ruines de Graticella*. Leur croissance est rapide, si bien qu'ils se présentent comme un bouquet bien perceptible, isolé au sein du maquis. Leur essence est particulièrement inflammable et très odorante en période estivale et après les pluies. C'est une formation sempervirente, aux feuilles étroites et très allongées et aux troncs de couleur très variable (des gris aux verts).

En conclusion quelques formations éparse rompent l'homogénéité, voire la monotonie, du paysage.

### c. La faune : présence d'une grande variété d'espèces

La faune locale est très diversifiée grâce à la variété des milieux naturels, à l'importance de la couverture végétale (plus de 80 % du territoire), au climat relativement doux, à la présence de l'eau et à la concentration des constructions sur le littoral.

### ÿ Inventaire non exhaustif des espèces animales recensées et protégées

β Les insectes : grand capricorne, papillon nacré tyrrhénien, papillon sphinx.

β Les mollusques et crustacés : oursin diadème, patelle géante, grande nacre ou jambonneau hérissé, crevette, langouste.

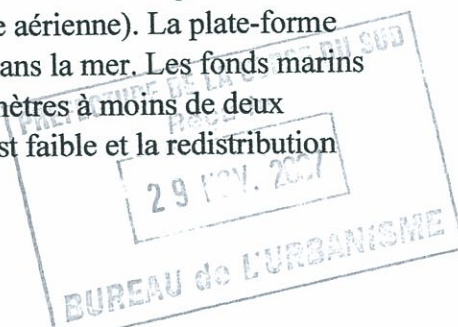
β Les oiseaux : bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, bruant zizi, chardonneret élégant, coucou gris, cormoran huppé et grand cormoran, épervier d'Europe, étourneau, faucon crécerelle, fauvettes (à tête noire, des jardins, grisette, mélanocéphale), gobe-mouche gris, goéland (occasionnellement), guépier d'Europe, hirondelles (rousseline, des rivages et de rochers), huppe fasciée, merle, les mésanges (à longue queue, bleue, charbonnière, noire), milan royal, moineau friquet, mouette mélanocéphale (occasionnellement), pic épeiche, pouillot siffleur, rossignol, troglodyte mignon, verdier d'Europe.

β Les reptiles et batraciens : lézard tyrrhénien, euprocte de Corse, salamandre tachetée, tortue d'Hermann, reinette verte de Sardaigne.

β Les mammifères : chauves souris, rongeurs (belettes...), hérissons d'Europe, lapins, sangliers, renards, dauphins (occasionnellement).

### c. Les fonds marins en équilibre fragile

Morphologiquement parlant, les fonds marins reflètent la continuité de la configuration terrestre du littoral aux anses sableuses et côtes rocheuses (cf. photographie aérienne). La plate-forme continentale est très étroite parce que la Corse est une montagne dans la mer. Les fonds marins sont alors très profonds à proximité du littoral (supérieure à 100 mètres à moins de deux kilomètres de la côte) par conséquent l'alluvionnement fluvial est faible et la redistribution marine importante.





### *c. Les fonds marins en équilibre fragile*

Morphologiquement parlant, les fonds marins reflètent la continuité de la configuration terrestre du littoral aux anses sableuses et côtes rocheuses (cf. photographie aérienne). La plate-forme continentale est très étroite parce que la Corse est une montagne dans la mer. Les fonds marins sont alors très profonds à proximité du littoral (supérieure à 100 mètres à moins de deux kilomètres de la côte) par conséquent l'alluvionnement fluvial est faible et la redistribution marine importante.

La faune et la flore marine sont caractéristiques du milieu héliomarin méditerranéen : poissons de sable et de roche (sar, sole, rascasse, girelle, murène...) ; coquillages, mollusques et crustacés (patelle, telline, bigorneau, nacre, poulpe, crevette, langouste, oursin, ...), anémone de mer, herbiers de posidonie et autres thallophtes. Cependant, la qualité des fonds marins proches du littoral peut être fragilisée par la surféquentation estivale et le nautisme (pollution, déchets ménagers...).

#### **TENDANCES ACTUELLES**

- ÿ **Homogénéisation de la couverture végétale : maquis et pyrophytes**
- ÿ **Disparition des espaces ouverts (anciennes prairies)**
- ÿ **Dégradation des singularités végétales exceptée la suberaie**
- ÿ **Risques d'incendies élevés**
- ÿ **Bonne qualité des fonds marins et des eaux de baignade (classé A par la DSS)**
- ÿ **Risques d'inondation très localisés**
- ÿ **Littoral soumis à la pression urbaine**
- ÿ **Arrières-plages soumis à la forte fréquentation estivale**
- ÿ **Conservation des milieux naturels de l'intérieur, couvrant la majeure partie de la commune.**

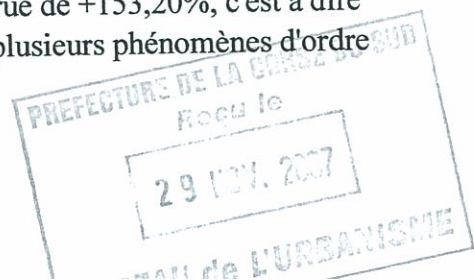
### **III LES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

#### **1 Les données démographiques**

*a. Evolution quantitative de la population entre 1975 et 1999 : une commune en expansion constante*

La commune de Pietrosella s'inscrit dans l'évolution générale des communes littorales de la Corse depuis les années soixante dix. En effet, la population ne cesse de croître depuis le recensement INSEE de 1975, les facteurs en cause variant cependant avec le temps. Avec une densité de 29 habitants par km (moyenne Corse : 30 hab/km), Pietrosella possède toutes les caractéristiques d'une commune dynamique du point de vue démographique. Sur la période 1975- 1999, la population de la commune s'est accrue de +153,20%, c'est à dire qu'elle a été multipliée par 2,5. Cet accroissement s'explique par plusieurs phénomènes d'ordre structurel et conjoncturel :

- la désertification de l'intérieur par la déprise agricole





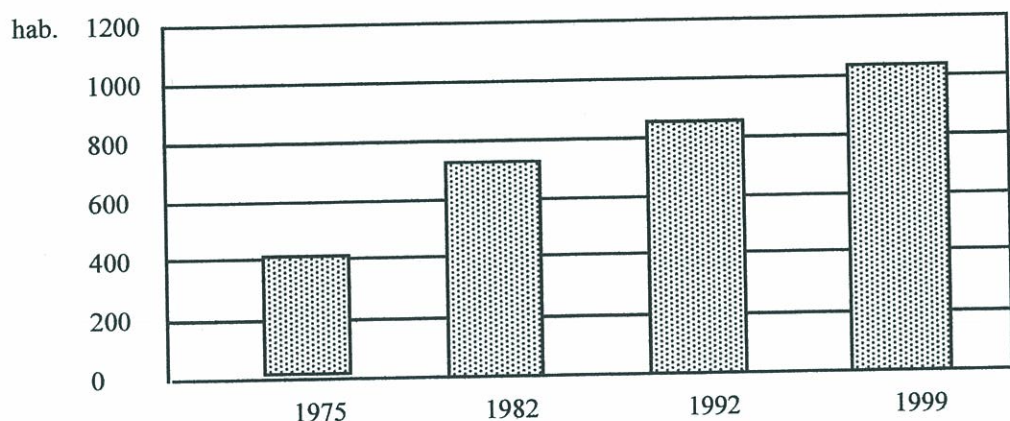
- l'attraction des villes côtières, pôles d'emplois et de services.
- le phénomène de périurbanisation qui implique un mouvement de départ des villes (Ajaccio) vers les communes de la proche périphérie.

### Population de Pietrosella

1975	1982	1990	1999	2000(mairie)
406	738	864	1030	1051

### Taux de variation annuel de la population

1990-1999	1982-1990	1975-1982
+1,95%	+1,99%	+11,19%



Ainsi, plusieurs périodes caractérisent l'évolution de la population :

Pour la période 1975-1982, l'accroissement annuel très élevé a pour principale origine la migration en provenance de l'intérieur de l'île : **+10,47%**. Parallèlement sur l'ensemble du département, l'accroissement annuel dû au solde migratoire est quasiment dix fois inférieur pour la même période. Le mouvement naturel est cependant relativement important **+0.72 %** et ne suit pas l'évolution moyenne du département : **-0.02 %**

Depuis 1982, la croissance annuelle s'est stabilisée à un niveau de l'ordre de **+1,95%** et s'explique principalement par l'arrivée de nouveaux foyers en provenance de la ville centre. L'amélioration des distances-temps entre la commune et la ville-centre ainsi que la proximité de Porticcio, centre secondaire de services, renforcent l'attractivité de Pietrosella.

L'évolution des taux de natalité et de mortalité, montre une population permanente qui s'est rajeuni durant les vingt dernières années. En effet, le taux de natalité augmente mais reste en dessous de la moyenne départementale (**11.4‰**) alors que le taux de mortalité fait partie des plus bas du département. La moyenne de celui-ci est de **11 ‰**.

#### *b. Evolution qualitative de la population entre 1990 et 1999*

Elle se caractérise par plusieurs points :





- Une féminisation relative de la population : sur la période intercensitaire, la population féminine gagne 22.5% c'est à dire 1.2 point sur la population totale. Par contre la population masculine, progresse de 16.70% pour la même période.

- Une progression qui s'effectue plus significativement sur certaines classes d'âge : la plus forte croissance se constate sur les 60-74 ans, 47.43% . Par contre, chez les hommes, ce sont les personnes ayant 75 ans et plus qui voient doubler leur population : 17 personnes en 1990 et 37 en 1999. Malgré cette progression, les femmes sont plus nombreuses sur cette catégorie d'âge. Les écarts les plus importants se constatent au niveau de la classe d'âge 40-59 ans.

- Un vieillissement de la population : sur une période de dix ans, la structure par âge de la population de Pietrosella s'est légèrement modifiée par rapport à la répartition démographique des périodes précédentes mais également par rapport aux nouvelles populations "migrants et étrangers" arrivant sur la commune.

Le vieillissement de la population est donc une réalité. Cette tendance est confortée par le nombre important de résidences secondaires qui se transforment en résidences principales pour nombreux retraités.

D'autre part, le coût du foncier et les caractéristiques du parc locatif ne permettent pas aux jeunes couples de s'installer sur la commune; seuls les cadres d'un certain âge peuvent accéder à la propriété avec plus de facilité.

La tranche d'âge correspondant au baby-boom des années 1950 (40-59 ans) accentue le décalage entre classes inférieures à 40 ans et les autres : ce vieillissement programmé pour les trente années à venir, ne pourra être compensé par les naissances mais par le solde migratoire si une politique adaptée de l'habitat et des services attire de jeunes ménages. D'autre part, cette évolution soulève également la nécessité des services adaptés à ces populations.

- Des migrants et étrangers : des évolutions contrastées

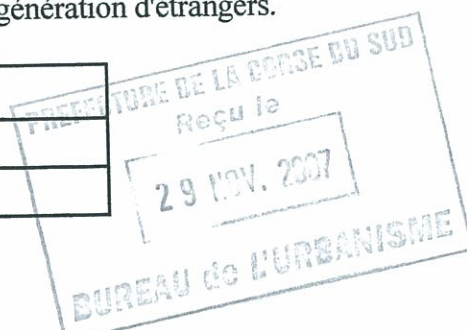
Est considérée comme étrangère, la population résidant en France mais n'ayant pas la nationalité française. Est considéré comme migrants, la population dont la commune de résidences au 1er janvier 1990 était différente de la commune de résidence lors du recensement 1999.

Ainsi, la population de Pietrosella est nourrie par un flux exogène de migrants qui se justifie entre autres par les dynamiques de périurbanisation puisque 47.6% de ceux-ci est en âge de travailler. L'autre moitié est justifiée par les retours au pays et l'installation définitive de retraités.

Le nombre absolu de migrants est en hausse de 11.42% mais la part relative par rapport à la population totale est en retrait de 3 points au profit de la population locale.

Par contre, le nombre d'étrangers est en net recul sur la période 1990-1999 : -30%, notamment chez les personnes de sexe masculin (-36%) majoritaire dans cette catégorie. Cette régression peut s'expliquer par un retour au pays de la part des populations maghrébines vieillissantes ou par leur décès. Les migrations ne comblent pas le déficit. Et d'autre part, les enfants acquièrent la nationalité française à leur naissance en ce qui concerne la deuxième génération d'étrangers.

Migrants		Etrangers	
1990	1999	1990	1999
394	439	62	43





### • Des ménages de petite taille

Le nombre moyen d'occupants sur les 438 ménages recensés est de **2.39**. Bien que le nombre de ménages soit en nette progression de +26.59%, la cellule familiale est réduite pour deux raisons :

- l'installation de populations retraitées,
- la classe principale (40-59 ans) n'est plus en âge d'avoir des enfants.

Les ménages de deux personnes progressent de + 44% sur la période intercensitaire alors que les ménages ayant trois occupants et plus ne progressent que de 8.75%.

La tranche d'âge (20-39 ans) susceptible d'avoir des enfants sur les dix années à venir s'est accrue de +7.65% sur la période d'étude, or la mise en corrélation avec l'évolution des ménages à deux personnes permet de dire que la part des 40 ans et plus reste majoritaire.

### 2. Les activités économiques et les services

#### *a. La population active est faiblement représentée*

En 1999 la population active de la commune de Pietrosella ne représentait que 41.75% de la population totale c'est à dire 430 individus. Si bien que les personnes âgées, les jeunes de moins de 18 ans et les femmes au foyer rassemblent à eux seuls près de 60 % de la population. Sur l'ensemble de la population active, la part de la tranche d'âge 40-59 ans représente 52 %, ce qui est élevé, alors que la tranche d'âge 20-39 ans ne représente que 42.6% soit plus de 6.5 points de moins que l'ensemble des communes de Corse du Sud de moins de 2000 habitants. La population active paraît âgée et le renouvellement latent.

La part des étrangers dans la population active est très faible avec moins de 3.5 % contre 7% pour l'ensemble du canton de Santa Maria Sicchè. De plus, elle a régressé de moitié entre les deux derniers recensements. Un chiffre paradoxal sur une station balnéaire et périurbaine lorsqu'on sait que ce type de population travaille principalement dans les secteurs du bâtiment et de l'entretien des espaces verts.

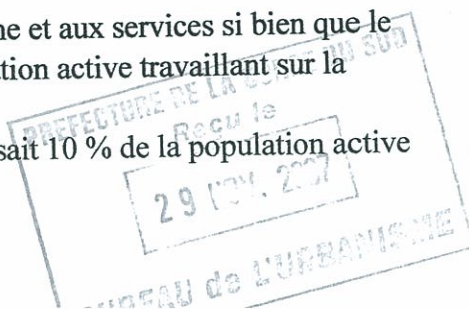
Le nombre de chômeurs est faible comparé au canton : 12.8 % de la population active, contre 16 %. En effet, la population bénéficie de la proximité du bassin d'emplois d'Ajaccio et de l'importance du tourisme balnéaire pourvoyeur d'emplois ... souvent saisonniers.

