



P.L.U.

CONCERTATION

Chers Vaddinchi, chers amis,

Il y a trois ans, nous avons décidé de lancer l'élaboration d'un document d'urbanisme qui traduise notre volonté d'un développement équilibré et maîtrisé.

Nous revenons vers vous aujourd'hui pour vous présenter le fruit de notre travail et vous impliquer dans la construction du règlement d'urbanisme.

Cari Vaddinchi, cari amichi,

Faci trè anni, avemi dicisu di fà l'elaburazioni di u nostru ducumentu d'urbanismu chi traduci a nostra vulintà d'un sviluppu muderatu è incaricatu.

Oghji, rivinimi versu voi pà prisintà vi u fruttu di u nostru travagliu è impegnà vi in l'edificazioni di u rigulamentu d'urbanismu.

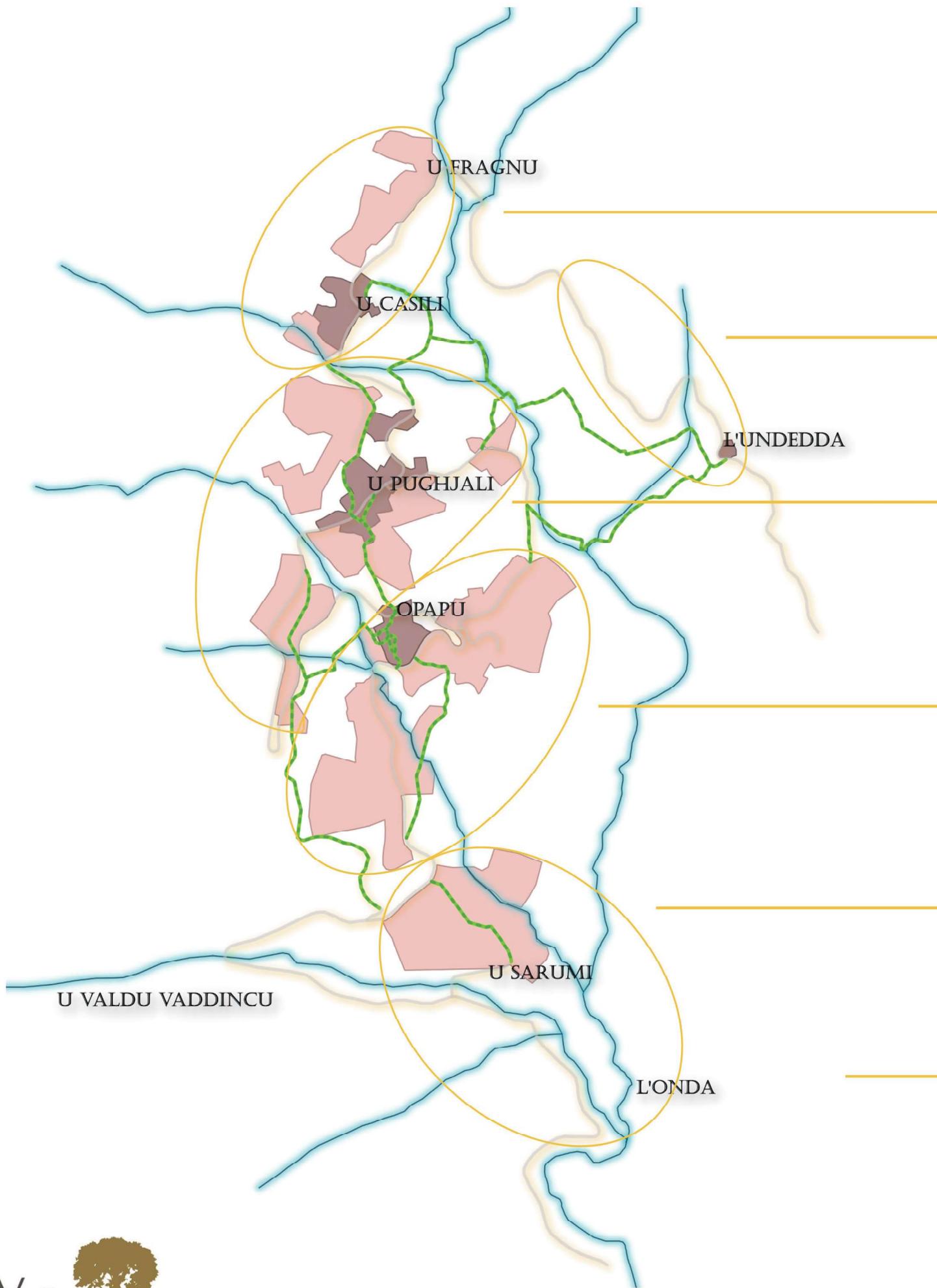
Pierre-Jean POGGIALE

Maire de Valle-Di-Mezzana

« La seule chose qu'on est sûr de ne pas réussir est celle qu'on ne tente pas. »

Paul-Emile VICTOR





Summariu

Infographie - Clefs de lecture - Zonage

U Casili
U Fragnu

Infographie - Clefs de lecture - Zonage

L'Undedda
u Cuventu
Grugnuli

Infographie - Clefs de lecture - Zonage

U Pughjali
A Curbaghjola
U Santu Micheli
A Monticciaccia
A Croci

Infographie - Clefs de lecture - Zonage

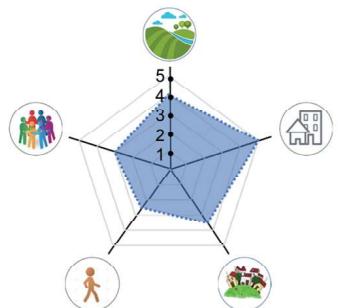
Opapu
A Suaredda
A Sorba
L'Aghjola
Penta Maiò

Infographie - Clefs de lecture - Zonage

U Sarumi
U Tintulaghju
L'Onda
U Suarteddu

Zonage : carte générale

Village



► Sur chaque infographie, vous trouverez un **graphique en toile d'araignée**. Il permet de visualiser facilement la contribution du zonage du quartier étudié, aux 5 principales orientations du **Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD)** de la commune. Chaque axe correspond à l'une d'elles. Plus la surface de la toile est étendue, plus le zonage contribue aux objectifs du PADD (notés de 0 à 5).

Plan local d'urbanisme

CARTE ISSUE DU ZONAGE DU 30 OCTOBRE 2020
SOUmis A LA CONCERTATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE



14 14

En 2018

En 2035

Le zonage du quartier contribue-t-il à atteindre les objectifs du PADD ?



i Suari



anu Michel



l'Aghja

a Campana



**PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACT. AGRICOLES,
PROTÉGER LES MILIEUX, LES RESSOURCES NATURELLES**

- ✓ Préservation des terres à potentialités agropastorales
- ✓ Préservation des potagers/vergers autour des aires urbaines
- ✓ Préservation des ruisseaux, des captages et zones humides
- ✓ Protection et valorisation des espaces boisés.
- ✓ Continuités écologiques et trames vertes en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâties, coupures d'urbanisation.
- ✓ Limitation du risque incendie : limitation des constructions isolées ou trop espacées, ouverture du milieu au pastoralisme, réhabilitation des terres incendiées

Légende :

✓ Objectif atteint

✓ Objectif partiellement atteint

→ Traité dans un autre quartier

∅ Sans objet dans le zonage



**MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT
DE L'HABITAT**

- ✓ Objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans (2035) pour une intégration progressive des nouveaux habitants.
- ➔ Diversification du parc de logements : locatifs, maisons de village mitoyennes, logements communaux, une unité de résidences seniors.
- ➔ Renforcement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- ✓ Prévention des coulées de boues et glissements de terrains : préservation des boisements dans les zones d'aléas, limitation des terrassements/artificialisation des sols/ murs de clôture, implantation des constructions en retrait des zones humides.



**RESTRUCTURER LES ESPACES
L'IDENTITÉ RURALE ET**

- ✓ Sauvegarde de la silhouette des trois entités de bâti traditionnel : préservation de l'écrin de verdure et des jardins entourant les hameaux anciens, maintien des perspectives et horizons sur ces hameaux.
- ➔ Développement de l'habitat en profondeur des axes structurants.
- ✓ Préservation du patrimoine bâti ancien par des prescriptions architecturales fortes. Protection du patrimoine vernaculaire.

a Sareia

Gruignuli

u Prati

u Vispaghju



di
Vaddi di
Mizana

Légende de la carte

Zone d'habitat traditionnel	
Zone urbaine résidentielle	
Constructions isolées	
Espace agricole	
Espace Agricole Stratégique (ESA)	
Ancien couvent	
Four	
Circulation douce	
Corridor écologique/ Coupure d'urbanisation	

L'UNDEDDA

URBANISÉS, PRÉSERVER PAYSAGÈRE DU VILLAGE

- Insertion du nouveau bâti et des zones à urbaniser dans le paysage : intégration de prescriptions architecturales et paysagères pour les futures constructions, concentration de l'habitat sous forme de hameaux, proscription des lotissements en tant qu'opération d'aménagement

- Q Traitement des espaces publics et interfaces public privé le long de la voirie. Valorisation des entrées de village et de hameaux.



SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS, PROMOUVOIR LES CIRCULATIONS DOUCES

- Q Limitation de la circulation automobile via le renforcement de l'offre de services publics et d'activités sur la commune, et le développement des transports en commun.
- Q Incitation au respect des limitations de vitesse via la mise en place d'une signalisation renforcée et la réalisation d'aménagements routiers.
- Aménagement d'aires de stationnement dans les quartiers anciens, avec emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite et les 2 roues.
- ✓ Réhabilitation des chemins communaux au sein des quartiers et entre les quartiers.



AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC, FAVORISER LE DÉVEL. DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Aménagement d'espaces publics et lieux de rencontre au sein de chaque quartier : piazzetta, jeux pour enfants/ jeux de boules.
- ✓ Aménagement d'un sentier reliant les espaces urbanisés, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants à travers le village.
- Prévision d'espaces pour l'accueil de nouveaux services et équipements publics, tels que : garderie, accueil petite-enfance, CSH, bibliothèque-médiathèque, foyer rural.
- Q Incitation à l'installation d'une épicerie multiservices (pain, tabac, presse, produits locaux).
- Modernisation progressive des équipements sportifs de plein-air : stade, city stade, piscine.

Le hameau de l'Undedda marque l'entrée Nord du village, quelques centaines de mètres après celui de Carcupinu situé sur la commune de Sarrula.

C'est à la fois le quartier **le plus isolé** (on se situe à 1,5km du Fragnu) et **le moins habité**. Il n'a d'ailleurs connu aucun développement ces 20 dernières années. **Il est cependant relié aux autres lieux de vie par d'anciens chemins pédestres** qui gagneront à être réhabilités. L'un conduisant à l'église Santu Michelis, et par là-même aux hameaux du Pughjali et du Casili ; le second rejoignant l'école communale à Opapu. Ces connexions permettent à l'Undedda de s'inscrire pleinement dans le **projet de sentier reliant les espaces urbains de la commune**, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants.

