

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RESUME NON TECHNIQUE

*Mai 2023*



# ELEMENTS DE MOTIVATION JUSTIFIANT L'ELABORATION DU PLU

Un ensemble d'éléments ont motivé la commune de Valle-di-Mezzana à réaliser un PLU.

## ***Mettre en œuvre le projet de territoire.***

- ⇒ Un territoire soucieux de préserver son identité rurale et son authenticité.
- ⇒ Un territoire propice à l'épanouissement individuel et collectif.
- ⇒ Un territoire dynamique et responsable.

## ***Faciliter l'instruction des permis de construire.***

Engager un travail de simplification pour rendre plus aisée l'instruction des permis de construire tant au titre du règlement du PLU qu'au titre du zonage.

## ***Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions législatives.***

La production législative relevant de l'urbanisme et des documents d'urbanisme en particulier a été fort riche depuis ces 10 dernières années. Ces nouvelles lois imposent une réglementation forte et une nouvelle méthode quant à l'élaboration et au contenu des documents d'urbanisme qui engendrent des répercussions concrètes tant sur le rapport de présentation, le PADD, le règlement ou le zonage d'urbanisme.

## ***Articulation de la planification avec les autres plans et programmes.***

Il s'agira de mettre le PLU en compatibilité avec le Padduc, le PRGI, le SCRAE, le SDAGE, le PLH & le PDU de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien...

## ***Résorber les débordements de la carte communale (42ha urbanisables dont 29ha de gisement foncier d'alors)***

- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain et la banalisation de l'espace.
- ⇒ Réduire les coûts supplémentaires pour la collectivité engendrés par la fragmentation de l'espace et l'étalement urbain (VRD, déchets...) en déclassant certains secteurs et en renforçant les densités.
- ⇒ Restituer un certain nombre d'espaces agricoles en adéquation avec la réalité et le fonctionnement du territoire.
- ⇒ Renforcer l'urbanité des zones artificialisées.

## ***Construire la planification de demain en appui avec les enjeux de territoire.***

- ⇒ Améliorer la qualité et le cadre de vie.
- ⇒ Préserver les ambiances de la ruralité du village et de ses alentours.
- ⇒ Mettre l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement.
- ⇒ Renouer avec le lien social.
- ⇒ Organiser le stationnement.
- ⇒ Lutter contre la spéculation foncière.
- ⇒ Répondre aux besoins des populations locales en termes de logement.
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour engendrer le développement.
- ⇒ Assurer la croissance verte.
- ⇒ Préserver les sites sensibles
- ⇒ Promouvoir la transition écologique.
- ⇒ Résorber toutes formes de pollutions.

# SITE ET SITUATION

**Valle-di-Mezzana**, commune de 6,99km<sup>2</sup> et peuplée de 512 habitants en 2019 (520 hab. estimés en 2020). Elle est abritée par les versants commandés par la Punta di Montalbi, la Punta di Sarrola, la Punta Finosa et le Rocher du Gozzi, sur la rive droite de la Gravona, en retrait des flux majeurs de l'agglomération métropolitaine. Elle se caractérise par une grande diversité de paysages qui révèle une biodiversité riche. Située entre piedmonts, micro vallées et montagne. Les espaces habités se concentrent sur une petite conque, ainsi que les jardins-vergers qui les ceinturent avec une concentration des parcours extensifs sur Pricoghju, San Lusoriu et l'Undedda. La commune a souffert jadis de la récurrence des incendies et de l'exode rural, si bien que les vestiges de boisements de chênes coiffent les hameaux anciens et le village.

