P.L.U

Pianottuli è Caldareddu

↘ Projet D'amenagement Et De Developpement Durables (PADD)

APPROBATION	PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE	
2	12/09/2019 19/01/2022	24/02/2022	15/12/2023	27/09/2024	

Résidence Parc Azur Immeuble Le Pélican 20000 AJACCIO
merelo.odile@urba-corse.fr
www.urba-corse.fr

Sommaire

DEFINITION ET CONTENU DU PADD 4

Le PADD dans le PLU 4
Le projet stratégique de la commune 4

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2030 6

Pianottuli-Caldareddu 6
Un Territoire Durable au Service de la Qualité de Vie 6

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT 8

Les Problématiques du Développement Local 8

1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine 9
A. Pianottuli è Caldareddu, l'environnement comme socle du projet de territoire 9
B. Le patrimoine, au Service de l'Environnement et Garant de la Qualité de Vie 14

2/ L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud 18
A. Le développement économique et l'amélioration du niveau de services, inducteurs de l'évolution de la commune 18
B. La croissance démographique, une évolution choisie 21

3/ La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié 22
A. La structuration par la mobilité et les déplacements 22
B. Les espaces publics, un potentiel significatif à exploiter 24
C. Une réflexion approfondie pour l'insertion des nouveaux projets 25

4/ Zooms sur les lieux de vie 25
A. Viagenti et Piattone : Affirmer le rôle de centralité et structurer par un urbanisme durable et inclusif 25
B. Pianuttuli et Caldareddu : Requalifier les espaces et tirer parti de l'intimité des lieux de vie pour conforter « l'esprit village » 26
C. L'habitat diffus du littoral : des mesures pour contenir l'urbanisation, sécuriser et conserver un cadre de qualité 27

5/ Cartes de synthèse 27

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

LE PADD DANS LE PLU

Le PLU est un acte juridique qui comporte plusieurs éléments séparés pour n'en former réellement qu'un seul, par la cohérence nécessaire et obligatoire qui les lient. Cette cohérence interne est assurée par le PADD, dont le rôle a été renforcé par les dernières modifications du code de l'urbanisme issues notamment de l'application de la loi relative à l'Engagement Nationale pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010.

Le rapport de présentation justifie les choix exposés dans le PADD et apporte des précisions sur les motifs et les impacts de ces choix.

Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 24 Février 2022

LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

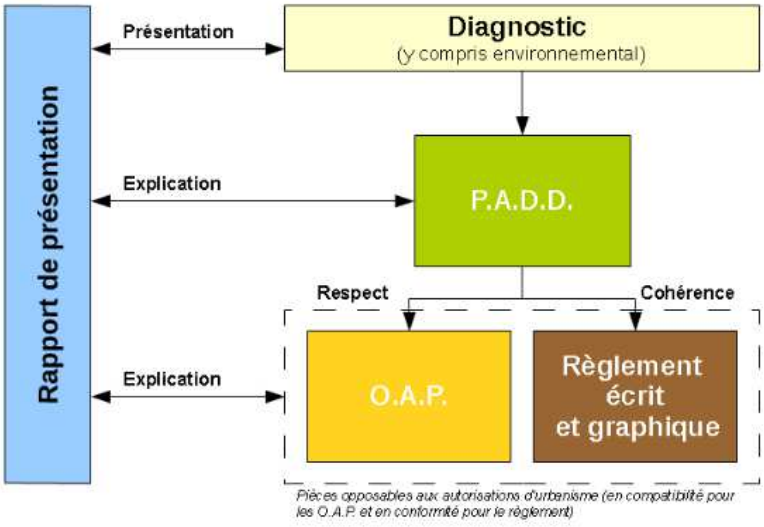
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal.
Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée.
Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, également adapté aux outils mobilisables par la collectivité.
Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant :

- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Les communications numériques,
- Les loisirs et le développement économique et commercial retenues.
- L'environnement.

Il fixe également
- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



La partie obligatoire du PADD doit se limiter à présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, équipement, urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités territoriales).
La partie facultative qui se présente dans un dossier séparé, expose les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) fixées pour des quartiers ou pour des sites particuliers concernant particulièrement l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La commune de Pianottuli-Caldareddu souhaite que ce PLU mette en œuvre la préservation des espaces naturels et agricoles en concentrant le développement de son territoire autour des principaux lieux de vie existants qui sont Viagenti, Piattone, Pianuttuli et Caldareddu. Elle souhaite renforcer l'attractivité et le développement de ces lieux afin de permettre de nouvelles installations et profiter de cette opportunité pour requalifier l'espace public. Elle entend guider son projet sous le joug :

- De l'aménagement : transformation volontaire d'un espace géographique au bénéfice de la société qui l'occupe.
- Du développement : le fait pour quelque chose de progresser, de s'accroître, de prendre de l'importance

Pour atteindre ces objectifs, <u>plusieurs OAP sont retenues :</u>

- 1. OAP de secteur d'aménagement – R151-8 -Quartier du Piattone
- 2. OAP thématique R.151-7 : Sites emblématiques, mise en valeur du paysage et du patrimoine : Le port
- 3. OAP thématique R.151-7 : Sites emblématiques, mise en valeur du paysage et du patrimoine : L'église
- 4. OAP thématique R.151-7 : Mobilités et stationnement
- 5. OAP – Trame verte, bleue et noire

LES AMBITIONS DU PADD POUR UN TERRITOIRE DURABLE EN 2030

PIANOTTULI-CALDAREDDU
UN TERRITOIRE DURABLE AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE

Commune de l'Extrême Sud, Pianottuli è Caldareddu se caractérise par un vaste et riche territoire entre littoraux sauvages et l'emblématique Omu di Cagna.

Stratégiquement positionnée aux abords de la RT 40 qui la traverse, à proximité de l'aéroport de Figari qui sera renforcé rapidement dans ses capacités et ses infrastructures, à 30 min. de Porto-Vecchio pôle urbain en devenir de l'Extrême Sud et à 45 min de Propriano et son port ouvert vers le continent, Pianottuli è Caldareddu **est aujourd'hui un territoire avec de multiples perspectives** et **opportunités pour construire son avenir**.

Doté d'un **bon niveau de services** et d'équipements publics, d'un **cadre de vie de grande qualité et d'une notoriété touristique,** la commune souhaite **affirmer sa place dans le fonctionnement du bassin de vie du Grand Sud et de l'intercommunalité.**

Quelle est cette place que le PADD va concrétiser ?

Si le tourisme est depuis plusieurs décennies le principal moteur de l'économie insulaire et de l'Extrême Sud en particulier, force est de constater que cette dépendance fragilise l'économie locale et la société elle-même. Dans cette période de questionnement des modèles de société et de développement, le projet de territoire de Pianottuli è Caldareddu s'appuie sur la volonté politique de **redéployer des potentialités intrinsèques au territoire, héritées, à redécouvrir ou à inventer.** Le tourisme peut poursuivre son développement dans un logique plus qualitative et durable.

