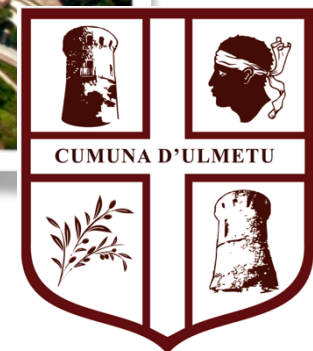




Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olmeto

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du **10 AVRIL 20216**

Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du **29 SEPTEMBRE 2023**

Enquête Publique : **du 25 mars 2024 au 29 avril 2024**

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du **5 août 2024**

Et exécutoire le

SOMMAIRE

I.PREAMBULE : Renforcer l'attractivité d'Olmeto en l'intégrant aux dynamiques de son territoire.....	- 4 -
Olmeto : un contexte singulier	- 4 -
... des perspectives de développement raisonnées	6
II. LA CONSTRUCTION PAR ETAPE DU PLU : vision, programmation et planification	2
Les enjeux du PLU	2
LE PADD : l'outil stratégique du PLU	2
III. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	3
ORIENTATION 1 : PRESERVER LE POTENTIEL NATUREL.....	3
ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	5
ORIENTATION 3 : STRUCTURER ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	8

I.PREAMBULE : Renforcer l'attractivité d'Olmeto en l'intégrant aux dynamiques de son territoire.

Olmeto : un contexte singulier ...

Olmeto est une commune littorale et rurale, située sur la rive Nord du Golfe du Valinco. Son territoire qui s'étend sur 4382 ha, possède des paysages riches et variés, entre mer et montagne, plaines et coteaux. Il faut donc valoriser et pérenniser cette beauté et cette diversité qui constituent son principal atout.

Depuis l'annulation du Plan Local d'Urbanisme en 2011 par le Tribunal administratif de Bastia, ce sont les dispositions à caractère législatif du règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquent en matière d'utilisation des sols sur toute la commune.

Dès lors, l'ensemble du territoire communal est soumis au principe de la constructibilité limitée, ce qui le rend très peu attractif aussi bien pour les résidents actuels qui auraient un projet d'aménagement, que pour des personnes qui souhaiteraient s'y établir.

Avec pour corollaire depuis 2011 une stagnation démographique, contrairement aux communes limitrophes de Propriano et de Viggianello, qui voient leur population augmenter. L'absence de croissance démographique, avec le non renouvellement des générations et donc le vieillissement de la population, entrainera à terme la fermeture de la crèche et de l'école. Si aucun projet n'est proposé, cette situation qui pénalise déjà la commune d'un point de vue économique, compromettra durablement le développement et l'avenir de l'ensemble du territoire communal.

Face à ce constat et malgré les possibilités très restreintes d'extension de l'urbanisation, imposées notamment par la Loi littoral, la Loi Grenelle II et le PADDUC, le Conseil Municipal d'Olmeto, par délibération du 10 avril 2015, a décidé de doter la commune d'un nouveau document d'urbanisme.

Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme devra permettre de relancer une dynamique sur tout le territoire.

Les perspectives retenues et le cadre dans lequel elles pourront se concrétiser, avec une projection à moyen terme, font l'objet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce document traduit les principales problématiques de la commune dans des orientations qui, même à minima, sont le seul moyen d'envisager l'avenir de manière sereine.

Ce PADD s'appuie sur les éléments du diagnostic de territoire, dans le cadre du PADDUC, et il propose des réponses adaptées.

La Loi ELAN, de novembre 2018 (la loi portant Engagement pour le Logement l'Aménagement et le Numérique) avec notamment l'article L.121-8 qui vise à participer au renforcement des espaces urbanisés à partir d'une nouvelle prise en compte des formes urbaines et des Espaces Proches du Rivage, modifie le projet du PLU et implique une rédaction amendée du PADD, déjà présenté à la population en août 2018.

Ce document doit donc faire l'objet d'un nouveau débat en Conseil Municipal et d'une nouvelle concertation avec la population.

Ce PADD amendé intègre également les études réalisées depuis août 2018, notamment le Document d'Objectifs Agricoles et Sylvicoles (DOCOBAS), l'étude du développement des thermes de Baracci et l'étude du bâti ancien de la Commune (DRAC).

Il propose une réponse adaptée aux principales problématiques :

- **La protection de l'environnement**, en préservant les zones naturelles et fragiles,
- **L'agriculture**, avec la protection des zones agricoles et forestières.

Les productions agricoles de qualité doivent être soutenues car elles seront un des principaux vecteurs du renouveau de l'économie locale. Elles permettront la pérennité de la diversité des paysages, qui est un élément fort de l'identité communale.

Le développement de l'agrotourisme permettra aux agriculteurs de diversifier leurs activités.

La vente en circuit court sera favorisée.

- **Le développement économique**, en soutenant des projets structurants pour permettre la création d'emplois :

- l'aménagement des thermes de Baracci, qui doivent devenir un pôle majeur du thermoludisme en Corse,
- l'ensemble des activités associées au tourisme,
- les activités liées au numérique et aux nouvelles technologies en favorisant notamment les espaces de co-working,
- toutes les activités de services.

- **Le logement :**

L'intégration de la commune à une convention des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) va contribuer à la mise en œuvre du projet global de revitalisation du village dans une stratégie de développement durable. Avec ses maisons fortes, ses bâtisses anciennes, tout son patrimoine vernaculaire, Olmeto est un territoire privilégié pour la réhabilitation du bâti et la valorisation patrimoniale.

Ce dispositif va permettre de maintenir et de renforcer la population villageoise.

L'objectif est aussi de pouvoir diversifier l'offre afin d'aider de jeunes ménages à s'installer en résidences principales sur toute la commune. La création de l'éco-quartier de Baracci et du lotissement communal concrétisent cette volonté politique.

- **La culture**

La protection et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine matériel et immatériel, garant de l'identité communale, participent à la qualité de vie des résidents et à la diversification de l'offre touristique.