**Population**, la commune comptait 512 habitants en 2019 pour 184 ménages : une variation annuelle des plus dynamiques avec plus de 6,0%/an (2013-2019) propulse de façon continue et exponentielle la courbe démographique (évolution de 136% de la population en 20 ans avec + 295 habitants). Les perspectives d'aménagement et de structuration de l'espace urbain retenues par les orientations du PLU permettront de maîtriser et de contenir cette dynamique démographique, tout en permettant aux jeunes actifs, aux retraités et à la diaspora de s'y installer, tendance que le projet communal souhaite perpétuer et renforcer en imposant une diversité du parc de logements capable d'absorber les besoins des primo accédants, des jeunes ménages actifs et des populations aux revenus modérés. Cadre de vie, croissance verte, stationnement, lien social et équipements publics constituent la clé de voute d'un programme de développement ambitieux, dynamique et durable.

**9 tâches d'urbanisation** parsèment le territoire. Le village de Valle-di-Mezzana regroupe les équipements publics avec son aire d'influence locale. Un chapelet de groupements de constructions s'étire le long de la RD161 sur la route menant au village entre l'Onda et Carcupinu. U Cunventu (ruines d'un ancien couvent franciscain) Suarteddu (groupement de constructions contemporain), plus en retrait semblent plus isolés des flux majeurs. Alors que les groupements de constructions se sont développés essentiellement ces 30 dernières années (U Fragnu, A Curbaghjoa, A Furnaccia, Martiddaghju, Sarumi) et renvoient à un urbanisme spontané détourné de toute volonté de réflexion cohérente et de structuration de l'armature urbaine qui grignote progressivement les paysages de piedmonts et tendent vers la banalisation et une consommation effrénée de l'espace. A côté des noyaux anciens révèlent les hameaux d'Undedda, d'I Casili et d'Opapo. Au cœur de la commune, le village proprement dit avec deux noyaux traditionnels regroupés autour de Pughjali et leurs extensions contemporaines en périphérie.

**Le parc immobilier** de 248 logements (268 log. estimés en 2020) avec un parc de logements permanents supérieur à 74% reste à conforter et à équilibrer. Il s'agira de sortir du tout pavillonnaire (92%) et de garantir un accès au logement à tous. Si le parc de logements a progressé de 84% en moins de 20 ans (+113u) avec une moyenne de 8P/an (+16PC en 2017) et un TAMP (taux d'accroissement moyen pondéré) de 6,0% depuis 2013 a engendré un étalement urbain sans précédent (30ha d'espaces artificialisés en 2020 contre 4ha 40 ans plus tôt), il se cantonne essentiellement par un volume conséquent de constructions pavillonnaires. Une très mauvaise situation sur les plans environnementaux (étalement urbain) et en termes de mixité sociale. Le PLU doit constituer une solution sine qua non afin de contrecarrer cette tendance.

**Le tissu économique** ne semble pas subvenir aux besoins de proximité et de première nécessité. Il révèle la situation actuelle de la commune, une économie exsangue et dépendante en termes de services et de petits commerces. Pourtant le taux d'activité reste élevé à 78% avec 10% de chômeurs.

L'économie locale ne profite pas aux riverains qui doivent se rendre sur la périphérie ajaccienne où se trouvent les grands centres commerciaux.

Afin de sortir de cette situation, la commune doit s'engager dans une spirale vertueuse en diversifiant ses activités, en renforçant son attractivité et en valorisant ses atouts en faveur des circuits courts. Pour se faire, il s'agira de renforcer la place de l'agriculture sur le territoire, de renforcer les services publics, de renforcer les services à la population, de soutenir le développement de l'artisanat et des petits commerces de proximité.

Il s'agira également de créer des produits touristiques à part entière autour de l'environnement, des activités culturelles, des productions identitaires, autour de la découverte du patrimoine et développer le tourisme doux, culturel, événementiel, de découverte et de sports de pleine nature.

**Flux**, la commune n'est pas desservie par des axes structurants. Seul se dessine un maillage routier secondaire (RD161 et RD1) reliant transversalement les villages et les tâches urbaines de la vallée à partir de la RT20 et transitant vers la Cinarca à partir du col de Sarsoghju. Parallèlement, un effort est à dégager dans la restauration des mobilités douces inter villages et entre les tâches urbaines qui ponctuent le territoire. Un autre effort pourrait être engagé dans le renforcement des transports en commun (fréquences et dessertes) en vue de réduire les flux sur les entrées de ville ainsi que les émissions de GES pour l'environnement et garantir une meilleure transition écologique.