La **propriété du Cuventu** est quant à elle accessible depuis l'Undedda et Grugnuli par des chemins privés.

Préserver la qualité du site, des paysages, des milieux naturels

Qu'en est-il du zonage ?

On observe sur la carte que le centre ancien, regroupant un seul front bâti et une maison individuelle autour d'une piazzetta commune, est classé « **zone d'habitat traditionnel** ». Ce classement garantit l'homogénéité des constructions sur le secteur, en termes d'aspect et de volumétrie, préservant ainsi le patrimoine existant. En revanche, le zonage ne prévoit aucune possibilité d'extension de l'urbanisation.

Alors pourquoi n'y a-t-il pas de perspective de développement en matière d'habitat dans ce quartier ? Eh bien le hameau de l'Undedda n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et l'aptitude des sols y est jugée médiocre à l'assainissement individuel, en raison d'une perméabilité importante. Or, la réglementation n'autorise pas la densification des aires bâties non couvertes par un réseau d'eaux usées et présentant des contraintes de sol. C'est pourquoi le nombre de logements estimés à l'horizon 2035 sur le secteur Grugnuli-Cuventu-l'Undedda est identique à celui d'aujourd'hui (14).

Enfin, les espaces jadis agraires situés en deçà du parcours menant au Fragnu conservent leur **vocation agricole**, préservant par là même occasion les **vues et perspectives** remarquables offertes sur le village depuis la route.



Faible contribution du quartier aux objectifs du PADD

Considérons à présent le graphique.

On observe, sans surprise, l'atteinte des objectifs liés à la **protection des milieux, des ressources naturelles et des espaces affectés aux activités agricoles**. En revanche, le zonage du secteur contribue assez peu aux autres orientations du PADD. Voyons pourquoi.

En premier lieu, parce que la constructibilité n'y est pas autorisée. Le quartier ne peut donc participer à la réalisation des objectifs relatifs au **développement urbain** (tels que diversifier le parc de logements, insérer le nouveau bâti dans le paysage ou accueillir de nouveaux services et équipements publics).

Par ailleurs, le PLU n'est pas le seul moyen d'intervention dont dispose la commune. Ainsi, la **valorisation de l'entrée du village** ne trouve pas de traduction dans le zonage car elle relève davantage de l'embellissement et de la mise en valeur du bâti traditionnel du hameau de l'Undedda. De même, la sécurité des déplacements peut ici être améliorée par des aménagements routiers et une signalisation adaptée.

Enfin, l'absence d'espaces publics et de réserves foncières communales sur ce secteur explique **qu'il n'y ait, pour l'heure, de projet d'aire de stationnement publique**. Pour autant, la commune reste à l'écoute de toute initiative privée visant l'organisation du stationnement ou la réhabilitation de la piazzetta en copropriété.

PROJET DE ZONAGE

L'UNDEDDEDA

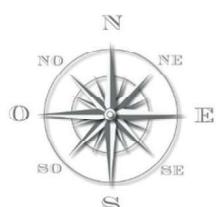
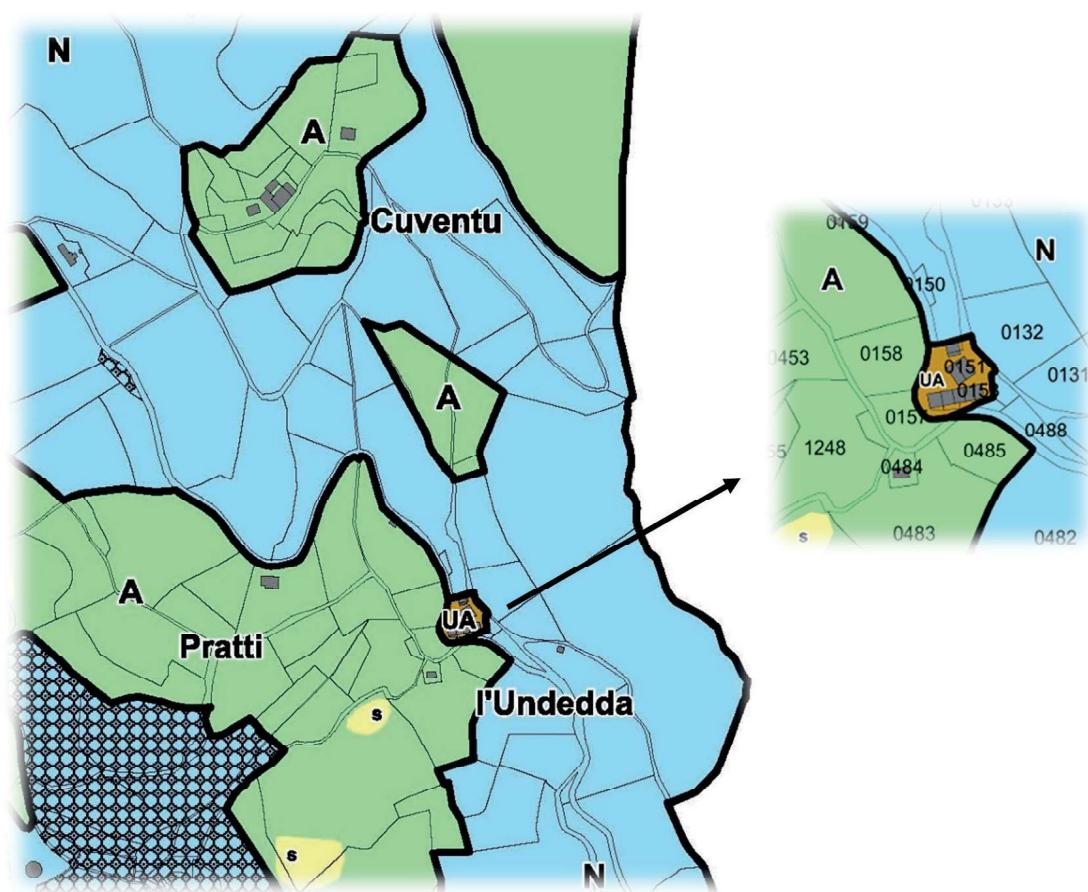
LEGENDE

Destination des sols

- UA** Zone d'habitat traditionnel
- UC** Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- UL** Zone urbaine de services et d'équipements publics
- 2AU** Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU
Construction d'une résidence séniors-juniors
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle

Prescriptions diverses

- Indice "Y"** Cimetière de Valle-Di-Mezzana
- s** Espaces stratégiques agricoles (ESA)
- Espaces boisés classés**
- Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)**
- Emplacements réservés**



Plan local d'urbanisme

Petra
Grossa

CARTE ISSUE DU ZONAGE DU 30 OCTOBRE 2020
SOUMIS A LA CONCERTATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE

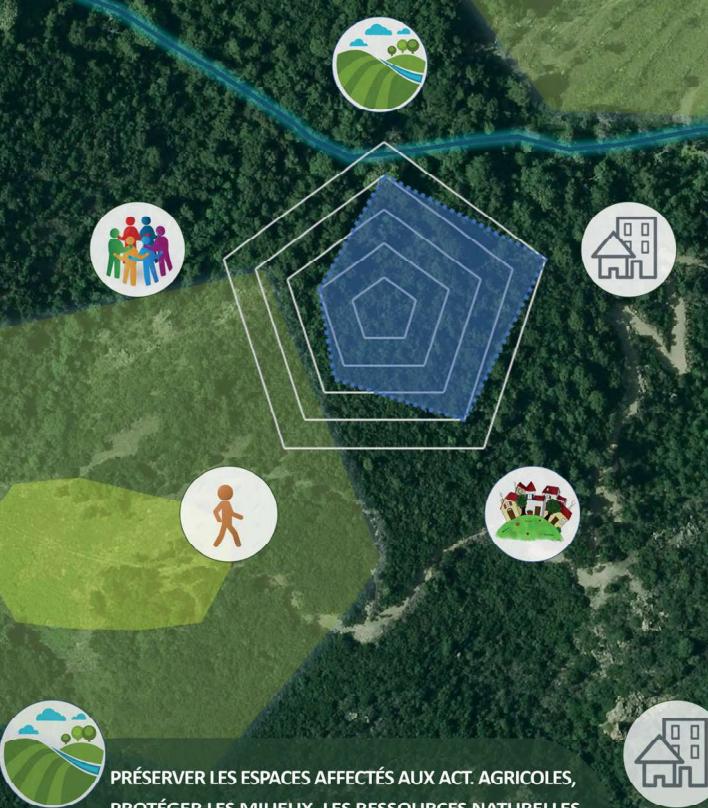


38 46

En 2018

En 2035

Le zonage du quartier contribue-t-il
à atteindre les objectifs du PADD ?



PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACT. AGRICOLES, PROTÉGER LES MILIEUX, LES RESSOURCES NATURELLES

- ✓ Préservation des terres à potentialités agropastorales
- ✓ Préservation des potagers/vergers autour des aires urbaines
- ✓ Préservation des ruisseaux, des captages et zones humides
- ✓ Protection et valorisation des espaces boisés.
- ✓ Continuités écologiques et trames vertes en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâtis, coupures d'urbanisation.
- ✓ Limitation du risque incendie : limitation des constructions isolées ou trop espacées, ouverture du milieu au pastoralisme, réhabilitation des terres incendiées

Légende :

✓ Objectif atteint

→ Traité dans un autre quartier

✓ Objectif partiellement atteint

∅ Sans objet dans le zonage

UCASILI

MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- ✓ Objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans (2035) pour une intégration progressive des nouveaux habitants.
- ✓ Diversification du parc de logements : locatifs, maisons de village mitoyennes, logements communaux, une unité de résidences seniors.
- ✓ Renforcement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- ✓ Prévention des coulées de boues et glissements de terrains : préservation des boisements dans les zones d'aléas, limitation des terrassements/artificialisation des sols/ murs de clôture, implantation des constructions en retrait des zones humides.