Le projet s'oriente donc vers des axes de développement dont le dénominateur commun est le développement durable au sens premier de ce concept aujourd'hui galvaudé.
La valorisation des lieux de vie historiques au sens large est le point de départ du projet pour plusieurs raisons :

- Espace de vie urbain entremêlant services publics/commerces/logements
- Socle de la vie sociale et des liens intergénérationnels
- Lieu de patrimoine et de mémoire à travers une architecture affirmée

Affirmer ces espaces consistera à **mettre en évidence une identité urbaine forte** garante des liens qui tendent à se dissoudre avec des modèles tels que l'urbanisation diffuse et non structurante qui caractérise le littoral ces dernières années ; il s'agira de **traiter avec persévérance les espaces publics** comme **lieu de transit, d'accueil et de vie sociale et culturelle**. Le commerce, les services seront maintenus au cœur de **la ville comme partie intégrante et active de la construction urbaine** ce qui supposera des choix forts pour **éviter une banalisation irréversible des entrées de ville** voire du centre-ville. La mixité sociale s'inscrit dans une **politique du logement adaptée** combinant actions publiques et projets privés. La commune s'engage dans **une réflexion autour des équipements et services publics afin de les rendre plus performants, plus accessibles** pour les populations locales en prenant en compte d'ores et déjà les perspectives d'évolution. Le PLU sera aussi l'occasion de traiter

la question de la sécurité au sein de ces espaces urbains : stationnement et circulation seront intégrés dans les réflexions relatives à l'extension et la densification urbaine tout en abordant le confort des usagers tant pour des déplacements du quotidien (école, courses, …) que des promenades occasionnelles.
Forte du foncier communal privé et public, stratégiquement placé aux abords de Viagenti ou au cœur de Pianottuli è Caldareddu, l'action communale sera facilitée et ciblée. **Les ambiances typiques de Pianottuli è Caldareddu sont à sauvegarder** par des projets d'embellissement, de reconquête des espaces et des animations. Une veille architecturale s'imposera en parallèle d'une veille foncière grâce au DPU entre autres.
Les extensions urbaines seront traitées quant à elles par des projets d'ensemble afin d'englober toutes les fonctions futures de ces espaces tout en proposant des échelles d'intervention en harmonie avec les lieux historiques et les impératifs environnementaux. Ces projets s'inscrivent dans les logiques de la loi Climat et résilience dont la sobriété foncière. **Entre défis environnementaux, impératifs sociaux et dynamisation économique, ces espaces, patrimoine de demain, doivent accompagner le projet de société de Pianottuli è Caldareddu.** Cette construction sera progressive mais il semble opportun d'entrevoir d'ores et déjà, une vision globale et commune pour fixer la direction à prendre. Les espaces de vie doivent être agréables, attractifs et une plus-value dans le quotidien de chaque habitant. **La nature en ville sera intégrée** en mémoire des ambiances du passées et en prévision du confort qu'elle apportera face aux défis du changement climatique.

L'application des dispositions de la loi littoral va désormais conduire la commune à envisager une autre approche de la gestion des espaces littoraux. **La fin d'une urbanisation diffuse** n'efface pas la question du risque incendie qui les menace, ni celle du libre accès à ces rivages sensibles et riches (Natura 2000, ZNIEFF, ERC…). Par la valorisation du rivage, la commune compte **se faire connaître par son patrimoine génois et archéologique** mais aussi par **ses paysages littoraux** quasiment **sauvages et remarquables** tout en encadrant plus strictement la fréquentation et en offrant des **espaces de pédagogie.** Les partenariats avec notamment le conservatoire du littoral seront essentiels pour réhabiliter et préserver des habitats riches et fragiles. Le développement durable concerne aussi **le port de plaisance qui confortera rapidement ses aménagements** pour un plus grand respect des dynamiques et écosystèmes marins mais aussi par un traitement paysager des abords de la capitainerie plus qualitatifs.
La question environnementale affecte aussi les plaines agricoles concernées par des périmètres de protections et des habitats sensibles qui dépassent les limites communales. Une agriculture tournée vers l'avenir est une agriculture qui considère les enjeux écologiques et environnementaux, nécessaires à sa propre pérennité. Ces espaces sont aussi un patrimoine au titre des paysages qu'elle produit. Le PLU considérera ainsi ces acteurs partenaires et ces espaces.

C'est donc un projet ambitieux que la commune souhaite mettre en place pour mettre l'humain au cœur de ce territoire plein de potentiels.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

LES PROBLEMATIQUES DU DEVELOPPEMENT LOCAL

1. – Affirmer la place de la commune dans le maillage urbain structurant du Grand Sud

2. – Mettre au cœur du projet urbain, l'identité historique et paysagère et affirmer les lieux de vie

3. – Valoriser les complémentarités entre les différents lieux de vie et les espaces attractifs du territoire

4. – Promouvoir un territoire de vie à l'année à travers une politique de l'habitat active et une politique économique cohérente

1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine

La commune de Pianottuli è Caldareddu, ainsi que les communes voisines sont particulièrement riches tant d'un point de vue environnemental que patrimonial. Intégrer ces éléments comme socle du projet de territoire apparait comme indispensable. Le fait d'associer environnement et patrimoine permet de répondre à des problématiques connexes, l'un étant au service de l'autre et inversement. L'intérêt général de leur protection est une évidence au-delà d'une obligation légale. La qualité de vie de la commune dépend de la réponse donnée aux enjeux environnementaux et de la mise en valeur de son patrimoine. Pianottuli è Caldareddu dispose de nombreux atouts pour construire ce projet, entre littoral sauvage et localisation stratégique au cœur du Grand Sud.

A. PIANOTTULI E CALDAREDDU, L'ENVIRONNEMENT COMME SOCLE DU PROJET DE TERRITOIRE

• Gérer les flux et l'accueil sur les espaces naturels du littoral

L'accueil sur les espaces naturels du littoral revêt plusieurs enjeux : la protection de milieux sensibles, la mise en œuvre des moyens d'entretien, mais aussi la valorisation des sites et abords à destination de la population locale et des visiteurs. Deux grands points se distinguent pour répondre à ces enjeux :

a. Les flux et usages dans les espaces naturels

- Promouvoir une gestion intégrée du littoral par la mise en place d'une réglementation stricte des usages en bord de mer et adapter la gestion à la fréquentation de chaque site (Plage de San Giovani, Chevanu, Bruzzi, Arbitru, Capineru…)
- Dimensionner les sentiers et accès en fonction de la vulnérabilité des sites et de leur capacité d'accueil : Tour de Caldareddu, site archéologique de Saint-Jean, zones humides, plages
- Améliorer les conditions d'accueil sur les sites naturels fréquentés pour éviter les pollutions des milieux et tout particulièrement les zones de stationnement existantes sur le littoral
- Assurer une meilleure gestion des flux : limiter la circulation des véhicules sur le secteur littoral et donc également le nombre de véhicules stationnés à proximité des sites naturels du littoral en imaginant des modes de déplacements alternatifs (navettes, vélo, marche à pied…) associés à une zone de stationnement en amont.