Le dynamisme économique et le dynamisme démographique étant liés, l'objectif poursuivi serait donc d'accueillir environ 190 à 200 habitants à l'horizon 2030, pour retrouver une dynamique démographique pérenne. L'ambition serait d'arriver à 1462 habitants en 2030.

Ces perspectives ont été définies à partir de plusieurs constats :

Les modes d'occupation du parc de logements actuels (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants etc.)

Des configurations et évolutions socio-démographiques et notamment au regard du phénomène constaté du desserrement des ménages

Des dynamiques observées à l'échelle du bassin de vie

Du besoin de compensation de la stagnation démographique

Afin d'accueillir cette nouvelle population, on estime nécessaire entre 90 à 100 les constructions à usage de logements (sur la base de 2,1 personnes par logement en moyenne). Ainsi, l'équilibre entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels serait conservé et offrirait...

... des perspectives de développement raisonnées ...

La Loi Littoral, transposée dans le PADDUC, propose des outils permettant de définir les formes urbaines susceptibles d'être urbanisées.

Sur la commune d'Olmeto on a identifié une trentaine de zones possédant une forme d'urbanisation.

L'analyse des tâches urbaines et les choix des zones retenues :

Sur la base initiale de la trentaine de tâches urbaines identifiées par le Padduc, et suite aux différentes réunions de travail avec les services de l'Etat pour intégrer les contraintes réglementaires, l'analyse du territoire n'a pu définir que six tâches urbaines qui répondent à l'ensemble des critères : cinq concernent des zones urbaines à densifier et la sixième la zone d'Abbartello, recoupe les critères nécessaires pour une urbanisation limitée.

Les six enveloppes qui répondent aux critères sont :

Le secteur du Village d'Olmeto, avec une tâche de 20,73 ha

Le secteur Tavaghjola/ Raghja, avec une tâche de 14,9 ha

Le secteur de Vigna Maggiore avec une tâche de 5,64 ha

Le secteur des Cannes avec une tâche de 26 ha

Le secteur de Cipiniellu, avec une tâche de 12,3 ha

Le secteur d'Abbartello, avec une tâche de 41,12 ha

Ces six enveloppes urbaines représentent une surface totale de 120,69 hectares soit 2,72 % du territoire communal

Une obligation de maîtrise des espaces urbanisables et trois lois : ALUR, Grenelle et ELAN.

Le PLU doit s'inscrire dans le respect de la Loi ALUR, du Grenelle de l'environnement et de la Loi ELAN en prenant en compte les principes qui instaurent la densification des espaces, une consommation foncière raisonnée adaptée aux configurations spatiales du territoire et fondée notamment sur des projections démographiques.

Ce cadre réglementaire contraint oblige le PLU à définir des objectifs de consommation foncière, au regard des évolutions démographiques et du parc de logements, observés sur la commune au cours des dix dernières années.

A partir de cette projection, la commune d'Olmeto pourrait accueillir près de 200 nouveaux habitants à l'horizon 2030, soit une centaine de logements supplémentaires sur le territoire communal. En ce sens, l'objectif de modération de consommation de l'espace correspond à une consommation de 16 hectares sur la période 2020 -2030, soit une moyenne annuelle de consommation de 1,6 ha/an .

Le calcul se base sur :

- ⇒ l'analyse de la progression démographique, la taille moyenne des ménages et la définition du nombre de logements nécessaires
- ⇒ La définition du foncier disponible au regard du nombre de logements projetés et de la surface moyenne en m² de terrain.

Les tâches urbaines

L'analyse des formes urbaines de la commune, (intégrant l'ensemble des critères et contraintes réglementaires) permet de déterminer un foncier disponible à l'urbanisation de près de 16 hectares, sans prendre en compte le projet d'extension de l'agglomération d'Abbartello.

Ces 16 hectares représentent les unités foncières non bâties incluses dans le périmètre des tâches urbaines.

En synthèse :

- ⇒ La commune a une surface de 4382 hectares
- ⇒ Dont 120 hectares constituent les formes urbaines
- ⇒ Avec un foncier disponible, dans ces formes urbaines, de 16 hectares dont 80 % en zone littorale, appartient à des personnes non-résidentes sur le territoire.
- ⇒ Ce foncier mobilisable est à mettre en relation avec la progression démographique attendue

Les capacités résiduelles du foncier représentent « les dents creuses » dans les formes urbaines

Afin de déterminer le foncier disponible, il est nécessaire de prendre en compte les éléments suivants :

Les parcelles non bâties en indivision (de plus de 4 personnes) ne présentant pas un caractère urbanisable à l'horizon des 10 prochaines années,

Les contraintes telles que la bande littorale des 100 mètres, les risques naturels, etc., ont été intégrés afin d'avoir une meilleure appréciation du foncier réellement exploitable.

Sur les secteurs urbanisés proches du littoral (notamment Abbartello), plus de 80 % du foncier encore disponible, appartient à des personnes domiciliées à l'extérieur de la commune. Il est peu vraisemblable que ce foncier générera des résidences principales.

Nous retrouvons ainsi les potentialités réelles d'urbanisation de la commune.

Un cadre réglementaire national : Les lois : Alur, Grenelle II, Montagne, Littoral et ELAN

- La loi Montagne
- La loi Littoral
- Les lois Grenelle II et ALUR restreignent l'étalement urbain et la consommation foncière. D'où, localement l'obligation de privilégier une densification du bâti existant plutôt qu'une urbanisation étendue au foncier disponible.
- La Loi ELAN précise la Loi Littoral notamment en prévoyant qu'en dehors des agglomérations et villages existants, de la bande littorale des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage, seuls les secteurs actuellement urbanisés pourront être densifiés.

Ce cadre réglementaire contraint le présent document d'urbanisme à orienter le développement urbain au sein des formes urbaines identifiées et dans une optique de modération de la consommation foncière.