**Urbanisme.** La loi montagne, les lois ENE, la loi Alur, la loi Climat et Résilience, le maillage routier ainsi que le déterminisme environnemental et paysager interfèrent sur les opportunités et les limites de développement des différentes tâches urbaines. Sites protégés, environnement caractéristique, boisements, biodiversité, espaces agraires et arboricoles, risques naturels (laves torrentielles, incendies)... sont autant d'éléments qui cadrent toutes velléités de développement.

Jusqu'à présent, la commune de Valle-di-Mezzana a manqué d'organisation cohérente de sa structuration urbaine compte tenu d'un réseau d'assainissement incomplet, compte tenu du déterminisme géographique (pentes, éloignement, sols médiocres à l'assainissement non collectif...), compte tenu d'une alimentation en eau potable limitée, compte tenu de l'isolement du territoire vis-à-vis des dynamiques structurelles de l'aire métropolitaine.

**La qualité des paysages** est riche où la biodiversité constitue un des atouts du territoire. Un espace protégé et très hétérogène par sa morphologie, par la diversité des boisements, par la présence d'ESA et d'ERPAT inscrits au Padduc. Le caractère sauvage de l'arrière-pays montagnard se révèle au travers des zones humides temporaires du Tintulaghju et du San Lusoriu, au travers des yeuseraies et des suberaies, au travers des anciennes restanques plantées de jardins-vergers, au travers de la petite conque agraire de Pricoghju et au travers des endémismes qui constituent l'atout majeur de ces sites et qui confortent la richesse et la biodiversité du territoire.

Si bien qu'il semble justifié de limiter au minimum les extensions urbaines (moins de 2,9ha) et de préférer une structuration urbaine à partir des surfaces densifiables au cœur des espaces bâtis existants des différentes enveloppes urbaines pour abonder dans le sens du Padduc « *réparation urbaine* » et de la loi montagne afin de préserver les espaces agraires, le village de Valle-di-Mezzana et les hameaux

traditionnels (Casili, Pughjali, Opapu, Undedda), le bâti vernaculaire, ainsi que les espaces naturels protégés.

Les massifs montagnards et lignes de crêtes, les boisements singuliers et les massifs forestiers, les micros vallées du Tintulaghju et San Lusoriu, la petite conque de Pricoghju, les piedmonts de reconquête et les anciennes restanques pâturées, le bâti vernaculaire, l'ancien couvent franciscain, et les fronts bâtis des cœurs anciens... sont autant d'éléments sensibles à préserver qui font la qualité des paysages de la commune, une véritable vitrine naturelle et patrimoniale au nom du développement durable.

Ces espaces ont été classés soit par le zonage du PLU, soit protégés en respect de la réglementation (loi montagne), soit préservés à des fins paysagères ou environnementales. La mosaïque d'espaces, de structures géomorphologiques, de modelés, de paysages sont autant d'éléments qui constituent des habitats variés et multiples pour la faune et la flore endémique et protégée.

Aussi, retenons la volonté du PLU d'interdire toute extension des espaces bâtis et de l'urbanisation existante sur ces espaces sensibles. Ils seront classés dans le zonage autant que faire se peut en tant qu'espaces sensibles à préserver (N & A, trame spécifique EBC...).