- Assurer la sécurité des usagers en cas d'incendie : accès secours, signalétique, relocalisation des aires de stationnement, aire de retournement…

b. Organiser le stationnement en complémentarité avec un accès piéton à la mer et aux sites emblématiques du littoral

1 – Quantifier le besoin
2 – Résorber les dysfonctionnements (stationnement sauvage, emprises sur le privé…)
3 – Renforcer l'action communale (emplacements réservés…)
4- Améliorer la signalétique

Œuvrer pour la préservation du patrimoine naturel et le maintien des complémentarités écologiques entre les espaces

- Protéger les sites sensibles, remarquables et à fortes contraintes : l'ensemble du littoral, de la cala di Furnellu à la baie de Figari, Monte Cheta, U Castellu, le secteur montagneux avec l'Uomo di Cagna…
- Maintenir les espaces boisés classés ; protéger les ripisylves en particulier
- Réglementer les établissements existants (hôtels et campings) pour favoriser des modernisations qui accroissent la prise en compte des impacts environnementaux.
- Assurer et renforcer le rôle des couloirs écologiques et leur qualité (cf cartes de synthèse)
- Soutenir des modèles agricoles adaptés aux sols, aux conditions climatiques, aux couverts végétaux et à la présence de la faune locale et qui réduisent les effets de fragmentation des habitats naturels ; tendre vers des mesures agro-environnementales
- Conserver et renforcer la nature dans les zones urbaines pour ses fonctions paysagères, climatiques, de gestion des eaux pluviales… et retrouver les ambiances du passé.

Améliorer la gestion de la ressource

- Mettre en place les périmètres de protection pour AEP
- Adapter les modes de culture avec la préservation de la qualité des sols et de l'eau ; réglementer les plantations dans les espaces urbains pour réduire les besoins en eau
- Promouvoir l'économie circulaire de l'eau et optimiser la ressource en mettant en place les conditions permettant la réutilisation des eaux pluviales et de l'eau traitée par la STEP (utilisation pour l'arboriculture, camion-citerne des pompiers ?...)
- Réglementer la production d'énergie solaire et éolienne

- Réduire les risques de pollutions : STEP aux normes, étendre le raccordement, accroitre la surveillance des dispositifs d'assainissement ;
- Port-propre : réduire au maximum les risques de pollution et d'atteinte aux ressources halieutiques…divers outils concernant notamment les déchets, les eaux usées..

Appréhender les risques naturels et anticiper leur évolution

Un risque inondation limité mais dont la gestion doit être anticipée face au dérèglement climatique, à l'aggravation des épisodes de sécheresse suivi d'épisodes pluvieux de grande ampleur :

- Limiter les imperméabilisations dans les choix d'urbanisation et renforcer la nature en ville
- Travailler une trame bocagère dans les zones de piémonts pour réduire l'érosion des sols et le ruissellement de surface (agro-foresterie)
- Préserver les espaces boisés de piémonts et le long des rivières
- Préserver durablement les zones humides du territoire

Face au constat des épisodes de sécheresse accrus, un risque incendie à circonscrire par divers moyens, à savoir :

- Ouvrir le milieu aux abords des zones urbanisés par des pratiques agricoles, et assurer le rôle de renfort agricole en appui des ZAL par le maintien, voire l'extension des espaces agricoles
- Préserver les zones habitées par le traitement des franges et la mise en place et/ou le renforcement du débroussaillage légal
- Traiter les abords des voiries pour obtenir des lisières moins sensibles, notamment aux abords de la route du littoral
- Prendre en compte les préconisations en matière de construction
- Mettre en place les ZAL, pistes DFCI et points d'eau types poteaux d'incendie en projet.
- Maîtriser le renforcement de la capacité d'accueil en zone littorale
- Sécuriser les sites fréquentés en zone naturelle
- Sécuriser la zone portuaire
- Gérer le risque d'érosion littorale

Promouvoir un urbanisme durable et une gestion économe de l'espace

La qualité de vie de la commune dépend de la réponse donnée aux enjeux environnementaux dans les choix urbanistiques, tout particulièrement en faveur du confort climatique qui en résulte tant au sein des lieux de vie qu'à l'intérieur des bâtiments. Réduction de l'îlot de chaleur et conception bioclimatique du bâti doivent donc être impérativement appréhendés dans

tout projet. En outre, le développement des réseaux, infrastructures et constructions doit être durable en cherchant systématiquement à réduire son impact sur l'environnement pour les générations futures.

L'étalement urbain induit une dispersion du bâti, une gestion moins économe, une augmentation des nuisances pour les milieux naturels et une surexposition aux risques (incendie en particulier). De plus, il dénature les paysages naturels, les privatisent alors même que ce patrimoine est un des socles du développement local. Ce modèle est proscrit à travers le PADD.

- Optimiser la consommation foncière par une gestion économe de l'espace :
  - Limiter les emprises au sol et le foncier nécessaire pour la construction des nouveau bâtis (pour les nouveaux logements : cf. « Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations » p. 21)
  - Concentrer l'urbanisation dans les lieux de vie de Pianottuli, Viagenti, Piattone, Caldareddu, et stopper l'urbanisation littorale
- Anticiper la répétition des canicules par des aménagements adaptés : trame « fraîcheur » au cœur des lieux de vie (ombrages, végétalisation, circulation d'air)
- Promouvoir la transition énergétique, les bâtiments à énergie positive et conçus de manière bioclimatique dans les bâtiments communaux en particulier ;
- Prendre en compte les brises thermiques pour la ventilation naturelle du bâti, et privilégier des logements traversants. Les choix de conception pourront permettre de limiter le recours à la climatisation.
- Soutenir les énergies renouvelables au-delà d'opérations ponctuelles et symboliques consistant à équiper des bâtiments ; envisager des actions à l'échelle de la production régionale.
- Limiter l'imperméabilisation des sols. Préserver des zones perméables et végétalisées au sein des zones urbanisées et privilégier des traitements non perméables (ex : zones de stationnement)
- Promouvoir les circulations douces, intégrer des zones dédiées aux modes actifs avec des tracés facilitants
- Soutenir le commerce de proximité et les productions locales (Cf. paragraphe « le développement économique et l'amélioration du niveau de services, inducteurs de l'évolution de la commune » p. 18)

La trajectoire ZAN sera respectée avec une trajectoire à la baisse soit 14,5 ha de consommation d'ENAF incluant les autorisations d'urbanisme commencées entre 2021 et 2024 (référence 2011-12/2021 : 28,3 ha)