La traduction dans le PADDUC à l'échelle régionale

Le document de planification régional (PADDUC) décline les orientations pour les documents d'urbanisme des communes :

En zone urbaine, les conditions d'extension de l'urbanisation dans les agglomérations ou villages (localisation et dimensionnement)

En zone agricole, les conditions de préservation des espaces cultivables ou à potentialité agricole (désignées par Espace Stratégique Agricole, ESA), ainsi que les espaces ressources pour le pastoralisme, l'arboriculture, ou encore l'exploitation forestière.

En zone naturelle et en matière d'environnement, la délimitation des ERC (Espaces Remarquables et Caractéristiques du patrimoine naturel corse), à l'échelle communale et les conditions de préservation des espaces naturels sylvicoles et pastoraux, des paysages et de la biodiversité.

II. LA CONSTRUCTION PAR ETAPE DU PLU : vision, programmation et planification

Les enjeux du PLU

Le PLU est un outil au service d'un projet politique d'aménagement, d'urbanisme, de développement économique et social, et de préservation des espaces agricoles et naturels. Il permet de traduire le futur projet urbain de la commune, en décrivant les étapes de réalisation dans le temps (programmation) et dans l'espace (planification et réglementation des sols). Au-delà du document juridique, il est l'expression vivante de l'itinéraire choisi pour l'évolution de la commune dans toutes ses composantes : humaines, sociales, économiques, historiques, culturelles et patrimoniales, environnementales et paysagères. Le PLU expose donc un projet politique adapté qui répond aux besoins et aux enjeux du territoire aux échelles : communale, intercommunale et régionale. Il se compose de quatre documents :

1. Le rapport de présentation introduit l'analyse de l'existant, le diagnostic des forces et des faiblesses du territoire qui permettent de formuler les orientations d'aménagement.
2. Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les orientations retenues dans le projet stratégique pour l'ensemble du territoire.
3. Le plan de zonage défini par la réglementation des sols les différentes zones, détaille les projets dans le cadre des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les projets d'intérêt général.
4. Le Règlement qui fixe les règles générales, les servitudes d'utilisation des sols et les modes de construction.

LE PADD : l'outil stratégique du PLU.

Il formule des orientations générales

Conformément à la réglementation, le projet de PADD définit : « *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* ». Il constitue le projet de territoire à long terme, que la commune souhaite mettre en œuvre.

Il répond aux attentes et opportunités identifiées dans le diagnostic territorial.

Le PADD reflète les enjeux, en termes de difficultés à résoudre comme d'opportunités à valoriser, qui sont issus de l'analyse du territoire. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs perçus comme prioritaires dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement. Il s'appuie également sur un travail complémentaire souhaité par la commune sur le volet agricole : le DOCOBAS. Ce document d'objectif agricole et sylvicole, permet d'approfondir la stratégie de préservation et de valorisation des terres agricoles et des espaces forestiers.

Les orientations générales sont construites en cohérence avec les différentes échelles de compétences (commune, intercommunalité, région), dans les domaines suivants :

Les infrastructures et réseaux : la voirie, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie et de flux, le développement des communications numériques...

Le développement économique et les loisirs : les équipements structurants, les commerces, les services publics, les bâtiments d'activités mixtes et les services en régie comme par exemple les Bains de Baracci.

Le logement et l'habitat.

Enfin le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération pour la consommation de l'espace afin de limiter l'étalement urbain.

C'est le document stratégique du PLU, puisqu'il définit l'ensemble des pièces réglementaires : le zonage, le règlement, les OAP. Le projet communal s'articule donc autour de trois grandes orientations :

- ⇒ **préserver le potentiel naturel,**
- ⇒ **renforcer l'attractivité économique et touristique,**
- ⇒ **structurer équilibrer le développement urbain**

III. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

ORIENTATION 1 : PRESERVER LE POTENTIEL NATUREL

Objectif n°1 : Préserver et valoriser notre patrimoine naturel dans sa diversité géographique (littoral, massif, plaines agricoles).

- Maintenir l'intégrité des réservoirs de biodiversité
- Protéger les corridors écologiques dans des logiques de vallées, de vallons (Campalumba, Baracci, Taravo) et dans une logique littorale entre le réservoir de biodiversité de la plage de Baracci et l'agglomération d'Abbartello.
- Préserver les zones de sensibilité environnementale (Espaces Remarquables et Caractéristiques, ZNIEFF 1 et 2, Zones Natura 2000, Trame Verte et Bleue).
- Préserver l'intégrité des espaces forestiers et des boisements dans les vallons.
- Protéger les cours d'eau ainsi que leurs berges et leurs ripisylves.
- Préserver et assurer la qualité de la ressource en eau (périmètre de protection des captages).

