

COMMUNE DE L'ILE ROUSSE

[HAUTE CORSE]

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
(P.L.U.)**



PIECE N° 2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Débatu en Conseil Municipal le 19 novembre 2021
Deuxième débat : VERSION A DEBATTRE

Sommaire

Préambule	4
I - Du constat au fondement du projet	7
II – Les stratégies établies et les objectifs retenus	12
III – Les orientations spatialisées	30

GLOSSAIRE

ERC Espace Remarquable et Caractéristiques

ESA Espace Stratégique Agricole

EPR Espace Proche du Rivage

EBC Espaces Boisés Classés

OPAH-RU Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable

POPAC Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

RHI Résorption Habitat Insalubre



Préambule



Une pièce majeure du PLU, exprimant les ambitions de la municipalité en termes d'aménagement et d'urbanisme

Instauré par **la loi Solidarité et Renouvellement Urbains**, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, et complété par **la loi Urbanisme et Habitat**, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Le PADD exprime en ce sens le projet communal, tout en s'inscrivant dans le respect des objectifs législatifs en vigueur, en notamment :

- *l'équilibre entre :*
 - *le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains,*
 - et
 - *l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites, milieux naturels et paysages ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*
- *le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte d'une répartition géographique équilibrée ;*
- *la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques et la prévention des risques et des nuisances de toute nature.*

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis **la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové**, du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

(...) il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 complète les attendus du PADD en précisant à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme que celui-ci : *« ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme ».*

L'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

A l'appui des conclusions du diagnostic territorial, le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long termes, en tenant compte des politiques sectorielles et supracommunales.

Le PADD constitue un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique).

Non opposables aux tiers, celles-ci constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; dispositions qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

La collectivité est libre de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour encadrer et guider le devenir du territoire communal, tout en répondant aux objectifs fixés par le cadre législatif et réglementaire.

Le rôle du PADD

Le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du plan local d'urbanisme du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalable à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposent de manière différenciée pour l'ensemble du territoire communal ;
- l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire ;
- l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

Le contenu du PADD du PLU d'Ile Rousse

Le présent PADD traduit le projet politique de la commune d'Ile Rousse en matière d'aménagement et d'urbanisme à long terme, selon une vision d'ensemble et à l'appui de trois échelles territoriales combinées :

- l'échelle supracommunale, qui permet d'affirmer la place d'Ile Rousse au sein de la Balagne,
- l'échelle communale, qui définit les stratégies à mettre en œuvre, dans une logique transversale du territoire ;
- l'échelle infra-communale, qui précise les orientations par secteurs pour encadrer l'évolution des sites en devenir et celles des quartiers existants.

Le PADD pour Ile Rousse définit quatre grandes orientations stratégiques qui constituent le fondement du projet du PLU :

1/ définir une politique d'ensemble répondant prioritairement aux besoins de la population permanente

2/ définir des règles contribuant à un urbanisme de qualité et respectueux de l'environnement

3/ créer les conditions favorables au développement de l'emploi et à l'installation de nouvelles activités sur le territoire

4/ protéger les grands espaces naturels existants et viser à la préservation des continuités écologiques sur le territoire



**Du constat
au fondement du projet**

1



1. Les principaux éléments du constat

La commune de l'île Rousse connaît depuis de nombreuses années un développement important, aujourd'hui à la base des nombreux enjeux qui pèsent sur son devenir.

L'île Rousse : une polarité majeure de la Balagne

Située à un peu moins de 25 kilomètres au nord-est de Calvi, la commune de l'île Rousse connaît un développement soutenu depuis une trentaine d'années, qui la place en tant que principale polarité urbaine à l'échelle de la communauté de communes de l'île Rousse - Balagne (CCIRB) dont elle fait partie. Porte d'entrée sur Saint-Florent par les Agriates, la commune est également l'une des destinations touristiques les plus visitées de Balagne.

Cette double attractivité (résidentielle et touristique) contribue à la présence **d'un tissu économique relativement dynamique** et au développement d'une offre en équipements, commerces et services de proximité qui polarise une population, permanente et estivale, bien au-delà des seules limites communales.

A noter de surcroît que la commune a été classée le 4 mai 2015 **commune touristique** dans le cadre du groupement des communautés de communes et qu'elle est également station climatique depuis 1933. Elle accueille de surcroît un office de tourisme intercommunal classé en 1^{ère} catégorie ; le levier puissant que constitue ce classement au regard de l'action touristique à développer dans le bassin de vie de l'île Rousse contribue inévitablement à renforcer davantage encore son attrait touristique au sein de la Balagne.

Une commune attractive à l'échelle de tout un bassin de vie, qui offre une dynamique sociale et urbaine tout au long de l'année

L'île Rousse, par sa superficie réduite (250 ha), est une commune à l'urbanisation relativement compacte où chaque quartier n'est jamais loin du cœur de ville et des différents espaces de centralité et d'activité locale (avenue Paul Doumer, place Paoli, centre historique, promenade de la Marinella, plages et ports en particulier). A noter une particularité du territoire : les plages de l'île Rousse sont des plages urbaines, comme définies par le PADDUC, car intégralement situées en cœur de ville, en bordure du centre historique et dans le prolongement du port de plaisance.

Les caractéristiques urbaines et patrimoniales du centre historique confèrent à l'île Rousse une **attractivité touristique renforcée**, qui la placent parmi les communes les plus visitées de Corse ; l'existence du port de commerce, qui est le 3^e de Corse par l'importance du trafic de marchandises et passagers après Bastia et Ajaccio, contribue à la notoriété et la visibilité touristique d'île Rousse.

Pour autant, ceci n'a jamais mis à mal **l'esprit de « village »** qui opère dans la commune, favorisant particulièrement hors saison les échanges et le lien social entre les habitants.

Dès lors, avec une population « officielle » de 3.220 habitants permanents (INSEE 2021), l'île Rousse est une commune active et attractive, qui fonctionne tout au long de l'année. Elle offre en ce sens une dynamique sociale et une vie urbaine, qui lui confère un rôle et un statut particulier, tant à l'échelle de la Balagne que de l'ensemble de la Corse.

De fait, au-delà d'un afflux important de touristes en période estivale, le poids significatif des résidents secondaires qui vivent plusieurs mois de l'année sur place augmentent plus ou moins considérablement le poids de la population durant 5 à 6 mois de l'année.

Cette particularité contribue largement à la dynamique territoriale et à la vie locale constatées à l'année, au bénéfice non seulement des Ile-Roussiens, mais plus largement de l'ensemble des communes limitrophes d'Ile Rousse.

Un centre historique à forte valeur patrimoniale, mais insuffisamment entretenu et mis en valeur

Le **centre historique** d'Ile Rousse a été construit pour l'essentiel avant 1870 et achevé avant la fin du 19^e siècle. Il constitue **un ensemble urbain et architectural d'une grande valeur patrimoniale** et historique, et recèle également de plusieurs édifices remarquables (l'église Notre-Dame de la Miséricorde et l'église de l'Immaculée Conception, le couvent des moines, la maison des pêcheurs, le marché couvert (classé Monument Historique)).

Cependant, l'état du patrimoine bâti est aujourd'hui dégradé ; le parc de logements présente une vacance relative selon l'évolution à la baisse constatée entre le recensement INSEE 2015 – 2021 et enfin il faut souligner l'état de sous-occupation flagrante dans les logements occupés. Près de la moitié du parc immobilier est privé et en copropriétés non gérées, conduisant souvent à un état de mauvais entretien des immeubles. On constate dès lors une paupérisation de la population qui y réside, avec une part importante de jeunes et de personnes âgées. Les loyers pratiqués plus faibles résultent de l'état des logements, qui sont moins confortables que sur le reste de la commune, voire inconfortables et vétustes.