#### *b Les activités : vers une commune dortoir et touristique*

A moins de 25 kilomètres d'Ajaccio, Pietrosella est intégrée à la couronne péri urbaine où plus de 40 % des actifs travaillent dans la ville centre. Si bien que Pietrosella accuse un décalage quant à la population travaillant sur son territoire avec seulement 25 % (35 % en 1990) contre 40 % pour le canton et 32.5% pour les communes de Corse du Sud de moins de 2000 habitants. En effet, si la population a augmenté, les nouveaux arrivants paraissent travailler à l'extérieur du territoire, ce qui veut dire que le nombre de services et autres activités n'a pas suivi la tendance. Pietrosella devient progressivement une commune dortoir et balnéaire incapable de fixer ni d'absorber les flux de population active.

La répartition par secteur d'activité est fortement liée au tourisme et aux services si bien que le secteur tertiaire regroupe pratiquement l'ensemble de la population active travaillant sur la commune :

- La disparition du secteur primaire. Un secteur qui comptabilisait 10 % de la population active





en 1975, 4 % en 1982, atrophié en 1990 et quasi nul aujourd'hui. Seule la pêche artisanale paraît subsister avec la présence d'un pêcheur saisonnier basé à l'Isolella, dont le produit de la pêche suffit à peine à subvenir à la demande estivale des restaurateurs locaux.

- Le secteur secondaire, très dépendant du tourisme et du phénomène d'accession à la propriété regroupe principalement des professions liées au bâtiment (maçonnerie, peinture, isolation, terrassement...).

- L'hypertrophie du secteur tertiaire se concrétise dans les domaines des services à la population, de l'enseignement, du secteur public et para public (proximité d'Ajaccio capitale régionale), des transports, du commerce et surtout des activités liées au tourisme (hôtellerie, restauration, activités ludiques, commerces saisonniers...).

Parallèlement à la tendance locale, les salariés comptabilisent les deux tiers de la population active contre un tiers pour les professions non salariées.

### *c Disparition des agriculteurs : abandon et fermeture du milieu*

Pietrosella est de tradition pastorale avec un élevage extensif de bovins, ovins et caprins. Aujourd'hui, si quelques prairies subsistent aux alentours du village et des anciens hameaux, l'activité aurait disparu avec l'exode rural et l'indivision. Seules les dépressions d'Agosta et de Ruppionu, à proximité du littoral comptent encore quelques têtes, alors qu'il n'y a plus d'agriculteur recensé sur la commune.

Les zones agricoles sont restreintes. Les chevriers ont disparus (Pietrosella village, Fuculina, sant'Amanza, Ruppionu, Hameau d'Accelasca). Seul le pâturage extensif de bovins sur la plaine d'Agosta paraît se maintenir si bien qu'on ne recensait déjà qu'un seul agriculteur sur la commune en 1988.

## 3 Services et équipements

### *a Les équipements de base : des manques*

Malgré sa vocation saisonnière liée au tourisme et sa situation de commune périurbaine éloignée, Pietrosella pâtit d'un trop faible niveau d'équipements (moins de 35% des 36 équipements de référence recensés par l'INSEE) et subit l'aire d'influence d'Ajaccio. Des ressources limitées malgré une population croissante et des sites attractifs et remarquables par leur qualité paysagère et par leur situation au bord de la mer.





# EQUIPEMENTS DE REFERENCE SUR PIETROSELLA EN 2001

<u>Gamme de base :</u>				
Tabac	1	Médecin	1	Ambulance
Garage	1	Infirmière		Dentiste
Maçon	2	Pharmacie	1	Masseur
Alimentation	2 saisonniers	Boulangerie	1	Perception
Plombier-menuisier	1	Boucherie	1 saisonnier	Supermarché
Ecole	1			Collège
<u>Gamme de proximité :</u>		<u>Gamme intermédiaire:</u>		Gendarmerie 1
Poste		Chausseur		Notaire 1
Coiffeur	1	Electroménager		Banque
Carburant	1	Vêtement	1 saisonnier	Vétérinaire
Plâtrier		Mobilier	2 saisonniers	
Electricien		Droguerie	1 saisonnier	<u>Gamme supérieure:</u>
		Dépôt de presse	1 saisonnier	Hôpital
		Pompier		Laboratoire d'analyses médicales
				Cinéma

Les équipements de la commune sont *des équipements de base et de proximité* et de surcroît, principalement saisonniers. Un service itinérant d'alimentation existe en basse saison pour compenser ce manque (alimentation générale) pour les résidents qui ne peuvent se rendre à Porticcio ou Ajaccio.

## Autres services localisables sur la commune :

### Bâtiment :

Peintre en bâtiment  
Terrassement  
Isolation

### Divers :

2 pêcheurs (saisonniers)  
1 bureau d'études développement / aménagement du territoire  
service gaz  
transport scolaire

### Hébergement et restauration :

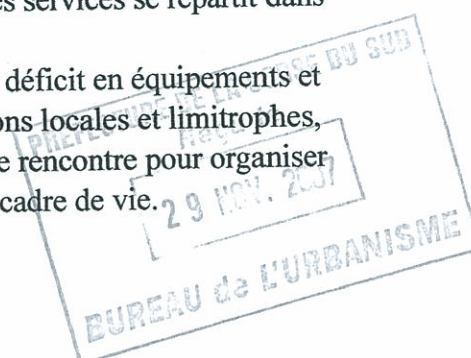
1 hôtel  
1 motel  
2 campings  
1 village de vacances  
6 résidences de meublés touristiques  
7 débits de boisson (5 saisonniers)  
9 snacks / restaurants (7 saisonniers)

### sports et loisirs :

1 club de plongée (saisonnier)  
1 association sportive et culturelle  
1 studio d'enregistrement  
1 groupe musical  
1 location, vente et gardiennage de voiliers-bateaux

De manière générale, l'ensemble des commerces et des services se localise sur trois points stratégiques du littoral de la commune : au nord ouest, au lotissement Sampiero, la mairie (annexe), une étude notariale et un hôtel restaurant. A l'Isolella, principalement des activités saisonnières liées au tourisme (restauration, ameublement, club de plongée...). Au Ruppione, point de rassemblement et concentration principale des services de proximité (alimentation, restauration et hébergements, santé, gendarmerie, école...). Le reste des services se répartit dans les lotissements littoraux (artisans pour la plupart).

La municipalité de Pietrosella, a constaté le manque de cohérence et le déficit en équipements et services. Si bien que consciente du potentiel d'attractivité de populations locales et limitrophes, elle projette à terme de développer des centres commerciaux et lieux de rencontre pour organiser le territoire, l'économie, fixer les populations, améliorer la qualité et le cadre de vie.





## BILAN ET TENDANCES

- ÿ **Augmentation continue de la population**
  - ÿ **Stabilisation de la population sur le village**
  - ÿ **Vieillessement de la population**
  - ÿ **Augmentation du nombre de naissance**
  - ÿ **Progression de la part des résidents permanents**
  - ÿ **Recul du nombre d'étrangers sur la commune**
- 
- ÿ Population active relativement âgée et minoritaire (41.75% de la population totale)
  - ÿ Surreprésentation du secteur tertiaire (supérieur à 85%)
  - ÿ Faiblesse des services de proximité exceptée en période estivale
  - ÿ Absence d'un centre de vie et de commerces
  - ÿ Pas de services permanents sur Pietrosella village
  - ÿ Taux d'équipement de 0,35 (base 1) similaire aux communes littorales de l'ensemble de la région.

## IV L'ESPACE URBANISE

### 1. Parcellaire et foncier

La situation du parcellaire sur le territoire de Pietrosella est spécifique à cause du **partage des terres entre les communes de Pietrosella, Quasquara et Albitreccia**. Quasquara est le premier propriétaire avec plus de 8 lotissements (cf. p.39) et quelques terres dans l'arrière-pays. Pietrosella ne possède que deux lotissements, un terrain en amont du stade, quelques terres dans l'intérieur et partie de la forêt communale de Quasquara-Pietrosella.

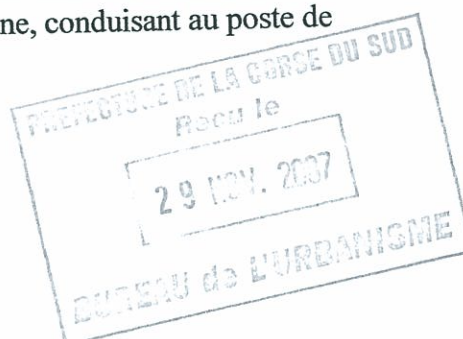
Au sud, l'**ONF** (Office National de Forêts) partage depuis 1992 une partie de la forêt domaniale de Chiavari avec le **Conseil Général de Corse du Sud**.

Le reste du territoire est partagé entre des **propriétaires privés**. Le parcellaire est souvent sous le régime de l'indivision dans l'arrière pays ce qui explique la présence de ruines de certains hameaux (Fuculinu), de terres agricoles en friche, principalement inconstructibles. Les parcelles y sont plus vastes que sur le littoral et qu'aux alentours du village.

### 2. Les servitudes d'intérêt général

Elles sont multiples et diverses :

- ÿ Les pistes de l'**ONF** (Office National des Forêts) sur la forêt domaniale de Chiavari.
- ÿ La piste de l'**EDF** (Electricité de France) au sud de la commune, conduisant au poste de transformation
- ÿ Les réseaux électriques de moyenne tension.
- ÿ Les réseaux de télécommunication.
- ÿ Le réseau haut d'eau potable en retrait du littoral.









- ÿ Les récepteurs, émetteurs, balises d'approche et la station météorologique de l'Aviation Civile à la Punta di Sette Nave.
- ÿ Le chemin du cimetière.
- ÿ La future piste de l'intérieur (prolongation du chemin du cimetière jusqu'à Cruciata et Ruppionu).
- ÿ La route de la presqu'île de l'Isolella.
- ÿ La route menant à la plage de la Stagnola.
- ÿ La piste reliant Cruciata au Ruppionu par le lotissement de Paese di Ruppionu (rôle de désenclavement).

### 3 Habitat et logement

Pietrosella fait partie des communes dites duales : c'est à dire qu'elle possède un bourg rural vers l'intérieur du territoire mais les principales dynamiques d'extension et projets se localisent sur la bordure littorale. La localisation de la population suit donc cette dualité :

- un ancien noyau en retrait,
- une franche littorale d'environ 3 km de profondeur sur l'ensemble de la commune sans réelle structure spatiale et hiérarchique du point de vue urbain.

Ainsi, Pietrosella village a perdu de sa vitalité et de son rôle dans la vie communale : aujourd'hui seulement une *quarantaine* de personnes y vit, occupant les anciennes maisons mais travaillant sur Ajaccio ou sur la côte. Les résidences modernes sont peu nombreuses et discrètes. Située sur la D255a, le village se trouve à une quinzaine de minutes en voiture de la D 55 qui conduit à Porticcio.

Par contre les hameaux isolés tels que Sant'Amanza et Fuculina se sont vidés et dégradés suite aux effets de la déprise agricole, aux obstacles de l'indivision. D'autre part, dans l'hypothèse d'une solution foncière, l'absence de VRD rend difficile son exploitation. Ce sont cependant deux noyaux remarquables en terme de patrimoine vernaculaire, donc à protéger.

Si le bourg maintient une population stable sur place, la bordure littorale de la commune accueille par contre les flux de nouvelles populations. Contrairement à d'autres communes, Pietrosella n'a pas réellement structuré les différents espaces. Il n'y a pas de réel noyau centre : habitat et services se juxtaposent le long de la route départementale tel un village rue.

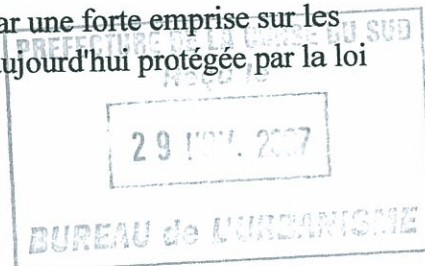
Pietrosella reste une commune dortoir pour la population résidente. Mais elle ne perd pas pour autant sa position en terme de tourisme : la population est multipliée par trois en période estivale.

- capacité d'accueil : 4 lits touristiques et plus par habitants
- 61% de résidences secondaires.

Résidences permanentes et secondaires se juxtaposent: la vocation de l'espace semble faiblement marquée.

La croissance actuelle de la population se transcrit par une densification des aires déjà construites et une extension vers les hauteurs des versants. La conquête du littoral s'accélère comme sur l'ensemble de la Corse dans les années soixante dix, et se traduit par une forte emprise sur les abords directs de la côte, c'est à dire sur la bande des cent mètres aujourd'hui protégée par la loi littoral.

Deux zones se distinguent cependant :





- une zone à forte densité située entre la limite nord de la commune et la plage du Ruppione.
- une zone faiblement construite entre le Ruppione et la limite sud de la commune.

La commune de Pietrosella s'insère dans deux types de communes :

- commune périurbaine de la ville d'Ajaccio,
- commune à forte vocation touristique.

Ainsi son parc de logements s'est accru et continue de s'accroître afin de répondre à cette double demande.

Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements
438	722	16	1176

Avec plus de 60% de résidences secondaires, Pietrosella est indéniablement une commune à vocation touristique.

Ainsi sur les dix dernières années malgré un glissement de 2% sur les résidences principales (35% en 1990) au détriment des résidences secondaires (64% en 1990), la commune ne peut être considérée d'ores et déjà comme une commune périurbaine à part entière. Elle ne rentre pas dans lesdites dynamiques pour diverses raisons : manque de services de proximité, coût du foncier, logements collectifs et locatifs peu représentés ne constituant pas jusqu'à présent une priorité : entre 1990 et 1999, l'INSEE recense un seul logement collectif supplémentaire... Le marché du logement est de type "tendu" c'est à dire que l'offre est rapidement absorbée par la demande, le nombre de logements vacants restent relativement faible.

L'extension des aires bâties est constante mais maintenant la nature dominante des logements : logements individuels.

Du point de vue quantitatif, le nombre de logements autorisés est variable d'une année sur l'autre. Les logements individuels prédominent exception faite de l'année 1988, où sont autorisés 72 logements collectifs : Sampiero I et II.

#### Nombre de permis de construire accordés (source mairie)

1975 : 28	1993 : 19	1999 : 16
1980 : 57	1994 : 22	2000 : 26
1985 : 22	1995 : 8	2001 : 9
1990 : 18	1996 : 14	
1991 : 12	1997 : 17	
1992 : 12	1998 : 13	

L'habitat individuel est le reflet des besoins des populations résidentes :

- recherche d'un cadre de vie de qualité.
- accès à la propriété.