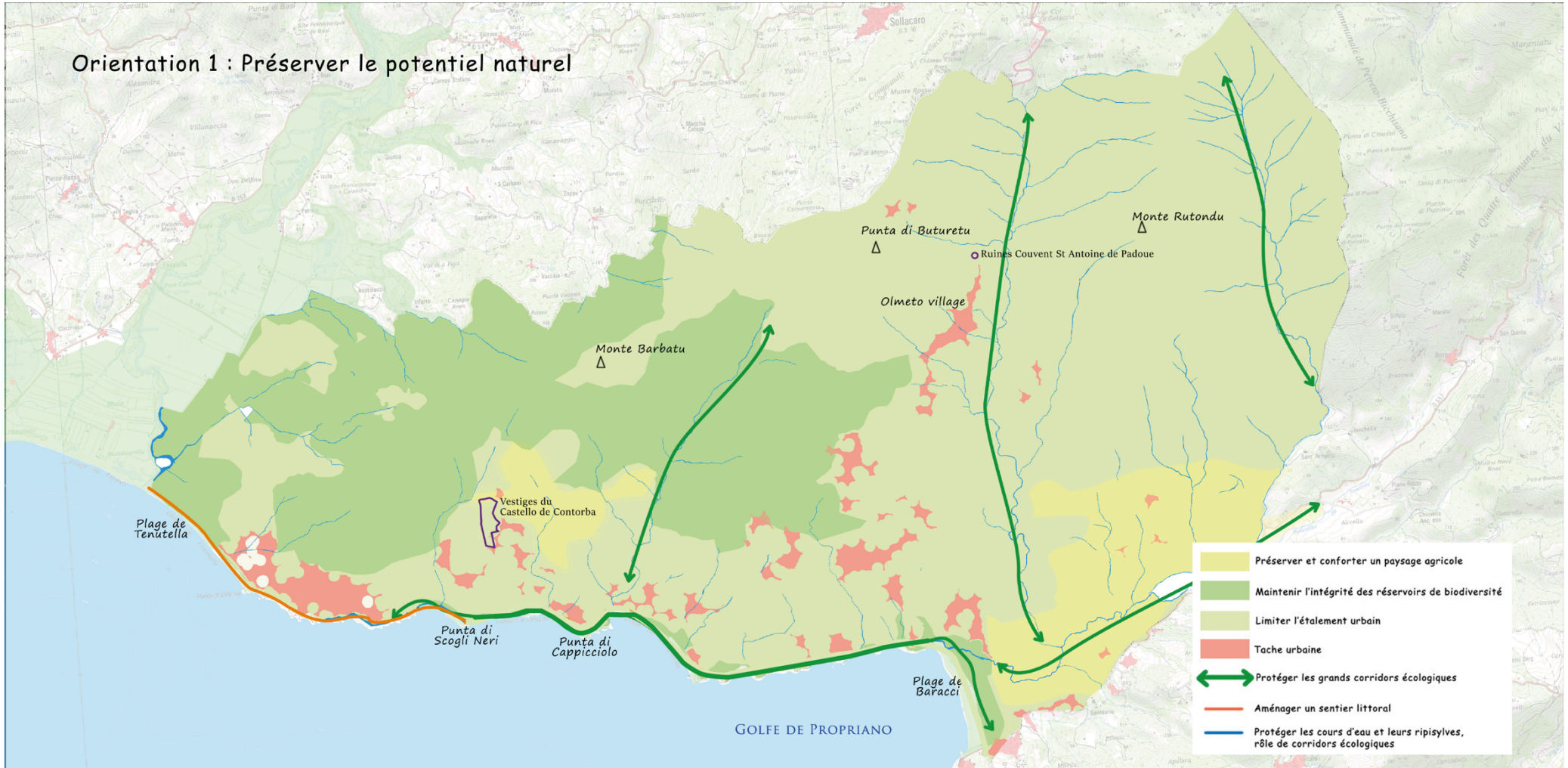
Objectif n°2 : Préserver notre patrimoine naturel dans ses possibilités de valorisation paysagères.

- Sa valeur écologique. Le projet de la commune vise à maintenir et améliorer le fonctionnement des écosystèmes et entretenir des liens privilégiés avec les paysages environnants. C'est une logique qui dépasse le fonctionnement communal et qui doit à ce titre, ouvrir ses préoccupations à l'échelle des massifs et de bassins.
- Sa valeur paysagère. Les différents profils paysagers rencontrés, doivent ainsi conserver une harmonie afin de pérenniser ces caractéristiques remarquables pour les générations futures.

Objectif n°3 : Préserver notre patrimoine naturel exceptionnel selon des logiques de valorisation et d'appropriation

- Développer des sentiers de découverte, sportifs... sur la commune, comme par exemple la création d'un sentier du littoral entre Campitello et Abbartello mais aussi en lien avec les autres communes.
- Aménager des espaces verts accessibles à proximité des lieux de vie.
- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.
- Entretien des chemins et accès pour permettre l'accessibilité aux terres et sites remarquables.

Orientation 1 : Préserver le potentiel naturel



ORIENTATION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

Objectif n°1 : Développer un projet économique autour de l'activité de santé et de bien-être : le thermoludisme.

Les projets économiques prévus dans le PADD ont un double objectif : le développement de la commune et une meilleure intégration dans la dynamique du bassin de vie du Valincu.

A une échelle plus large, il s'agit de faire le lien entre les différentes entités de la commune afin de valoriser les atouts du territoire et accroître son attractivité touristique.

La régie municipale des bains de Baracci, permet d'offrir diverses prestations à l'année et confirme l'intérêt économique de cette activité (plus de 30 000 entrées/an). Les Thermes représentent donc un potentiel de développement autour des activités thermo-ludiques et de bien être grâce aux qualités des sources d'eau chaude.

Un important projet de développement autour du thermoludisme :

Le projet de modernisation des Bains de Baracci vise à développer un projet de Centre de Bien-Être de qualité qui allie la Nature, la Santé et le Sport dans un parc totalement réaménagé. En plus de la revalorisation du complexe bâti, le projet propose également une réflexion autour de l'autonomie énergétique afin de répondre aux enjeux du développement durable. Ce site a vocation à devenir un point central de la micro région. Il est par conséquent l'un des moteurs du développement touristique avec la création d'emplois directs et indirects.

Un espace dédié aux services autour du numérique :

Afin de diversifier l'offre, il faut aussi développer d'autres pistes de valorisation des infrastructures existantes en associant le tourisme, l'agrotourisme et le numérique dans des espaces de « co-working », espace de travail et de loisirs liés au numérique, qui pourront aussi accueillir des réunions de travail, des séminaires ou des conférences de presse...



Les thermes de Baracci en quelques chiffres :

- Un investissement total de 3,75 millions d'euros, amortissable sur 20 ans,
- L'accueil de 45 000 clients,
- La création de 10 emplois directs et 30 emplois induits.
- 300 000 € en rentrée pour la commune qui sont réinjectés localement sur le territoire.

Objectif n°2 : Soutenir l'agriculture de qualité comme vecteur liant développement économique et valorisation du terroir

L'enjeu du PLU d'Olmeto sera de développer des productions agricoles de qualité comme vecteur fort du développement local.