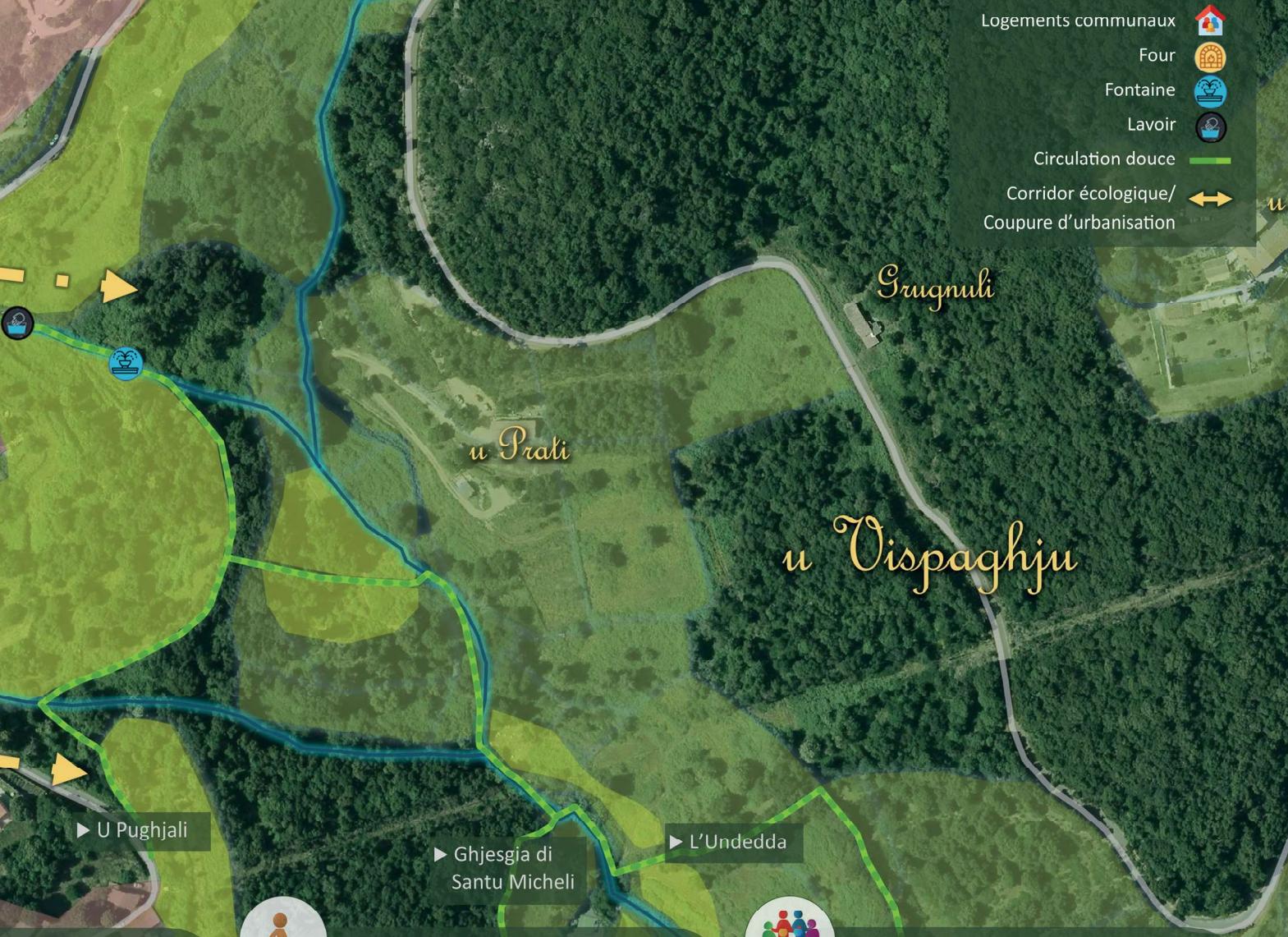
RESTRUCTURER LES ESPACES L'IDENTITÉ RURALE ET

- ✓ Sauvegarde de la silhouette des trois entités de bâti traditionnel : préservation de l'écrin de verdure et des jardins entourant les hameaux anciens, maintien des perspectives et horizons sur ces hameaux.
- ✓ Développement de l'habitat en profondeur des axes structurants.
- ✓ Préservation du patrimoine bâti ancien par des prescriptions architecturales fortes. Protection du patrimoine vernaculaire.

Légende de la carte

Zone d'habitat traditionnel	
Zone urbaine résidentielle	
Espace agricole	
Espace Agricole Stratégique (ESA)	
Espace public	
Equipement public	
Piazzetta	
Logements communaux	
Four	
Fontaine	
Lavoir	
Circulation douce	
Corridor écologique/ Coupure d'urbanisation	

U FRAGNU



URBANISÉS, PRÉSERVER PAYSAGÈRE DU VILLAGE

✓ Insertion du nouveau bâti et des zones à urbaniser dans le paysage : intégration de prescriptions architecturales et paysagères pour les futures constructions, concentration de l'habitat sous forme de hameaux, proscription des lotissements en tant qu'opération d'aménagement.

✓ Traitement des espaces publics et interfaces public-privé le long de la voirie. Valorisation des entrées de village et de hameaux.

SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS, PROMOUVOIR LES CIRCULATIONS DOUCES

- ⌚ Limitation de la circulation automobile via le renforcement de l'offre de services publics et d'activités sur la commune, et le développement des transports en commun.
- ⌚ Incitation au respect des limitations de vitesse via la mise en place d'une signalisation renforcée et la réalisation d'aménagements routiers.
- ✓ Aménagement d'aires de stationnement dans les quartiers anciens, avec emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite et les 2 roues.
- ✓ Réhabilitation des chemins communaux au sein des quartiers et entre les quartiers.

AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC, FAVORISER LE DÉVEL. DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- ✓ Aménagement d'espaces publics et lieux de rencontre au sein de chaque quartier : piazzetta, jeux pour enfants/ jeux de boules.
- ✓ Aménagement d'un sentier reliant les espaces urbanisés, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants à travers le village.
- ➔ Prévision d'espaces pour l'accueil de nouveaux services et équipements publics, tels que : garderie, accueil petite-enfance, CLSH, bibliothèque-médiathèque, foyer rural.
- ⌚ Incitation à l'installation d'une épicerie multiservices (pain, tabac, presse, produits locaux).
- ➔ Modernisation progressive des équipements sportifs de plein-air : stade, city stade, piscine.

Voici un quartier composé d'un hameau ancien, **u Casili**, et de quelques habitations regroupées autour d'un ancien moulin, **u Fragnu**.

Le Fragnu a connu un développement récent en direction du Casili, de sorte qu'aujourd'hui **les deux zones urbaines se rejoignent pratiquement**. Fin 2018, le secteur comptait 38 logements dont 12 au Fragnu ; en 2035 il pourrait en accueillir 46.

Concilier habitats, cadre de vie et activité agropastorale

Face à ce phénomène d'étalement urbain, le **zonage** permet de répondre à plusieurs enjeux.

Premièrement, on le voit sur la carte, il protège le patrimoine bâti identitaire par un classement du centre ancien en « **zone d'habitat traditionnel** ».

Puis il assure la préservation des **terres agricoles et des planches de jardins** historiquement situées en dessous de la route allant du Casili au Fragnu, protégeant par la même occasion **les vues sur le hameau**.

Enfin, il maintient la **coupure d'urbanisation** préservant les corridors écologiques et limitant l'effet de linéarité du front bâti dans le paysage, entre le Casili et le Fragnu d'une part et Curbaghjola d'autre part.

Que sait-on à présent des équipements et lieux de vie ? Au Casili, constitué de maisons anciennes denses et regroupées, il est difficile de s'y garer. Il n'y a pas non plus, à l'échelle du quartier, d'espace public suffisant pour que les habitants puissent se rassembler. C'est pourquoi il est prévu de réservé un emplacement, coloré en orange sur la carte, en vue d'y réaliser une **aire de stationnement publique et une piazzetta**. Cet espace aménagé offrira un **nouvel accès au lavoir et à la fontaine** di u Canali, ainsi qu'aux chemins permettant de rejoindre à pied l'Undedda, l'église Santu Micheli (Pughjali) et l'école du village (Opapu).

On voit enfin qu'il est possible de gagner le cœur du Pughjali par la chapelle Santa Maria, au Sud.

Ainsi, le quartier Casili - Fragnu s'inscrit parfaitement dans le **projet de sentier reliant les espaces urbanisés de la commune**.



Bonne contribution du quartier aux objectifs du PADD

Observons maintenant le graphique.

Il indique une forte contribution du secteur à la **protection de l'environnement et des espaces affectés aux activités agricoles, à la maîtrise du développement de l'habitat, ainsi qu'à la préservation de l'identité rurale et paysagère du village**.

Le zonage participe cependant un peu moins à l'atteinte des autres objectifs. D'une part car le PLU, rappelons-le, est un outil parmi d'autres et ne constitue pas le seul moyen d'intervention de la commune. Ainsi, la **limitation de la circulation automobile** dépend prioritairement du renforcement de l'offre de transports en commun sur le territoire intercommunal. De même, l'**incitation à l'installation d'une épicerie multiservices** se traduira par l'accompagnement d'un porteur de projet plutôt que par la création d'un emplacement réservé.

D'autre part, l'**accueil de nouveaux services et équipements publics**, ainsi que la **modernisation des équipements sportifs**, ont vocation à être organisés plutôt en cœur de village et au Sarumi.

PROJET DE ZONAGE CASILI - FRAGNU

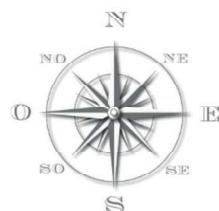
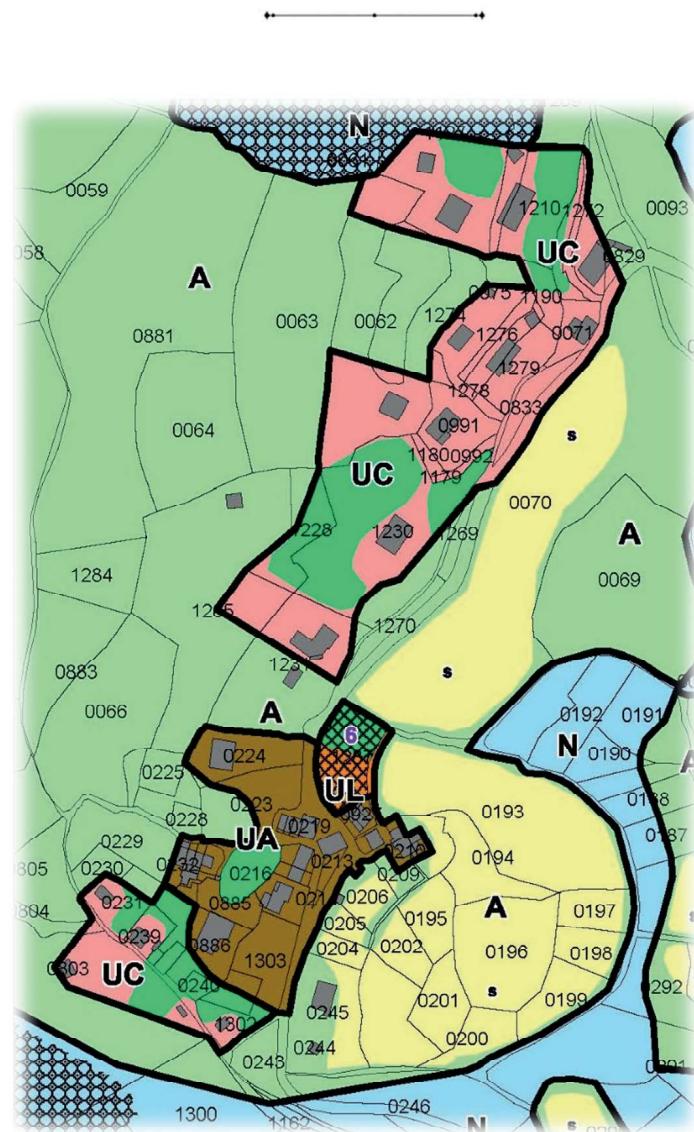
LEGENDE