En 1990, sur les 346 ménages recensés, 71.6% sont propriétaires, 14.7% sont en location et 13.6% sont logés à titre gratuit. Par contre en 1999, sur 438 ménages recensés 68.5% sont propriétaires, 19.8% sont en location et 11.6% sont logés à titre gratuit. La part croissante des locations survient dans le mouvement encore naissant (pour la commune) de la périurbanisation : les insuffisances en logements sur l'ensemble du golfe d'Ajaccio sont souvent comblées par des résidences secondaires que l'on cherche à rentabiliser. La demande est réelle puisque la population s'est accrue de 18 % entre les deux recensements.

Les dernières données de la DRE (1999 et 2000) montrent que parmi les logements autorisés la part des résidences secondaires reste importante pour 1999 : sur 10 autorisations, 6 sont des résidences secondaires. Par contre, l'année 2000 marque une rupture dans cette tendance puisque sur 17 autorisations seuls 3 logements deviendront des résidences secondaires. Encore faut-il confirmer cette rupture avant d'affirmer une réelle tendance dans ce sens. En tout cas, les facteurs sont présents : la saturation du point de vue foncier sur la périphérie immédiate d'Ajaccio, la promiscuité dans certains lotissements et la hausse des prix du terrain et de la construction ainsi que d'autres paramètres déjà évoqués font de Pietrosella une commune attractive.

Du point de vue qualitatif, le parc de logements se caractérise par des habitations ayant "4 pièces" et "5 pièces et plus" : leur part évolue respectivement de 24.6% en 1990 à 30.6% et de 35.8% en 1990 à 42.7% en 1999. Par contre, les petits logements ayant moins de 4 pièces stagnent ou sont en nette décroissance. Ainsi, cette tendance confirme la place prédominante de certaines CSP en tant qu'acquéreur/propriétaire. D'autre part, aucun HLM n'est recensé sur la commune .

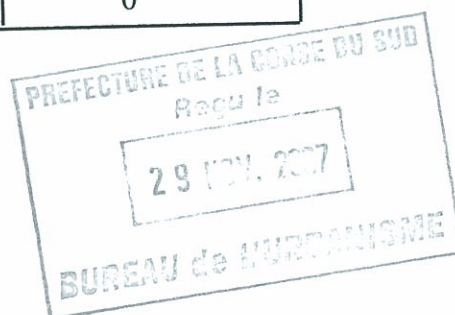
#### 4 Etat des lieux des lotissements

La forte demande sur la commune est démontrée par l'absence de lots disponibles sur les lotissements existants.

##### Lotissements privés :

Nom du lotissement	Nombre de lots	Lots disponibles
<b>Pétinello</b>	63	0
<b>Agnarello</b>	19	0
<b>Sampiero II</b>	30	0
<b>Canelli</b>	1	0
<b>Les Marines d'Isolella</b>	24	4
<b>Sampiero I</b>	1	0
<b>A Scopa*</b>	16	8
<b>Arciquatra</b>	6	0

\* Attribution de 7 permis de construire





## Lotissements communaux (Pietrosella et Quasquara) :

Sur Piétrosella :

Nom du lotissement	Propriétaires	Nombre de lots
Ruppione	Pietrosella	86
Accelasca	Pietrosella	47

Sur Quasquara :

Nom du lotissement	Propriétaires	Nombre de lots
Presqu'île de l'Isolella		47
Vignale		34
Stagnola		45
Chiattonne		102
Paese di Ruppione		37
Castellu Rosso		98
Marines de Pietrosella		40
Aghiola		20

## 5 Sous-équipement en hébergement touristique

Les logements touristiques existants à l'heure actuelle se sont implantés dans les années soixante dix :

- Hôtel Isolella (deux étoiles) avec 32 chambres.
- Deux campings : camping Europe (deux étoiles et 150 emplacements) et camping le Sud (trois étoiles et environ 450 emplacements). Depuis quelques années, de nouvelles installations préfabriquées ont été mises en place au nombre d'une quinzaine par camping.
- Un village de vacances situé au Ruppione.

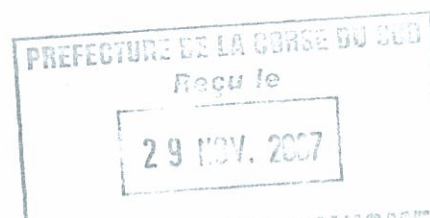
Les autres formes de logements touristiques sont officiellement sous représentées :

- six résidences de meublés touristiques.

Paradoxalement, Pietrosella n'accueille pas de nouvelles structures touristiques alors que les potentialités existent, ainsi que le cadre. C'est sans doute un manque à gagner du point de vue ressources fiscales (TP et taxe de séjours notamment).

### **BILAN ET TENDANCES**

- ÿ Commune à vocation touristique : plus de 60% de résidences secondaires
- ÿ Commune de la deuxième couronne périurbaine d'Ajaccio
- ÿ Habitat individuel dominant ayant 4 pièces et plus
- ÿ Marché du logement de type "tendu"
- ÿ Quasi-totalité des lots construits
- ÿ **Blocage de la construction pour des raisons variées (foncier/VRD...)**





## 6 Equipements divers

### • *Culturels et sportifs*

Pietrosella pâtit du déficit d'équipements sportifs tout comme l'ensemble des communes de la Rive Sud et par extension comme la ville d'Ajaccio.

- 1 stade en terre battue au lieu dit Pinarollo
- 2 Tennis
- 1 club de plongée (saisonnier) à l'Isolella.
- 1 association sportive
- 1 mur d'escalade naturel.

Les équipements culturels sont très réduits, voire sous-exploités, notamment le patrimoine architectural et les espaces de rassemblement publics. Seuls les édifices religieux et une association culturelle rompent avec ce triste constat :

- 1 association festive et culturelle
- 1 association sportive
- 2 associations paroissiales de Sainte Monique au lieu dit Ghiatone (centre religieux qui fonctionne le plus sur la commune) : U Campanile
- 2 centres religieux : 1 église au village, 1 église à la Cruciata appartenant à la commune.

La commune a déposé un projet d'espace culturel dédié à la création et à la mise à disposition des compagnies; ce lieu s'inscrit dans le maillage régional et a déjà été acté dans le PADDUC.

La commune projette de réaliser un parc des sports (halle des sports de 2.200 m<sup>2</sup>; terrain de football en pelouse synthétique; 4 courts de tennis).

- Un patrimoine architectural vernaculaire souvent abandonné et dégradé (les anciens hameaux de Sant'Amanza, de Fuculinu), le vieux village de Pietrosella et les hameaux de Cruciata et d'Accelasca représentent l'héritage légué par les anciens.

- La tour de l'Isolella, site remarquable, vient d'être définitivement acquise par la commune en 2000. Un aménagement et la mise en valeur du site sont prévus (table d'orientation, chemin de découverte, aire de détente et de rassemblement, théâtre de verdure...).

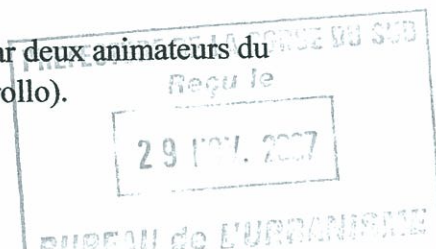
### • *D'enseignement*

Pietrosella est intégrée au SIVOM de l'école de Porticcio regroupant les communes de Grosseto-Prugna, Albitreccia, Pietrosella et Coti-Chiavari. Mais elle gère indépendamment son centre scolaire.

On localise sur la commune :

- Un centre scolaire constitué de 2 classes maternelles et de 3 classes à niveaux multiples (école primaire). La commune par l'accroissement de la population a déplacé l'école de Ruppione vers le stade de Pinarollo, plus au sud, avec la mise à disposition de 5 classes puis 8 sur une surface de 1.200 mètres carrés constructibles.

- 1 animation sportive de la maternelle à la troisième, coordonnée par deux animateurs du SIVOM (sur la plage, en plein air, et sur le stade au lieu dit de Pinarollo).





- Une cantine scolaire, une garderie.

- Un ramassage scolaire vers l'école de Ruppione, vers le collège de Porticcio et vers les lycées d'Ajaccio.

L'école fonctionne avec cinq enseignants qui ont à leur charge un nombre croissant d'élèves. Ainsi on constate une progression de 24 élèves entre 1990 et 2000. Cette croissance est fonction du nombre de naissances enregistrées sur la commune mais également sur les communes voisines du SIVOM : ainsi les prévisions pour la scolarisation doivent tenir compte des naissances ayant eu lieu trois années en arrière. Pour la commune de Pietrosella, il est prévu d'accueillir, pour la rentrée 2007, 130 élèves.

#### • *Touristiques*

On recense 5 mouillages "sauvages" sur la bande littorale de Pietrosella (du nord au sud) :

- La Stagnola : 200 places.

- Anse Sainte-Barbe : 90 places.

- Cala Medea : 90 places.

- Ruppione : 50 places au nord / une dizaine de places au sud.

Les mouillages de Stagnola et Sainte Barbe sont les plus abrités.

Deux descentes à bateaux sont en état de service : celle de Stagnola, (fermée en été) et celle de l'anse de Medea ouverte à l'année.

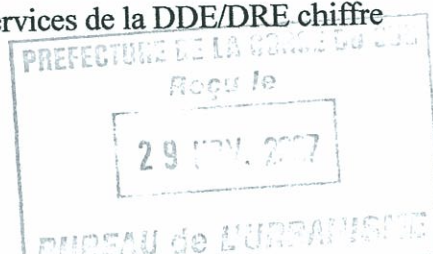
Cependant, la capacité d'accueil en période estivale est saturée. De plus, on constate souvent de nombreux ancrages sauvages et anarchiques qui génèrent des problèmes de circulation, une dégradation des fonds marins par les ancres qui raclent le sol, une pollution par un manque de civisme (jet d'ordures ménagères ...) et un manque à gagner pour la commune.

L'objectif de la commune est de développer l'activité nautique, conformément au SAC, avec la mise en place à court terme de mouillages organisés et d'un port-abri, accompagnés de services et d'installations sanitaires appropriées (parkings, points d'eau, poubelles, électricité, ponton), ainsi qu'à moyen terme la création d'un port de plaisance dans le cadre du S.M.V.M. qui doit être voté par l'Assemblée de Corse.

#### 7 Infrastructures : absence de réelle structuration et problèmes d'engorgements saisonniers

##### • Principaux axes : RD 55 et RD 255 a

La commune est desservie par la RD 55, axe structurant sur la rive sud. Cette voie principale est fortement fréquentée par les populations résidant à l'année mais devient axe touristique en période estivale. En effet, des plages comme celle de l'Isolella ou la Stagnola sur la commune, celle de Verghia (commune de Coti-Chiavari), ou le pénitencier de Coti-Chiavari sont des destinations privilégiées dans ce secteur. Cette hausse de fréquentation pose même des problèmes de circulation aux heures de pointes et des problèmes de stationnement notamment au niveau de l'accès piéton à la plage de la Stagnola. Ces encombrements sur la voie publique soulèvent le problème de la sécurité. L'enquête effectuée par les services de la DDE/DRE chiffre en moyenne 4.430 véhicules/jour sur la D55.





La RD 55 constitue l'axe structurant pour la commune : l'avancée des aires bâties s'est réalisée en fonction de cette voie et donne une impression de village-rue. Cette linéarité soulève plusieurs problématiques en matière d'aménagement et d'harmonie dans le paysage urbain à venir. Ainsi le schéma des dessertes locales est basée sur une artère principale d'où partent perpendiculairement des réseaux secondaires sans organisation apparente qui viennent desservir divers lotissements, souvent en cul de sac.

La RD 255a au départ du pont d'Agosta (à la limite nord de la commune) relie le village ancien à la côte mais conduit également vers des communes intérieures, telles que Bisinao. Celle-ci rejoint la RD55 qui monte de la côte vers Coti-Chiavari. Cette voie est principalement fréquentée par les populations résidentes et travaillant sur la côte ou à Ajaccio. Elle sert également mais dans une moindre mesure d'axe structurant des aires nouvellement bâties. Toutefois, le relief plus escarpé et encaissé par endroit rend l'extension plus difficile.

### ÿ Les réseaux privés

Les voies de desserte des lotissements sont sous divers statuts rendant peu claires les responsabilités d'entretien. Elles sont nombreuses mais finissent souvent en cul de sac puisqu'elles suivent les constructions. Seule la route qui mène à Cruciata et qui traverse Vignale et Arena Rossa relie de part et d'autre la RD 55. La configuration actuelle des lotissements et notamment l'appropriation plus ou moins légitime de certaines parcelles enclavent de vastes espaces qui aujourd'hui ne peuvent être valorisés.

### ÿ Les plages et arrières plages, l'accès au littoral

Le linéaire de plages de Pietrosella est le plus important de la Rive Sud. Quatre d'entre elles (Stagnola, Isolella nord, Isolella sud et Ruppione) font l'objet de prélèvements de juin à septembre par les services de la DDASS. Ces derniers déterminent la qualité de l'eau de mer qui se révèle de type A, c'est à dire de très bonne qualité. D'autre part, des poubelles ont été installées sur l'ensemble des sites balnéaires pour le public.

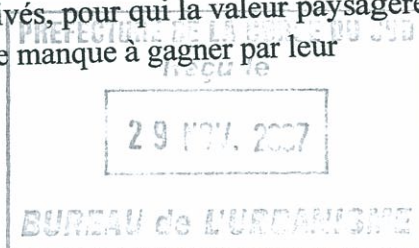
Cependant par leur situation les plages sont plus ou moins exposées aux intempéries:

– Des plages protégées de part et d'autre de la presqu'île de l'Isolella. Au nord, les plages de l'Isolella, Sainte Barbe et Stagnola sont abritées des perturbations d'ouest par la presqu'île. Au sud-ouest, Cala Medea.

– Des plages exposées aux perturbations d'ouest. Elles se situent aux extrémités de la commune. Au nord Agosta, la plus dangereuse du golfe d'Ajaccio, profonde, face à la pleine mer. Mare e sol au sud-ouest, peu profonde sur les 50 premiers mètres, propice à la baignade des jeunes enfants en période de mer belle. Dans une moindre mesure, la plage sur Ruppione, exposée sud, très peu profonde au nord, où se pratique le surf avec les rouleaux lorsque le temps le permet en intersaison.

*Les arrières-plages sont sous valorisées :*

Situées pour la plupart sur des terrains privés, elles sont souvent à l'abandon, en friche et abandonnées (Ruppione, Mare e Sol) par les propriétaires privés, pour qui la valeur paysagère et la situation de zone inondable ne suffisent pas à compenser le manque à gagner par leur inconstructibilité.





La structure et l'équilibre biologique de l'arrière plage de Mare e Sol sont par ailleurs menacés par le piétinement occasionné lors de la surféquentation estivale. Certaines arrières-plages comme sur la rive nord de l'Isolella jusqu'à la limite communale avec Albitreccia, sont aujourd'hui des propriétés privées interdites au public (murs, clôture, constructions, jardins privatif). L'arrière plage de Medea fait l'objet d'une réflexion sur l'aménagement d'un espace vert, d'une aire de repos et d'un parcours santé. Des pins ont d'ailleurs été plantés à ces fins.