Pour y parvenir la première orientation du PLU vise à fixer et protéger le patrimoine naturel et agricole.

Une nécessaire protection

- ⇒ Protéger les Espaces Stratégiques Agricoles : les 724 hectares identifiés par le PADDUC, avec notamment les terrains agricoles et leur trame bocagère recoupant des intérêts paysagers et écologiques.
- ⇒ Identifier les terres à fortes potentialités et renforcer les systèmes d'irrigation.
- ⇒ Assurer le maintien de pratiques pastorales dans les espaces naturels tout en valorisant le patrimoine agricole à proximité du village d'Olmeto.

Une possible diversification des activités agricoles vers le tourisme à la ferme.

Il existe un grand potentiel de diversification vers des activités agritouristiques sur la commune. Les circuits courts sont facilités par la situation privilégiée de cette commune littorale traversée par plusieurs axes structurants.

Favoriser l'émergence d'exploitations agricoles à forte valeur ajoutée.

L'histoire de la culture agricole sur la commune d'Olmeto nous renseigne sur le potentiel encore actuel d'une agriculture à forte valeur ajoutée.

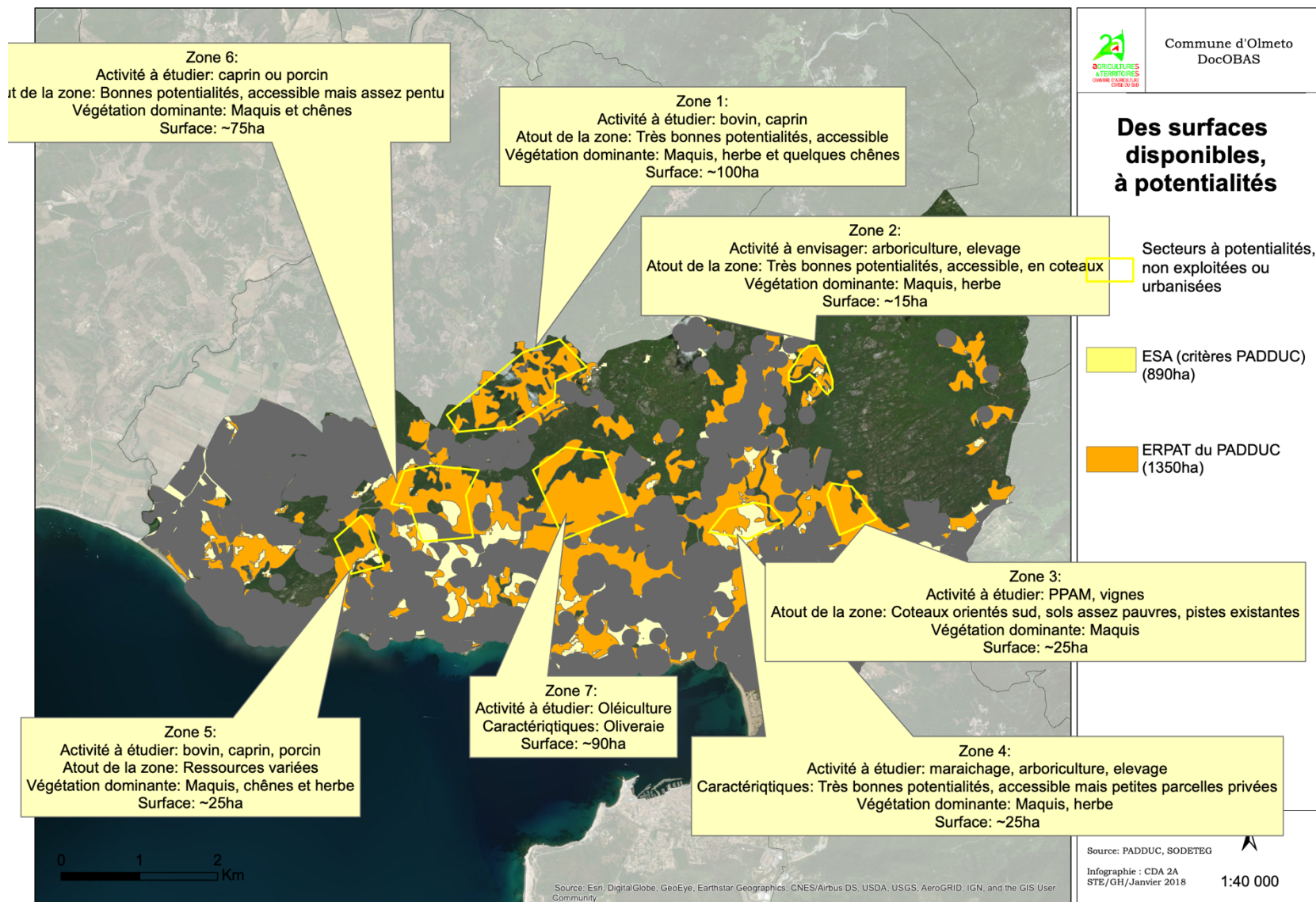
- ⇒ Promouvoir les circuits courts en créant des espaces dédiés afin de permettre la valorisation des produits, de leur transformation jusqu'à leur vente : avec des points de ventes de proximité, les marchés, les foires spécifiques, la création de coopératives et d'un pôle rural.
- ⇒ Engager une modernisation des exploitations.
- ⇒ Permettre la valorisation des forêts autour de l'agro-sylvo-pastoralisme à partir d'une meilleure combinaison entre un plan de gestion pour l'exploitation des forêts et des activités pastorales ou agricoles, en lien avec l'ONF (développement d'une filière, exploitation du bois de chauffage).
- ⇒ Favoriser une approche innovante de l'agriculture en développant des productions « résilientes » et à forte valeur ajoutées : les plantes aromatiques, les recherches de techniques et d'espèces endémiques adaptées

Dans cette optique des partenariats sont à développer avec la Chambre d'agriculture ou l'INRA sur les enjeux de développement agricole.