La reconquête du centre ancien apparaît comme un enjeu majeur de la politique d'urbanisme voulue par la collectivité et devra permettre d'intervenir prioritairement en faveur de la requalification des espaces publics, et de la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine bâti, afin de redonner à la vieille ville une unité de traitement urbain et générer une dynamique d'amélioration de l'habitat.



Un développement urbain quantitativement important et qualitativement mal maîtrisé

Ile Rousse a connu toutes les étapes de l'évolution urbaine, depuis la période des fortifications avec ses différents murs d'enceintes érigés dans le courant du 18^e siècle, jusqu'à l'urbanisation récente à partir des années 1970 qui marque le début de l'éclatement et de l'étalement urbain.

L'attractivité non démentie d'Ile Rousse depuis lors et la pression foncière consécutive à celle-ci – sans pouvoir être, ni maîtrisée, ni encadrée compte-tenu de l'absence de tout document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal – ont conduit au fil du temps à un **développement urbain très inégal** en termes de densités, de formes urbaines et de qualité architecturale.

Si le centre historique est un marqueur, ô combien emblématique, de l'identité urbaine et architecturale d'Ile Rousse, les formes et les modes d'urbanisation observés à partir de la seconde moitié du 20^e siècle font radicalement contraste avec les valeurs patrimoniales du centre ancien.

De fait, à partir de cette période, la poursuite du développement communal témoigne davantage d'une logique d'urbanisation réalisée au coup par coup, sans cohérence d'ensemble ni sur le plan spatial, ni sur le plan architectural. Il en résulte aujourd'hui **une mosaïque de tissus construits**, dominés par des effets de juxtaposition de formes urbaines et de densités contrastées, voire disparates, produisant un paysage urbain composite et très hétérogène, en rupture avec la qualité et l'organisation des quartiers centraux.

De surcroît, au sein de ces espaces plus récemment construits, la juxtaposition des fonctions et usages ainsi que l'alternance de pleins et de vides (par imbrication d'immeubles d'habitations (avec ou sans jardins), de friches ou terrains vagues, de bâtiments d'activités, de parcelles agricoles cultivées ou délaissées) brouille encore davantage la lisibilité de la ville, qui perd en cohérence et en qualité d'ensemble.



Un développement de la construction qui contribue pour une large part au développement des résidences secondaires et de tourisme

Le rythme de construction observé au fil des années démontre une disproportion forte entre le nombre de logements construits et l'augmentation de la population permanente : ainsi en près de 50 ans, le nombre d'habitants à l'Ile Rousse a été multiplié par un peu moins de 2 tandis que le nombre de logements construits a été multiplié par 4. De fait, compte-tenu de la forte attractivité touristique de la commune, au sein du parc de logements qui compte au **total un peu plus de 3400 logements**, moins de la moitié seulement est à vocation de résidences principales en 2021 (44,7%).

Le déséquilibre constaté entre production de logements et effet démographique est symptomatique de beaucoup de communes touristiques, et non spécifique à Ile Rousse. Il est pourtant problématique car confiscatoire pour nombre de ménages à pouvoir accéder à un logement sur la commune.

La commune, au travers de son document d'urbanisme et du présent PADD, exprime sa volonté d'agir sur la réduction de ce déséquilibre et affirme son ambition pour la recherche de solutions permettant de **concilier développement urbain et accueil de nouveaux ménages**.

Un territoire qui souffre, en saison estivale, d'un réseau de voiries saturé à l'excès et d'un déficit en stationnement

La faible hiérarchisation du réseau routier, associée à la concentration géographique des polarités touristiques et des lieux de centralité urbaine sur la commune, auquel s'ajoute le passage d'un axe de transit important en cœur de ville (RT 30), génère de nombreuses difficultés en saison estivale :

- un engorgement quasi permanent de la RT 30 et de l'ensemble des rues du centre-ville,
- une saturation importante des parcs de stationnement public, produisant le report d'une partie des besoins non satisfaits vers des espaces informels voire de manière anarchique le long de la voirie existante ; le tout ajoutant encore au phénomène d'engorgement et de saturation du réseau routier en cœur de ville.



De ce point de vue, la commune est aujourd'hui face à plusieurs besoins bien identifiés :

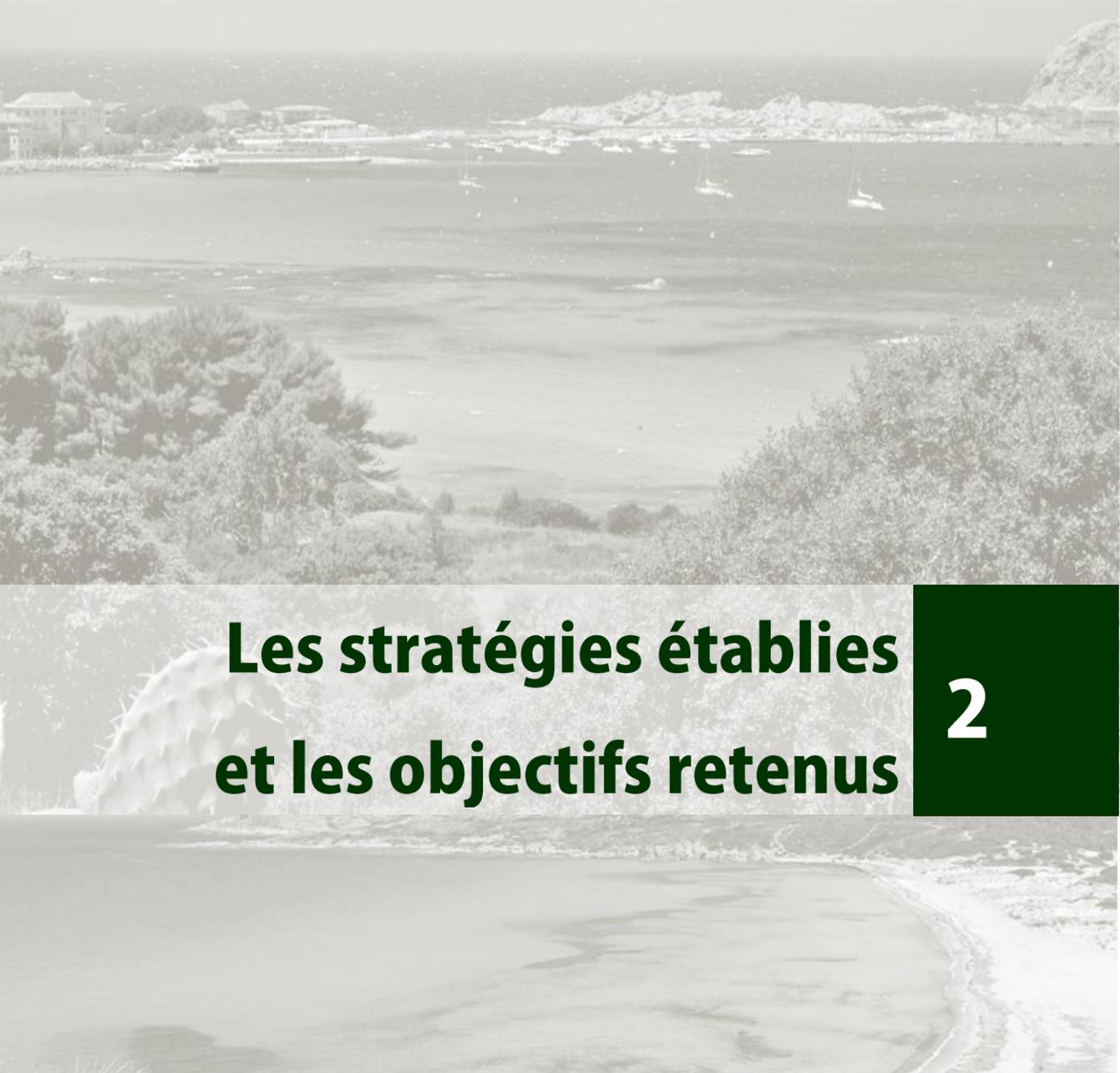
- **l'amélioration des déplacements et des conditions de circulation en centre-ville** ; amélioration qui ne peut raisonnablement être envisagée qu'à l'appui d'un report du trafic de transit qui circule massivement sur la RT 30 en période estivale ;
- **l'amélioration des relations inter-quartiers** depuis et **vers le centre-ville**,
- la **nécessité de désengorger l'espace public** et la recherche de nouvelles capacités de stationnement à proximité du centre-ville (essentiellement en période estivale) afin de préserver ses qualités patrimoniales et son attractivité.