#### *Les accès aux plages:*

Les grandes plages sont assez bien desservies; seule la côte rocheuse au sud du Ruppione jusqu'à Mare e Sol ne dispose pas d'accès à la mer, comme à l'est de la plage de Stagnola jusqu'à la grande plage d'Agosta.

- Plage de Stagnola : 1 accès piétonnier, 1 accès aux véhicules par un chemin privé d'intérêt général, 1 parking de taille moyenne.
- Plage de Sainte Barbe : 3 accès piétonniers, 1 accès pour les véhicules, 1 parking de petite taille saturé.
- Plage de l'Isolella : 2 accès piétonniers.
- Plage de Medea : 2 accès piétonniers, 1 accès pour les véhicules, 1 grand parking.
- Plage de Ruppionu : 5 accès piétonniers, 1 accès pour les véhicules, 4 parkings 1 grand à côté de l'école, 2 moyens au nord de la plage, 1 petit au sud de la plage).
- Plage de Mare e sol : 2 accès pour les véhicules, un très grand parking.

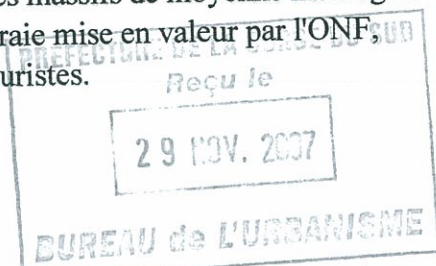
#### • Pistes forestières et sentiers

De nombreuses pistes forestières sillonnent le territoire de la commune, d'autant plus qu'une proportion importante des massifs appartiennent à la forêt domaniale de Chiavari. Celles-ci sont larges et entretenues. Elles relient :

- la RD55 au niveau du Ruppione au hameau de Sant'Amanza. La commune voudrait que celle-ci devienne voie communale.
- Acelasca aux ruines de Laticapso (Commune de Coti-Chiavari) et par extension au pénitencier de Coti-Chiavari et à la RD55.
- Accelasca à Graticella et par extension à Sant'Amanza.
- De la forêt de chênes liège de Mare Sol à Acelasca et à Laticapso

Ces pistes sont utilisées à diverses finalités : exploitations par les services de l'ONF, surveillance contre les incendies, promenades. Elles sont un vecteur de découverte de la commune offrant souvent des points de vue sur la côte ou des paysages ruraux.

Par ailleurs de nombreux sentiers pastoraux persistent sur l'ensemble de la commune par la fréquentation des chasseurs et randonneurs. Le plus connu est sans doute celui qui au départ de Cruciata (140 m.) atteint Pietrosella village (495 m.) à travers les massifs de moyenne montagne. D'une autre nature, le sentier de découverte qui sillonne la suberaie mise en valeur par l'ONF, motif de promenade familiale et pédagogique en été pour les touristes.





Hormis ces pistes et sentiers, Pietrosella est traversée par le sentier Mare Monti Sud qui relie le fond du golfe de Valinco avec le sentier pédestre Mare a Mare centre par Bisinao.

L'acquisition de la tour de l'Isolella par la commune ouvre de nouvelles perspectives pour l'aménagement du site et du sentier d'accès dans un objectif culturel et touristique.

8 Réseaux divers : adduction d'eau potable, traitement des eaux usées et de surface : vers une mise en conformité en cours de réalisation.

La question de l'eau est un des enjeux principaux du SIVOM par la spécificité du climat méditerranéen et par les importantes variations de populations durant l'année. En effet, la consommation est multipliée par 6 en haute saison.

La consommation globale en eau de la commune est en hausse parallèlement à l'augmentation de la population permanente et de la fréquentation touristique :

- 1998 : 315.000 m3

- 1999 : 325.000 m3

- 2000 : 340.000 m3

(Données de la mairie- Office hydraulique)

**L'eau potable** provient du barrage de Tolla (Prunelli), les forages étant restreints sur la commune par les caractéristiques géologiques du territoire. L'eau est traitée à l'usine de Bomortu (commune de Grosseto-Prugna) suivant un procédé physico-chimique : pré-chloration, floculation, décantation, filtration et stérilisation par le chlore.

La distribution s'effectue par un réseau de canalisations et une succession de réservoirs de capacités variables dont la gestion est suivie par le SIVOM de la Rive Sud pour ce qui concerne le réseau haut et par l'Office hydraulique pour le réseau bas.

Le réseau haut fonctionne globalement par gravitation à partir de la station de Bomortu (120 m alt.). Son amélioration cherche à substituer une partie du réseau bas saturé et ancien qui nécessite l'usage de pompes. Il devrait être achevé fin 2001.

Ainsi, le projet en cours financé en partie dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région se présente comme suit au sein du territoire communal:

- RH3 Cruciata : 1000m3 /163m

- réservoir actuel de Cruciata : 100m3/143.06m en complément.

- RH4 Accelasca : 1000m3 / 165m (en cours)

- réservoir actuel d'Accelasca 70m3.

Les conduites sont de diamètres variables :

- Entre la 255a et RH4 : conduite de 350

- Entre RH3 et le réservoir complémentaire de Cruciata : conduite de 200

- Entre RH4 et réseau bas (D55) : conduite de 110

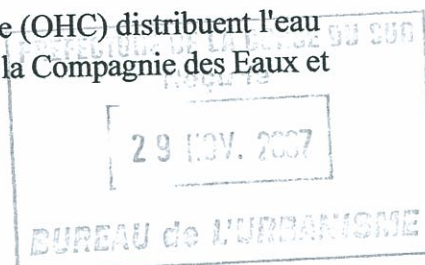
- Entre R2 et le réseau haut : conduite de 110

- Entre R2 et le réseau bas : conduite de 110

- La conduite longeant la RD 55 du rond point de l'Isolella vers Coti-Chiavari : conduite de 250

- La conduite allant du rond point vers la limite nord de la commune : 300.

La SOMIVAC (de 1966 à 1984) puis l'Office Hydraulique de la Corse (OHC) distribuent l'eau en gros aux collectivités locales. Le réseau de distribution est géré par la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (CEO).





La capacité accrue des réservoirs ainsi que le diamètre plus important des réseaux d'adduction devraient permettre un accroissement du volume/heure par rapport au passé:

- 1966 : 320 m<sup>3</sup> / heure
- 1973 : 640 m<sup>3</sup> / heure

L'usine de Bomortu est capable de fournir un volume maximum de 800 m<sup>3</sup>/heure ; elle fournit en période estival un volume de 600 m<sup>3</sup>/heure.

Pour Pietrosella village, l'eau potable est fournie par plusieurs sources et un forage. Un réservoir est créé au lieu-dit Castellacce. La consommation d'eau s'y est accrue sur une dizaine d'années avec des pointes fortes sur les années 1993-1995. La consommation semble toutefois se stabiliser en moyenne autour des 4.500 m<sup>3</sup> /an. La quantité et la qualité des eaux distribuées nécessitent la création d'un réseau neuf ainsi que d'une alimentation pérenne issue du réseau du littoral. Les travaux devraient être achevés en 2008.

Sur la piste de Sant'Amanza (à 8km du Ruppione) une source pérenne a été recensée. Sa réhabilitation se justifie par les résultats satisfaisants des débits en période estivale.

**Le traitement des eaux usées** est géré par le SIVOM qui a ouvert en 1995 une station d'épuration dont la capacité maximale est estimée à 30.000 Eq. Hbt. Elle tourne entre 6.000 et 7.000 Eq.Hbt en hiver, et porte sa capacité de traitement en période estivale .

Le traitement chimique permet un rejet en mer au niveau de l'Isolella à travers un émissaire situé à environ 50 mètres de profondeur et à 400 mètres du rivage.

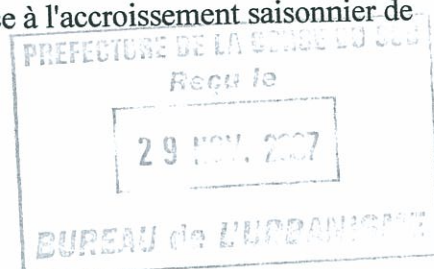
Le taux de raccordement de la commune pour sa partie littorale est inférieur à 50 %. En effet, le raccordement de type gravitaire n'est réalisé qu'entre la station et les habitations longeant la RD 55 jusqu'au stade situé à Pinarello.

Le traitement des eaux usées est réalisé par ailleurs au cas par cas par des systèmes privatifs de fosses septiques et de rejet dans le milieu terrestre ou marin sans mesures de traitement spécifique. L'engorgement des sols est fréquent soulevant des problèmes de santé publique et de pollution des sols, tout comme la proximité des aires de baignades à des points de rejet. La réalisation actuelle du réseau de transfert, terminé en 2005, dessert au mieux tous les lotissements afin de faciliter les raccordements privatifs à de moindres coûts. Ces réseaux fonctionnent de manière gravitaire. Les résidences de l'Isolella situées à l'aval du réseau de transfert ont nécessité 2 postes de relevage. Il en est de même pour les quelques habitations qui longent la RD 55 du côté mer.

Le réseau d'assainissement est composé de conduites dites gravitaire et d'autres de refoulement. Leur diamètre diffère en fonction des secteurs :

- secteur compris entre le PR 14 et la pharmacie du Ruppione : conduite gravitaire : Ø 200. conduite de refoulement : hiver : Ø 200, été : Ø 250
- secteur compris entre la pharmacie et le PR 16 : gravitaire Ø 300
- secteur entre PR 16 et la station d'épuration : Ø 200 gravitaire
- secteur entre Accelasca et D55 : Ø 200
- secteur entre la station d'épuration et la D55 (au niveau de la Stagnola) : conduite Ø 200.

L'émissaire situé sur l'Isolella est constitué de deux conduites : une de Ø 200 et l'autre de Ø 500 et sont utilisées en fonction de la période de l'année pour faire face à l'accroissement saisonnier de la population.





9. Réseau EDF et éclairage public

La commune possède depuis 1983 sur son territoire **un poste source** (transformateur haute et moyenne tension) connecté aux postes d'Ajaccio, d'Ocana, de Propriano et de Caldaniccia. Celui-ci alimente la Rive Sud et permet en cas de besoins supplémentaires de renforcer l'alimentation. Deux lignes principales traversent la commune au départ de ce poste situé à l'extrême sud du territoire à proximité de la suberaie.

L'éclairage public suit le CD 55, l'accès de l'Isolella, la RD 255a jusqu'au camping. Le village est totalement éclairé. Ce réseau devrait s'étendre dans les prochaines années sur l'accès montant à Accelasca. Ailleurs l'éclairage est privé, géré par les lotissements.

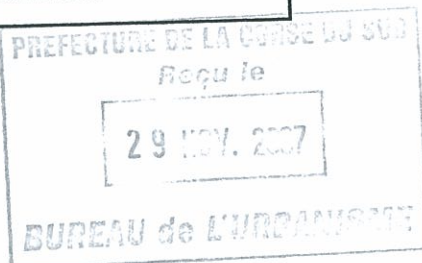
10 Traitements des déchets

Le tonnage d'ordures ménagères évolue parallèlement à la population et à la fréquentation saisonnière : en 1997 : 800 tonnes - en 1998 : 830 tonnes - en 1999 : 1000 tonnes - 2000 : 935 tonnes. La commune applique une tri sélectif partiel, d'une part le verre et les déchets ménagers par des containers spécifiques situés sur divers points de la commune, et d'autre part le ramassage hebdomadaires des monstres et des encombrants volumineux. Un employé de la mairie en fait le ramassage en fonction des appels reçus à la mairie dans cet objectif. Il opère un tri dans le but de brûler certains détritiques ou de les conduire chez le ferrailleur.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu trois fois par semaine hors saison et est étendu à toute la semaine en période estivale. La commune s'est équipée de deux bennes à ordures afin d'établir des rotations dans le temps et de livrer le stock dans la journée à la décharge de Saint Antoine. La commune ne traite pas les gravats mais tente de parer à l'apparition de décharges sauvages. Dans ce même contexte, une extension du tri pourrait être prévue pour le papier, le plastique à l'identique de certaines communes du golfe (Ajaccio).

**BILAN ET TENDANCES**

- ÿ Augmentation des effectifs scolarisés. Agrandissement et transfert de l'école primaire réalisé en 2007.
- ÿ Equipement sportif et ludique
- ÿ Pas d'exploitation du patrimoine culturel
- ÿ Mouillages anarchiques; création d'un mouillage organisé en 2008.
- ÿ Réseau routier littoral encombré saisonnièrement
- ÿ Axe routier "village-mer" inadapté - Problèmes de stationnement
- ÿ Projet de désenclavement des bas versants proches des zones construites sur la bande littorale par l'ouverture d'une route intérieure
- ÿ Création de nouveaux réseaux d'assainissement sur la bordure littorale
- ÿ Extension et rénovation des réseaux d'eau potable sur la bordure littorale et au village
- ÿ Extension de l'éclairage public
- ÿ Tri sélectif partiel (verre) et ramassage régulier.
- ÿ Création d'un parc des sports, d'un espace culturel
- ÿ Projet de création d'un port de plaisance dans le cadre du SMVM.





## V SYNTHÈSE PAYSAGÈRE

Le territoire de Pietrosella s'inscrit dans le grande unité paysagère du golfe d'Ajaccio. Très emblématique par la qualité et diversité des éléments qui la composent, Pietrosella possède un des principaux points d'appel : la presqu'île de l'Isolella. En vis à vis permanent avec la rive nord du Golfe, les relations visuelles sont donc très étroites.

A une échelle plus réduite, Pietrosella est scindée en deux sous-ensembles paysagers imposés par la configuration et la nature du relief. Ceux-ci ont peu de liens visuels entre eux.

- la bande littorale : une juxtaposition diversifiée d'éléments naturels et anthropiques
- l'intérieur : un ensemble homogène faiblement approprié.

### 1. Diversités des éléments paysagers sur des échelles variables.

La bande littorale est particulièrement riche en éléments paysagers dont la découverte se fait à différentes échelles.

Ainsi, la presqu'île de l'Isolella représente parmi d'autres points d'appel de la rive sud un des éléments les plus caractéristiques par la particularité du site, la qualité architecturale de la tour génoise mais également parce qu'elle constitue un point de découverte sur l'ensemble du golfe. Elle possède une forte valeur identitaire.

L'intérieur, aux paysages plus homogènes, possède un point d'appel fort, le village. En effet, la qualité de ses constructions et de son église, l'atmosphère du village encore vécu lui donne une valeur particulière au sein d'une nature uniforme et à l'aspect monotone. Cependant il ne peut être vu dans son ensemble depuis les voies qui y mènent, on le découvre au tournant d'un virage avec les premières habitations qui longent la route D 55.

2. Hormis ces éléments fortement symboliques et appropriés, le paysage de la commune est constitué de l'alternance de sous-unités indépendantes : plages, côte rocheuse - forêts et maquis - hameaux.