**Les boisements** couvrent plus de 110ha (dont 37ha protégés par une trame EBC). Globalement, ont été préservés de l'urbanisation, tant les bosquets, les massifs boisés (chênaies, ripisylves, aulnes,...), les essences endémiques (suberaies, hygrophytes des zones humides...) que les ripisylves (saules, aulnes glutineux...), les oliveraies, les châtaigneraies, ... Aussi au cœur même des espaces bâtis une attention particulière a été retenue quant à la préservation des vergers, des bosquets, isolés ou sensibles et autres boisements, notamment dans le cadre du règlement de zones et des OAP. Une trame verte inconstructible a été inscrite aux plans afin de les préserver. Ailleurs, chaque fois que cela a été possible ils ont été écartés et préservés de l'urbanisation, même enclavés. Ailleurs, le règlement des zones invite les porteurs de projets à les préserver et à composer leur projet en fonction de leur implantation sans pour autant les détruire.

**La biodiversité** constitue une véritable richesse pour le territoire. Notons que les activités agricoles concourent à la modélisation et à la gestion d'écosystèmes agropastoraux favorables à cette biodiversité. Les principaux enjeux environnementaux se situent dans les zones de contact entre les espaces bâtis, les espaces agro-pastoraux et les zones naturelles : les espaces de parcours, les terrasses, les vergers méditerranéens. Planches et vergers aux alentours des quartiers traditionnels, quelques espaces de parcours et de bocages s'étendent sur Pricoghju, A Selva et sur les piedmonts... La biodiversité est d'autant plus importante sur les espaces habités, que la trame verte reste proportionnellement élevée.

La commune dispose également d'un **patrimoine culturel et historique** caractéristique dont notamment les quartiers anciens du village (Pughjali) et des vieux hameaux (Casili, Opapo, Onda, Undedda), le bâti vernaculaire... Leur position stratégique dans le paysage de la commune leur procure une place centrale dans les choix du projet de développement autant dans les impératifs de protection que dans leur rôle au titre de l'identité du territoire.

**Le paysage de l'arrière-pays** est marqué par des reliefs singuliers (lignes de crêtes commandées par la Punta di Montalbi) et des boisements nobles de chênes ceinturant le village et les zones humides. Ces espaces sont à préserver de l'urbanisation. Sur **les secteurs d'habitat traditionnel et leurs proches alentours** il faut s'interroger sur la manière dont les ambiances rurales peuvent être maintenues (treilles, jardins, espaces publics, fontaines, vergers, bosquets...).

Un des objectifs de la commune est de préserver ces ambiances de la ruralité. Aussi, il est question de mesurer l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du paysage vécu et du paysage perçu.

**Au titre de la santé**, des efforts devront être engagés au niveau de la pollution des sols (mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs, raccordement des habitations du village et de ses quartiers anciens de fortes densités à un réseau de tout à l'égout, extension du réseau sur le Fragnu en vue d'une couverture totale des espaces urbanisables retenus par le PLU...), au niveau de la réduction des déchets, au niveau des mobilités, au niveau de la réduction des déplacements par un urbanisme adapté. Une réflexion a été engagée dans le sens de la limitation voire de la réduction de la fragmentation lumineuse dans les choix d'aménagement retenus par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU (Suarteddu, Onda, U Cunventu, A Selva, Undedda, Opatu) ont été réduits de leur emprise urbanisable voire même pour certains retirés.

L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un projet de développement durable mieux adapté au contexte sociodémographique, économique et urbain en premier lieu et au contexte réglementaire dans les domaines de l'urbanisme, de l'Environnemental, et de l'Agricole en second lieu.

## LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Jusqu'à présent le développement urbain de la commune a été réalisé au gré des opportunités foncières sans réelle volonté de structuration cohérente engendrant de lourdes conséquences pour l'environnement. Le PLU doit y remédier par :

**La prise en compte des risques naturels** et par voie de conséquence les zones présentant des indices de risques naturels dans la perspective de mieux assurer la protection des biens et des personnes (incendie, inondation, mouvements de terrain, eaux pluviales).

**La lutte contre l'étalement urbain.**

**La lutte contre toutes formes de pollutions et de dégradation.**

**L'application de la loi montagne.**

**La gestion** quantitative et qualitative **de la ressource en eau** en veillant à la coordination avec les communes voisines (Sarrula-Carcupinu).