2. L'esprit du projet : valoriser le centre historique parallèlement à l'amélioration du fonctionnement urbain et à la structuration des quartiers

L'ambition de la collectivité est résolument tournée vers la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé, visant à renforcer les atouts existants de l'île Rousse, tout en apportant des réponses adaptées aux problématiques identifiées.

La principale idée force du projet n'est pas de construire plus, mais de « construire mieux » :

- construire mieux, c'est d'abord faciliter l'accès aux logements pour une population permanente aux besoins diversifiés (jeunes, familles, aînés en priorité) ;
- construire mieux, c'est aussi construire « autrement » : c'est vouloir fixer un cadre et des perspectives assurant un développement plus cohérent et plus harmonieux, c'est construire aux endroits qui s'y prêtent le mieux mais sans excès de densité, c'est construire en veillant à une bonne intégration des projets dans leur voisinage en tenant compte de l'aspect et de l'ambiance des quartiers existants. Il en va du confort du futur résident comme de celui du voisin et du passant ;
- construire mieux, c'est encore prendre en compte les enjeux du changement climatique. Cela doit passer notamment par une réflexion sur l'organisation des déplacements, sur la manière de limiter l'imperméabilisation des sols et sur la prévention des risques naturels (inondations, feux de forêt en particulier) ;
- construire mieux, c'est enfin redonner une vraie place à la nature en ville, en franges de l'urbanisation comme au sein des tissus urbanisés au travers d'actions conjuguées visant à accroître la végétalisation et le verdissement de la ville.



**Les stratégies établies
et les objectifs retenus**

2

1 Les axes du projet

La valorisation de l'identité communale et la nécessité d'un projet urbain cohérent, renforçant le bien vivre ensemble (en saison estivale comme hors saison)



Ville centre d'un bassin de vie attractif, le dynamisme d'Ile Rousse, tant hors saison (pôle d'emploi local et de services à l'année) qu'en période estivale (forte affluente touristique) tient à l'ensemble de ses atouts, qu'il s'agisse des qualités patrimoniales du centre ancien, du site géographique et naturel dans lequel s'inscrit la commune comme de la présence de nombreux équipements, commerces et services à l'année.

Pour conforter son attractivité, notamment résidentielle, la commune doit renforcer ses qualités urbaines « au quotidien » au travers notamment :



- de la mise en valeur du cœur historique de l'Ile Rousse,
- de la requalification des espaces publics centraux,
- d'une réflexion sur l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement dans le centre-ville (à l'appui du délestage du trafic de transit empruntant la RT 30) et dans une optique de partage apaisé entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, voitures) ;
- du maillage et du développement des itinéraires de déplacements doux, notamment depuis les quartiers résidentiels vers le centre-ville et les principales polarités communales ;



- de la préservation des espaces naturels proches des quartiers résidentiels ou en cœur de ville ;
- de la création et l'aménagement d'espaces verts de respiration au sein des zones urbanisées.

La capacité de l'Ile Rousse à renforcer ses qualités urbaines et patrimoniales passera également par la définition de limites urbaines respectueuses des grands espaces naturels existants, ainsi que par une politique de gestion des sols privilégiant des morphologies cohérentes et des densités raisonnables au vu du contexte communal.

Ainsi, compte-tenu des atouts et potentiels de la commune (espaces bâtis multiformes à organiser, espaces naturels à préserver) le projet de PLU de l'Ile Rousse induit un développement à la fois mesuré, maîtrisé et plus intensif qu'extensif ; les évolutions à prévoir tenant davantage aux projets intégrés au tissu urbain existant qu'à des extensions urbaines dont l'importance, en toute hypothèse, sera nécessairement limitée par la géographie des lieux et les contraintes liées à une situation de commune littorale.



De manière générale, l'objectif du projet de PLU est d'asseoir pour les années à venir un développement de l'urbanisation à la fois mesuré et qui permette de re(donner) qualité urbaine et cohérence architecturale dans les quartiers, tout en les articulant mieux entre eux (volumétrie, prospect, circulations douces, espaces de nature en ville, etc.).

Le renforcement du poids de l'île Rousse dans son bassin de vie, en tant que pôle urbain local à l'année



En dépit de son poids démographique qui pourrait la classer parmi les communes péri-urbaines ou rurales (3.220 habitants selon l'INSEE), l'île Rousse assure toutes les fonctions et les charges d'une ville centre : lycée, collège, écoles primaire et maternelle, gendarmerie, centre d'incendie et de secours, CPAM, CAF, autres équipements publics et administratifs ainsi que de nombreux commerces, restaurants et services de proximité utiles à l'ensemble du bassin de vie (médecins généralistes et spécialistes, centre de radiologie, banques, assurances, etc.).



C'est une ville authentique, qui vit toute l'année, et qui fonctionne en dehors de la seule activité touristique, même si l'économie locale, très tertiairisée, dépend pour une large part du tourisme (emplois directs et indirects).

Pour autant, l'offre pérenne en emplois locaux pâtit d'un bassin démographique restreint, en particulier hors saison, qui limite son développement.



Dès lors, le principal levier permettant d'envisager le renforcement de l'activité économique sur la commune est sans contexte le développement des emplois en lien avec les enjeux de renforcement de l'accueil résidentiel sur le territoire communal.

En souhaitant renforcer la place et le poids de l'île Rousse à l'échelle de son bassin de vie, la municipalité entend avant tout agir au bénéfice de ses habitants permanents, actuels et futurs (en termes d'amélioration de l'offre en logements et en créant les conditions propices au développement d'activités et de commerces non strictement saisonniers), tout en recherchant une possible diversification de l'emploi local, induite par l'augmentation du besoin des services à la personne et aux entreprises.



Le développement de l'hébergement touristique marchand (particulièrement hôtels et chambres d'hôtes) ainsi que la recherche de nouveaux vecteurs d'attractivité touristique (autre que tout balnéaire), est un autre objectif de la commune, visant à favoriser l'allongement de la saison touristique pour renforcer encore l'économie locale.



2. Les orientations générales du PADD

Orientation **1** : Définir une politique d'ensemble répondant prioritairement aux besoins de la population permanente

1.1 Dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme

Mener une politique résidentielle en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs retenus

Au cours des vingt dernières années, la commune de l'île Rousse a connu une augmentation de son parc de logements très supérieure à l'augmentation de sa population. Sur cette période de référence, l'analyse du point mort a permis de constater que seulement 30% de la production de nouveaux logements ont eu un effet démographique ; 70% de la construction neuve ayant uniquement contribué au renouvellement du parc et à l'augmentation des résidences secondaires et hôtelières.