Destination des sols

- | | |
|------------|--|
| UA | Zone d'habitat traditionnel |
| UC | Zone urbaine à dominante pavillonnaire |
| UL | Zone urbaine de services et d'équipements publics |
| 2AU | Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU
Construction d'une résidence séniors-juniors |
| A | Zone agricole |
| N | Zone naturelle |

Prescriptions diverses

- Cimetière de Valle-Di-Mezzana
 - Espaces stratégiques agricoles (ESA)
 - Espaces boisés classés
 - Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)
 - Emplacements réservés



Plan local d'urbanisme

CARTE ISSUE DU ZONAGE DU 30 OCTOBRE 2020
SOUMIS A LA CONCERTATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE

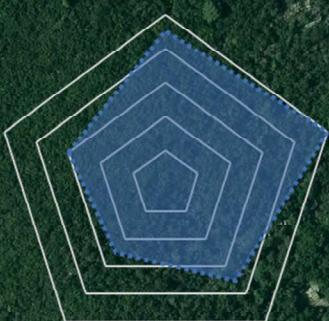


97 107

En 2018

En 2035

Le zonage du quartier contribue-t-il
à atteindre les objectifs du PADD ?



**PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACT. AGRICOLES,
PROTÉGÉR LES MILIEUX, LES RESSOURCES NATURELLES**

- ✓ Préservation des terres à potentialités agropastorales
- ✓ Préservation des potagers/vergers autour des aires urbaines
- ✓ Préservation des ruisseaux, des captages et zones humides
- ✓ Protection et valorisation des espaces boisés.
- ✓ Continuités écologiques et trames vertes en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâties, coupures d'urbanisation.
- ✓ Limitation du risque incendie : limitation des constructions isolées ou trop espacées, ouverture du milieu au pastoralisme, réhabilitation des terres incendiées

Légende :

- ✓ Objectif atteint
- Traité dans un autre quartier
- ✓ Objectif partiellement atteint
- ∅ Sans objet dans le zonage

i Petriali



**MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT
DE L'HABITAT**

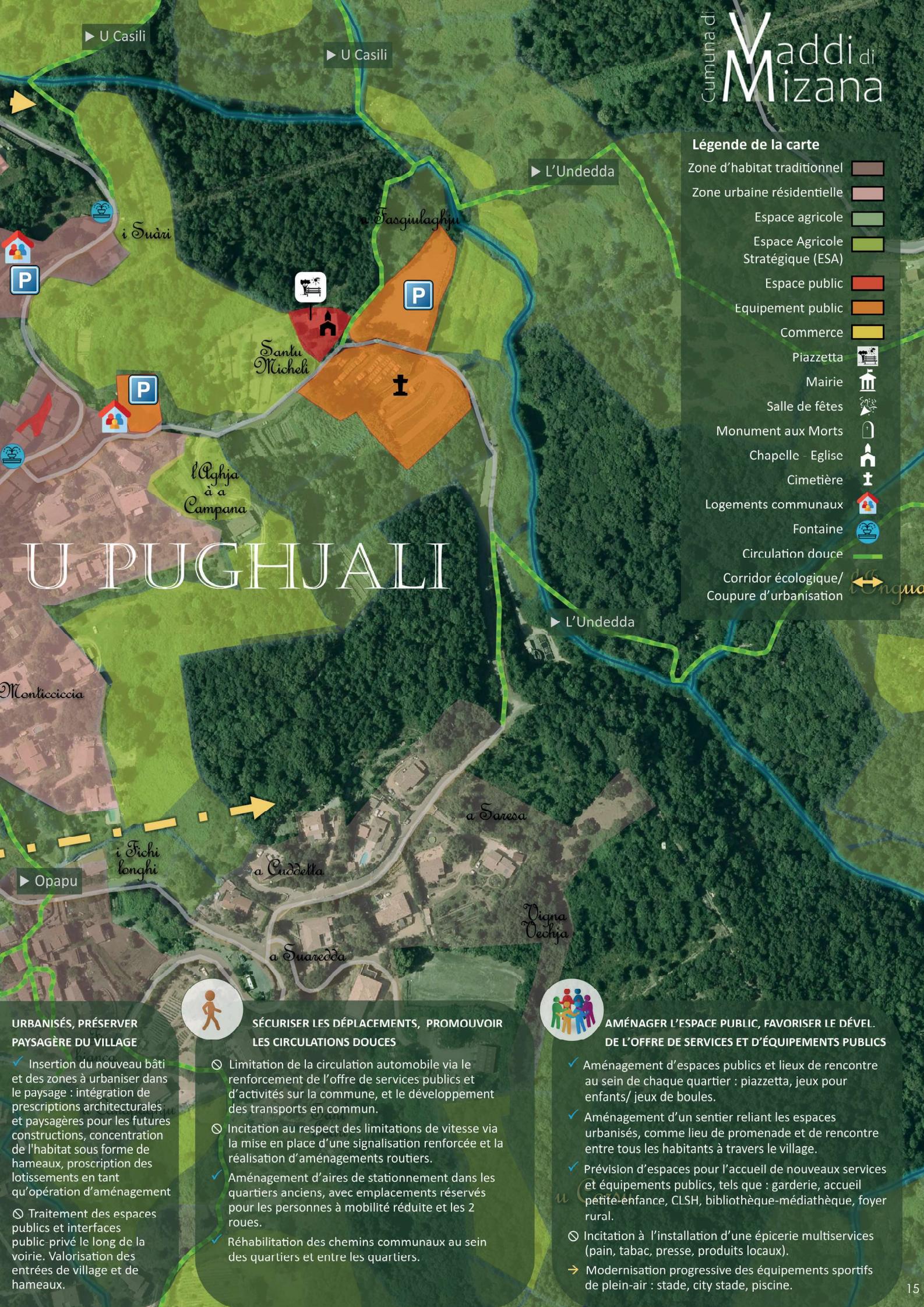
- ✓ Objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans (2035) pour une intégration progressive des nouveaux habitants.
- ✓ Diversification du parc de logements : locatifs, maisons de village mitoyennes, logements communaux, une unité de résidences seniors.
- ✓ Renforcement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- ✓ Prévention des coulées de boues et glissements de terrains : préservation des boisements dans les zones d'aléas, limitation des terrassements/artificialisation des sols/ murs de clôture, implantation des constructions en retrait des zones humides.

a Croci

**RESTRUCTURER LES ESPACES
L'IDENTITÉ RURALE ET**

- ✓ Sauvegarde de la silhouette des trois entités de bâti traditionnel : préservation de l'écrin de verdure et des jardins entourant les hameaux anciens, maintien des perspectives et horizons sur ces hameaux.
- ✓ Développement de l'habitat en profondeur des axes structurants.
- ✓ Préservation du patrimoine bâti ancien par des prescriptions architecturales fortes. Protection du patrimoine vernaculaire.





Le hameau ancien du Pughjali, avec son bâti traditionnel dense regroupé autour d'espaces collectifs et ses dernières restanques, est finalement devenu le noyau d'un quartier très étendu. En 2018, on y compte 97 logements, c'est à dire 40 % du parc communal.

Alors comment ce quartier est-il organisé ? Nous voyons qu'au-delà de l'extension de l'urbanisation en continuité du hameau ancien, deux groupements de constructions relativement récentes ont vu le jour en périphérie. Le premier, au Nord-Ouest, est accessible par Curbaghjola. Il s'est formé autour de la chapelle Santa Maria et de sa piazzetta et constitue désormais une nouvelle micro-centralité. Le second groupement s'est développé le long de la route, en direction d'a Croci. Si bien qu'au fil du temps, la tâche urbaine du Pughjali s'est étalée pratiquement jusqu'à rejoindre celles du Casili et d'Opapu. Un maillage important de rues et de chemins permettent cependant de relier ces espaces urbanisés entre eux, ainsi qu'au reste du village.

La position centrale de ce quartier, la diversité de ses fonctions (habitats, services, commerce, loisirs), l'importance de ses équipements et lieux de vie (Mairie, salle des fêtes, auberge, Monument aux Morts, église, chapelle, cimetière, city stade) et ses nombreuses connexions piétonnes avec les autres quartiers en font incontestablement, avec Opapu, le cœur du village.

Faire battre le cœur du village

Quels sont les enjeux du zonage sur le Pughjali ?

D'abord, naturellement, protéger le patrimoine bâti, les piazzetta et les fontaines hérités des anciens, préserver les terrasses et vergers ceinturant encore le hameau et conserver les perspectives offertes notamment depuis l'église. Ainsi, le classement du centre ancien en « zone d'habitat traditionnel » ou encore celui en « zone agricole » des terrasses et vergers situés sous la route, y contribuent fortement.

Deuxième enjeu : organiser le stationnement en centre ancien. La circulation y est en effet rendue difficile du fait de l'étroitesse des rues du village. C'est pourquoi trois emplacements sont réservés à l'aménagement de parkings.

Le premier a vocation à desservir une nouvelle unité de logements communaux prévue en lieu et place de l'ancienne école, aux Suari. Le second projet consiste en l'extension et l'agencement du parking di a Casa cumuna. En effet, si le bâtiment héberge aujourd'hui cinq logements communaux, il peut aussi demain, après réhabilitation, accueillir de nouveaux services et équipements tels qu'une bibliothèque/médiathèque, une salle de gym ou un foyer rural par exemple ? Le dernier aménagement, situé au cœur du centre ancien et à proximité de la Mairie et de la salle des fêtes, offrira aux habitants une aire de stationnement et une piazzetta.

Enfin, troisième enjeu : maintenir les coupures d'urbanisation avec le Casili et Opapu, mais également entre les zones d'habitat. Il s'agit ici de préserver les cours d'eau, les corridors écologiques et le paysage.



Forte contribution du quartier aux objectifs du PADD

A présent, intéressons-nous au graphique.

On observe que tous les objectifs liés à la maîtrise du développement de l'habitat sont atteints. En dépit de l'extension du quartier caractérisée par de l'habitat individuel, le Pughjali offre il est vrai une grande variété de logements en termes de taille, de statut d'occupation et de forme (collectif, individuel, mitoyen, locatif, communal). Ce parc résidentiel sera complété, on l'a vu, d'une unité de logements communaux.