- Les plages représentent les lieux les plus symboliques pour cette commune à vocation touristique. Ainsi elles sont toutes accessibles par des voies en bon état mais leur approche diffère : en effet la plage de la Stagnola tout comme l'Anse Sainte Barbe ne sont pas visibles depuis la D 55 contrairement à l'anse de Medea, la plage du Ruppione et de Mare e Sol.

L'aspect naturel des lieux s'est effacé avec l'avancée des constructions exceptées pour la plage de la Stagnola qui conserve un arrière-plan végétalisé.

- Dans un deuxième temps, la côte rocheuse. Quelques criques jalonnent le littoral mais sont peu perceptibles par la présence de constructions le long de celui-ci. Ainsi de nombreux accès à la mer y conduisent, plus ou moins discrets. Elles ne peuvent avoir de réelle valeur paysagère.

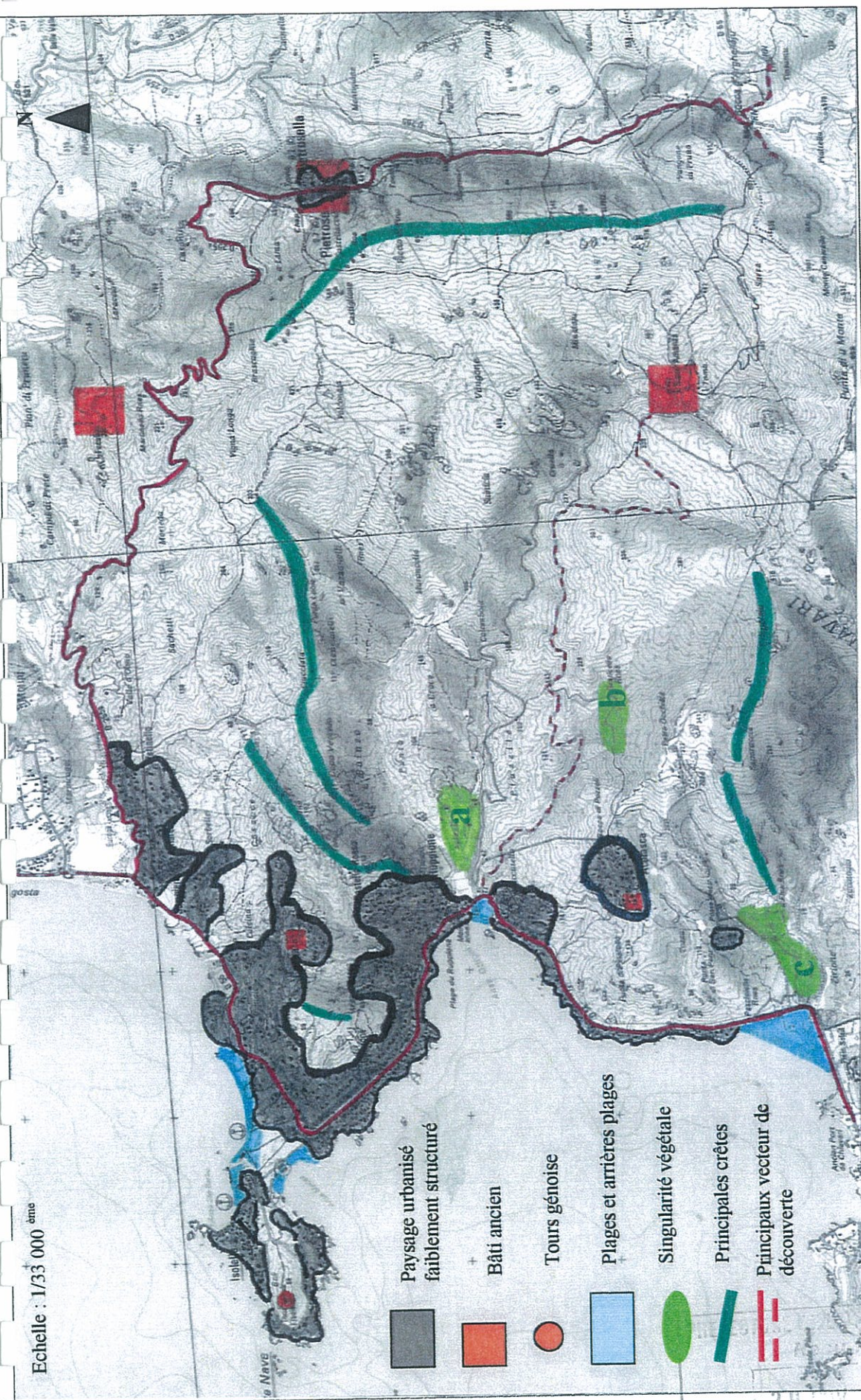
Par contre, la Punta di Sette Nave dégage une image forte par les étonnantes roches sculptées par la mer et l'arrière-plan d'Ajaccio. L'accès y est par ailleurs facile et peut être considéré comme un lieu de pèlerinage. La tour perce la dense végétation, rappelant sa présence symbolique.

On regrette une urbanisation trop proche du site, qui contraste avec une nature sauvage faiblement aménagée.

La présence du maquis est omniprésente sur l'ensemble de la bande côtière par la configuration du relief et par la linéarité de l'urbanisation qui a préservé les moyens versants. Cadre naturel proche mais très homogène dont la valeur paysagère reste très réduite. La disparition totale des agriculteurs sur la commune favorise la progression du maquis et la fermeture du paysage.

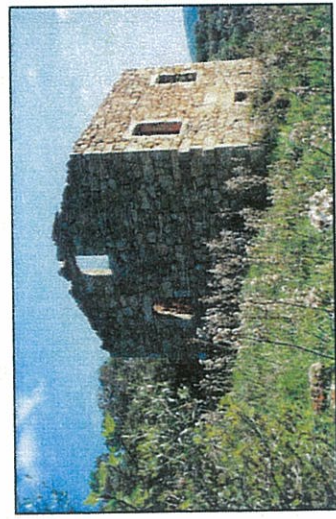


Echelle : 1/33 000 ème



## ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE DE PIETROSELLA





Hameau abandonné de Fuculina

Proposition :

Valoriser l'ouverture des milieux et mettre en valeur ces sites à des fins culturels  
Préserver le caractère identitaire et renforcer la qualité des espaces publics.



Suberaie mise en valeur par ONF



Village de Pietrosella

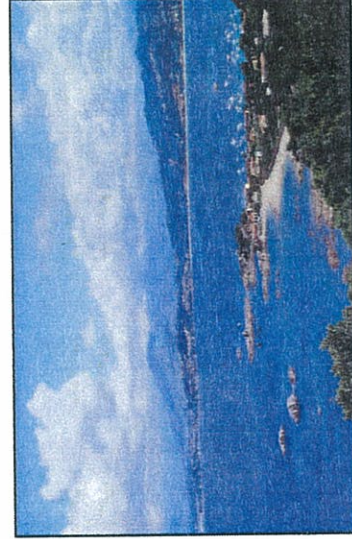
## LA MER, ELEMENT PAYSAGER INCONTOURNABLE



Anse d'Ottioni

Proposition :

Requalifier l'espace littoral et améliorer les transitions entre espace bâti et espace naturel marins.  
Préserver la qualité des plages et des proches environs



Anse de Sainte Barbe et Mouillage



Anse de Medea

PHOTOS HARMONIE 2001

BUREAU DE L'URBANISME  
29 NOV. 2001



Par opposition donc, les formations arborescentes de qualité telles que la suberaie située à cheval entre Pietrosella et Coti-Chiavari, ou les formations d'eucalyptus constituent des éléments paysagers rares et particuliers. Les ambiances qui se dégagent des forêts de chênes lièges sont

très identitaires du milieu méditerranéen. Cette formation entretenue et de qualité, unique sur la côte ouest de la région est découverte par un sentier aménagé et jalonné de quelques bancs. Deux anciens bâtiments en ruine résistent au temps et constituent des repères spatiaux ainsi que des éléments de découverte.

Les hameaux plus ou moins abandonnés conservent un patrimoine vernaculaire de grande qualité et permettent sur un espace réduit de remonter le temps. Tel est le cas de Sant'Amanza et de Fuculinu. Ces deux noyaux se distinguent pour deux raisons :

- Sant'Amanza ne peut être vue d'aucun point. Il conserve quelques maisons fermées mais en état et la présence de troupeaux ainsi que la fréquentation préservent les accès, réduisent la végétation envahissante. L'ambiance est plutôt intime puisque les habitations se trouvent ceinturées par une dense végétation. Ce site mérite une protection.

- Fuculina est un hameau en ruine –perceptible depuis la D 255a - où seuls quelques bovins paissent; la piste en cul de sac et l'emplacement retiré du hameau réduisent la fréquentation.. Par contre, la vue plongeante sur la côte est exceptionnelle depuis les 220 m. où il se situe. La végétation buissonnante offre de larges angles de vue.

De manière générale les perceptions sont très réduites pour diverses raisons :

- Le principal vecteur de découverte qu'est la D 55 longe une côte densément urbanisée.
- La D255 pénètre vers l'intérieur en suivant les vallons relativement encaissés qui montent vers le village. La végétation par endroit très denses ferment les points de vue.
- la configuration du relief dans la proximité immédiate de la côte limite les paysages à des vues d'ensembles sur le golfe ou sur des anses.

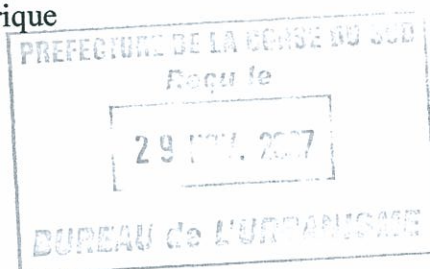
### 3. Eléments de fragilité

#### ÿ Sites archéologiques

Sur l'ensemble du territoire de la commune existent des zones archéologiques sensibles qui doivent être prises en compte dans tous projets.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérer comme exhaustive.

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. Anse de Sainte Barbe | zone archéologique d'époque antique         |
| 2. L'Isolella           | tour moderne                                |
| 3. Castello Rosso       | site protohistorique                        |
| 4. A Fica               | site moderne                                |
| 5. Petra Occhiaja       | zone archéologique d'époque protohistorique |
| 6. Sant'Amanza          | église médiévale et moderne                 |
| 7. Pruno                | zone d'époques protohistorique et médiévale |
| 8. Castiglione          | zone d'époques protohistorique et médiévale |
| 9. Casanili             | zone d'époque protohistorique               |
| 10. San Peru            | zone d'époque médiévale                     |





### ÿ Autres éléments

- Les singularités végétales : suberaie, eucalyptus et zones humides
- Les dunes de Mar-e-Sol
- Les hameaux de Fuculinu et de Sant'Amanza
- La presqu'île de l'Isolella dans son ensemble
- Les arrières-plages

### 4. Les enjeux paysagers

L'analyse des éléments paysagers et la connaissance de l'état des lieux de la commune permettent de déterminer les principaux enjeux paysagers liant étroitement espaces urbanisés et espaces naturels :

#### v **Enjeu 1 :**

*L'urbanisation linéaire : une absence de centralité et dévalorisation de la valeur paysagère côtière.*

#### v **Enjeu 2:**

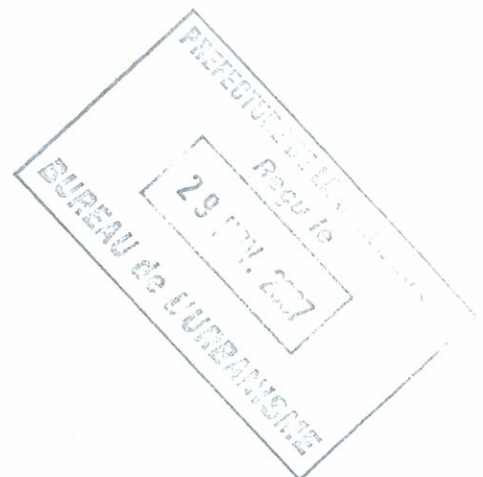
*Des relations mer/arrière-plages sous-estimées qui nécessitent une mise en valeur.*

#### v **Enjeu 3 :**

médiocrité de l'espace urbanisé: une nouvelle approche de l'urbanisation et de l'architecture s'impose.

### BILAN ET TENDANCES

- ÿ Pietrosella : élément fort dans l'identité paysagère du Golfe d'Ajaccio
- ÿ Deux sous-ensembles : arrière-pays et littoral
- ÿ Des éléments identitaires de qualité sous valorisés : Sant'Amanza, Fuculina, Forêt d'Eucalyptus, Punta di Sette Nave
- ÿ L'urbanisation : obstruction des champs de perception sur le littoral
- ÿ Fermeture et homogénéisation des paysages naturels par disparition des activités agricoles.





## CHAPITRE II LES CONTRAINTES, LES ATOUTS ET LES ENJEUX

### I LES CONTRAINTES PHYSIQUES

La position de Pietrosella sur le littoral occidental Corse, les composantes géomorphologique, pédologique et bioclimatique exposent la commune à certains risques naturels tels que les incendies et dans une moindre mesure les inondations. Sismicité et glissements de terrains (frane) n'interfèrent pas sur le territoire en question. On ne relève pas la présence d'un système de failles dynamique. De plus, l'association d'une couverture végétale dense et d'un substratum granitique ne prédisposent pas la commune aux glissements de terrains. Seuls quelques micro éboulis, après de fortes pluies, jonchent la D 255A en direction du village.

#### ÿ La menace des incendies.

L'aridité estivale, les brises marines et tempêtes occidentales, une végétation aux essences pyrophytes, la fermeture du milieu et la surféquentation saisonnière sont les facteurs suffisants pour inscrire l'ensemble de la commune au titre des risques d'incendies forts. Biens et personnes sont ainsi menacés.

Des précautions ont été prises par la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) pour le nettoyage obligatoire par les particuliers, à 50 mètres de tout type de construction. L'ONF (Office National des Forêts) et Sapeurs Forestiers entretiennent régulièrement les pistes forestières, des cuves DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies) ont été installées à proximité des pistes. De plus, chaque année, un arrêté préfectoral est publié pour interdire le brûlage des végétaux du 1er juillet au 30 septembre inclus. Par ailleurs, des missions de surveillance se relaient chaque été pour préserver le milieu du risque d'incendie, notamment en période de forte aridité, de forte chaleur et de vents violents.

Cela étant, des efforts supplémentaires pourraient être encouragés à proximité des concentrations bâties comme par exemple la réhabilitation des terrasses autour du village et des hameaux, un moyen de revaloriser le paysage et d'accroître la prévention contre les incendies.

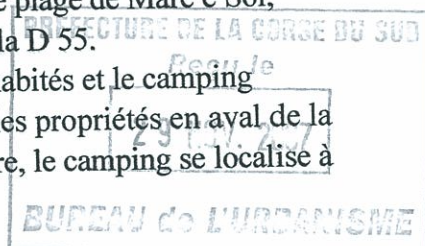
Il n'existe sur la commune aucuns postes de surveillance du SDIS malgré les caractéristiques du terrain. Ainsi, la commune souhaite en faire la demande.