Cette situation a engendré une fragilisation démographique et s'est accompagnée de fermetures de classe dans les écoles ; L'objectif est de récupérer les classes fermées par le biais de la consolidation démographique dans le cœur de ville.

En conséquence, les besoins en nouveaux logements devront permettre de stabiliser la population sur place (en facilitant notamment les parcours résidentiels sur la commune) tout en permettant d'assurer prioritairement une croissance démographique pérenne.

La commune pourra recourir à divers outils fonciers et réglementaires pour conforter de manière durable l'offre en logements à l'année et stabiliser l'inflation.

Tendre vers une plus grande diversification du parc permettant de répondre davantage aux résidents permanents (jeunes actifs notamment et familles)

Une politique de l'habitat se situe au-delà de la simple création de logements et devra viser à permettre notamment une plus grande diversité de l'offre de logements afin de satisfaire aux besoins présents et à venir.

Dès lors, l'adaptation de l'offre en logements, tenant compte des évolutions structurelles et des besoins des ménages (actuels et futurs) devra viser à attirer une population plus jeune et active, ainsi que davantage de familles, tout en répondant aux besoins croissants des ménages plus âgés.

C'est au travers d'une plus grande diversité dans la production de logements (en taille et en statut d'occupation – accession et locatif –) que la commune parviendra à une meilleure fluidification des parcours résidentiels sur son territoire, permettant y compris de sédentariser davantage les populations sur l'île Rousse. L'adaptation des produits aux difficultés des personnes âgées moins mobiles ou aux personnes à mobilité réduite constitue un objectif complémentaire à rechercher.

Mais la diversification de l'offre en logements ne saurait être envisagée en dehors d'un objectif de qualité des nouveaux logements produits, notamment en termes de formes urbaines et de densités adaptées à chaque quartier et situation urbaine locale.

Poursuivre la réhabilitation du patrimoine bâti dans le centre-ville historique et accompagner la remise sur le marché des logements anciens

La qualité du patrimoine architectural et urbain dans le centre historique est un marqueur très emblématique de l'identité de la commune et peut, à terme, être gage du renforcement de son attractivité résidentielle.

Actuellement, l'absence de fluidité du marché du logement dans le centre ancien (du fait de la présence de nombreuses copropriétés et logements en indivisions) ne permet pas d'envisager une remise rapide sur le marché du gisement existant. Il existe pourtant un nombre important de logements inoccupés et/ou vétustes, qui doivent participer à moyen et long terme à une réappropriation du centre historique par les habitants.

Dès lors, la réhabilitation et la revalorisation urbaine de la vieille à long terme sont un enjeu majeur et une priorité forte de la nouvelle municipalité. L'objectif volontariste clairement affirmé par les élus que de parvenir progressivement à la remise sur le marché de tout ou partie des logements vacants et à la mise en valeur des espaces publics du centre historique.

Ceci suppose de tenir compte en particulier de :

- la préservation et la valorisation du patrimoine architectural emblématique (patrimoine urbain, maritime et militaire) et paysager ;
- la requalification des principales traversées urbaines (RT 30 et RT 513),
- la piétonnisation progressive des rues du centre ancien et la réflexion concomitante sur l'amélioration des conditions et espaces de stationnement (en particulier en saison estivale).

Au-delà de l'intérêt bien compris d'une redynamisation du centre historique, c'est également un moyen de répondre, sans consommation d'espace, à une part du besoin de production des logements attendus dans les années à venir.

Cette stratégie repose sur des actions ciblées et volontaristes, dont certaines dépassent d'ailleurs le seul PLU et interroge sur l'ensemble des outils mobilisables et adaptés aux enjeux. De fait, le PLU possédant peu de leviers permettant d'agir concrètement sur les possibilités réelles de remise sur le marché des logements vacants ou vétustes, il devra être couplé avec d'autres outils d'intervention plus adaptés à la problématique soulevée (ex : OPAH-RU, RHI, PRI, POPAC...). Les outils fonciers disponibles comme la ZAD, le DPU, les emplacements réservés ou encore les servitudes de mixité seront mises au service de cet objectif.

De même, compte-tenu du fait que la commune ne dispose plus des compétences directes en matière d'amélioration de l'habitat, des partenariats ont été mis en place avec la communauté de communes, voire avec la Collectivité de Corse. Campa in Balagna (2023), SPL, est le meilleur exemple de ces partenariats.

Renforcer la qualité de l'espace public dans les lieux de centralité urbaine et touristique

Les espaces publics structurants, et particulièrement en période estivale, sont souvent encombrés par les véhicules en stationnement, confisquant à la fois les vues et perspectives sur les façades bâties et marquant autant d'obstacles à une circulation piétonne fluide et aisée. L'exemple de la place Paoli en est la parfaite illustration. De même, les activités commerciales et de restauration s'étendent parfois de façon anarchique au détriment également de la valorisation des façades et autres éléments de l'architecture locale.

Des mesures et actions concomitantes, et non exclusivement liées au PLU, devront être entreprises pour améliorer la qualité de l'espace public et la valorisation de l'architecture traditionnelle ; les capacités et le repositionnement des parkings de stationnement en centre-ville étant une condition préalable et incontournable à la requalification des espaces publics centraux.

Les objectifs retenus :

- Appliquer sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser, la servitude de résidence principale.
- Encourager la création de logements de tailles diversifiées, répondant à l'évolution démographiques et à la demande dans le respect du patrimoine et de l'identité Ile Rousienne
- Assurer une plus grande mixité sociale dans l'habitat et développer en particulier l'offre locative et en primo-accession
- Renforcer les fonctions des différents quartiers en permettant d'organiser de meilleures transitions morphologiques et paysagères entre les quartiers
- Poursuivre les mesures développées en faveur de l'amélioration de l'habitat et favoriser la requalification des bâtiments anciens dégradés les plus emblématiques de l'histoire communale
- Encadrer les conditions de rénovation, d'évolution ou de transformation des devantures et vitrines commerciales du centre historique
- Poursuivre les mesures développées en faveur de l'amélioration de l'habitat et favoriser la requalification des bâtiments anciens dégradés les plus emblématiques de l'histoire communale
- Définir une politique globale de requalification des espaces publics structurants à l'échelle du centre-ville et agir prioritairement pour :
 - la suppression du stationnement place Paoli, au profit du réaménagement et de la requalification des espaces publics centraux ; (pré-études en cours et prospection foncière pour les alternatives)
 - en compensation de la suppression du stationnement de la place Paoli (2025)
 - aménager une aire de stationnement paysager dans le prolongement de la promenade Marinella ;
 - réaliser un nouveau parking à proximité du port
 - la piétonnisation progressive du cœur historique
 - l'agrandissement du parking de la Poste dans le cadre d'une opération ambitieuse de parking en silo comprenant une salle de spectacle.

1.2 Dans le domaine des déplacements et des liaisons inter-quartiers

L'Ile Rousse est aujourd'hui face à plusieurs besoins bien identifiés :

- la fluidification des déplacements au sein de la ville, tout particulièrement en période estivale et l'amélioration des liaisons inter-quartiers ;
- la requalification de la RT 30 qui présente aujourd'hui un aspect très routier et constitue une rupture urbaine marquée sur le territoire communal, limitant de surcroît les possibilités de déplacements doux notamment vers le centre-ville ; cette requalification ne pouvant toutefois réellement être envisagée qu'après délestage du trafic de transit qui traverse actuellement le centre-ville ;
- le report et l'augmentation des capacités de stationnement en centre-ville afin de préserver son attractivité et désengorger l'espace public.