A la demande de la commune ces éléments font l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration de son DOCOBAS, Document d'Objectif Agricole et Sylvicole. Ce document et la stratégie qu'il préconise doivent permettre l'accueil de nouvelles activités agricoles

Des potentialités agricoles non exploitées et représentant près de 584 hectares

L'analyse proposée par le DOCOBAS (Maîtrise d'œuvre Ch. Agriculture) permet de proposer 795 ha d'ESA, tandis que le PADDUC en recensait 724ha.



ORIENTATION 3 : STRUCTURER ET EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

On distingue quatre grands pôles présentant des potentialités de développement :

- Pôle n°1 : le village
- Pôle n°2 : Les quartiers intermédiaires de la Raghja, Cannes et Cippiniello
- Pôle n°3 : Abbartello
- Pôle n°4 : le secteur des Thermes de Baracci

Le PLU devra contenir une Orientation d'Aménagement de Programmation d'ensemble permettant de conforter l'existence d'une agglomération sur le secteur, présentant le projet d'extension limitée de l'urbanisation et intégrant les coupures d'urbanisation nécessaires

Objectif n°1 : Densifier les hauts du village entre les quartiers de la Ribba et de Buggiale, et le bas du village dans le secteur de Campilone, en améliorant et les accès et leur lisibilité

Pour parvenir à ces objectifs, il sera nécessaire d'étudier :

La connexion entre différents quartiers via l'extension de chemins communaux

La création d'une jonction entre la route du réservoir et le quartier de la Ribba

La création et optimisation des poches de stationnement.

La requalification du réseau viaire secondaire avec notamment une sécurisation des croisements entre le réseau viaire principal (routes territoriale et départementales) et le réseau viaire communal et de desserte des secteurs urbanisés.

Faciliter la traversée du Village

Cette priorité nécessitera :

- Le rapprochement en co-visibilité des feux tricolores
- L'optimisation du linéaire de stationnement existant de l'axe principal de traversée,
- La création d'une déviation du village
- La création de poches de stationnement en amont du tronçon de route requalifié.
- Des jonctions piétonnes devront être mises en place.

Le patrimoine bâti, un « patrimoine en réseau »

La commune a entrepris de valoriser et de restaurer son patrimoine bâti à travers une série d'actions et d'aménagements avec notamment la mise en valeur du Couvent Saint François et la création d'un sentier patrimonial reliant les différents points d'intérêts...

Elle a aussi pour projet de valoriser les divers sites archéologiques, préhistoriques et historiques afin d'augmenter l'attractivité touristique tout en préservant ce patrimoine séculaire.

L'enjeu est de permettre à la population locale de se réapproprier sa culture et de renforcer ce nouvel intérêt touristique. Cette volonté se traduira par la mise en œuvre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Extrait du rapport d'Etude Orma Architecture :

« La réalisation d'un SPR dans le but de répondre aux problématiques suivantes:

Identifier le potentiel patrimonial

Améliorer la lisibilité à travers le village

Réaliser des attentions et propositions cohérentes pour le support de l'identité de la commune.

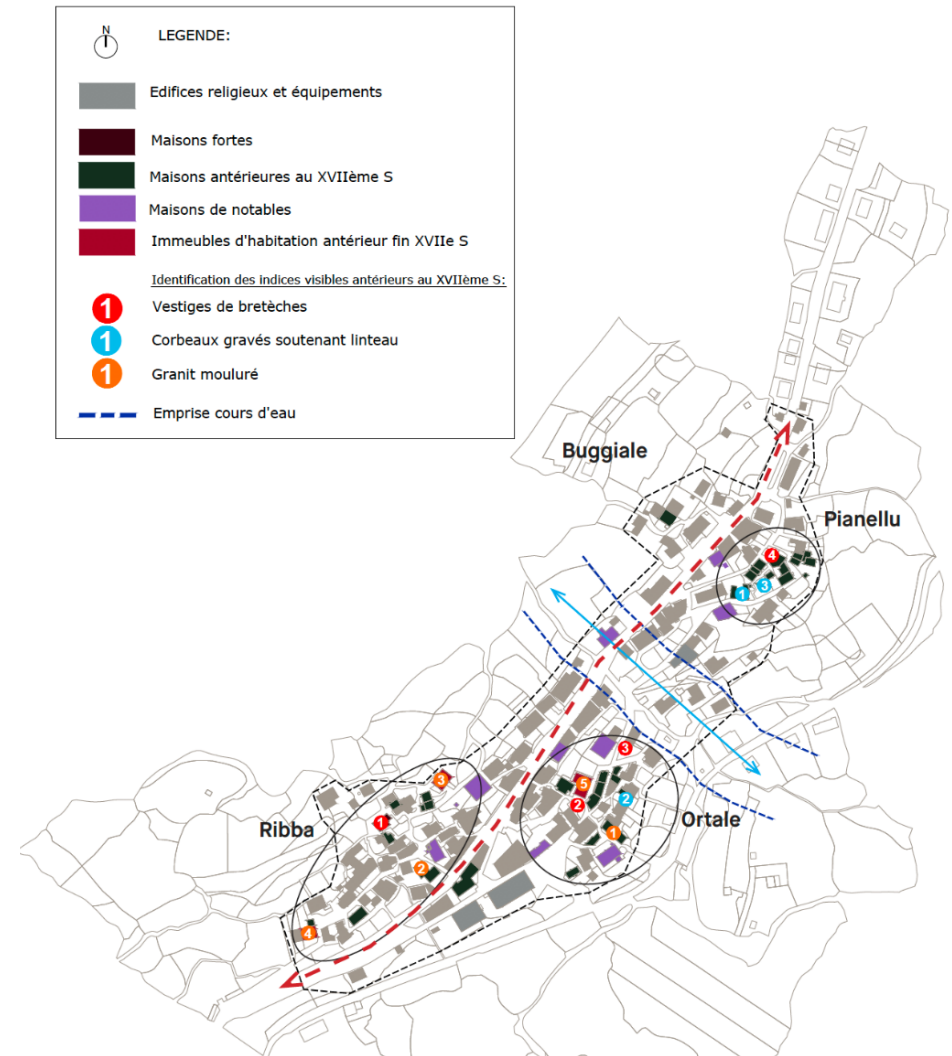
La zone proposée pour la délimitation du futur SPR a été choisie en réponse aux noyaux urbains anciens.