**La prise en compte des milieux naturels exceptionnels** en assurant la qualité des écosystèmes et en protégeant les sites sensibles de toutes formes de dégradations.

**La restauration des continuités et des corridors écologiques et identification de coupures vertes**

**La préservation des paysages de la ruralité et du patrimoine architectural.**

**La sauvegarde de la petite conque agro-pastorale de Pricoghju et de Valle.**

**La préservation et renforcement de la biodiversité**

**La sauvegarde des boisements**

# LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

La commune de Valle-di-Mezzana doit être en mesure de garantir, par le biais de son PLU, un certain équilibre entre développement et préservation afin de poursuivre un objectif assumé de développement durable reposant sur les interactions entre l'homme et le milieu.

**Renforcer le lien social et intergénérationnel**

**Améliorer le cadre de vie.**

**Promouvoir le développement culturel identitaire et des loisirs.**

**Soutenir la création d'emplois.**

**Mobiliser des potentialités économiques durables.**

**Favoriser l'accès au logement et la mixité sociale.**

**Renforcer et structurer l'armature urbaine.**



# STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

*Les réflexions stratégiques de développement retenues par la commune de Valle-di-Mezzana se résument en une phrase afin de garantir un projet d'avenir : **Concilier identité rurale et développement urbain dans la perspective d'un développement durable du territoire.***

**Maîtriser et structurer le développement de l'habitat.**

**Aménager l'espace public, favoriser le développement de l'offre de services et d'équipements publics.**

**Préserver les espaces affectés aux activités agricoles, protéger les milieux et les ressources naturelles.**

**Sécuriser les déplacements et promouvoir les circulations douces.**

**Restructurer les espaces urbanisés, préserver l'identité rurale et paysagère du village.**

Le projet PLU souhaite promouvoir le développement et l'émancipation de la commune de Valle-di-Mezzana au sein de la CAPA. Mais également préserver le caractère rural, identitaire du territoire avec ses ambiances de quartiers et de village, ses paysages bucoliques, son massif montagneux encore sauvage, ses vestiges de boisements encore préservés. Travailler en complémentarité avec les communes alentours dans un objectif partagé de développement durable.



# PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'organisation et le fonctionnement du territoire se réalise à partir des noyaux anciens, sur la proximité des résurgences de piedmonts, sur le déterminisme géographique sur la dispersion des espaces agricoles exposés sud et abrités, sur la proximité avec le village de Sarrula-Carcupinu et le bassin d'emplois de la zone de chalandises de Baleone. C'est pourquoi, le village de Valle-di-Mezzana et les groupements de constructions qui s'étirent de part et d'autre de la RD161 ont tous vu un développement urbain sans précédent au gré des opportunités foncières, grignotant progressivement les espaces de parcours, les vergers, les jardins, les anciennes restanques plantées de planches de polyculture familiale.

Le parc de constructions pavillonnaires s'est développé de façon exponentielle ces dernières années sur la commune (près de 92%), à tel point que Valle-di-Mezzana a attiré essentiellement des ménages exogènes. Le coût du foncier sur les communes limitrophes (Sarrola, Peri, Cuttoli, Afà) a orienté la demande sur le territoire, plus accessible. Aussi, les actifs travaillant sur la micro-région et à fortiori les jeunes familles et maintenant des retraités ont dès lors décidé de s'installer sur la commune. Si bien qu'un besoin réel en logements permanents tend à se développer d'autant plus que les services et les équipements semblent se renforcer. Force est de constater que les tâches urbaines qui s'étirent sur Valle-di-Mezzana se situent à moins de 15-20mn. de Baleone et de la ville centre d'Ajaccio, des bassins scolaires, des bassins d'emplois et zones de chalandises. La bonne accessibilité du territoire et les ambiances de la ruralité expliquent cette attractivité nouvelle de population permanente, jeune, en quête d'un logement et dont l'objectif est de s'installer sur le secteur en vue parfois même d'y travailler.