Dès lors, la question de la circulation et des déplacements représente un enjeu important pour l'amélioration de la pratique de la ville et de son centre ancien tout particulièrement, qui conditionne le renforcement de son attractivité tant touristique que résidentielle. Dans cette optique, plusieurs objectifs doivent concourir à faciliter de nouvelles formes de mobilité.

En ce sens, le volet déplacements du PADD s'articule autour de trois thèmes :

Fluidifier la circulation automobile

L'objectif du PLU est de résoudre progressivement les dysfonctionnements existants en matière de circulation automobile, notamment l'engorgement de la RT 30 et la difficulté des accès au centre historique en période estivale.

A cet égard, le PADD du PLU d'Ile Rousse intègre le projet de voie d'évitement du centre-ville prévue à terme au sud de la RT 30 ; projet porté par la Collectivité de Corse (CDC).

Cette future voie d'évitement du centre-ville d'Ile Rousse a pour objectif de décongestionner le centre-ville, notamment en période estivale, en améliorant la desserte des communes de Monticello, Santa Reparata di Balagna et Corbara à partir de la RT et plus largement en améliorant la desserte de la Balagne.

Le projet de voie d'évitement, qui s'inscrit dans un aménagement plus global de la RT 30 entre Ile Rousse et Calvi devra permettre de :

- délester l'actuelle voirie intercommunale du trafic de transit qui traverse le cœur de l'Ile Rousse, par la création d'une voie nouvelle au sud du centre-ville ;
- améliorer les conditions de circulation au sein du réseau routier communal, de favoriser notamment la desserte du port de commerce et d'améliorer les conditions d'accès aux commerces et activités du centre urbain ;
- requalifier la RT 30 et ses abords au droit de son passage sur la commune afin de contribuer à améliorer le cadre de vie à l'échelle des quartiers centraux d'Ile Rousse.

Privilégier les circulations douces notamment dans le centre

Une restructuration lourde des espaces publics de la RT 30, notamment dans les parties centrales de l'itinéraire routier, pourra permettre la réalisation d'un boulevard urbain structurant à l'échelle du centre ancien, dès lors que la RT aura été délestée des flux de transit importants qui traversent régulièrement le centre-ville.

Concomitamment, l'accessibilité à la ville, la qualité du paysage urbain et par conséquent le confort des usagers (touristes et habitants) seront sensiblement améliorés du fait d'un meilleur partage de l'espace public et d'une meilleure maîtrise de la place de la voiture en ville. Les déplacements visés sont à la fois touristiques, de loisirs et d'usage commun pour les habitants. Un ensemble de mesures sera envisagé pour privilégier les circulations douces et permettre une (re)découverte apaisée du centre-ville par le piéton (espaces publics centraux, rues commerçantes, réappropriation du front de mer, amplification de l'utilisation des commerces et restaurants, etc.).

Améliorer les conditions de déplacement et de stationnement

En période estivale, les difficultés de circulation et de stationnement sont préjudiciables à la qualité d'accueil des visiteurs et des touristes. Les efforts d'ores et déjà entrepris pour améliorer les capacités de stationnement dans le centre-ville doivent être poursuivis.

Il s'agira d'engager des actions structurantes permettant :

- un accès facilité à l'ensemble des espaces centraux et notamment aux services et commerces existants ;
- de préserver et dégager des perspectives sur le front de mer,
- de créer des possibilités de stationnement en amont des secteurs centraux les plus encombrés de manière à désengorger l'ensemble des rues du centre-ville : à proximité de l'avenue Paul Doumer d'une part, permettant de capter les flux depuis la RT 30 et à proximité du port de commerce, permettant d'assurer une desserte plus aisée du port de commerce et des activités nautiques existantes.

Les objectifs retenus :

- Réserver les espaces nécessaires permettant la réalisation d'une future voie périurbaine de contournement du centre-ville de l'île Rousse.
- Renforcer la qualité des accès au centre-ville en requalifiant la RT30 et ses abords après délestage du trafic de transit.
- Améliorer les conditions de stationnement à proximité et au sein du centre-ville, en travaillant sur l'organisation et la qualité des espaces, y compris en lien avec une réflexion sur la piétonnisation éventuelle de certaines rues du centre.
- Créer des espaces de stationnement périphériques au centre-ville, par l'aménagement de parcs de contention.

Ces nouveaux espaces pouvant permettre à la fois le renforcement de l'offre en stationnement automobile et le développement d'une offre pour les deux-roues (extension du parking de la poste, création d'un parking lié au trafic portuaire sur le site du Fornole) ainsi que la gestion du stationnement des autocars et autobus de tourisme (réaménagement du parking de la gare).

1.3 Dans le domaine des équipements et des services à la population

L'objectif d'attirer et fixer davantage de ménages résidents suppose de renforcer l'offre en équipements et services permettant la satisfaction de l'ensemble des besoins (population, commerces et entreprises) ; l'ensemble participant au lien social et à la qualité de vie sur place.

Compléter l'offre en équipements publics sur certains besoins identifiés

L'Ile Rousse dispose d'un niveau d'équipements qui nécessite un renforcement conséquent de ses infrastructures, afin de pouvoir accompagner le développement et le dynamisme de la vie locale permanente (équipements scolaires, petite enfance, loisirs, équipements culturels, sportifs, de santé et d'action sociale notamment).

La poursuite du développement démographique communal devra néanmoins être conjuguée avec l'adaptation de l'offre à l'évolution des besoins et/ou en lien avec certains équipements risquant d'être à court ou moyen terme potentiellement en limite de capacité.

Au regard des perspectives d'accueil démographiques et compte-tenu de la structure actuelle et future de la population, une attention particulière devra être portée sur les besoins suivants :

- **les équipements scolaires et de loisirs** (en particulier agrandissement de l'école, et d'une nouvelle crèche celle-ci réalisée
- **un nouvel équipement ou structure pour personnes âgées,**
- **une nouvelle salle de spectacle à vocation culturelle et de loisirs, celle du parking**
- **ainsi que l'extension éventuelle à long terme de la station d'épuration intercommunale.**

La nécessité et l'opportunité de devoir adapter l'offre en équipements aux besoins croissants de la population supposera une réflexion en termes d'actions foncières à long terme.

Assurer le développement des communications numériques

Politique publique rendue obligatoire par le Grenelle de l'Environnement, l'aménagement numérique résulte de 2 notions :

- l'aménagement du territoire, qui relève du ressort des pouvoirs publics,
- le développement du numérique, qui désigne l'univers des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), qui relève des grands opérateurs privés.

L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population.

Concernant le territoire de l'Ile Rousse, les orientations du PADD expriment deux priorités d'actions :

- **concernant les infrastructures de réseau** : la commune, en lien avec les opérateurs privés et la Collectivité de Corse, fait en sorte que les réseaux actuels fixes et mobiles de l'Internet soient performants en haut débit et rendent éligibles les meilleures offres de services de dernière génération ;
- **concernant les services numériques** : la collectivité a pour ambition de renforcer le développement d'applications innovantes au service du public et des professionnels, à l'appui des nouvelles technologies d'information et de communication.

La commune affiche ainsi sa volonté d'accélérer les évolutions des usages numériques dans les domaines de la culture, des sports et loisirs, de la jeunesse et dans la diffusion de l'activité des associations municipales. Elle affirme également la volonté d'œuvrer auprès des partenaires institutionnels et opérateurs concernés pour obtenir, à terme, la généralisation de la fibre optique sur le territoire communal.