Le plan de vigilance proposé intègre les bâtiments et typologies historiques témoignant des usages ancestraux. Il apparaît primordial de maintenir les tracés et alignements historiques comme le tracé de la route traversant le village au XXème siècle, accompagné de l'ensemble de ses murs de soutènement en bloc de granit qui constituent un autre élément patrimonial à préserver.

Les alignements bâtis qui en découlent constituent des tracés historiques fondamentaux pour la lisibilité de la modification de la morphologie des aménagements du village au XXème siècle.

Enfin, les vides historiques témoignant de l'ancien cours d'eau aujourd'hui quasiment disparu, devront être maintenus. »

Dans l'attente de la mise en œuvre du SPR, l'étude du bâti ORMA Architecture – JUILLET 2019 - Maîtrise d'ouvrage de la DRAC est annexée au dossier de PLU et servira de référence, pour l'identification du patrimoine et sa préservation, lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.



Objectif n°2: La densification des quartiers intermédiaires

Un développement modéré et raisonné de l'urbanisation sera envisagé sur certains secteurs afin de permettre de renforcer la cohérence urbaine et de structurer ces poches d'urbanisation en les densifiant.

L'urbanisation future de ces quartiers ne sera possible qu'au sein des formes urbaines définies par les documents supra-communaux : Raghja, Vigna Maggiore, Cannes, Cipiniellu.

Diversifier les modes de déplacements

Dans le cadre des modes de déplacement doux, il s'agira aussi de pouvoir favoriser la découverte et les accès aux espaces littoraux et aux crêtes sur l'ensemble de la commune par de nouvelles voies et sentiers :

- ⇒ La création d'un itinéraire cyclable sur l'axe Abbartello, Baracci et Propriano,
- ⇒ La création d'un sentier pédestre de découverte d'A Vadina di Mulini aux thermes de Baracci,
- ⇒ Enfin, la volonté communale est de recréer un réseau de sentiers pédestres permettant d'explorer l'ensemble du territoire et ses richesses.

Objectif n°3: Construire un éco-quartier et diversifier l'offre de logements au sein d'un secteur à fort potentiel de développement, Baracci

Ce secteur à forts enjeux de développement présente un certain nombre de potentialités qu'il s'agira d'exploiter et de valoriser afin de renforcer la polarité de Baracci et de ses thermes (foncier communal, accession à la propriété).

Cette opération d'aménagement qualitative permettra ainsi d'accueillir de nouvelles populations à proximité d'un secteur attractif, les Thermes de Baracci.

Ce projet de développement intégré doit permettre de créer un pôle de vie au coeur de secteurs en pleine évolution le thermoludisme, le numérique.

Il s'agit ainsi, à partir de préconisations d'aménagement de qualité, de **renforcer l'attractivité de ce secteur** en apportant notamment :

Une offre de logement diversifiée répondant aux besoins de la population (accession à la propriété, primo-accédants).

Des activités économiques polarisantes, avec notamment la création de dynamiques en lien avec les communes limitrophes (marché de producteur, espaces de vie ...).

Du lien social à partir de structures inter-générationnelles, afin de créer un cadre de vie agréable.

En ce sens, la construction de cet éco-quartier s'inscrit dans une démarche de projet intégré et vise ainsi à conforter des formes de développement durable et cohérentes à l'échelle du territoire communal mais également à celle du bassin de vie.

Objectif n°4: Abbartello, un développement urbain limité et la réalisation d'un projet économique

Renforcer la polarité et l'attractivité d'Abbartello: développer un projet économique et touristique

Le secteur d'Abbartello est un pôle majeur à l'échelle de la commune d'Olmeto, il se définit comme une agglomération à part entière au regard des critères du PADDUC.

Cet espace constitue un pôle de centralité au vu de ses dynamiques économiques et de son lien fonctionnel avec Porto-Pollo.

Au-delà de sa forte vocation touristique et de ses infrastructures d'accueil variées : hôtels, bars, restaurants, campings... qui en font un secteur très dynamique, cette zone est largement pourvue d'équipements structurants, des réseaux et une voirie entièrement rénovés, des commerces et services ouverts à l'année, car on y trouve aussi de très nombreux logements individuels : des résidences principales et des résidences secondaires.

Sa centralité géographique étant forte, il s'agira de renforcer cette polarité et de structurer son urbanisation.

Le développement ne peut s'envisager que dans un cadre doublement contraint :

- ⇒ **Le renforcement des dynamiques économiques,**
- ⇒ **Une extension limitée en continuité de l'existant tout en apportant une réponse aux besoins de la commune.**

Dans cette optique, des aménagements envisagés sont :

- **Le traitement qualitatif des voies (sécurisation, déplacements doux...)**
- **L'harmonisation architecturale des futures constructions (aménagement paysagers qualitatifs, règlementations cohérentes ...)**
- **La promotion de modes de logements diversifiés (la localisation des espaces dédiés au logement, les règles d'emprise au sol ...)**
- **La valorisation et l'accès du public à la mer**

Une extension limitée en continuité de l'agglomération conjuguée à des coupures d'urbanisation : le respect des prescriptions de la Loi Littoral





Le projet de développement d'Abbartello devra prendre en compte le principe d'extension limitée du secteur, le nombre, la taille et la densité des constructions prévues. Ce projet d'extension devra toutefois respecter la continuité urbaine en ce qui concerne :