L'extension des espaces bâtis et des tâches urbaines (moins de 2,9ha) est souvent limitée par le déterminisme géographique (relief, paysages, boisements, loi montagne, risques naturels...) et par les caractéristiques agro-sylvo-pastorales du territoire (parcours extensifs, vergers, jardins, arboriculture traditionnelle, suberaies, ESA...) qui cadrent les formes urbaines et leur expansion. Un travail de densification (3,4ha de gisement foncier net), de réorganisation de l'armature urbaine, des surfaces mutables, du maillage urbain ainsi que des espaces publics a été priorisé dans le cadre du PLU (orientations d'aménagement et de programmation) et son zonage réglementaire. Force est de constater que l'objectif premier est de renforcer les équipements publics, le cadre de vie, les espaces publics, les centralités historiques et les espaces productifs, la mixité de l'habitat, le locatif et l'habitat permanent et de résorber les pollutions (raccordement au réseau public d'assainissement collectif, restauration des ANC obsolètes), les dysfonctionnements (résorption des fuites, gestion des eaux pluviales, organisation du stationnement). Il s'agira également de sortir progressivement d'une économie dépendante en termes de services de proximité.

Plusieurs axes de développement inscrits au PLU :

**Le renforcement de la trame urbaine et des surfaces densifiables** avant d'autoriser une extension. Conformément aux lois montagne, Elan, Alur, Grenelle, Croissance et LAAAF, l'extension de l'urbanisation sera contenue afin de lutter contre l'étalement urbain. Cela est rendu envisageable avec le PLU par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation (AOP) notamment sur I Casili, Pughjali et Opapo-A Sarese, d'un renforcement des secteurs couverts par l'assainissement collectif et de la réglementation des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Il s'agit de s'interroger sur les modalités et les mesures à renforcer dans **la structuration urbaine et le renforcement de son armature urbaine**. Pour se faire, la commune veille à **consolider l'urbanité** des quartiers en proposant un contexte plus favorable à l'installation d'activités porteuses d'emplois (services publics, équipements, services à la population, petits commerces, artisanat, loisirs...).

Il est aussi question de répondre aux besoins en termes de logements et de mixité du parc de logements. **Renforcer la part des logements collectifs, des logements communaux et des logements locatifs** horizon 2035. L'objectif étant de sortir de cette banalisation de l'espace et du tout pavillonnaire en organisant des opérations en réparation urbaine en vue d'aménager des quartiers mixtes sur les cœurs de village (Casili, Pughjali) et sur les périphéries de mixité fonctionnelles (A Sarese). Aussi, l'élaboration du PLU permet de **réduire la consommation de l'espace** et d'étudier les meilleurs choix possibles pour **favoriser la structuration et la densification des espaces urbanisés à partir des enveloppes urbaines préexistantes**, pour améliorer la qualité des services et des équipements nécessaires à ces zones, pour **préserver les espaces naturels et/ou agricoles extérieurs, pour restaurer les continuités écologiques, les coupures d'urbanisation, les corridors écologiques** et **limiter la propagation des nuisances** qui sont liées à ces zones de contact (pollution lumineuse, bruit, pollution des sols et des cours d'eau...).

**Le renforcement des services, des commerces de proximité et des équipements publics** (Pughjali, A Sarese, Sarumi). Cet aspect est indispensable pour renforcer l'attractivité d'un territoire vis-à-vis des populations permanentes et contribue également à réduire les déplacements. Cet objectif permet de concilier lien social, création d'emplois, transition écologique.

**Positionner l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement afin de renouer avec le lien social.** Le vivre ensemble est la clé de l'épanouissement des populations et il passe par la réappropriation de l'espace public. Cela repose sur l'aménagement de places centrales, de petits squares, de jeux pour enfants, de jeux de boules, de jardins partagés, d'aires de stationnement, d'une résidence seniors-juniors avec des opérations ciblées et inscrites au PLU (Casili, Pughjali, A Sarese, Opapu, Sarumi).