P.L.U. PIANOTTOLI-CALDARELLO 2030

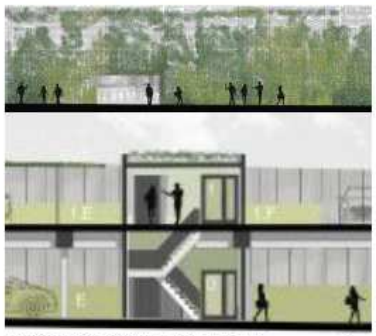
Intégration et adaptation du stationnement

Les faibles contraintes de relief permettent d'envisager l'usage du vélo à Pianottoli-Caldarello : pistes cyclables, trottoirs cyclables, couloirs sur chaussée, parcs relais…

Principaux parkings publics et privés en milieu urbain nécessitant un traitement paysager qualitatif

Objectifs :

- Offrir un confort incitatif pour tous les usagers (ombre, sécurité, moyens de transport alternatifs favorisant les modes de déplacements doux, …). Mettre en place un schéma directeur du vélo.
- Adapter les aires de stationnement au contexte : milieu urbain, périurbain, naturel …
- Optimiser l'offre de stationnement minimisant la consommation d'espace au sol
- Ombrager les surfaces de stationnement au moyen d'arbres de haute tige ou de structures légères végétalisées
- Possibilité (en milieu urbain uniquement) de créer d'un 2ème niveau de stationnement, complet ou partiel, habillé d'un treillis végétalisé (exemple ci-dessous)



Exemple en milieu urbain : Parking paysager 2 niveaux + treillis végétalisé (ADP Architectes)

Exemples

Exemple de parking en milieu périurbain

Intégration paysagère des surfaces de stationnement en dalles alvéolées, enherbées selon une technique de prairie sèche assurant la perméabilité des sols et permettant la restauration des fonctions naturelles.

Exemple de parking en milieu naturel

Modules de stationnement à sens unique, avec entrée et sortie distinctes. Surfaces de stationnement en tuf stabilisé, entrecoupées de noues paysagères plantées d'arbres et d'arbustes locaux. (MHS Paysagiste)

B. LE PATRIMOINE, AU SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET GARANT DE LA QUALITE DE VIE

Mettre en exergue le patrimoine historique pour retracer l'histoire de la commune

- Promouvoir un tourisme à visée patrimoniale qui bénéficie autant aux locaux qu'aux visiteurs en valorisant les lieux symboliques : église, tour de Caldareddu, site de Saint-Jean…
- Aménager la tour génoise (Tour de Caldareddu) pour y permettre les visites tout en garantissant son entretien
- Mettre en valeur et protéger les fouilles archéologiques de Saint-Jean
- Mettre à profit l'étude de toponymie pour recréer l'histoire des quartiers
- Réaliser un inventaire des sites d'occupation protohistorique puis envisager une ouverture au public
- Identifier le petit patrimoine et envisager sa requalification (fontaine de Puzzachedda, pressoir à huile…) par le biais du règlement du PLU

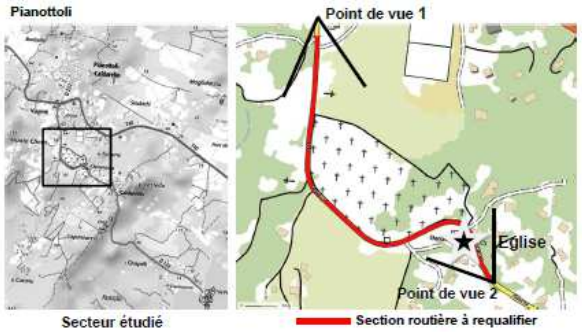
Respecter le patrimoine urbain en confortant le tissu traditionnel

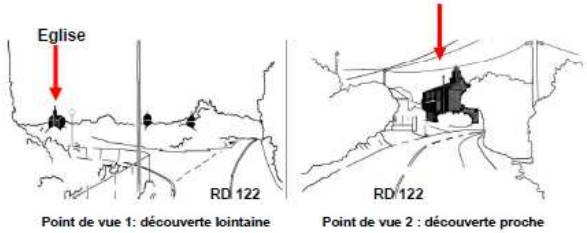
- Construire l'espace urbain nouveau en s'inspirant de la morphologie urbaine de Pianottuli è Caldareddu
- Conforter la compacité bâtie des lieux de vie historiques
- Régulariser l'occupation informelle de l'espace public pour s'assurer de la pérennité d'un patrimoine collectif et d'un mode d'occupation et de construction traditionnel de l'espace urbain
- Requalifier les espaces publics (placettes au cœur des lieux de vie, monument aux morts…) pour favoriser une mise en lien entre les différents lieux et préserver les lieux de sociabilisation
- Conserver l'architecture et la trame urbaine traditionnelle, garantes de la vie communautaire, avec des interfaces public/privé génératrices de lien social). S'inspirer de ce modèle de développement pour les futurs quartiers

P.L.U. PIANOTTOLI-CALDARELLO 2030

Requalification des abords de l'église

RD 122 :
Section à requalifier entre les points de découverte de l'église

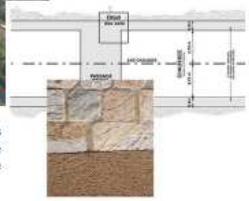




Point de vue 1: découverte lointaine — Point de vue 2 : découverte proche

Section routière à requalifier

Aménagements spécifiques à prévoir: Requalibrage de chaussée, voies cyclables et piétonnes sécurisées, revêtement de sol différencié, aire de stationnement végétalisée. Mise en « Zone 30 ». Contrôle des points de vue (réseaux aériens, clôtures, végétation, implantation du bâti, …)

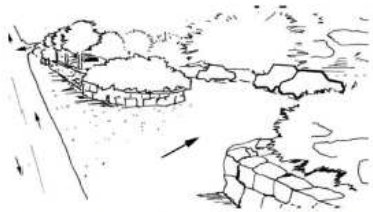


Exemples > **Revêtements de chaussée différenciés pour marquage des fonctions**

Objectifs :

- valorisation de l'approche du site église/cimetière par un traitement différencié de l'espace routier (RD 122. section comprise entre les points de découverte de l'église)
- mise en valeur des points de vue,
- mise en valeur des abords de l'édifice (sols, mobilier, éclairage, plantations,…)
- intégration paysagère du stationnement,
- redéfinition des espaces voitures/piétons
- instauration d'une « zone 20 » où le piéton est prioritaire

Abords de l'église Annunziata: Un espace à organiser et à mettre en valeur
- mise à niveau des sols et délimitation de l'enceinte (muret)
- accès voitures réservé aux usagers
- aménager un demi-tour pour les visiteurs
- chemin traversant à restaurer et accès riverain à préserver
- préservation de la végétation endémique, stèles et tombeaux
- mise en valeur des rochers et du talus rocheux coté route
- parvis dallé, bancs, arbres d'ombrage, …
- possibilité d'un espace scénique