Le zonage contribue fortement également aux autres orientations. Deux symboles jaunes, sur la carte, nuancent cependant ce résultat. La protection de la silhouette du hameau ancien et de ses potagers-vergers nécessiterait en effet de conserver l'écrin de verdure et les jardins l'entourant. Or, cet objectif n'est pas toujours compatible avec celui (également recherché) de densification de l'habitat.

PROJET DE ZONAGE

PUGHJALI

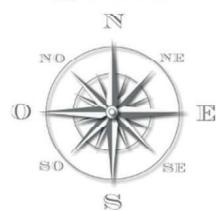
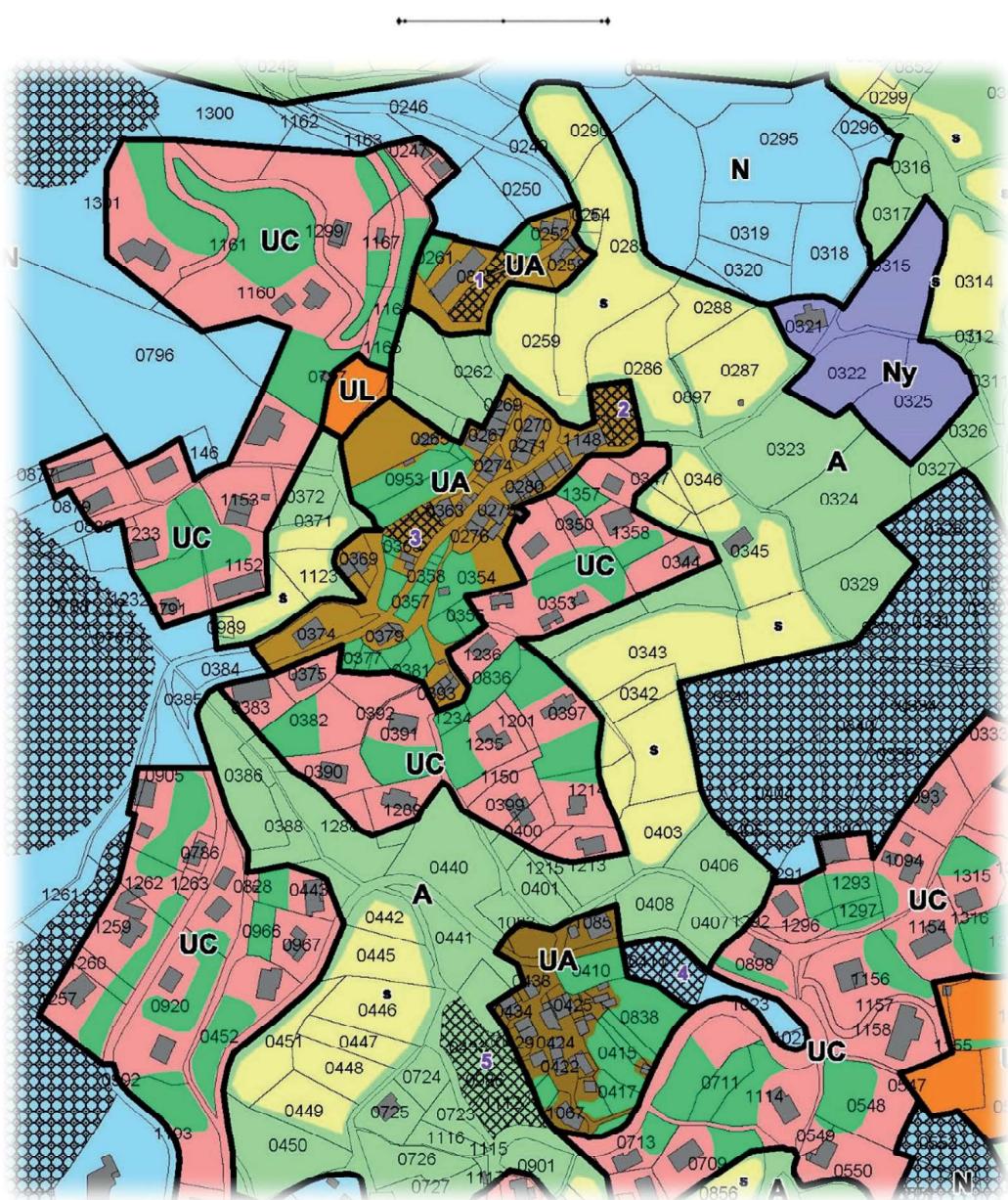
LEGENDE

Destination des sols

- UA Zone d'habitat traditionnel
- UC Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- UL Zone urbaine de services et d'équipements publics
- 2AU Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU
Construction d'une résidence séniors-juniors
- A Zone agricole
- N Zone naturelle

Prescriptions diverses

- Indice "Y" Cimetière de Valle-Di-Mezzana
- s Espaces stratégiques agricoles (ESA)
- Espaces boisés classés
- Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)
- Emplacements réservés



Plan local d'urbanisme

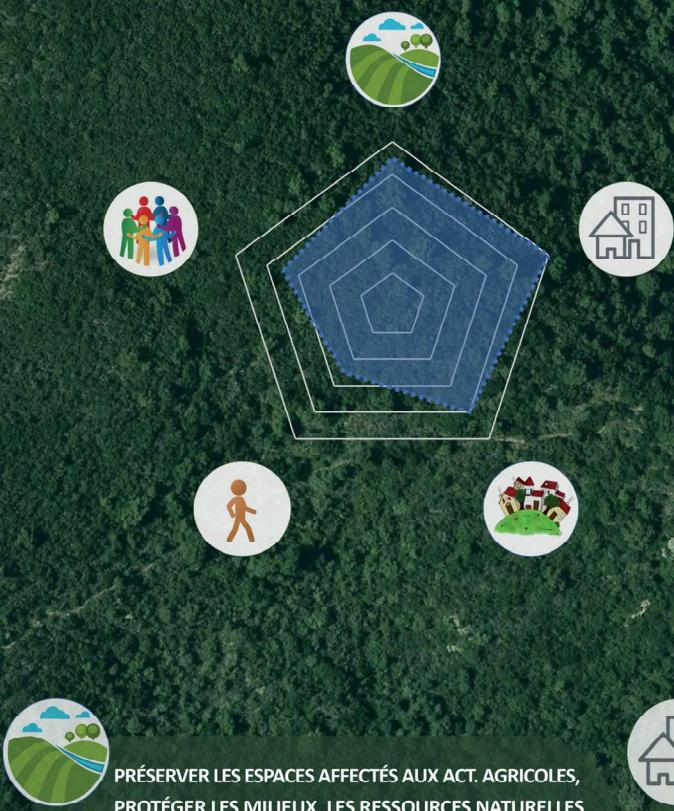
CARTE ISSUE DU ZONAGE DU 30 OCTOBRE 2020
SOUMIS A LA CONCERTATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE

 68 84

En 2018

En 2035

Le zonage du quartier contribue-t-il
à atteindre les objectifs du PADD ?



PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACT. AGRICOLES,
PROTÉGER LES MILIEUX, LES RESSOURCES NATURELLES

- ✓ Préservation des terres à potentialités agropastorales
- ✓ Préservation des potagers/vergers autour des aires urbaines
- ✓ Préservation des ruisseaux, des captages et zones humides
- ✓ Protection et valorisation des espaces boisés.
- ✓ Continuités écologiques et trames vertes en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâties, coupures d'urbanisation.
- ✓ Limitation du risque incendie : limitation des constructions isolées ou trop espacées, ouverture du milieu au pastoralisme, réhabilitation des terres incendiées

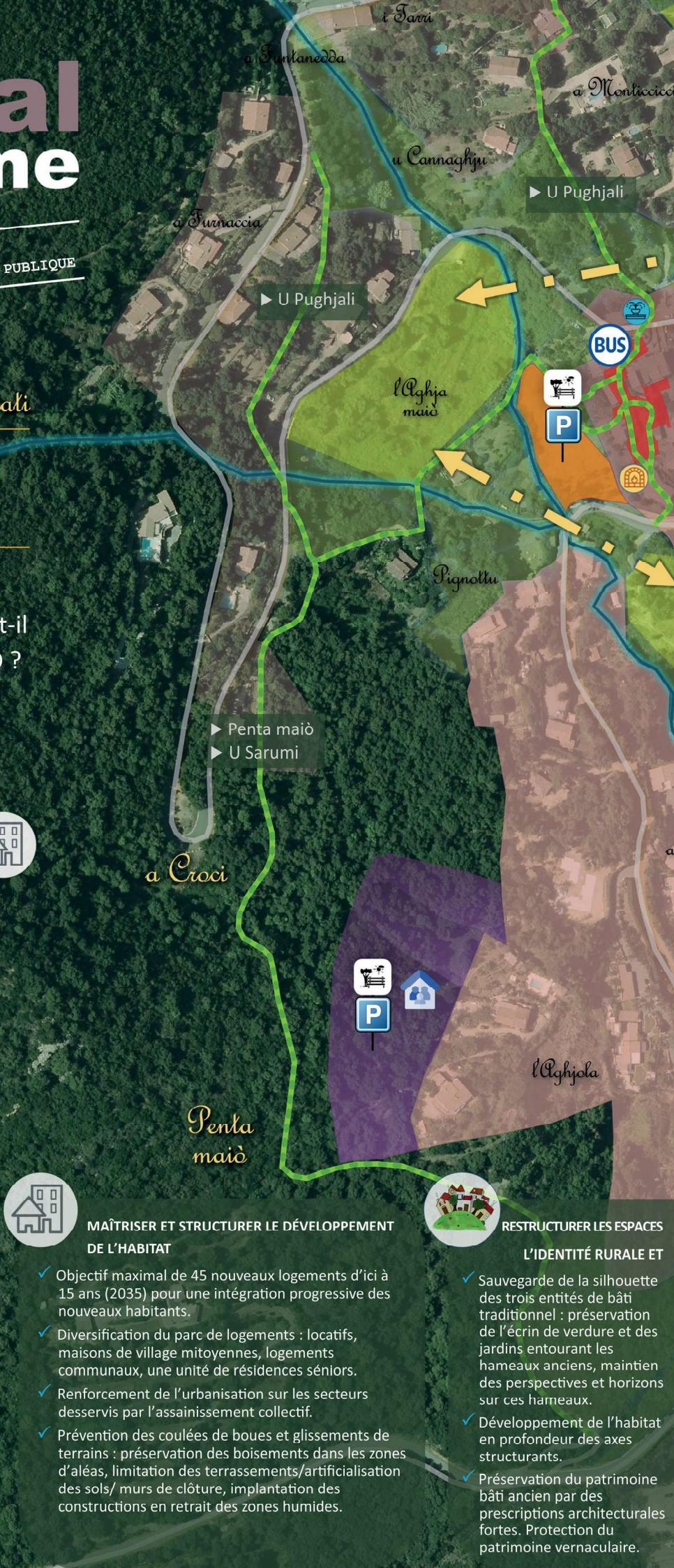
Légende :

✓ Objectif atteint

✓ Objectif partiellement atteint

→ Traité dans un autre quartier

∅ Sans objet dans le zonage





Légende de la carte

Zone d'habitat traditionnel	
Zone urbaine résidentielle	
Zone d'urbanisation future	
Espace agricole	
Espace Agricole Stratégique (ESA)	
Espace public	
Equipement public	
Piazzetta	
Ecole	
Stade	
Résidence séniors-juniors	
Four	
Fontaine	
Circulation douce	
Corridor écologique/ Coupure d'urbanisation	

OPAPU

a Fica bianca

u Canapaghju

Sant' Isari

a Chjusedda

u Martiddaghju

► U Sarumi

a Spizzicaghjola

URBANISÉS, PRÉSERVER PAYSAGÈRE DU VILLAGE

✓ Insertion du nouveau bâti et des zones à urbaniser dans le paysage : intégration de prescriptions architecturales et paysagères pour les futures constructions, concentration de l'habitat sous forme de hameaux, proscription des lotissements en tant qu'opération d'aménagement.