#### ÿ Des zones inondables faibles et très localisées.

Les risques d'inondations sont relatifs, la morphologie du territoire ne s'y prêtant guère.

Cependant quelques niches persistent à l'embouchure des ruisseaux et sur les plaines dépressionnaires du littoral : c'est l'embouchure du Zirione sur l'arrière plage de Mare e Sol, l'embouchure du Ruppionu en retrait de l'anse d'Ottoni et en aval de la D 55.

Par contre, sur l'arrière plage et la plaine d'Agosta, quelques terrains habités et le camping peuvent par fortes pluies être menacés par la montée des eaux. Pour les propriétés en aval de la D 55 des aménagements drainant le ruisseau ont été réalisés. Par contre, le camping se localise à





moins de 5 mètres d'altitude alors que le talus de la D 55 oscille entre 5 et 4 mètres. L'évacuation des eaux vers la mer (sous le pont) paraît insuffisante en cas de pluies violentes et continues d'automne si bien que la possibilité d'engorgement existe.

*d'autres contraintes naturelles doivent aussi être prises en compte:*

### • Les pentes

- Sur des terrains mal choisis, trop pentus, accidentés, rocheux, le coût des travaux est élevé. Une route de 100 mètres sur terrain plat aura, avec une pente régulière de 12 %, 166 mètres de développement sur un terrain de 20% et 250 mètres de développement de terrain à 30%. On apprécie la différence de coût sans compter les frais adjacents : murs de soutènement, retenue des terres, plantations, maîtrise des eaux de ruissellement, . en effet, sur un terrain de 20% d'inclinaison, le montant de la facture devra être au moins doublé!

Quant au particulier il sera obligé de réaliser à ses frais rampe bétonnée d'accès, murs de soutien des terres, sans compter un surcoût d'adaptation au sol de la construction. Pour des budgets serrés la facture finale est lourde, souvent insoutenable, et le résultat se voit clairement dans le paysage de nombreux lotissements : abords non terminés, murs d'agglos, maisons mal implantées, etc. ...

## II LES CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

### • Les mesures de protection de l'environnement

Principalement localisées sur le littoral, leur teneur réglementaire est très variable. Certaines entrent dans le cadre d'un recensement, d'une classification spécifique, d'autres ont une portée juridique opposable aux tiers.

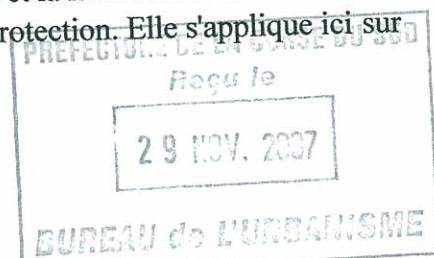
• La loi littoral regroupe deux types de mesures :

- La loi N° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi s'applique sur l'ensemble de la commune.
- L'article L.146.6 du code de l'urbanisme relatif aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Deux sites ont été recensés comme *Espaces Remarquables* sur la commune :

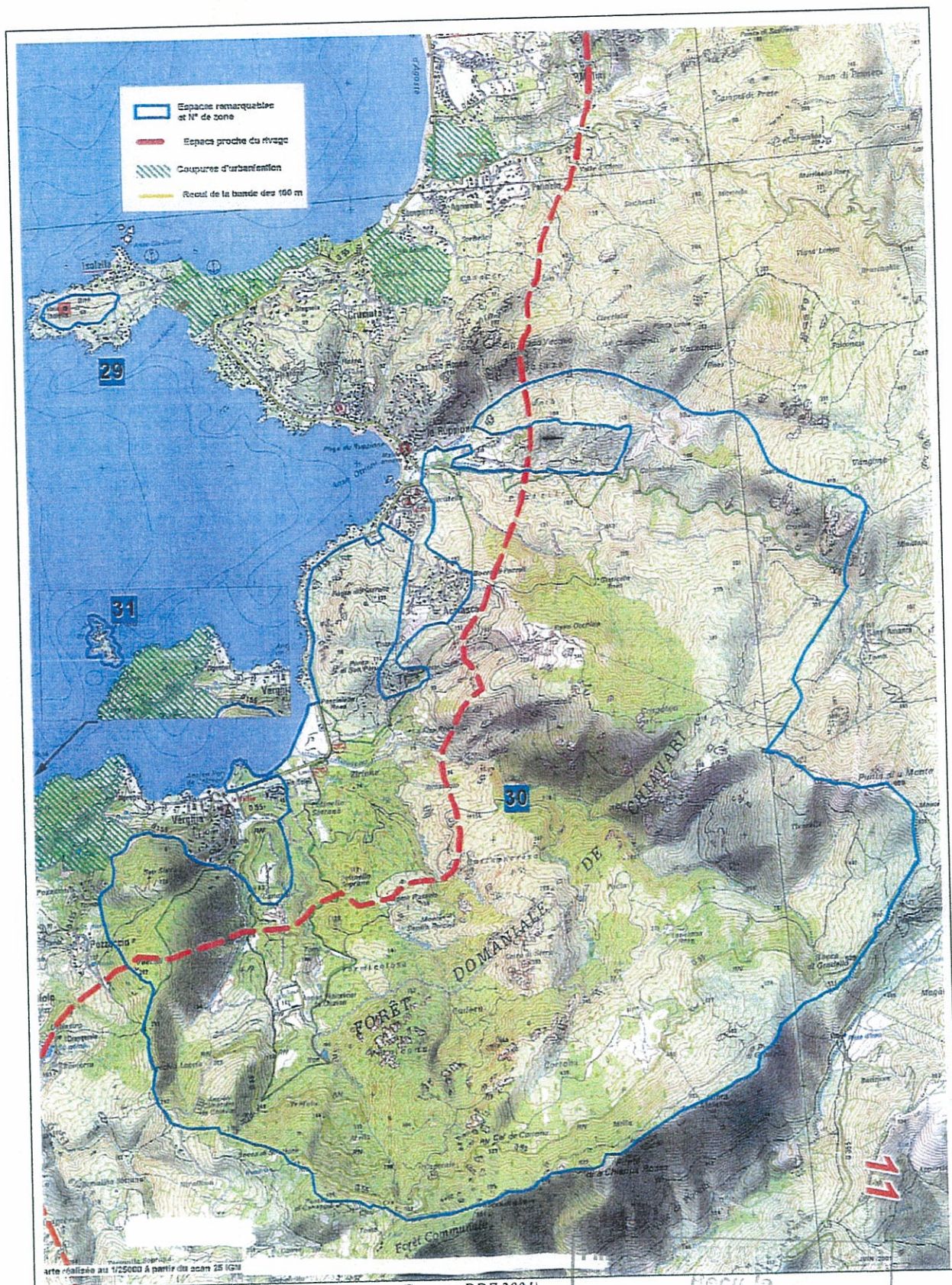
- La partie sommitale de la Punta di Sette Nave coiffée d'une tour génoise,
- La forêt domaniale de Chiavari et les versants sur mer entre Ruppione et Mar e Sol, pour leur richesse faunistique et floristique, le maintien des équilibres naturels face à la pression de l'urbanisation (article R. 146.1 du code de l'urbanisme) et le paysage côtier.

• La loi montagne , n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. La montagne constitue une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection. Elle s'applique ici sur l'ensemble du territoire.





## "ESPACES REMARQUABLES"

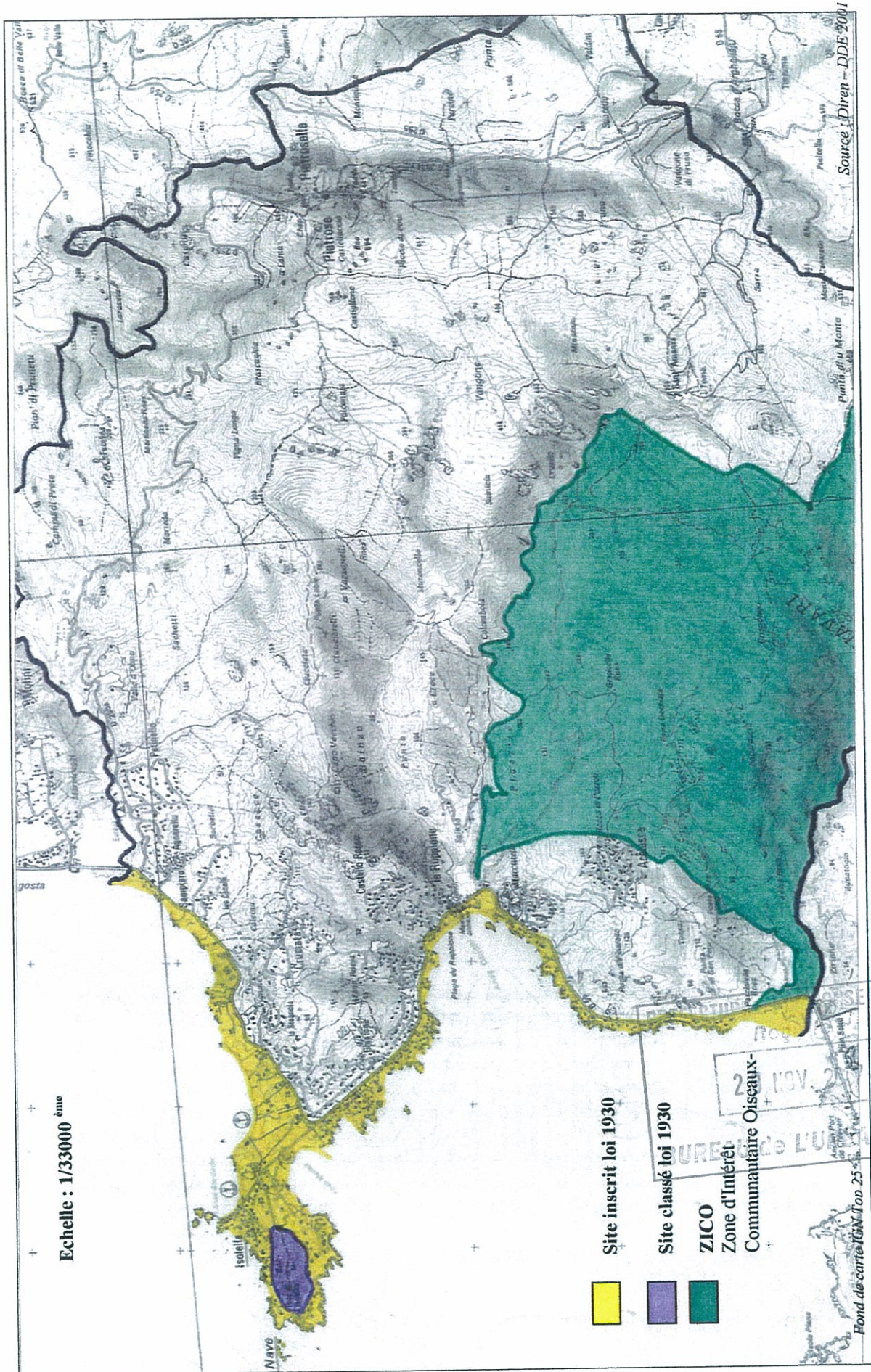


(Source : DDE 2001)

29 NOV. 2007

BUREAU de L'URBANISME







- Les sites classés.

Loi du 2 mai 1930 relative à la classification des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. La presqu'île de l'Isolella a fait l'objet d'une classification le 21 septembre 1972 sur un périmètre de 25.1 hectares.

- Les sites inscrits.

Loi du 2 mai 1930 relative à l'inscription de monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Un site inscrit ne peut subir de modifications qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France. Le golfe d'Ajaccio a donc été inscrit le 1er mars 1951 à ce titre avec un périmètre de 550 hectares. Par extension le littoral de Pietrosella entre dans cette classification avec 150.3 hectares.

- Les Zones d'Importance Communautaire Oiseaux (ZICO).

Directive 79/409 CEE du Conseil des Communautés Européennes relative à la conservation des oiseaux sauvages. C'est la protection des habitats, des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration pour l'ensemble des espèces migratrices. La forêt domaniale de Coti-Chiavari est inscrite à ce titre avec 2134 hectares dont 891 hectares sur la commune de Pietrosella.

- Les trois ZNIEFF , n° 704 000, 704 001, et 704 002, de l'Isolella, de la forêt domaniale de Chiavari et de la plage et arrière-plage de Verghia.

- Les sites archéologiques

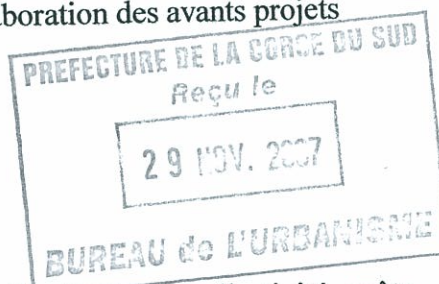
"Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction régionale des affaires culturelles de Corse (voir annexes 1) Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets d'urbanisation".

### III LES CONTRAINTES FINANCIERES

- Déoulant d'une urbanisation mal maîtrisée

Une urbanisation mal maîtrisée et éparpillée entraîne des coûts élevés pour la collectivité, coûts qui peuvent être ainsi répertoriés :

- Gaspillages des sols. Dans un pays à la topographie contraignante, comme c'est le cas de la Corse, les sols favorables à l'urbanisation en termes d'exposition, de pente, d'accessibilité, de nature du sous-sol, peuvent être rares. Une densité trop faible, une mauvaise organisation de espaces publics et des implantations du bâti par absence ou mauvaise planification, et c'est le gaspillage assuré.





- Mauvaise rentabilité des équipements d'infrastructures et des services, en termes d'investissements et d'entretien. Ceci pour la voirie, l'adduction d'eau potable, le réseau d'assainissement, la distribution électrique, etc... Implanter douze ou quinze maisons ou des immeubles de part et d'autre d'une voie de 100 mètres permettra une rentabilisation de des équipements. N'en implanter que trois ou quatre sera une charge financière qui retombera sous forme de taxes sur les contribuables de la commune.

Même observation pour les services publics de ramassage des déchets et ordures ménagères, de ramassage scolaire, de surveillance, de sécurité, et d'entretien.

- Notons enfin, pour mémoire, le coût difficile à chiffrer des paysages dégradés.

#### • Taxe de séjours

Des rentrées fiscales en deçà des potentialités par un difficile contrôle de la taxe de séjour redevable par les propriétaires qui louent. Ayant été supprimée en 1998, une alternative devrait être envisagée.

### IV LES CONTRAINTES CONJONCTURELLES ET STRUCTURELLES

• Zones de stationnement insuffisantes

• Espaces publics demandant à être aménagés

• Encombrements des voies principales en période estivale

• Dépendance vis à vis de Porticcio pour de nombreux services

• Services de transports en commun insuffisant

• La disparition des agriculteurs sur la commune et la difficulté pour installer des jeunes dans ce secteur économique, entraîne la fermeture du milieu naturel, l'homogénéisation des paysages et par conséquent une dévalorisation de certains sites.

• L'indivision, qui bloque la gestion du foncier. Le coût élevé des terrains, qui est un obstacle à l'installation de jeunes sur la commune.