Aménagements paysager d'un parking sur un délaissé routier (MHStefanaggi Paysagiste)

Exemples
d'aménagements aux abords d'un édifice

Aménagements aux abords d'une église
Espace polyvalent : Place publique, stationnement occasionnel, théâtre de verdure (Place de l'église de Piana- ADP Architectes, MHStefanaggi Paysagiste)

Création d'une placette aux abords d'un bâtiment public : Construction d'un mur en pierre pour mise à niveau du sol, bancs et arbre d'ombrage
(MHStefanaggi Paysagiste)

Préserver le patrimoine naturel et maritime et assurer sa mise en valeur

- Prendre en compte les perspectives et l'insertion dans le paysage (proche et lointain) dans l'élaboration des projets (constructions, réseaux, infrastructures)
- Préserver les vues et perspectives sur les amas granitiques caractéristiques de Pianottuli è Caldareddu (Monte Cheta, U Castellu…), en particulier depuis et au sein des lieux de vie de Pianottuli, Viagenti et Caldareddu
- Prévoir le traitement paysagé des entrées/sorties de Viagenti et du carrefour de Viagenti entre la RT40 et les RD122 et 222
- Soutenir un tourisme « durable » adapté aux caractéristiques du territoire et à la capacité d'accueil des sites.
- Proposer une trame de sentiers connectés permettant de :
  - Créer un parcours de découverte du patrimoine
  - Mettre en place la servitude longitudinale pour accroître l'offre de sentiers littoraux et connecter le port à la baie de Figari
  - Mailler les sentiers littoraux et assurer la connexion avec les sentiers des communes voisines pour obtenir un parcours méditerranéen
  - Restituer les accès à la mer et à la tour génoise en instaurant des emplacements réservés pour assurer leur pérennité et en récupérant le foncier public le cas échéant
  - Relier les sentiers existants des communes voisines permettant de rejoindre l'Uomo di Cagna et proposer un itinéraire « du littoral à la montagne »
  - Réhabiliter les sentiers traditionnels qui remontent aux estives (sentier de piémont historique A Strada Antica…)
- Anticiper les besoins pour mener à bien l'extension du port, requalifier et végétaliser sa zone de stationnement pour renforcer sa vocation de « port dans le maquis » et l'intégrer dans les itinéraires dédiés aux modes actifs
- Mettre en application la servitude longitudinale du littoral pour la mise en œuvre d'un « parcours méditerranéen », connecté avec les communes voisines
- Mettre en réseau les sites remarquables de la commune avec le soutien des différents partenaires dont le Conservatoire du littoral, en développant les sentiers de découverte et/ou sportifs et en créant un sentier des ZNIEFF avec des indications sur la faune et la flore qui s'y trouvent (Baie de Figari, San Giovanni, Capineru, Chevanu, Bruzzi, Arbitru, Poggio di Roto, Furnellu…)
- Conserver les ambiances naturelles des plages
- Valoriser le patrimoine forestier et permettre une gestion durable des forêts

- **Valoriser le patrimoine agricole comme protecteur de la biodiversité**

  - Tirer parti de l'agriculture en tant que productrice d'espaces de biodiversité. Renforcer la trame bocagère et la qualité des haies comme un axe de transhumance pour les espèces, favorisant la biodiversité
  - Gérer l'interface entre zones agricoles et espaces sensibles (ripisylves, abords des ruisseaux, espaces boisés…), veiller aux complémentarités
  - Pérenniser l'agriculture par des pratiques agroenvironnementales (bocages, gestion de l'eau…)
  - Envisager la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)
  - Accorder une attention particulière à l'insertion du bâti agricole dans le paysage (respect du sol naturel en limitant les déblais-remblais, privilégier des volumes et matériaux permettant une bonne intégration paysagère, choix des clôtures…)
  - Assurer le rôle de renfort dans la lutte contre les incendies (cf. chapitre précédent)

2/ L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud

Traversée par un axe de transport majeur, la RT 40, et à proximité immédiate de l'aéroport de Figari et du port de Bonifacio, la commune de Pianottuli è Caldareddu bénéficie **d'un emplacement stratégique**.

Son cadre exceptionnel, ses équipements, services et commerces, son accessibilité sont autant d'atouts pour attirer de nouvelles populations.

Face à l'émergence de nouveaux projets (augmentation du nombre d'emplois, écoquartier…) et à un possible repli de la population Bonifacienne et de ses visiteurs sur l'arrière-pays en raison de la hausse des prix et de la saturation du pôle, on peut s'attendre à une augmentation rapide de la population de Pianottuli è Caldareddu.

Il est indispensable de bien anticiper cette croissance afin qu'elle soit maîtrisée et qu'elle participe à faire vivre les lieux de vie de manière harmonieuse, sans impacter l'environnement ni la qualité de vie. La création d'emplois est synonyme d'installations nouvelles et de pérennité de celles-ci. Ce développement économique nécessitant une évolution démographique pour devenir durable, il est donc primordial d'appréhender les deux aspects de façon conjointe.

A. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET L'AMELIORATION DU NIVEAU DE SERVICES, INDUCTEURS DE L'EVOLUTION DE LA COMMUNE

• Maintenir la vocation commerciale et préparer son évolution

- Accompagner et renforcer le commerce de proximité .
- Maintenir les rez-de-chaussée commerciaux de Viagenti.
- Offrir un cadre de qualité aux commerces de Viagenti par un traitement adapté de la traversée urbaine mettant en lien le site avec la capacité de stationnement, la sécurité et le paysage urbain.
- Accueillir les moyennes surfaces sous conditions pour ne pas pénaliser les commerces existants et/ou en prévision, et limiter les impacts dans le paysage urbain .
- Prévoir l'augmentation d'emplois et d'habitants liés aux différents projets commerciaux (Spar, Weldom, Gamm Vert,

Utile…) : environ + 50 emplois à l'année, et a minima + 12 saisonniers.

- Assurer une bonne insertion du bâti, des zones techniques et du stationnement des nouveaux commerces. Privilégier des solutions limitant l'impact dans le paysage urbain et réaliser un travail minutieux de couture avec l'existant (réseaux, circulation, paysage, architecture…).
- Anticiper la future localisation des commerces pour ne pas compromettre le cœur de ville et ses fonctions.
- Créer un espace dédié au marché local à proximité de la mairie.