Répondre aux besoins liés à la sécurité civile

Compte tenu de sa position géographique stratégique par rapport à son bassin de vie et notamment par rapport à l'arrière-pays, la commune apparaît idéalement située pour les besoins de la sécurité civile qui recherche des conditions sécurisées pour l'aménagement d'une aire de pose nécessaire à l'atterrissage et au décollage rapide des hélicoptères de secours, en complément de celle existante à Calvi.

Les objectifs retenus :

- Optimiser les équipements scolaires existants selon les besoins de chaque quartier et permettre également à moyen terme, la création d'une cité scolaire regroupée autour des collèges et lycées existants (augmentation de la capacité d'accueil scolaire, renforcements des équipements sportifs, locaux techniques et administratifs, etc...).
- Prévoir de nouveaux équipements publics en lien avec l'évolution des besoins structurels de la population (équipement à destination des personnes âgées, création d'un nouveau centre de loisirs) et à l'appui d'une politique culturelle renforcée (création d'une salle communale de spectacles, création d'une salle polyvalente pour les associations, création d'un théâtre de verdure en 2024 et d'un espace pour les spectacles de plein air de plus grande envergure).
- Accompagner le développement des communications numériques pour l'ensemble des quartiers, en lien avec les opérateurs du numérique.
- Anticiper l'éventualité d'une extension de la STEP à long terme.
- Réserver le foncier nécessaire à la réalisation d'un bassin de rétention pour la gestion intercommunale des eaux pluviales (à l'appui d'un financement de l'intercommunalité).

Orientation 2 : Définir des règles contribuant à un urbanisme de qualité et respectueux de l'environnement

Le développement de l'attractivité résidentielle autant qu'économique suppose parallèlement une action forte sur la qualité de l'urbanisme dans les quartiers (dans le centre-ville comme dans ses quartiers périphériques) et sur la qualité des formes de développement dans les futures opérations d'ensemble.

Le PADD exprime ainsi un objectif de renforcement de la centralité urbaine de l'île Rousse à l'échelle de son bassin de vie, en créant les conditions d'un renforcement de son attractivité résidentielle, économique et commerciale à long terme.

Cet objectif s'articule autour d'une exigence incontournable : celle de préserver l'identité patrimoniale et urbaine forte de l'île Rousse. En effet, celle-ci constitue l'essence même de l'attractivité résidentielle autant que touristique de la commune, grâce notamment à un centre urbain historique à forte valeur patrimoniale et une baie aux paysages remarquables, qui dégagent un charme accentué par un usage familial de la commune et son ancrage sur la mer, tous deux porteurs d'authenticité.

La préservation de cette identité singulière, qui distingue et positionne la commune d'île Rousse dans son bassin de vie proche comme à l'échelle de la Balagne, suppose :

- de mettre en valeur le centre ancien historique, en tant que vecteur de l'animation urbaine locale et facteur de lien social tout en renforçant son attractivité notamment commerciale, au bénéfice de tous : habitants et touristes ;
- de valoriser les espaces littoraux, qu'ils soient naturels (en les préservant) ou qu'ils soient urbanisés (en renforçant leurs qualités d'usage, notamment au travers de la qualité des espaces publics) ;
- d'encadrer de manière qualitative les formes du développement urbain en extension du centre ancien et de définir des limites urbaines respectueuses des espaces naturels existant et du patrimoine architectural emblématique d'île Rousse ;
- la poursuite des aménagements piétons et cyclables favorisant les déplacements doux inter-quartiers, en particulier vers le centre-ville et les principaux équipements publics ;
- la création de connexions avec la voie verte vers Calvi, actuellement en cours et portée par le Pays de Balagne (connexions à prévoir au niveau du port et sur la colline du Sémaphore) ; lever les obstacles fonciers et techniques ;
- la création d'espaces publics ou collectifs au sein des nouvelles opérations et résidences permettant de prolonger le maillage des continuités et accroches avec le centre-ville.

Mettre en valeur le patrimoine vernaculaire existant dans le centre ancien

Le centre historique de l'île Rousse, malgré la présence d'un patrimoine urbain et architectural riche et emblématique à l'échelle de la micro-région, apparaît comme insuffisamment mis en valeur (rues, façades et espaces publics) et insuffisamment approprié (beaucoup de logements sont inoccupés à l'exception de quelques semaines pendant la saison estivale). Une étude urbaine réalisée en 2004 a déjà pointé l'importance et la qualité du patrimoine bâti et urbain existant dans le centre. Celui-ci doit pouvoir faire l'objet d'actions conjointes visant à favoriser une plus grande mise en valeur du bâti et de l'espace public, non seulement au bénéfice du renforcement de son attractivité résidentielle, commerciale, voire économique.

Les extensions plus récentes au centre historique (développées à la fin du 19^e siècle) recèlent également de nombreux éléments bâtis à forte valeur patrimoniale (couvent des Franciscains, église de la Miséricorde, église de l'Immaculée Conception, couvent des filles de Marie, hôtel Bonaparte et ses jardins, etc.).

A l'échelle du centre ancien, le règlement du PLU devra définir et encadrer les conditions d'évolution du patrimoine bâti, en fonction du degré d'intérêt des sites et bâtiments concernés.

A cet égard, l'ensemble du périmètre historique sera identifié au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local et fera l'objet de dispositions particulières pour toute extension, réhabilitation ou opération de renouvellement urbain (traitement des façades, volumétrie, toitures, menuiseries, couleurs et matériaux).

De surcroît, la requalification des espaces publics les plus structurants (en particulier la place Paoli) devra venir conforter l'image et l'entrée du cœur urbain historique, en renforçant le lien et les points d'accroche visuels avec la façade littorale.

Favoriser une densification maîtrisée de l'existant

La maîtrise de la croissance et de l'évolution urbaine d'Ile Rousse, alors même que la commune reste soumise au RNU jusqu'à l'approbation du PLU, est un enjeu primordial pour l'avenir du territoire communal.

Il est en effet indéniable que le rythme de construction observé depuis plusieurs décennies est allé dans le sens du renforcement de la densité et de la densification. Cependant, compte-tenu de la physionomie et l'organisation actuelle du territoire communal, cette densification doit impérativement être reconsidérée afin de ne pas compromettre à terme les grands équilibres existants ou risquer d'accroître les disparités architecturales et urbaines au sein de certains quartiers et entre eux.

Le PADD exprime en ce sens une volonté forte : tout en respectant le cadre législatif et les orientations du PADDUC, le développement urbain de l'Ile Rousse devra permettre une optimisation du tissu urbain existant, et autant que possible, une amélioration des transitions et continuités bâties.

De ce point de vue, l'ambition affirmée de la municipalité est d'agir sur l'amélioration de la qualité urbaine dans les quartiers, au travers d'une recherche de cohérence et d'harmonisation des formes urbaines existantes et projetées.

Promouvoir qualité urbaine et urbanisme durable dans les futures opérations d'aménagement

Une attention particulière sera portée aux conditions d'intégration urbaine et paysagère des nouveaux projets. Des prescriptions en termes de composition urbaine et d'intégration paysagère seront établis pour les nouveaux projets d'aménagement et opérations d'ensemble.

L'encadrement des formes urbaines dans les nouvelles opérations de logements, les principes d'implantation retenus, l'articulation entre les espaces collectifs et privés, la création de liaisons douces en accroche avec les quartiers et secteurs d'équipements proches, la place du végétal dans l'espace public comme dans l'espace privé, devront permettre, à travers l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précises, de promouvoir l'aménagement de nouveaux quartiers qui allient qualité urbaine et paysagère.