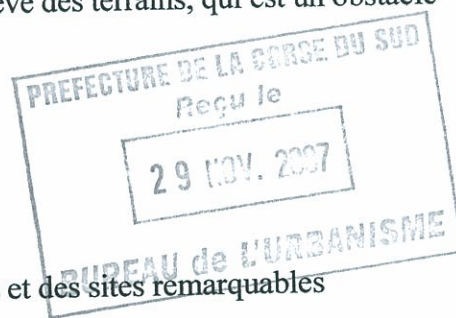
### V LES ATOUTS

*résultant de la configuration du milieu et du climat:*

- un milieu naturel très étendu abritant des espèces et des sites remarquables
- 9 km de côtes rocheuses et plages
- des anses protégées
- des opportunités foncières,

*résultant de données socio-économiques:*

- Une population à pouvoir d'achat relativement élevé (CSP cadres)
- L'augmentation de la population active résidente sur la commune
- Une forte demande potentielle pour les mouillages aménagés grâce à la qualité des sites.
- Le passage et la présence d'une clientèle touristique
- Des taux d'imposition favorable.





*résultant de faits structurels et conjoncturels:*

- La proximité du bassin d'emploi
- La proximité des infrastructures aéroportuaire, portuaire et ferroviaire (moins de 25 km)
- Un cadre de vie agréable
- Un réseau d'assainissement en voie d'achèvement et des perspectives d'extension
- L'amélioration et l'extension du réseau d'adduction d'eau potable.

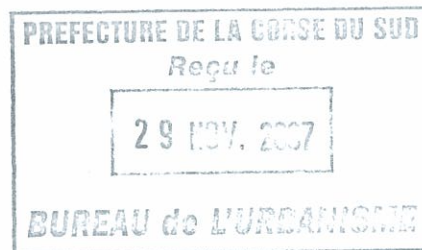
## **V LES ENJEUX**

- 🍏 Mener une politique foncière (maîtrise des voies privées en zone urbaine et création de stationnements)
- 🍏 Poursuivre l'aménagement des espaces de convivialité et des espaces publics en général
- 🍏 Diversifier et améliorer l'offre de services à la population (crèche, garderie, associations...)
- 🍏 Création d'une signalétique fédératrice et identitaire

## **VI. L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le P.L.U. doit être compatible avec :

- le Schéma d'Aménagement de la Corse approuvé par le décret n° 92-129 du 7/02/1992,
- la loi "Littoral",
- la loi "Montagne".





## CHAPITRE III

# L'ENVIRONNEMENT : ETAT INITIAL, EVOLUTION

### ETAT ACTUEL DES MILIEUX NATURELS

- le couvert végétal

Il est dans l'ensemble très hétérogène et très dégradé en raison de la nature des sols, pauvres et secs, d'espaces rocheux et des nombreux incendies qui ont ravagé cette commune (pour mémoire en particulier l'incendie de 1943, consécutif à la guerre). On trouve des feuillus à feuillage caduque dans les fonds de thalwegs (ripisylves), des feuillus à feuillage permanent en maquis arborescent en partie centrale de la commune, dans la forêt domaniale et immédiatement au nord de celle-ci. Le reste de la superficie de la commune est en espaces de landes, de rochers, de maquis plus ou moins arboré, se prêtant par endroits à des parcours d'élevage extensif. Les résineux sont peu présents.

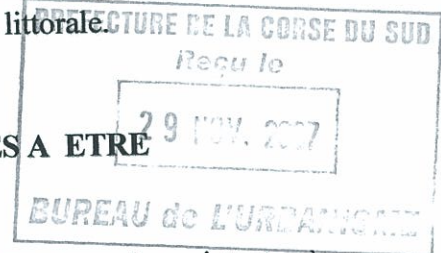
Les espaces agricoles (jardins) sont de peu d'importance et localisés en fond de thalwegs, en dessous du village (ruisseau de Pietrosella), en limite d'Albitreccia (ruisseau d'Agosta) et à Ruppione (ruisseau de Bainzo).

- les cours d'eau : il s'agit des ruisseaux d'Agosta, de bainzo, de Ruppione et de Zirione. La qualité de leurs eaux est satisfaisante et ne pourra que s'améliorer avec la mise aux normes des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées.
- les nappes phréatiques : de faible importance, leur état est considéré comme satisfaisant.
- les rivages : ils sont urbanisés sur pratiquement toute leur longueur, y compris à l'Isolella, à l'exception des trois plages de Stagnolo, Médéa, et Verghia. Les abords immédiats de la plage de Ruppione sont construits.
- le milieu marin : son état est satisfaisant et les eaux de baignade sont bonnes. Il ne devrait pas se produire d'aggravation dans la mesure où le système de traitement collectif des eaux usées sera généralisé sur toute l'urbanisation littorale.
- la faune : aucune espèce rare ou menacée n'a été signalée.

### ETAT ACTUEL DES SECTEURS NATURELS DESTINES A ETRE URBANISES.

secteur 1AUa de l'Isolella : superficie de 18 hectares. Cinq constructions groupées existantes à proximité de la route menant au hameau de l'Isolella. Un maquis arborescent se trouve en partie nord du site, immédiatement derrière la plage. Ailleurs le maquis est dégradé, particulièrement en partie centrale du site. Entre la route et la plage de Médéa existe un parc de stationnement et, en extrémité sud de la plage, une ZNIEFF.

secteur 1AUb, versant en contrebas immédiat de la crête rocheuse à l'est de Cruciata : petit maquis, sauf en quelques creux de rocher. Début de la zone rocheuse formant crête. Pas de construction. Relief marqué et ravin. Très en vue dans le paysage.





secteurs 1AUc et 1AUd, a Lama, au village : maquis important, arborescent en AUd. Pas de construction existante. Reste de culture sur une partie plate au centre de la zone 1AUd. Relief variable, plus accentué en 1AUc. Vues dominantes en direction du littoral, si défrichage. Le secteur 1AUc est longé au sud par l'ancien chemin reliant le village au bord de mer.

secteur 1AUe, à Sant'Amanza : une dizaine de constructions anciennes formant hameau au coeur d'une petite région autrefois cultivée; enclos autour de ces maisons. Dégradation en cours du bâti par méconnaissance des règles architecturales d'origine. Petits enclos, murets de pierre liés à ces constructions, arbres plantés, vergers à proximité, forment un ensemble fragile qui mérite certainement une protection suivie et sans doute une inscription à l'Inventaire..

secteurs AU de Castellacce (village): anciennes cultures, plus ou moins envahies par le maquis et sous la pression de l'extension du village. Pas de construction pour l'instant, ni d'ailleurs d'accès pour la partie centrale. Ces secteurs étant en contrebas immédiat d'une crête qu'il convient de protéger (sites archéologiques) la limite ouest de ces secteurs ne doit en aucun cas être repoussée. Le secteur le plus au nord, au sud du chemin menant au bord de mer, nécessite un schéma d'organisation d'ensemble.

secteurs AU de Calcina et Sorbella : maquis haut. Ravins de part et d'autre du secteur.

secteur AU de Valle d'Olmo : maquis arborescent dans les deux ravins de ce secteur. Pentas accentuées sur la plus grande partie du secteur. Pas de construction existante.

secteur AU de Bainzo : maquis ordinaire, pas de culture ni de construction. En limite inférieure de fortes pentes peu propices à la construction.

secteur AU de Croce : maquis ordinaire. Absence de toute culture et de toute construction. Ravins, relief souvent accentué surtout en partie est du site. Pas d'accès.

secteur AUa d'Accelasca : terrain communal. Maquis plus dense dans le ravin en partie ouest du site. Proximité de la crête délimitant le versant sur mer. Pas de construction, pas de culture. Accès à créer à partir du lotissement existant

secteurs AUb de Stagnolo / Cruciata : terrains communaux sur ces trois secteurs. Maquis ordinaire. Pas de culture, pas de construction. Accès de desserte d'ensemble à créer. Reliefs à localiser et à protéger.

secteur AUc de Petinello (zone d'activités) : présence de la station de traitement des eaux usées et, en limite, du cimetière (zone Udd). Boisements, en particulier le long du ruisseau qu'il convient de protéger. Reliefs à localiser et à protéger en plusieurs endroits. Anciennes cultures.

## ETAT ACTUEL DES PAYSAGES DE LA COMMUNE

Les éléments forts du paysage naturel, les points d'appel, sont essentiellement proches des rivages. S'y ajoute le bâti ancien du village et celui de Sant'Amanza. Ce sont, site majeur classé, la colline de la presqu'île de l'Isolella, boisée, surmontée d'une tour génoise; l'isthme de l'Isolella (site inscrit); les trois plages déjà mentionnées; le plateau de Ghiatone au sud-ouest de la Cruciata; les versants surplombant la mer entre Ruppione et Mar e Sol; la grande crête rocheuse orientée sud-ouest/nord-est en partie centrale de l'urbanisation littorale qu'elle domine sur une longueur d'un kilomètre.

Evolution prévisible : actuellement bien conservés - encore que les rivages de la colline de l'Isolella soient construits pas toujours de façon heureuse - , le zonage et la réglementation du P.L.U. protégeront ces éléments du paysage côtier, sans pour autant avoir prise sur le dessin final des projets.



## Les paysages bâtis

- *le village* : le bâti ancien du village de Pietrosella, tissu dense, architecture de pierre, a conservé toute sa qualité. Mais il est de peu d'étendue, et assiégé par les mêmes constructions banales et sans intérêt architectural, souvent prétentieuses, compliquées, que l'on trouve partout ailleurs.
- *En bord de mer* : les anciennes maisons de La Cruciata ne présentent plus d'intérêt, noyées dans l'urbanisation disparate qui se développe depuis trente ans sur la côte, et souvent elles-mêmes défigurées.

Evolution prévisible: si le zonage et le règlement pourront empêcher les grosses erreurs d'implantation, obliger à avoir des voies et espace urbains corrects, réserver des espaces et des accès, jouer sur la hauteur et la taille des constructions, il ne portera pas remède à la médiocrité des projets.

---





## CHAPITRE IV LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

### LES CHOIX STRATEGIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Pietrosella est maintenant insérée dans l'urbanisation du golfe d'Ajaccio, bien que ne faisant pas partie de la CAPA. Son urbanisation, essentiellement résidentielle, n'est plus uniquement tournée vers les résidences secondaires, comme elle l'était il y a une trentaine d'années, mais concerne de plus en plus des personnes qui travaillent sur Ajaccio et sa périphérie.

La commune doit faire face à certains problèmes:

- prendre en compte les migrations pendulaires avec Ajaccio.
- dans un espace urbanisé qui s'est développé dans le désordre faute d'un document d'urbanisme, et qui va encore s'étendre, organiser la circulation :
  - d'une part le long de la RD55 voie de liaison intercommunale très chargée en saison,
  - d'autre part dans l'épaisseur de l'espace urbanisé pour "mailler" les voies de lotissements, supprimer les cul-de-sacs, traverser d'est en ouest et du nord au sud cet espace.
- Créer / compléter les services et équipements de proximité qui sont indispensables à un bon fonctionnement urbain. et touristique (parcs de stationnement,
- Diversifier les activités touristiques, encourager l'hôtellerie, faciliter l'établissement de services touristiques spécifiques de loisirs comme l'aménagement des abords des plages, des parcours de randonnée, de santé, le nautisme, etc...
- Maintenir les activités agricoles sur les rares terres qui s'y prêtent, organiser les parcours d'élevage extensif.
- Pour le tourisme, rechercher un développement de l'accueil, en résidences individuelles, par des créations de petits ensembles hôteliers ou de logements à la location, bien intégrés architecturalement dans le paysage,

D'autre part la commune assurera :

- la protection des espace remarquables et leur réhabilitation là où ce sera nécessaire,
- la prise en compte des servitudes et des risques: aléas d'inondabilité, servitudes archéologiques, espaces boisés,
- d'une façon générale la protection des paysages naturels, du bâti ancien du village,
- la continuité du bâti, en évitant l'éparpillement des constructions et le gaspillage des sols qui en résulte, en favorisant la densification du bâti,
- une définition claire des caractéristiques des voies et des espaces publics,



Pour cela la commune :

- établit un zonage et un règlement tenant compte de la réalité des infrastructures, en particulier de la voirie, pour un classement soit en zone urbaine, avec ou sans condition particulière, soit en zone en attente d'urbanisation dite "alternative", en exigeant lorsque c'est nécessaire un plan ou un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone ou du secteur,
- adaptera des infrastructures dont la mise aux normes est devenue réglementairement incontournable : voies de liaison et de desserte, raccordement au réseau public de traitement des eaux usées.

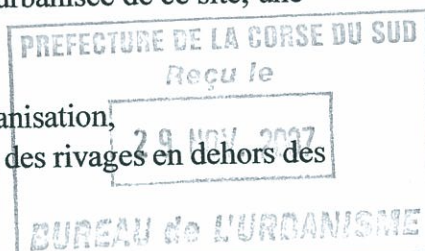
*Un programme d'actions de renouvellement urbain durable qui aura pour objectif :*

- d'assurer une plus grande cohérence interne de l'espace urbanisé, gage d'unité. Cette cohérence sera assurée par la continuité du bâti, la perméabilité du tissu urbain au travers d'une voirie et d'espaces urbains requalifiés,
- de privilégier un tissu urbain à l'échelle humaine, fortement arboré, aux architectures surveillées, évitant les programmes inadaptés, inconciliables avec ce tissu urbain.

## LES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

Elles portent sur :

- le site inscrit entre la RD55 et la mer, et, pour la partie déjà urbanisée de ce site, une limitation des densités et des hauteurs,
- la tour de l'Isolella, monument inscrit,
- les espaces proches des rivages, limitant l'extension de l'urbanisation,
- La non constructibilité dans une bande de 100 mètres le long des rivages en dehors des espaces déjà urbanisés,
- L'extension de l'urbanisation en continuité,
- les espaces boisés à classer, en particulier la forêt domaniale, (répertoriés en annexe du règlement)
- les sites archéologiques (répertoriés en annexe du règlement),
- les aléas d'inondabilité (voir sa réglementation en annexe du règlement).



## LA STRUCTURE DE L'ESPACE DE LA COMMUNE ET LA VOCATION DES SOLS

La structure de l'espace communal fait apparaître une double polarité, d'une part le village, chef-lieu historique, et d'autre part l'urbanisation de bord de mer, de développement récent, ces deux espaces étant séparés par un "no men's land" de maquis et de boisements épars. Le schéma ci-joint, repris du P.A.D.D., figure tous ces espaces et met en évidence

- le village de Pietrosella, en altitude, tourné vers l'est, en contrebas d'une crête et dominant un thalweg et des jardins,
- l'urbanisation littorale, développée linéairement le long et de part et d'autre de la RD55 sur un peu moins de 4 kilomètres, depuis le début des années 70 (calibrage de la RD, réseau



primaire d'eau potable), urbanisation quasi continue entre route et mer, discontinue en amont de la départementale et présentant donc de nombreux espaces non construits qui, en façade nord, offrent un paysage d'aspect inachevé.