Améliorer le niveau d'équipements et de services

a. Services publics et santé

- Permettre l'agrandissement de l'école et de son stationnement pour proposer des plages horaires d'accueil plus étendues et éventuellement augmenter sa capacité (potentiel de +75 enfants en termes de capacité)
- Développer les accueils de jour pour publics particuliers : crèche, pôle médical…
- Permettre l'implantation d'établissements en lien avec la santé (pharmacie, cabinets médicaux et/ou paramédicaux…)

b. Equipements structurants

- Mettre en place des démarches qualitatives autour du port
- Se doter de moyens pour développer le nautisme

Se réorienter vers un tourisme durable, axé sur la découverte du patrimoine

a. Créer une offre adaptée au tourisme

- Orienter la vocation touristique vers un tourisme « vert » et un tourisme « patrimonial »
- Valoriser le tourisme sportif grâce à la diversité des sites et des activités pouvant être valorisée : Escalade à Capineru, sport de pleine mer, randonnées, …
- Proposer une trame de sentiers connectés (cf. « Préserver le patrimoine naturel et maritime et assurer sa mise en valeur » p. 16)

b. Accompagner l'étalement de la saison touristique

- Envisager chaque action en faveur du tourisme comme pouvant bénéficier aux habitants à l'année grâce à des actions et des équipements adaptés
- Développer l'offre de loisirs de pleine nature (vélo…)
- Se doter de moyens d'étalement de la saison en diversifiant les produits offerts tant en activités, qu'en logements
- Anticiper l'augmentation de la fréquentation par des aménagements urbains adaptés, et une bonne gestion des flux et du stationnement. Mettre les conditions en place pour proposer une navette desservant la partie littorale de la commune

c. Encourager et accompagner les mutations des socio-professionnels

- Encourager les rénovations et/ou créations d'hébergements professionnels assurant une bonne insertion environnementale (limiter l'imperméabilisation, bâtiments à impact environnemental positif, systèmes vertueux de traitements des eaux…)
- Anticiper les secteurs d'implantation des hébergements touristiques professionnels pour accompagner leur intégration dans le tissu urbain
- Soutenir les projets qualitatifs par le biais du règlement

Consolider l'activité agricole et créer les conditions d'un déploiement commercial

- Accompagner le développement économique par la mise en place d'un espace dédié à un marché de producteur au cœur de la ville
- Soutenir les activités qui mettent en valeur les produits locaux : auberges, points de vente directe…
- Permettre la mise en place de partenariats avec des sites de distribution, notamment les moyennes surfaces commerciales
- Promouvoir la production fromagère et privilégier les circuits courts
- Développer le maraîchage et toute forme de diversification compatible avec la nature des sols et l'irrigation
- Valoriser les espaces agricoles en proposant la possibilité de développer des activités agro-touristiques intégrées au site.

B. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, UNE EVOLUTION CHOISIE

Avoir une vision prospective à long terme de l'évolution de population

Au vu des différents projets du territoire et de leurs temporalités relativement longues (notamment pour l'écoquartier), il semble pertinent d'envisager une projection de population à 2035 dans le PLU.

- Prévoir une augmentation de la capacité de l'école et de la crèche
- Inclure les différents projets de logements dans la projection de population
- Appréhender les effets de saisonnalité
- Projeter une évolution d'environ +180 à 200 habitants en 2035

Proposer différentes typologies de logements favorisant la mixité sociale et garantissant l'accession

- Proposer des typologies de logements diverses et adaptées aux besoins de la population. Soutenir le parcours résidentiel, favoriser des logements de plus petites tailles, veiller à des prix d'accès compatibles avec le profil social
- Mener une politique foncière pour limiter l'inflation, agir sur le parc de logement et créer des opportunités et des réserves foncières
- Requalifier le bâti et les logements de l'ancienne gendarmerie
- Acquérir et restaurer les ruines et biens sans maître dans l'objectif de les vendre pour des résidences principales
- Eviter un transfert de la demande « littorale » vers l'intérieur

Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations

- Passer progressivement d'une consommation moyenne de 2400 m² / logement en 2021 à 1200 m² / logements en 2030 et 800 m² en 2035
- Maîtriser les extensions des bâtis dans les espaces proches du rivage existant en instaurant une surface maximale d'extension de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 50 m² maximum (non reconductible).
- Réduire la représentativité de l'habitat individuel dans la production de logements neufs
- Favoriser la maison de ville et les petits logements collectifs.
- Densifier sans dénaturer l'esprit des lieux, très caractéristiques.
- Mobiliser les parcs existants : logements vacants, bien sans maîtres, mutation du parc de logements vers de la résidence principale (imposition)

3/ La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié

A. LA STRUCTURATION PAR LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

• Utiliser les axes de déplacements comme socle du développement urbain et espaces de sociabilisation

L'objectif est ici d'atténuer l'aspect « transit » pour générer des espaces de vie publics apaisés.

- Tirer parti de la localisation stratégique de Viagenti le long de la RT 40
- Améliorer les conditions de repérage spatial et la qualité des abords de voirie
- Renforcer les liens fonctionnels entre les lieux de vie : valorisation des sentiers reliant les lieux de vie entre eux et avec le littoral
- Favoriser d'autres modes de déplacements : circulations douces au sein du territoire en actant une stratégie globale concernant le stationnement
- Inscrire un projet de voirie entre le cimetière et Viagenti, ainsi qu'un cheminement piéton déconnecté de la voie, préférentiellement au cœur d'espaces végétalisés et sécurisés
- Renforcer la sécurité de circulation pour tous les usagers

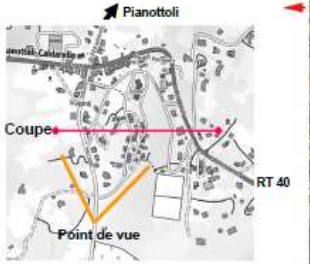
• Inscrire les modes doux au cœur de la réflexion

- Se réapproprier les cœurs des quartiers anciens de Pianottuli è Caldareddu par les espaces piétons (identité des lieux)
- Marquer la traversée de Viagenti par un traitement adapté donnant la priorité au piéton et une circulation apaisée
- Utiliser une trame arborée pour accompagner les circulations douces entre Pianottuli, Viagenti et Caldareddu
- Proposer des voies différenciées entre piétons-véhicules quand cela est possible

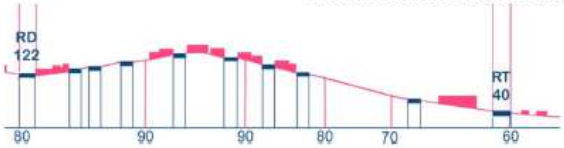
P.L.U. PIANOTTOLI-CALDARELLO 2030

Réorganisation urbaine du secteur de Piattone

Secteur étudié



Piattone : un secteur en mutation à requalifier



Coupe sur le secteur de Piattone en son point le plus haut :
Le bâti étagé sur un relief contraignant (pente atteignant 25% par endroits) impose une voirie sur plusieurs niveaux et de hauts talus qui cloisonnent l'espace public.