- **Le traitement des franges urbaines de l'agglomération ;**
- **La poursuite de la morphologie urbaine ;**
- **La continuité du traitement des espaces publics et du mobilier urbain ;**
- **La définition de limites associées à des coupures d'urbanisation (aménagement légers, valorisation paysagère et accessibilité au public)**




Renforcer la polarité et l'attractivité d'Abbartello: développer un projet économique et touristique






Développer et renforcer les atouts de ce secteur en renforçant sa lisibilité urbaine

-  Définir l'enveloppe urbaine d'Abbartello au regard de ses formes urbaines et architecturales
-  Renforcer l'accessibilité du littoral
-  Assurer la lisibilité de la traversée du secteur d'Abbartello comme axe structurant : de la traversée à la trame viaire
-  Améliorer le réseau de desserte secondaire du secteur

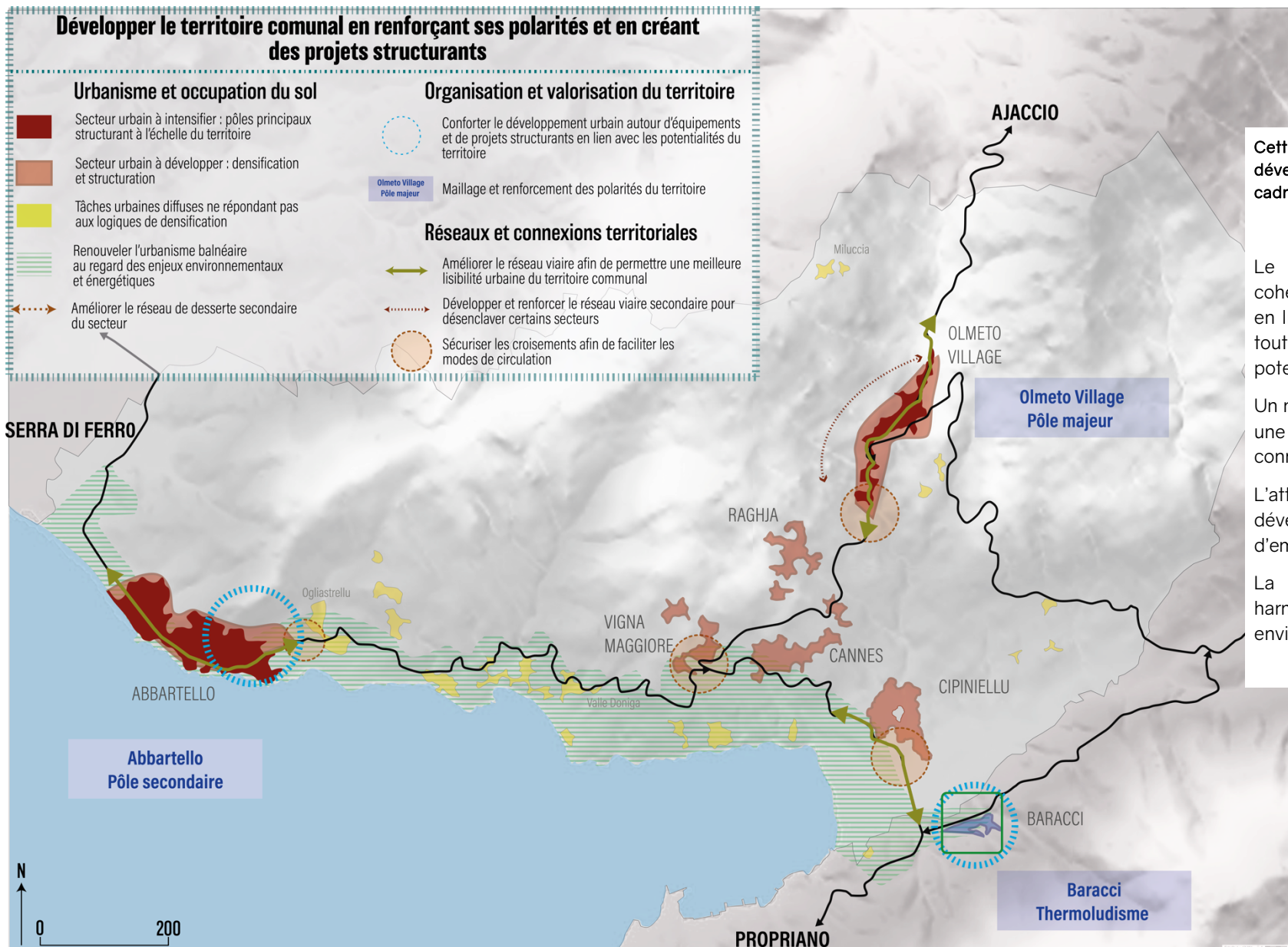
Renforcer la polarité d'Abbartello et densifier son développement urbain

-  Parcelles non bâties à intensifier
-  Secteurs à densifier au regard du futur développement urbain de la zone
-  Promouvoir le développement et l'accès à des équipements structurants afin d'assurer l'attractivité d'Abbartello

Valoriser et maintenir le développement économique d'Abbartello

-  Une zone de projet située en entrée d'agglomération afin d'assurer la bonne lisibilité
-  Un projet de développement qualitatif intégrant des mesures de protection et de valorisation paysagères
-  Un projet de développement structurant et répondant à des enjeux économiques dans l'optique de renforcer la polarité d'Abbartello à l'échelle de son bassin de vie

SYNTHESE



Cette carte de synthèse montre un projet de développement équilibré et maîtrisé malgré le cadre réglementaire contraint :

Le développement d'une urbanisation cohérente au sein des polarités identifiées, en lien avec les équipements structurants tout en cherchant à valoriser les potentialités du territoire.

Un meilleur maillage du territoire à travers une amélioration et un renforcement des connexions et des réseaux.

L'attractivité du territoire et le soutien au développement économique créateur d'emplois.

La garantie d'un développement harmonieux au regard des enjeux environnementaux et énergétiques.