De surcroît, le choix de nouveaux secteurs dans la commune pouvant éventuellement autoriser un développement futur de l'urbanisation devra tenir compte :

- de la qualité des milieux, des paysages emblématiques et des risques naturels identifiés,
- du principe de continuité de l'urbanisation,
- de la desserte par les réseaux,
- de la cohabitation possible ou non des activités voisines.

Assurer une forme de régulation thermique et offrir des espaces de respiration au sein de la ville

A l'échelle de la commune, l'objectif est de préserver au mieux les espaces naturels existants. A ce titre, la colline du Sémaphore et les espaces naturels situés au Sud de l'Ile Rousse constituent l'un des enjeux pour le maintien de la biodiversité.

De surcroît, à l'échelle des quartiers, il s'agira d'offrir des espaces publics de qualité ainsi que des espaces de nature en ville, permettant de ménager des espaces de respiration, par le biais notamment d'espaces verts publics, pour une meilleure perception des objectifs de densité.

Les objectifs retenus

- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien emblématique de la commune et poursuivre les efforts d'embellissement et de requalification des principaux espaces publics, en lien avec des accroches urbaines et visuelles à retrouver avec la façade littorale ;
- Renforcer les fonctions de centralité et de mixité urbaine du centre-ville, en s'appuyant sur la requalification de la place Paoli ; espace public et articulation urbaine majeure à l'échelle communale ;
- Optimiser le tissu urbain existant, par la densification prioritaire des espaces actuellement urbanisés, à travers la mise en œuvre des critères et indicateurs contenus dans les orientations réglementaires du PADDUC ;
- Préserver des cœurs d'ilots végétalisés, par l'instauration de coefficients de pleine terre qui imposeront le maintien d'espaces non construits et plantés afin de limiter l'imperméabilisation des sols et verdier la ville ;
- Organiser les extensions urbaines en tenant compte de la continuité avec les espaces déjà urbanisés et la proximité géographique avec le centre-ville ;
- Fixer des dispositions réglementaires qui permettent de redonner de la cohérence à l'échelle des quartiers et qui assurent l'harmonisation des formes et des transitions urbaines à l'échelle de la ville ;
- Promouvoir la qualité du développement futur en favorisant notamment la production de logements économes en énergie (isolation, choix des matériaux, gestion de l'eau, utilisation d'énergies renouvelables) ;
- Privilégier les déplacements doux au sein des nouvelles opérations ;
- Développer l'armature végétale au sein des quartiers (espaces verts publics, plantations d'alignement, etc.) et imposer un traitement paysager soigné assurant l'intégration urbaine des nouvelles opérations d'ensemble et limitant leur impact visuel ;
- Inciter au développement de l'énergie solaire en particulier pour les bâtiments publics et collectifs.

Orientation **3** : Créer les conditions favorables au développement de l'emploi et à l'installation de nouvelles activités sur le territoire

Les objectifs en matière de développement de l'emploi

Les objectifs politiques précédemment énoncés militent pour une croissance économique et de l'emploi trouvant sa source principalement au travers du renforcement des activités existantes et du développement d'une offre dans le tissu urbain, incluant services (marchands et non marchands) et commerces, selon une triple logique :

- la croissance de la population permanente permettra de maintenir voire d'augmenter la population active résidente ainsi que potentiellement l'économie en lien avec la fonction résidentielle (besoins de consommation courante liés à la présence des résidences principales et secondaires, besoins liés à la santé, services à la personne, artisanat, etc.) ;
- le renforcement de l'attractivité résidentielle du centre ancien, permettant d'atteindre plusieurs objectifs concomitants : la revitalisation du centre historique et commerçant, par l'accueil d'une population nouvelle résidente à l'année, l'augmentation consécutive et induite de la fréquentation des commerces de proximité et dès lors l'augmentation des emplois à l'année ;
- le maintien de la vocation touristique du territoire et la réorientation éventuelle de la filière vers davantage d'hébergement marchand pourrait favoriser le développement renforcé d'emplois issus du tourisme (hôtels, commerces de proximité, commerces spécialisés, etc.)

Diversifier et adapter l'offre d'hébergement

L'Ile Rousse, bien que commune extrêmement touristique, dispose d'une offre d'hébergement insuffisante par rapport au poids et à la quantité de l'offre en résidence de tourisme. Le développement de l'hébergement marchand paraît important à privilégier pour plusieurs objectifs :

- encourager une évolution des modes touristiques, en privilégiant un tourisme de séjour qui puisse créer davantage de retombées économiques sur le commerce local (restauration en particulier) ;
- étaler la fréquentation touristique dans le temps, par une diversification de l'offre (structures hôtelières de moyenne et haute gamme, chambres d'hôtes, etc.).

Le PLU pourra rechercher, par des mesures d'incitation, à favoriser la diversification et le développement de structures d'accueil touristiques, notamment dans le secteur marchand, y compris à l'appui du potentiel de renouvellement urbain de certains sites emblématiques (ancien couvent des filles de Marie en particulier).

Accompagner la diversification des activités économiques

La commune de l'Ile Rousse souhaite profiter de son attractivité significative pour développer une politique active d'accueil d'entreprises, en lien avec l'accroissement de sa population et la diversification souhaitée des capacités d'hébergement touristiques.

Compte-tenu de la faible superficie du territoire communal et de la raréfaction du foncier, y compris au regard des enjeux existants de valorisation écologique et environnemental, l'objectif municipal est double :

- améliorer le rapport emplois/hectares,
- développer l'accueil de nouvelles activités économiques – autres que touristiques – permettant d'augmenter la part des ménages actifs, facteur de limitation du vieillissement de la population et levier pour le renforcement du positionnement d'Ile Rousse en tant que pôle urbain et d'emplois majeur à l'échelle de la Balagne.

Pour renforcer l'attractivité économique d'Ile Rousse, et au regard de la volonté municipale de réduire la consommation des espaces en extension urbaine, l'évolution de la qualité de l'offre foncière existante, associée au développement d'une offre immobilière adaptée à des besoins diversifiés (pépinière d'entreprises, locaux en blanc, ...) seront un enjeu important pour attirer de nouvelles entreprises, et par voie de conséquence de nouveaux ménages, sur le territoire.

Dès lors, à travers le PLU, les actions de la collectivité viseront à privilégier l'accueil d'entreprises, préférentiellement dans le domaine tertiaire, pouvant s'implanter dans le tissu urbain actuel et en particulier au sein des espaces de forte centralité.

D'une part, la création de bureaux et d'activités de service notamment le long de l'axe stratégique de la RT 30 sera encouragée pour favoriser l'installation d'activités, dont certains espaces riverains de la voie présentent d'ores et déjà des nuisances peu favorables au développement résidentiel (circulation, bruit, difficultés de stationnement, voisinage avec certaines activités nuisibles).

D'autre part, l'installation d'activités de bureaux, professions libérales, activités de services, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, peut être un outil de revitalisation à l'année de l'activité du centre-ville, constituant un facteur de développement de l'emploi ainsi que de valorisation du patrimoine bâti existant. Il s'agira dès lors de permettre le maintien de l'usage de la construction existante (ou le changement de destination) afin d'y permettre (notamment en rez-de-chaussée des immeubles existants et futurs, et selon les quartiers), le développement d'activités et de services en lien avec le secteur tertiaire.

Les perspectives économiques définies au PLU expriment dès lors un objectif prioritaire de renouvellement de l'offre existante, par la recherche d'un renforcement de l'accueil d'entreprises en misant sur la qualité de l'offre (foncière et immobilière), plutôt que sur la quantité des espaces à mobiliser.

Maintenir et développer les commerces et les services de proximité en centre-ville

L'Ile Rousse dispose d'une activité commerciale, dite de proximité, importante en cœur de ville, schématiquement répartie entre le front de mer et la RT 30.