Les objectifs seront :
- recréer du lien transversal au sein du quartier (chemins piétons, emmarchements)
- délimiter clairement les espaces dédiés au piéton, à la circulation, au stationnement …
- protéger la végétation naturelle des véhicules et du piétinement
- réduire la vitesse dans la traversée urbaine (sol différenciés, trottoirs, mobilier, …)

Lotissement communal: un espace de vie à organiser et à mettre en valeur

- reconquête des espaces naturels endémiques,
- requalification et délimitation des espaces piétons
- réorganisation du stationnement

Exemple : étagement des fonctions au sein d'un quartier résidentiel en pente

Le report d'une partie du stationnement en niveau bas du terrain et la création de liaisons piétonnes verticales permettent de reconquérir des espaces de vie autour des bâtiments, où quelques places de stationnement pour résidents peuvent être maintenues (ADP Architectes)

Objectifs :

- **Tisser des liens entre le nouveau quartier et la ville. Etudier un contournement** (voie douce et de secours) **entre la RT40** (centre de secours) **et la RD122** (cimetière)

- **Réaménager les accès au quartier sur la RT et la RD** (lisibilité, sécurité, qualité paysagère)

- **Apaiser le trafic. Assurer un passage progressif d'un système routier à un système urbain clairement hiérarchisé** (la route, la rue, la ruelle, un simple passage, …).

- **Renforcer les capacités de stationnement en périphérie du quartier, avec offre de modes alternatifs** (parcs relais). **Réorganiser et réduire le stationnement au sein du quartier**

- **Mettre en valeur, rénover, restructurer, reconvertir et rendre accessible le bâti.**

B. LES ESPACES PUBLICS, UN POTENTIEL SIGNIFICATIF A EXPLOITER

La qualité de l'espace public a un rôle dans l'attractivité des lieux, son identité et la réussite de son appropriation par les différents acteurs. A Pianottuli è Caldareddu, sa reconquête, sa valorisation contribueront à reconnaître un patrimoine. Les quartiers nouveaux devront se construire avec un traitement qualitatif de ces espaces qui constituent l'essence du tissu urbain et la vitrine des activités commerciales. Objectif : éviter la banalisation des espaces publics et abords des commerces.

- **Requalifier l'espace public**

  (Cf. paragraphe « 4/ Zooms » p.25)

  - Mettre en place des actions foncières pour garantir la réussite des actions communales (procédures « bien sans maître », emplacements réservés…)
  - Récupérer et valoriser par un traitement paysager le foncier communal occupé sans autorisation dans les lieux de vie de Pianuttuli et Caldareddu
  - Se doter d'une « charte » ou d'un règlement particulier pour assurer une cohérence des aménagements réalisés sur le domaine public comme références visuels entre différents lieux.

- **Aménager des espaces pour accompagner l'essor économique**

  - Mettre en place une halle couverte pour un marché de producteurs (cf. chapitre « Consolider l'activité agricole et créer les conditions d'un déploiement commercial » p.20) : Permettre la multifonctionnalité de cet aménagement en le laissant ouvert (bancs, pétanque…) lorsqu'il n'est pas utilisé pour le marché. L'intégrer dans la trame des espaces publics
  - Prévoir l'emplacement pour un pôle médical et des commerces (pharmacie, restaurant…)
  - Créer un parvis ombragé pour proposer un espace de fraîcheur à Viagenti
  - Dimensionner et prévoir les zones de stationnement adéquates à destination des différents acteurs économiques de Viagenti

C. UNE REFLEXION APPROFONDIE POUR L'INSERTION DES NOUVEAUX PROJETS

- Instaurer la trame verte, bleue et brune en amont des projets de densification afin que ces projets s'articulent autour de ces espaces, idem pour les axes de déplacements doux
- Travailler une trame d'espaces publics interconnectés
- Lors de la création de nouveaux logements, s'orienter vers des solutions conciliant espaces de convivialité en lien avec l'espace public (travail sur l'interface public/privé, limiter les linéaires de clôtures…), et espaces intimes sur l'arrière pour répondre aux besoins de la population

4/ Zooms sur les lieux de vie

A. VIAGENTI ET PIATTONE : AFFIRMER LE ROLE DE CENTRALITE ET STRUCTURER PAR UN URBANISME DURABLE ET INCLUSIF

Densité recherchée : Promouvoir un habitat groupé avec une typologie variée (logements individuels, collectifs) pour structurer le centre et renforcer la forme urbaine. Accorder toutefois les densités en fonction des sites, de l'impact dans le paysage et de la préservation de zones non imperméabilisées. Prévoir des opérations globales incluant une trame verte et d'espace public et prévoir les emplacements des commerces
Typologie bâtie : habitat individuel, collectifs, volumes inspirés des constructions existants

- **Organiser Viagenti et Piattone par la création d'un Ecoquartier** qui permette d'intégrer une trame verte/bleue et brune, de structurer en renforçant les axes de déplacements (particulièrement piétons), de proposer des espaces dédiés aux commerces et services et des espaces publics de qualité, d'offrir des typologies de logements variées. Intégrer la concertation tout au long de ce projet.

- **Affirmer une centralité urbaine avec l'ensemble de ses fonctions structurantes**

- Considérer **la question du voisinage, du vivre ensemble dans les perspectives de densification** et de structuration urbaine

- **Réaménager la traversée du village** en apaisant la circulation et en proposant des espaces de fraicheur pour le piéton. Requalifier ~~en tant que liant au sein de Viagenti et entre~~ les lieux de vie : croisée des chemins à marquer, sécuriser les déplacements.

- Structurer l'espace par des axes de déplacements et améliorer la lisibilité des parcours.

- **Renforcer les liens fonctionnels au sein de Viagenti et Piattone** : Renforcer les liens piétons existants au cœur de Viagenti et Piattone en conservant les ambiances et les éléments identitaires.

- Proposer un **projet de mixité sociale** à travers la typologie de logement et leur statut en intervenant du point de vie réglementaire (OAP, zonage et règlement écrit). Le PADD prévoit :
  - du logement en primo accession et logement intermédiaires
  - du logement locatif communal
  - du logement/atelier-bureau pour l'accueil d'actifs artisans-commerçants, professions libérales

- **Offrir un espace pour le déploiement des activités économiques** et l'accompagner par une place pouvant accueillir un marché.

- **Maintenir voire renforcer les rez-de-chaussée commerciaux de Viagenti**

- Affirmer une **identité paysagère forte** à travers les choix architecturaux et la qualité des aménagements publics

- Construire le projet urbain autour d'une architecture qui concilie **intégration dans le tissu urbain traditionnel et modernité**

B. PIANUTTULI ET CALDAREDDU : REQUALIFIER LES ESPACES ET TIRER PARTI DE L'INTIMITE DES LIEUX DE VIE POUR CONFORTER « L'ESPRIT VILLAGE »

Densité recherchée : dans la continuité de celle des lieux pour préserver le paysage traditionnel.
Typologie bâtie : habitat individuel groupé, volumes inspirés des constructions existants

- Affirmer le caractère résidentiel et villageois de ces lieux et leur place dans le maillage communal.
- Utiliser le maillage de voie et des espaces publics pour guider la structuration du village et améliorer sa cohérence : prévoir des alignements, maîtriser le traitement des limites de parcelles aux abords des voies .
- Conserver la trame et la densité du tissu existant.
- Considérer la question du voisinage, du vivre ensemble dans les perspectives de densification et de structuration.