❑ Traitement des espaces publics et interfaces public-privé le long de la voirie. Valorisation des entrées de village et de hameaux.



SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS, PROMOUVOIR LES CIRCULATIONS DOUCES

- ❑ Limitation de la circulation automobile via le renforcement de l'offre de services publics et d'activités sur la commune, et le développement des transports en commun.
- ❑ Incitation au respect des limitations de vitesse via la mise en place d'une signalisation renforcée et la réalisation d'aménagements routiers.
- ✓ Aménagement d'aires de stationnement dans les quartiers anciens, avec emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite et les 2 roues.
- ✓ Réhabilitation des chemins communaux au sein des quartiers et entre les quartiers.



AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC, FAVORISER LE DÉVEL. DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- ✓ Aménagement d'espaces publics et lieux de rencontre au sein de chaque quartier : piazzetta, jeux pour enfants/ jeux de boules.
- ✓ Aménagement d'un sentier reliant les espaces urbanisés, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants à travers le village.
- ✓ Prévision d'espaces pour l'accueil de nouveaux services et équipements publics, tels que : garderie, accueil petite-enfance, CLSH, bibliothèque-médiathèque, foyer rural.
- ❑ Incitation à l'installation d'une épicerie multiservices (pain, tabac, presse, produits locaux).
- ✓ Modernisation progressive des équipements sportifs de plein-air : stade, city stade, piscine.

Le quartier d'Opapu constitue, avec celui du Pughjali, le **cœur du village**. Son noyau ancien, ses fonctions diversifiées (habitats, services, loisirs) et ses équipements publics d'envergure qui profitent à l'ensemble des habitants de la commune (école primaire, stade) lui confèrent en effet un caractère stratégique dans l'organisation communale. En 2018, il regroupe 68 logements, soit près d'**1/3 du parc résidentiel** de la commune.

Au centre de ce quartier **très étendu** se trouve le plus ancien hameau du village, avec son noyau compact et dense entièrement piéton, ses maisons de pierre, ses espaces publics et ses jardins. La conservation des terres agraires ceinturant le hameau a préservé sa silhouette, de sorte qu'Opapu contribue aujourd'hui fortement à l'identité rurale et paysagère du village. En périphérie, **deux groupements de constructions** plutôt récentes ont vu le jour. Il s'agit, à l'Est, de la micro-centralité constituée autour des deux équipements collectifs et au Sud, d'un groupement de constructions qui s'étend jusqu'à l'Aghjola.

Un **maillage important de rues et de chemins** permettent ici aussi de relier les espaces urbanisés entre eux, ainsi qu'au reste du village : au Nord vers le Pughjali; puis via l'école et l'église aux quartiers du Casili et de l'Undedda; et enfin vers le Sarumi au Sud.

Faire battre le cœur du village

Quelle est l'utilité du **zonage** sur Opapu ?

Eh bien dans un premier temps, il assure la préservation du patrimoine identitaire par un classement du centre ancien en « **zone d'habitat traditionnel** », conserve les espaces à **vocation agricole** alentours et contribue à sauvegarder les **perspectives** sur le hameau.

Il maintient ensuite les **coupures entre les espaces urbanisés**, protège les **cours d'eau** et recompose les **continuités écologiques** disparues.

Puis il contribue à fluidifier la circulation dans le quartier en réservant plusieurs espaces au **stationnement public**. Ainsi, à proximité immédiate du noyau ancien, un emplacement est réservé à la **réalisation d'un parking couplé à une piazzetta et à l'aménagement de jardins partagés**.

De même, il est prévu **l'aménagement d'aires de stationnement aux abords des deux équipements collectifs**. On notera à cette occasion, que les besoins fonciers relatifs à leur évolution, **dans une perspective de modernisation pour le stade et d'extension pour l'école**, ont été pris en compte.

Enfin, on le voit sur la carte, le quartier d'Opapu accueillera une **résidence séniors-juniors**. Ce projet a vocation à diversifier l'habitat sur le secteur et à consolider les liens intergénérationnels entre les habitants. Sa localisation à Penta Maiò est destinée à renforcer les connexions entre les espaces exclusivement résidentiels du Pughjali (A Croci) et d'Opapu (l'Aghjola). **Alors pourquoi un classement en « zone d'urbanisation future »?** Car le secteur n'est pas à ce jour doté d'équipements de dimension suffisante pour ouvrir la zone à l'urbanisation (voie publique, eau, électricité, assainissement). L'aménagement de cette **nouvelle micro-centralité** fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU.



Fort contribution du quartier aux objectifs du PADD

Regardons le **graphique**.

Il montre une forte contribution du quartier aux orientations du PADD.

Un symbole jaune, sur la carte, indique néanmoins un objectif de protection des espaces boisés partiellement atteint. En effet, si la zone naturelle et forestière entourant l'école est protégée par un classement en « **espaces boisés classés** », l'extension de l'urbanisation au Sud est réalisée sur des espaces forestiers.

PROJET DE ZONAGE

OPAPU

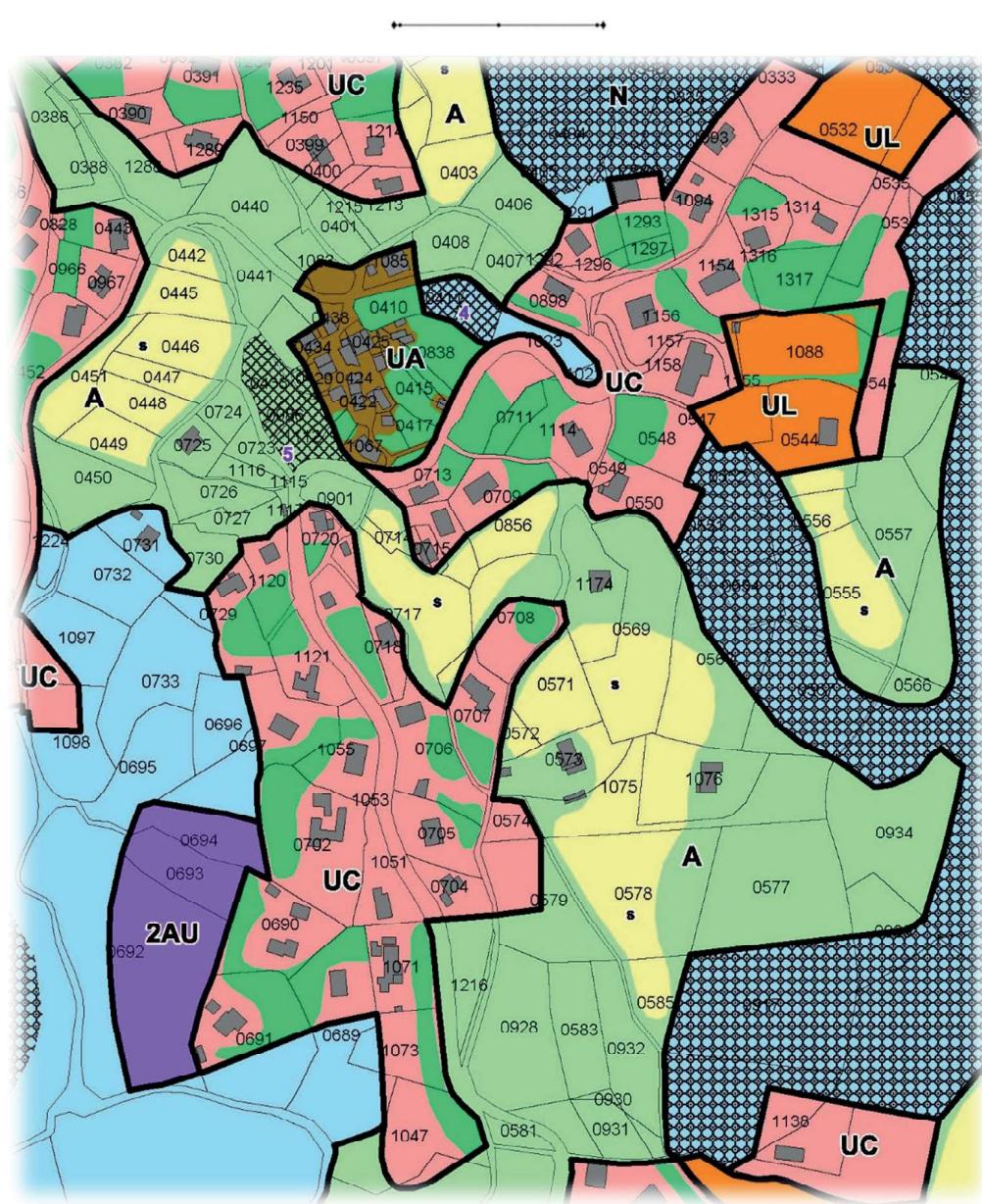
LEGENDE

Destination des sols

- UA** Zone d'habitat traditionnel
- UC** Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- UL** Zone urbaine de services et d'équipements publics
- 2AU** Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU
Construction d'une résidence séniors-juniors
- A** Zone agricole
- N** Zone naturelle

Prescriptions diverses

- Indice "Y"** Cimetière de Valle-Di-Mezzana
- s** Espaces stratégiques agricoles (ESA)
- Espaces boisés classés**
- Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)**
- Emplacements réservés**



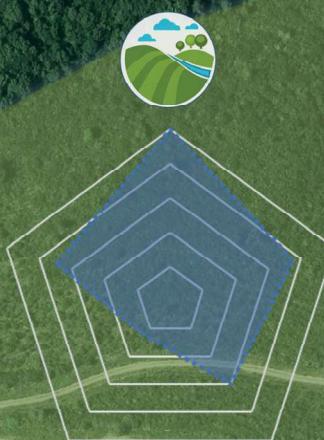
Plan local d'urbanisme

CARTE ISSUE DU ZONAGE DU 30 OCTOBRE 2020
SOUmis A LA CONCERTATION AVANT ENQUETE PUBLIQUE

Tempiu



Le zonage du quartier contribue-t-il à atteindre les objectifs du PADD ?



u Tinluaghju



PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACT. AGRICOLES,
PROTÉGER LES MILIEUX, LES RESSOURCES NATURELLES

- ✓ Préservation des terres à potentialités agropastorales
- ✓ Préservation des potagers/vergers autour des aires urbaines
- ✓ Préservation des ruisseaux, des captages et zones humides
- ✓ Protection et valorisation des espaces boisés.
- ✓ Continuités écologiques et trames vertes en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâtis, coupures d'urbanisation.
- ✓ Limitation du risque incendie : limitation des constructions isolées ou trop espacées, ouverture du milieu au pastoralisme, réhabilitation des terres incendiées.