La commune souhaite maintenir et développer l'armature commerciale de proximité, afin de répondre aux besoins d'une clientèle pérenne (résidents à l'année) et de passage (touristes) en renforçant les polarités existantes et en favorisant les complémentarités des commerces. En la matière, la commune souhaite établir des règles d'urbanisme permettant le maintien ou l'implantation des commerces et services en rez-de-chaussée le long de l'ensemble des linéaires commerciaux du centre-ville, qu'il conviendra de conforter.

Cet effort doit notamment se concentrer sur la vieille ville qui souffre l'hiver d'un manque de fréquentation dû à la saisonnalité de la plupart des commerces présents.

L'objectif de la revalorisation du patrimoine bâti et de l'habitat en centre historique, au travers notamment la remise progressive sur le marché des logements vacants est un moyen concomitant qui permettra de dynamiser l'activité commerciale dans le centre et de lisser sa fréquentation tout au long de l'année.

Les objectifs retenus

- Permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles (en particulier tertiaires) au sein de la ville, dans une logique de diversification des fonctions urbaines et de renforcement de l'offre locale d'emplois ;
- Créer les conditions favorables au développement d'une offre immobilière diversifiée et attractive, permettant de répondre aux besoins variés de tout type d'entreprises (artisanat, start up, entreprises tertiaires, activités de services...) ;
- Soutenir et dynamiser le commerce et les services de proximité en cœur de ville, au travers d'une politique de revitalisation urbaine et patrimoniale du centre ancien ;
- Diversifier les fonctions urbaines au sein des nouvelles opérations, notamment à proximité du centre-ville, en développant une offre de locaux permettant d'accueillir des activités commerciales et de services compatibles avec l'habitat ;
- Soutenir le développement des activités touristiques et emplois induits, notamment à travers l'augmentation des capacités d'accueil du port de plaisance, la poursuite des aménagements en front de mer et de l'incitation au développement de l'hébergement marchand haut de gamme.
- Créer les conditions du développement d'une agriculture locale et paysanne de proximité, en préservant les terres agricoles réputées de qualité, tout en prévoyant des dispositions permettant la diversification de l'activité agricole, notamment pour la valorisation de l'agritourisme.

Orientation **4** : Protéger les grands espaces naturels existants et viser à la préservation des continuités écologiques sur le territoire

La commune offre des espaces emblématiques sur le plan des paysages (la colline du Sémaphore –dans sa partie haute- située au nord-ouest de la commune ainsi que les coteaux et vallons au sud) ; espaces qui présentent également des enjeux de biodiversité importante, qui participent grandement à la sensibilité environnementale de la commune.

Le PADD exprime comme un enjeu majeur la nécessité de définir des modalités adaptées à la protection et la mise en valeur des sites naturels remarquables et emblématiques existants, mais également de préserver le capital écologique plus diffus (boisements épars ou cœurs d'îlots plantés) ; éléments qui, sans être aussi prégnants en termes de paysage, participent au maintien de la biodiversité à l'échelle communale.

Par ailleurs, et à l'appui des grands espaces naturels existants – support de la trame verte – le PADD met en évidence la nécessité d'identifier, voire de restaurer, un réseau de continuités écologiques au sein de la ville avec pour objectif de constituer une maille végétale structurante. Ici, les espaces à potentiels agricoles peuvent renforcer la mosaïque des habitats favorables à la biodiversité.

L'ambition est d'organiser progressivement de nouveaux espaces de nature au sein des quartiers (jardin de biodiversité, jardin humide, espaces publics structurants fortement végétalisés, ...). Cette nature en ville deviendra ainsi un puissant support d'aménagement et de valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, contribuant à renforcer encore l'attractivité résidentielle du territoire.

Une attention particulière sera également apportée aux franges de l'urbanisation, dans le respect des espaces naturels limitrophes, qui forment de surcroît des paysages mosaïques d'une grande qualité.

Les objectifs retenus

- Préserver et valoriser les espaces naturels sensibles du territoire : les ERC non construits du littoral, les zones humides existantes et protéger les zones boisées (EBC ou autres boisements) ;
- Préserver les coupures d'urbanisation ;
- Préserver les éléments paysagers les plus remarquables au sein de la ville dont les jardins en terrasses ;
- Créer une maille écologique structurante au sein des quartiers, par l'aménagement et la restauration d'espaces de nature en ville, articulés les uns aux autres ;
- Création de jardins familiaux partagés sur les terrains communaux ;
- Maîtriser les risques de pollutions de eaux de baignade et eau potable lors d'événements pluvieux majeurs (ruissellement) ;
- Intégrer les risques naturels dans les aménagements urbains ainsi que les effets prévisibles du changement climatique (conception de la ville et de l'habitat) ;
- Inciter à la prise en compte des problématiques environnementales et paysagères à toutes les échelles dans les nouvelles opérations urbaines et aménagements agricoles.

Orientation 5 La trajectoire ZAN : soutenir une structuration urbaine par la sobriété foncière

Face à l'érosion sans précédent de la biodiversité, le plan national de juillet 2018 fixera comme Axe 1 « Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre la Zéro Artificialisation Nette ». Après la convention citoyenne de 2020, la loi Climat et Résilience dans son Titre V et chapitre III « Se loger » offre un cadre juridique à cette trajectoire ZAN devenue impérative. La période de référence sera 2011-2021 pour établir différentes étapes par tranches de 10 ans.

La consommation des sols et leur artificialisation relèvent des définitions de l'article 192 :

Artificialisation : elle est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que du potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Renaturation : la renaturation d'un sol ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Artificialisation nette : elle est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Constatant une bétonisation importante d'une trentaine de communes du littoral de l'île qui cèdent sous la pression touristique, les parlementaires ont adopté des mesures particulières pour la Corse. Il est notamment reproché aux communes soumises au RNU, une « hausse importante de leur tâche urbaine », alors que l'extension de l'urbanisation y est en principe limitée. C'est pourquoi, la loi comporte une incitation forte pour les communes de Corse à se doter d'un PLU ou d'une carte communale. A compter du 22 août 2027, l'extension de l'urbanisation sera interdite dans toute commune qui ne sera pas couverte par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale (L. n° 2021-1104, 22 août 2021, art. 194, IV bis créé par L., art. 1er I, 2°). La loi précise, en outre, que l'objectif de réduction de l'artificialisation est décliné entre les différentes parties du territoire de la Corse (CGCT, art. L. 4424-9, I, al. 4, mod. par L., art. 1er, II).

En absence de SCoT et de PADDUC révisé, les objectifs nationaux s'appliquent au projet communal qui doit se donner comme trajectoire zéro artificialisation nette d'ici 2050 ; l'étape intermédiaire 2031 a été supprimée pour la Corse.

Selon « mon diagnostic de l'artificialisation » (CEREMA), la période de référence compte une consommation de 6,8 ha.

Les objectifs retenus

- ➡ Réduire les besoins fonciers par une optimisation du parc de logements et une mobilisation des friches au sein de l'agglomération ;
- ➡ Poursuivre la renaturation des espaces au sein de la ville pour améliorer le cadre de vie (cours d'école en cours, les cheminements, les parkings...);
- ➡ Cerner les extensions urbaines en fonction des besoins de développement, des enjeux écologiques et agricoles ;
- ➡ Un objectif de consommation et d'artificialisation à 2040 de l'ordre de 5 ha. (modulé en fonction des consommations actées durant la période antérieure).



Les orientations spécialisées **3**



3.1 Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement



3.2 Les orientations thématiques liées au fonctionnement urbain, la mobilité douce et la trame verte