- les espaces intermédiaires, qui sont des espaces naturels de landes, de maquis ou de forêt. Ils représentent la majeure partie de l'espace communal.

## LES MESURES PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

- les accès aux rivages

La question ne se pose qu'en quelques endroits. néanmoins le PLU prévoit une trentaine d'emplacements réservés pour des accès à créer, à réouvrir, ou à confirmer.

- les entrées de ville

Aucune mesure particulière n'est prévue au PLU, que ce soit au village ou en bord de mer, considérant que la question ne se pose pas.

- le traitement de la RD55 et de ses abords

L'aménagement de la RD55, tant pour le transit que pour la desserte, est une opération qui devra se faire. La commune a bien conscience de son importance ( problèmes de carrefours, de trottoirs, de stationnement, de plantation d'arbres, d'accès, de signalétique. Cet espace doit être autant celui d'une rue que celui d'une route.

- le traitement des risques

Pour la protection des boisements contre les *incendies* - arbres, maquis arborescent et maquis - la commune est intégrée au Plan Interdépartemental de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier, en cours de réalisation. Des réalisations existent ou sont prévues : points d'eau maçonnés ou métalliques, pistes d'accès, lignes de combat, etc....

*Les risques d'inondation* à Ruppione ont amené à classer le secteur considéré en zone Ni, espace naturel inondable à réglementation particulière excluant tous les ouvrages susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

## LES ZONES ET LEUR REGLEMENTATION

Les zones suivantes sont inscrites au document graphique: la zone UV pour l'urbanisation du village, les zones UC et UD pour l'urbanisation de la partie littorale de la commune, la zone AU (alternative) pour l'extension des espaces urbanisés qui ne remplissent pas toutes les conditions de voirie ou de réseaux, la zone 1AU stricte d'urbanisation future, la zone N des espaces naturels, la zone 1N des espaces remarquables à conserver au titre du R.146-1 et suivants du code de l'urbanisme. Chaque zone peut comprendre des secteurs différents marqués a, b, c, etc... en fonction des particularités de chaque site.

### le village et son extension

La zone UV recouvre les espaces raccordés au réseau public d'eau potable et au réseau collecteur public dont les effluents sont actuellement rejetés en aval du village, dans le ruisseau. La construction d'une station de traitement est une nécessité. Les principales dispositions de cette zone sont:

- un raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement; à défaut des superficies minima de parcelle et un mode de traitement des eaux usées étudié au cas par cas.
- une hauteur de constructions fixée à 3 niveaux au maximum,



- pas de limite d'emprise,
- un article 11 qui précise non seulement l'aspect extérieur des constructions, mais encore la question si importante des terrassements et des lotissements, et, pour les constructions proprement dites, qui apporte des précisions pour le choix des matériaux, les colorations, les adjonctions et extensions, les clôtures.

C'est la seule zone de la commune où les démolitions doivent être soumises à autorisation.

La zone AU d'urbanisation sous condition (de voirie, d'eau potable, le cas échéant de schéma d'ensemble pour organiser la voirie, le bâti et éviter le mitage parcellaire) recouvre les espaces en périphérie ouest du village et offrent d'importantes possibilités d'urbanisation pourvu que les sols ne soient pas gaspillés par des parcelles trop grandes ou une mauvaise organisation du tissu urbain. Elles représentent deux à trois fois la superficie actuelle du village. Leur réglementation se démarque de celle de la zone UV, avec une hauteur limitée à 2 niveaux.

Les deux zones d'urbanisation future stricte, 1AUc et 1AUd augmentent encore, et de façon significative, les possibilités futures d'extension du village. Elles ne devront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque le village - UV et AU - sera complètement rempli de constructions. Un plan d'ensemble précis des espaces publics et privés, des emprises et des alignements sera nécessaire. Bien entendu les voies et réseaux devront être en place, incluant un raccordement à une station publique de traitement des eaux usées.

### **l'urbanisation côtière**

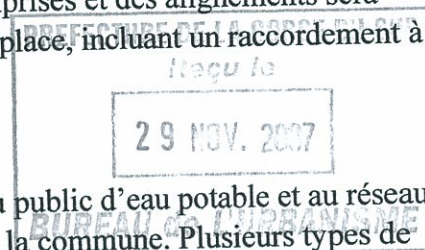
La zone UC recouvre les espaces raccordés au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement public dont la station de traitement est sur la commune. Plusieurs types de programmes y sont admis. Les principales dispositions de cette zone sont:

- un raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement,
- une hauteur de constructions fixée à R+1, portée à R+2 pour les bâtiments à usage collectif,
- pas de limite d'emprise,
- un article 11 qui précise la question des terrassements et des lotissements, et, pour les constructions proprement dites, apporte des précisions pour le choix des matériaux, les colorations, les adjonctions et extensions, les clôtures.

La zone UD recouvre des espaces urbanisés et raccordés au réseau public d'eau potable et au réseau de traitement des eaux usées, mais destinés à n'accueillir que des maisons individuelles.

Des secteurs particuliers sont prévus : pour UDa et UDb entre route et mer, pas d'augmentation de la surface constructible, hauteur limitée à 1 niveau . Le secteur UDd une école, un parc des sports, etc...

La zone AU recouvre des espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation insuffisamment viabilisés, soit à cause d'une voirie déficiente qu'il convient d'élargir ou d'améliorer, soit à cause d'une impossibilité de raccordement au collecteur des eaux usées, soit encore de raccordement au réseau d'eau potable. Sous ces conditions de mise aux normes des équipements le règlement est le même que celui de la zone UC, ou de la zone UD. En AUa ne sont autorisés que des maisons individuelles.





### **les zones d'urbanisation future stricte**

La zone 1AUa recouvre l'espace non urbanisé de l'isthme de l'Isolella, entre route et mer, donc site inscrit, à vocation de parc devant recevoir des aménagements publics à caractère nautique destinés à permettre le contrôle du site qui est sous pression urbaine forte, avec tous les dangers que cela laisse imaginer. Ne rien faire conduira à des constructions parasites sauvages, des dépôts d'ordure, etc... Le site n'est plus un espace naturel. La préservation en l'état en vue d'un aménagement concerté par modification du PLU et dans le cadre juridique d'une ZAC est la formule urbanistique choisie.

Les zones 1AUc et 1AUd situées près du village.

La zone 1AUe du hameau de Santa Manza et de ses abords.

### **les espaces naturels**

La zone N recouvre tous les espaces de la commune qui n'entrent pas dans les catégories précédentes, c'est à dire qui n'ont pas de vocation particulière. Y sont autorisés les activités agricoles qui peuvent y être exercées, la réhabilitation du bâti rural ancien, les équipements techniques d'infrastructure et les lignes aériennes après examen de leur impact dans le paysage. Ces espaces naturels couvrent la majeure partie du territoire de la commune.

Le secteur Na recouvre un espace à vocation de lieu promenade, de détente.

Le secteur Nb recouvre des sites archéologiques sur la crête au dessus du village.

Le secteur Ni recouvre des espaces inondables.

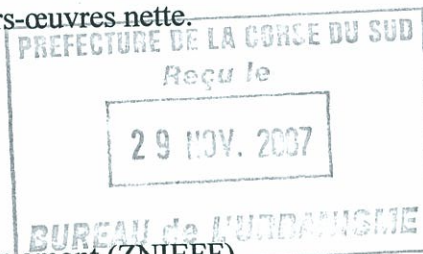
Les coupures à l'urbanisation sont reportées sur les secteurs Nc et Nib.

### **les espaces remarquables**

La réglementation de ces zones référencées 1N est adaptée aux exigences de la loi littoral, car elle en recouvre les espaces remarquables mentionnés précédemment. En conséquence ne sont admis que les aménagements nécessaires à la conservation des lieux, de leur paysage, de leur végétation, des activités agricoles traditionnelles sans création de surface hors-œuvres nette.

Le document graphique identifie les secteurs suivant :

- 1Na : la colline de l'Isolella;
- N : les rivages urbanisés du site classé,
- 1Nb : des versants sur mer au sud de la commune,
- 1Nc : une partie de la plage de Verghia et des espaces en amont (ZNIEFF),
- 1Nci : la partie inondable du secteur précédent.
- 1Nf : la forêt domaniale de Chiavari.



## **LES CAPACITES RESIDUELLES EN ZONES D'URBANISATION**

Elles sont calculées sur la base moyenne de 6 maisons à l'hectare, sachant cependant que cette densité peut être plus élevée, compte tenu de la densification voulue par la loi, surtout en partie littorale.

La zone UV représente une superficie d'environ 16 hectares. Elle est actuellement occupée par une trentaine de constructions. Elle pourrait accueillir de vingt à vingt cinq constructions supplémentaires.

La capacité résiduelle de la partie non construite de la zone UC représente environ 25 hectares, soit 150 maisons supplémentaires.



La capacité résiduelle de la partie non construite de la zone UD est très faible, représentant un peu moins de 10 à 15 maisons.

L'ensemble des zones AU est important, environ 160 hectares, dont plus de 15 hectares de zone artisanale.

Au total les superficies actuellement vides, zones AU et 1AU confondues, représentent environ 210 hectare et une capacité théorique de 975 maisons.

### **l'adduction d'eau potable**

Tous les espaces d'urbanisation UC, UD, UV et AU sont desservis ou peuvent l'être facilement par raccordement au réseau primaire d'adduction d'eau potable littoral. Quantitativement la capacité des réservoirs est suffisante pour alimenter les extension d'urbanisation envisagées en partie littorale. Il en est de même pour les zones 1AU. Le village va être raccordé au réseau littoral.

### **le traitement des eaux usées**

Au village une nouvelle station de traitement sera construite (E.R. n°21) et le réseau existant étendu au fur et à mesure des besoins.

L'espace urbanisé du littoral est pratiquement desservi dans sa totalité, à l'exception d'un écart au sud de la commune (région de Fica). La station de traitement a une capacité qui permet d'envisager le traitement des zones AU et IAU, sous réserve d'une extension du réseau au fur et à mesure des besoins.

### **LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS**

Le seul document à prendre en compte est le Schéma d'Aménagement de la Corse, approuvé par Décret Ministériel n° 92-129 du 7 février 1992. En voici les points essentiels et la conformité du PLU :

- Destination générales des parties de l'île : dominante de structuration urbaine. Le PLU est compatible.
- Agriculture et forêt : la forêt domaniale est protégée. Le PLU est compatible.
- Patrimoine naturel et paysager : le site classé et le site inscrit sont protégés . Le PLU est compatible.
- Mise en valeur de la mer : espace à dominante de structuration urbaine : Le PLU est compatible.
- Grands équipements : urbanisation structurante. Le PLU est compatible.
- Tourisme : aire de station touristique et parc urbain au sud. Le PLU est compatible sur chacun de ces points.



## CHAPITRE V L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### LES INCIDENCES PREVISIBLES DU PROJET SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES,

Les incidences peuvent être évaluées au regard des points suivants :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- les pollutions, les risques,
- l'insertion du bâti dans le paysage.

- **la consommation d'espaces naturels**

Aucun espace agricole n'est consommé.

La consommation des espaces naturels de maquis concerne essentiellement les zones AU et 1AU:

- la zone 1AU, pour 50 hectares,
- la zone AU, pour 145 hectares.

C'est donc environ 195 hectares qui devraient être ainsi consommés dans l'avenir par l'urbanisation prévue sur des espaces naturels, soit, en constructions individuelles, 975 maisons à raison de 5 maisons par hectare. En population,  $975 \times 2,75 = \pm 2.680$  habitants supplémentaires.

Ces espaces ont un couvert végétal dégradé; ils n'ont pas de valeur agricole.

- **les pollutions - les risques**

Il n'y a pas de pollution agricole significative : pesticides, etc...

Les rejets de l'urbanisation actuelle et future sont et seront collectés et traités par le réseau public.

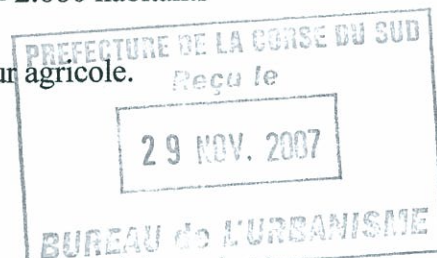
Les deux zones inondables des ruisseaux d'Agosta et du Ruppione sont classées en Ni.

- **l'insertion du bâti dans le paysage**

Le village ancien, d'une importance réduite, a conservé quelques belles constructions; malheureusement ce qui se développe autour est dans la note générale du bâti actuel, c'est-à-dire quelconque, sans caractère, dans le moins mauvais des cas.

Il en est de même pour tout ce qui s'est construit depuis quarante ans sur le littoral. Le hameau de la Cruciata est noyé dans ces constructions.

Il ne faut pas se faire trop d'illusion sur une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Certes des terrains rocheux, escarpés, sont rendus inconstructibles. Mais les zones Au étant presque toutes en continuité de l'urbanisation existante, la notion de hameau nouveau ne s'appliquera pas et ce qui se construira restera dans la note de ce qui existe. A moins qu'un sursaut, peu probable, oblige les lotisseurs, et leurs maîtres-d'œuvre, à changer complètement de comportement, à



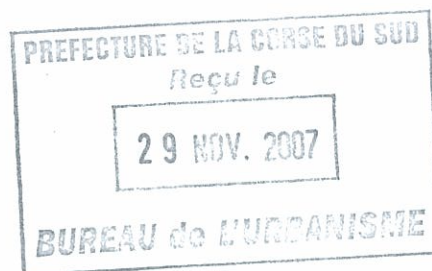


prendre en compte le paysage avant de raisonner découpage parcellaire. Ce sursaut ne peut venir que des mairies et des services instructeurs, au premier chef le service qui instruit les lotissements. Dans le cas de Pietrosella le passif est trop lourd pour que l'on puisse imaginer facilement ce changement de comportement.

## LES MESURES PRISES PAR LE PROJET POUR REDUIRE LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Récapitulons :

- pollution des milieux terrestres et marins par les eaux usées :
  - >>> raccordement généralisé des constructions au réseau public existant sur le littoral, puis au village, après achèvement de la nouvelle station.
  - >>> classement en Ni des zones inondables.
- les déchets
  - >>> question en cours de résolution en liaison avec les communes voisines.
- l'impact du bâti sur le paysage
  - >>> zonage de protection des espaces naturels fragiles, des versants, des crêtes.
  - >>> création de voies nouvelles de desserte organisant le tissu urbain
  - >>> règlementation des zones U et AU pour essayer d'obtenir une meilleure architecture.
  - >>> zones AU : prise en charge d'ensemble d'un site pour en maîtriser le développement et l'impact sur le paysage.
- les espaces boisés
  - >>> classement en E.B.C. des plus significatifs.
  - >>> protection par classement en zone N ou 1N.
- les espaces agricoles
  - >>> sans objet.



14 NOV. 2007