Légende :

- ✓ Objectif atteint
- ➔ Traité dans un autre quartier
- ✓ Objectif partiellement atteint
- ∅ Sans objet dans le zonage



MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- ✓ Objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans (2035) pour une intégration progressive des nouveaux habitants.
- ➔ Diversification du parc de logements : locatifs, maisons de village mitoyennes, logements communaux, une unité de résidences seniors.
- ✓ Renforcement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- ✓ Prévention des coulées de boues et glissements de terrains : préservation des boisements dans les zones d'aléas, limitation des terrassements/artificialisation des sols/ murs de clôture, implantation des constructions en retrait des zones humides.



RESTRUCTURER LES ESPACES

L'IDENTITÉ RURALE ET

- ➔ Sauvegarde de la silhouette des trois entités de bâti traditionnel : préservation de l'écrin de verdure et des jardins entourant les hameaux anciens, maintien des perspectives et horizons sur ces hameaux.
- ✓ Développement de l'habitat en profondeur des axes structurants.
- ✓ Préservation du patrimoine bâti ancien par des prescriptions architecturales fortes. Protection du patrimoine vernaculaire.

i Forci

U SARUMI

L'ONDA



Chijuvoni

SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS, PROMOUVOIR
LES CIRCULATIONS DOUCES

URBANISÉS, PRÉSERVER
PAYSAGÈRE DU VILLAGE

✓ Insertion du nouveau bâti et des zones à urbaniser dans le paysage : intégration de prescriptions architecturales et paysagères pour les futures constructions, concentration de l'habitat sous forme de hameaux, proscription des lotissements en tant qu'opération d'aménagement

❑ Traitement des espaces publics et interfaces public privé le long de la voirie. Valorisation des entrées de village et de hameaux.

- ❑ Limitation de la circulation automobile via le renforcement de l'offre de services publics et d'activités sur la commune, et le développement des transports en commun.
- ❑ Incitation au respect des limitations de vitesse via la mise en place d'une signalisation renforcée et la réalisation d'aménagements routiers.
- ➔ Aménagement d'aires de stationnement dans les quartiers anciens, avec emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite et les 2 roues.
- ✓ Réhabilitation des chemins communaux au sein des quartiers et entre les quartiers.

Légende de la carte

Zone d'habitat traditionnel	
Zone urbaine résidentielle	
Constructions isolées	
Espace agricole	
Espace Agricole Stratégique (ESA)	
Espace public	
Equipement public	
Piazzetta	
Piscine	
Moulin	
Circulation douce	
Corridor écologique/ Coupure d'urbanisation	



u Suarleddu



AMÉNAGER L'ESPACE PUBLIC, FAVORISER LE DÉVEL.
DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- ✓ Aménagement d'espaces publics et lieux de rencontre au sein de chaque quartier : piazzetta, jeux pour enfants/ jeux de boules.
- ✓ Aménagement d'un sentier reliant les espaces urbanisés, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants à travers le village.
- ✓ Prévision d'espaces pour l'accueil de nouveaux services et équipements publics, tels que : garderie, accueil petite-enfance, CLSH, bibliothèque-médiathèque, foyer rural.
- ❑ Incitation à l'installation d'une épicerie multiservices (pain, tabac, presse, produits locaux).
- ✓ Modernisation progressive des équipements sportifs de plein-air : stade, city stade, piscine.

Le quartier Sarumi-l’Onda marque l’entrée Sud du village, 3km après le hameau du Mandriolu situé sur la commune de Sarrula.

Relativement excentré, c'est aussi le secteur d'urbanisation **le plus récent et le plus peuplé** après le Pughjali et Opapu. Il est composé de trois groupements de constructions. A l’Onda, le développement s'est appuyé sur la présence d'un ancien moulin et d'un petit hameau reposant principalement sur Sarrula. On y compte désormais une vingtaine d'habitations s'étendant jusqu'au Tintulaghju. A Suarteddu, quelques constructions isolées ont vu le jour au milieu de terres à fortes potentialités cultivables. Enfin, au Sarumi, un lotissement de 22 lots pavillonnaires a récemment été créé autour d'un équipement de loisirs au rayonnement intercommunal, jusque-là isolé.

Cette urbanisation récente explique qu'il y ait **peu de chemins menant au reste du village**. Il existe néanmoins deux connexions piétonnes avec le Pughjali et Opapu à l'extrême Ouest du Sarumi. Il est aussi possible de couper à travers le lotissement pour rejoindre, à pied, la piscine municipale. Cet itinéraire (à aménager) permettra au quartier de s'inscrire dans le **projet de sentier reliant les espaces urbains de la commune**, comme lieu de rencontre entre tous les habitants.

Réconciliation urbaine et sociale

Face à cette augmentation soudaine de constructions, le **zonage** permet de relever ici plusieurs défis.

Premièrement, vous le voyez, **l'urbanisation du Sarumi sous forme de lotissement est stoppée**.

Deuxièmement, dans les secteurs de contrastes, où se mêlent un ensemble de lieux résidentiels non desservis par l'assainissement collectif, de zones humides et d'espaces naturels et agricoles donnant lieu à des discontinuités d'urbanisation marquées, la **densification des aires bâties n'est pas permise**. Cette réglementation protège par la même occasion le **patrimoine vernaculaire** de l’Onda. Les espaces agraires situés à l'Est du San Lusoriu sont, quant à eux, préservés par un classement en « **zone agricole** ».

Ainsi, le nombre de logements estimés à l'horizon 2035 sur le quartier est approximativement le même qu'aujourd'hui (49/53).

Enfin, le zonage permet **l'aménagement, l'extension et l'embellissement de la zone de loisirs**. Ce lieu de vie et de rassemblement familial accueille aujourd’hui la piscine municipale, ainsi qu'un espace vert dédié ponctuellement à l'organisation d'évènements festifs. Il sera possible, demain, d'y aménager par exemple une nouvelle aire de stationnement (compte tenu de la fréquentation du site), des jeux pour enfants ou bien un parc paysager ?



Contribution relative du quartier aux objectifs du PADD

Observons enfin le **graphique**.

Le zonage contribue fortement à la **préservation de l'environnement et des espaces affectés aux activités agricoles**, ainsi qu'à la **maitrise du développement de l'habitat**. En revanche, il participe moins, vous le voyez, à l'atteinte des autres orientations du PADD. **Pourquoi**? Eh bien, soit le quartier n'est pas concerné par les objectifs fixés (ceux ciblant les hameaux anciens par exemple), soit ces derniers peuvent être atteints autrement.

Ainsi, la **valorisation de l'entrée du village** s'appuiera plutôt sur la mise en valeur du bâti traditionnel de l’Onda et la recomposition de la zone naturelle séparant le lotissement de la route. La bonne gestion de cet « **espace boisé classé** », propriété de la commune, peut effectivement permettre d'atténuer les vues sur le lotissement et en embellir l'entrée. Les préconisations de l'étude paysagère menée conjointement au PLU seront à cet effet d'une grande utilité.

De même, l'**objectif d'incitation au respect des limitations de vitesse aux abords du hameau nouveau** se traduira par des aménagements routiers et une signalisation adaptée.

PROJET DE ZONAGE

SARUMI – L'ONDA

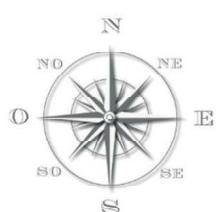
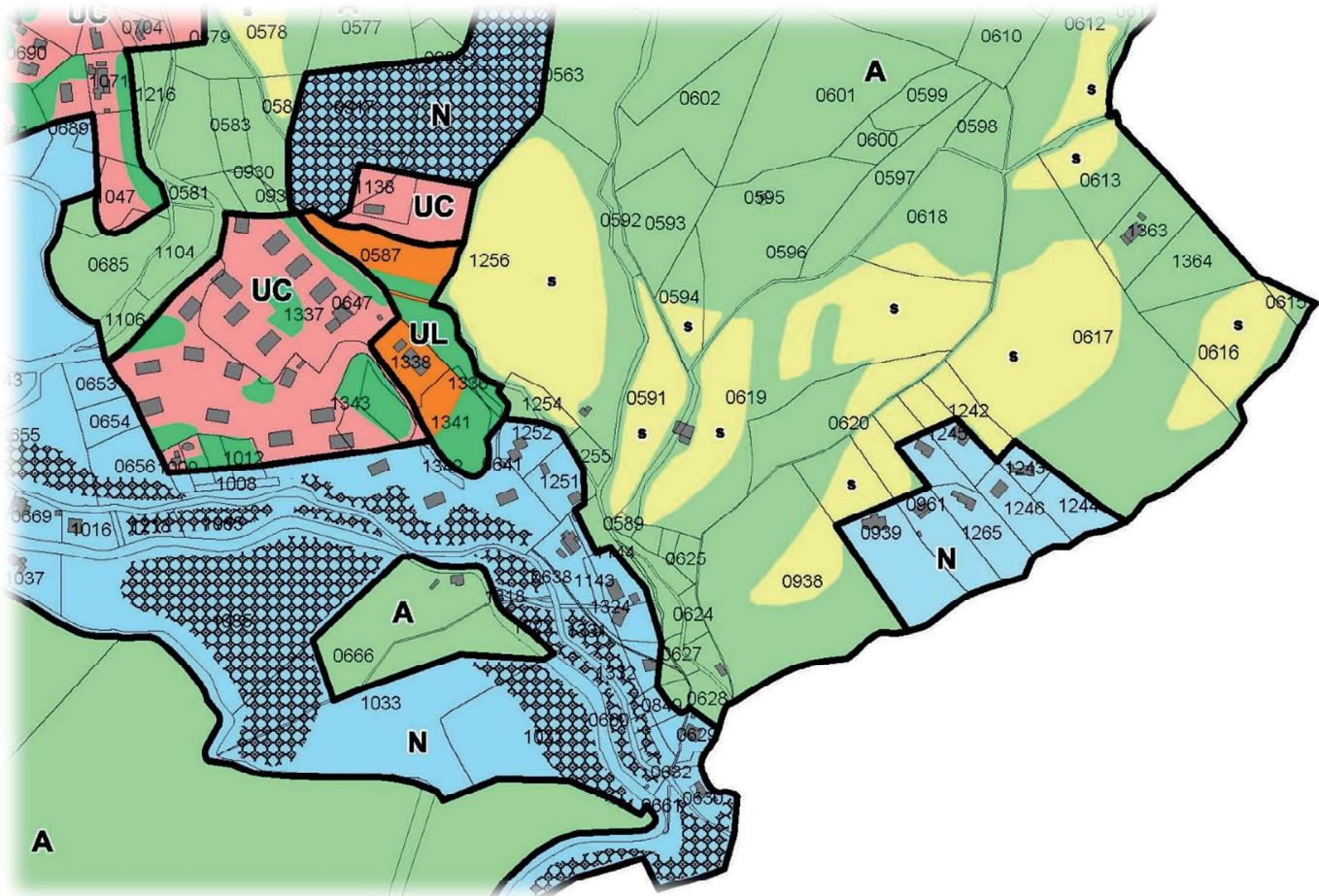
LEGENDE