- Préserver leur identité propre par des choix d'aménagements adaptés : mobilier urbain, matériaux, réglementation architecturale, maintien des espaces publics, points de vue…
- Récupérer le foncier communal occupé, requalifier l'espace public et le valoriser par un traitement paysagé.
- Acquérir les ruines et les biens sans maître pour les réhabiliter.
- Accorder une attention particulière aux « contours » des lieux de vie et y proscrire un habitat dispersé.
- Prévenir la dégradation du patrimoine bâti.

C. L'HABITAT DIFFUS DU LITTORAL : DES MESURES POUR CONTENIR L'URBANISATION, SECURISER ET CONSERVER UN CADRE DE QUALITE

Compte tenu de la loi littoral et des enjeux environnementaux, les zones habitées du littoral ne pourront ni être densifiées ni être étendues. En outre, l'extension des bâtis existants sera encadrée et adaptée en fonction des sites.

- Rejeter toute règle d'urbanisme non conforme au code de l'urbanisme
- Instaurer une surface maximale d'extension pour le bâti existant (cf. paragraphe « Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations » p.21).
- Améliorer les conditions de circulation et la qualité du cadre de vie en gérant le stationnement en amont et en l'associant à d'autres modes de déplacement (cf. paragraphe « Gérer les flux et l'accueil sur les espaces naturels du littoral » p. 9).
- Renforcer les sentiers pour rejoindre Caldareddu, Viagenti et Pianottuli depuis le littoral (cf. paragraphe « Préserver le patrimoine naturel et maritime et assurer sa mise en valeur » p. 16).
- Favoriser la mutation des structures de plein air vers un concept de type « éco-campings ».
- Un espace accessible et préservé (cf. chapitres précédents).
- Un espace sensible à protéger (cf. chapitres précédents).

5/ Cartes de synthèse

PLU de Pianottuli è Caldareddu

PADD - Carte générale

PADD débattu le 24/02/2022

- Concentrer l'urbanisation dans les lieux de vie de Viagenti, Piattone, Pianottuli et Caldareddu
- Maîtriser le front urbain
- Contenir l'urbanisation diffuse dans ses limites actuelles
- Préserver et valoriser les grands ensembles agricoles. Mettre en place une trame bocagère pour une démarche agroenvironnementale
- Maintenir et renforcer les principaux corridors ecologiques
- Maintenir les vues depuis les lieux de vie sur les amas rocheux remarquables
- Encourager les rénovations favorisant un moindre impact environnemental pour les hébergements touristiques existants
- Renforcer les connexions par les sentiers pédestres
- Instaurer la servitude longitudinale pour garantir la continuité d'un sentier littoral
- Améliorer les conditions d'accès et de gestion des plages naturelles
- Mettre en place les conditions pour permettre l'essor des modes alternatifs à la voiture individuelle pour desservir le secteur littoral (bande cyclable, navette, recalibrage du stationnement...)
- Valoriser le patrimoine, l'inscrire dans un circuit de découverte et accorder une attention particulière à l'impact du stationnement
- « Port dans le maquis » : Anticiper l'extension du port et mener un programme paysager sur l'ensemble du site

N

BASTION DE BALIRI
FONDO DI PINETA
MEZZANA
GROSSETTA
PORCARECCIA
VACCILI
MUFRAJA
FORCONE
PUNTACCIA
TACCOLAJA
PASTRICCIOLA
VATTACINA
FRANCO
VALLE LUNGA
BANGALE
OLIVA
MANELLA
VETRICE
TERRIOLA
COGGIANO
PINCICHELLO
MANZOTTOLO
RT40
FRANZICACCIO
NAVARELLO
LITRE
CAPAN DI CENA
PRIMATICCIO
RD122
VECCHIONACCIO
BOCCA DI STAZZONA
TEGHIA ROSSA
PAOLETTA
CAPANELLE
ENA DEL MAGIOLACCIO
BINETTO
LANCIATU
BARITELLA
TOZZA ALTA
PIANOTTOLI
CHETA
MAGIOLACCIO
ROSOMARINO
PIGNATELLO
SINDACHI
VIAGENTI
Cala di Furnéllu
ASCIALMACCIA
AGNINACCIA
FIGHUCCIA
PIATTONE
FORCONE
FORMICOLOSA
BILUGNINO
CALDARELLO
FRANCISCHO
CANNELLA
Anse d'Arbitru
VALLE DI CORTE
SAPARA DELLA PAGLIA
CAPANACCIA
Baie de Figari
BUTRONE
SAPARA CASTRATA
STAGNALELLA
SANTA
POGGIO DI ROTO
Anse de Chevanu
CACONE
CHIAPPELLE
GIESULLE
CHEVANO
FIGARELLA
CORPODURO
TIGHIALI
TORRA
BRUZI
CERVI
BACA

0 1 2 km

PLU de Pianottuli è Caldareddu

PADD - Viagenti / Piattone / Pianottuli / Caldareddu

PADD débattu le 24/02/2022

- Renforcer les ambiances traditionnelles : reconquête des espaces publics, du bâti vacant et des ruines
- Secteur d'amenagement d'ensemble à vocation mixte
- Voie à traiter : priorité au piéton, sécurité, embellissement, carrefour à marquer
- Préserver et/ou renforcer les ambiances (végétation, organisation du bâti le cas échéant) et inclure les circulations douces
- Connexion viaire à créer pour structurer les lieux de vie
- Cheminement pieton à créer ou renforcer
- Structurer et ameliorer la lisibilité de la desserte existante
- Espace en coeur de ville à requalifier
- Bâti et/ou abords à réhabiliter
- Soigner les entrées de Viagenti par un traitement paysager
- Marquer le depart du sentier vers le littoral
- Espace à végétaliser et à aménager en tant que lieu de rencontre pour les jeunes
- Valoriser les abords de l'église par un traitement paysager
- Perspective à conserver
- Préserver la mise en scène de l'église depuis ces points de vue
- Amas rocheux : Maintenir et préserver les vues

1. Mairie
2. Cimetière
3. Eglise
4. Médiathèque

N

0 100 200 m

LANCIATU
CAPANELLE
ENA DEL MAGIOLACCIO
TOZZA ALTA
BARITELLA
PIANOTTOLI
PIGNATELLO
VIAGENTI
SINDACHI
RT40
PIATTONE
CHETA
FORCONE
FIGHUCCIA
FORMICOLOSA
CALDARELLO
BILUGNINO
FRANCISCHO
SAPARA DELLA PAGLIA
VALLE DI CORTE
CAPANACCIA
SAPARA CASTRATA
STAGNALELLA
SANTA