Destination des sols

UA	<i>Zone d'habitat traditionnel</i>
UC	<i>Zone urbaine à dominante pavillonnaire</i>
UL	<i>Zone urbaine de services et d'équipements publics</i>
2AU	<i>Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU Construction d'une résidence séniors-juniors</i>
A	<i>Zone agricole</i>
N	<i>Zone naturelle</i>

Prescriptions diverses

	<i>Cimetière de Valle-Di-Mezzana</i>
	<i>Espaces stratégiques agricoles (ESA)</i>
	<i>Espaces boisés classés</i>
	<i>Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)</i>
	<i>Emplacements réservés</i>



PROJET DE ZONAGE

CARTE GENERALE DU VILLAGE

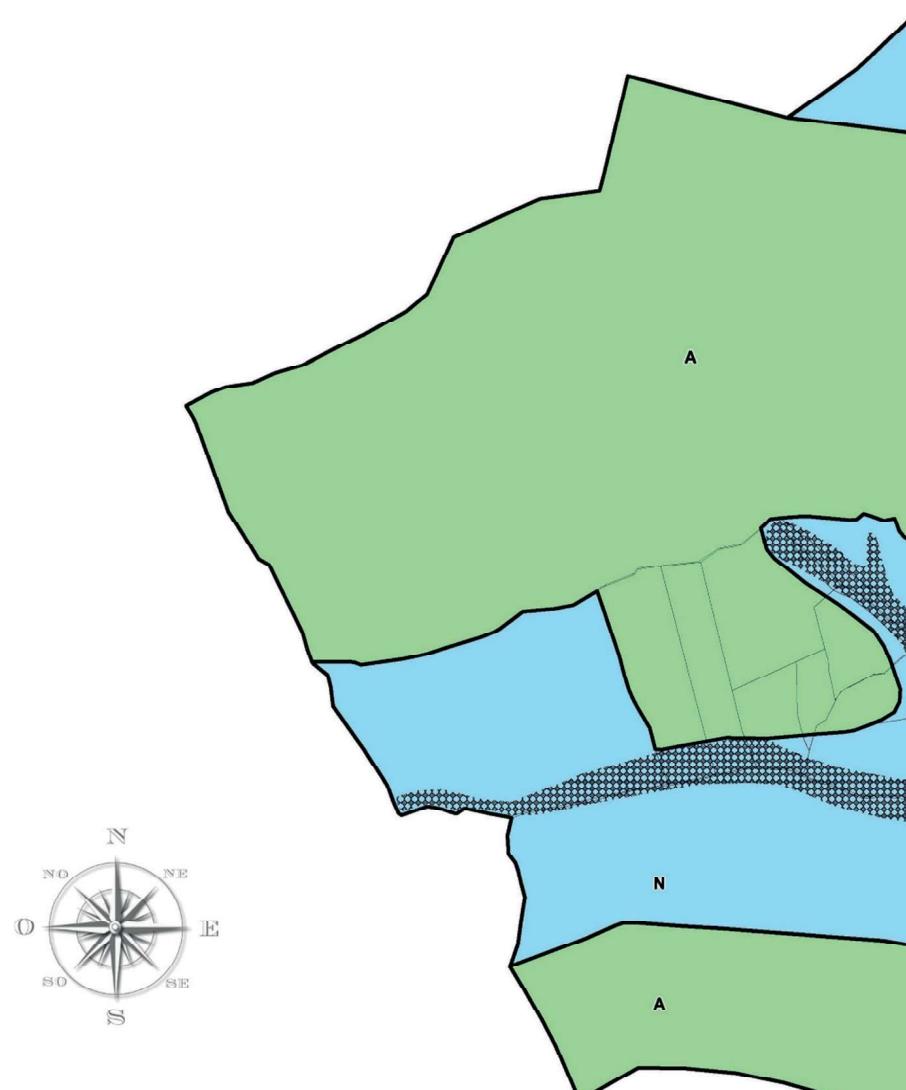
LEGENDE

Destination des sols

UA	<i>Zone d'habitat traditionnel</i>
UC	<i>Zone urbaine à dominante pavillonnaire</i>
UL	<i>Zone urbaine de services et d'équipements publics</i>
2AU	<i>Zone à urbaniser soumise à une modification du PLU Construction d'une résidence séniors-juniors</i>
A	<i>Zone agricole</i>
N	<i>Zone naturelle</i>

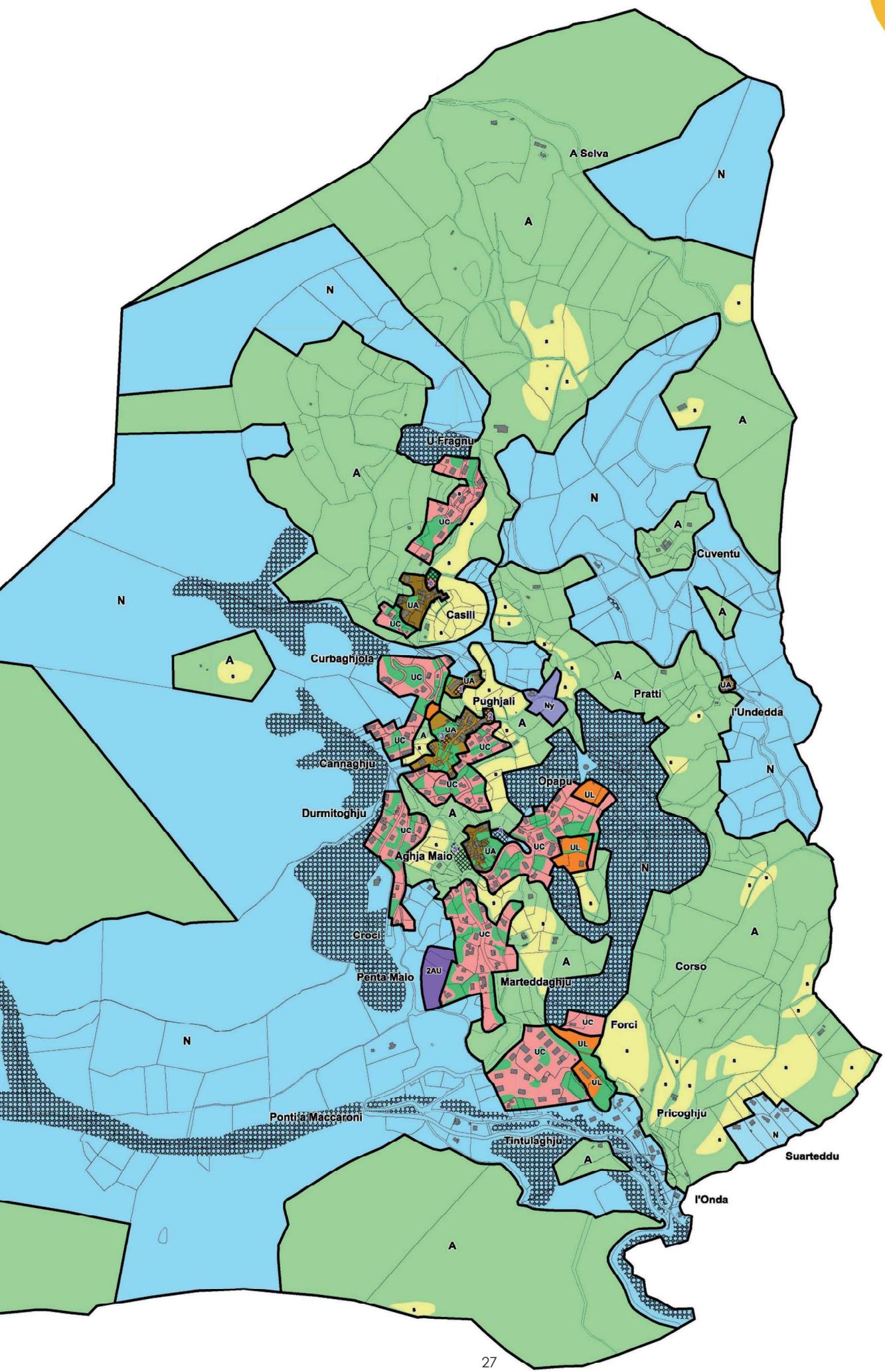
Prescriptions diverses

Indice "Y"	<i>Cimetière de Valle-Di-Mezzana</i>
S	<i>Espaces stratégiques agricoles (ESA)</i>
	<i>Espaces boisés classés</i>
	<i>Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)</i>
	<i>Emplacements réservés</i>





Village



LES ÉTAPES DU PLU

REPORTEZ A L'ENQUETE

- Directement en ligne

Flashez le QR CODE



- Ou sur papier

Retournez le questionnaire ci-joint à la Mairie

AVANT LE 15 FEVRIER 2021

Pour **en savoir +** ou consulter **d'autres pièces**
(diagnostic, étude paysage, bilan de concertation, PADD)

- Rdv à la Mairie
- ou sur www.valle-di-mezzana.corsica/plu



Délibération prescrivant l'élaboration
du PLU

Information des habitants



Diagnostic du territoire

Concertation des habitants



Elaboration du Projet d'Aménagement
et de Développement Durable

Concertation des habitants



Débat du Conseil municipal sur le
PADD et instauration du sursis à statuer

Consultation des Personnes
Publiques Associées



Définition du zonage

Concertation des habitants



Débat du Conseil municipal renouvelé
sur le PADD

Définition des prescriptions
réglementaires associées au zonage

Evaluation environnementale



Délibération arrêtant le projet de PLU



Avis des Personnes Publiques Associées

Enquête publique



Délibération approuvant le PLU

Conception : Bureau d'aide au développement local - Imprimerie Olivesi Ajaccio

CASA
cumuna

Mairie

HORAIRES D'OUVERTURE

Lundi au jeudi :
08:30-12:00 14:00-16:30
Vendredi : 08:30-12:00

04 95 25 61 94

Email : valle-di-mezzana@orange.fr

Site : www.valle-di-mezzana.corsica