Cela passe également par la restauration du patrimoine identitaire, des pratiques et des savoir-faire inscrits dans la mémoire collective. Le PLU constitue un outil indispensable afin de se réapproprier l'espace public et de promouvoir le traitement paysager de l'espace public et des interfaces public/privé afin de garantir la qualité des paysages vécus et des paysages perçus.

**La préservation des espaces agricoles de qualité** aux abords des tâches urbaines et sur les grands espaces dédiés de la petite conque de Pricoghju et des piedmonts de San Lusoriu, d'Undedda, de Suarteddu, de Tintulagju, de Finosa en s'appuyant sur les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), sur les ERPAT, sur le zonage agro-sylvo-pastoral Sodeteg, sur les déclarations de surfaces parcellaires agricoles, sur l'héritage agraire des anciens (restanques), sur la dispersion et les campagnes de reboisements de jadis... en vue de renforcer l'activité et de préserver la biodiversité du territoire. Un moyen de concilier protection et développement propre aux principes du développement durable, de production agraire, d'autonomie alimentaire ou de lutte contre la fermeture du milieu.

**La préservation des sites naturels sensibles** dans un souci de développement durable, de biodiversité, d'amélioration du cadre de vie et de vitrine paysagère d'un territoire en devenir dont la politique de développement repose en premier lieu sur l'image qu'il renvoie dans l'imaginaire collectif.

**La préservation et la valorisation environnementale de l'espace montagneux** encore très peu impacté par l'activité humaine sera préservé tout en favorisant la découverte et la sensibilisation du site par le grand public, le développement pastoral, l'exploitation sylvicole et la complantation arboricole. Il s'agira de restaurer tout un maillage de sentiers de découverte et de pistes d'exploitation avec la participation des partenaires publics (OEC, ODARC, CDA2A, CRPF, SIS...). Il s'agira enfin de restaurer l'activité agricole, viticole, arboricole traditionnelle et pastorale des sites en vue de renforcer la biodiversité, de promouvoir la croissance verte, de prévenir contre les incendies et de gérer de façon durable les paysages caractéristiques et sensibles.

# RETRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU dessine un zonage qui **exclut toute constructibilité sur les grands ensembles** naturels et agro-pastoraux ainsi que sur l'arrière-pays montagneux de piedmonts sensibles, sur Pricoghju, A Selva, Cunventu, Vignali, Suarteddu, Onda, Undedda..., sur les parcours extensifs, et sur les massifs boisés. Ainsi, la fragmentation de l'espace est réduite voir stoppée. Les continuités écologiques ont été restaurées, des coupures vertes imposées (U Fragnu, Casili, Curbaghjola, A Furnaccia, A Sarese, Martiddaghju, Sarumi, Tintulaghju). Des corridors écologiques ont été inscrits aux plans (zones non constructibles), ainsi que l'inscription de trames vertes et espaces de respiration urbaine (également inconstructibles) sur 39% des surfaces urbanisables (4ha). Il s'agit là de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces, les cours d'eau, la libre circulation des eaux pluviales, les boisements caractéristiques et les ripisylves, de renforcer la biodiversité, de valoriser les paysages bâtis et architecturaux des noyaux anciens. De plus d'importants corridors écologiques ont été maintenus permettant les transferts entre piedmonts et vallées, piedmonts et massifs montagneux.

**Les sites naturels sensibles** ont été préservés et **inscrits en espaces sensibles** (N, A et trames spécifiques) au PLU afin de **garantir leur préservation**.

**Les espaces agricoles** sont imbriqués dans de grands ensembles naturels et sont complémentaires. Le PLU encourage ainsi, le maintien voire la création de ces mosaïques végétales **favorables à la biodiversité** et à la qualité des paysages. Pâturages extensifs, viticulture, oléiculture, castanéiculture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, cultures de plantes aromatiques, exploitation de la suberaie, prairies, bocages cohabitent avec les espaces naturels, à la lisière des espaces urbanisés.

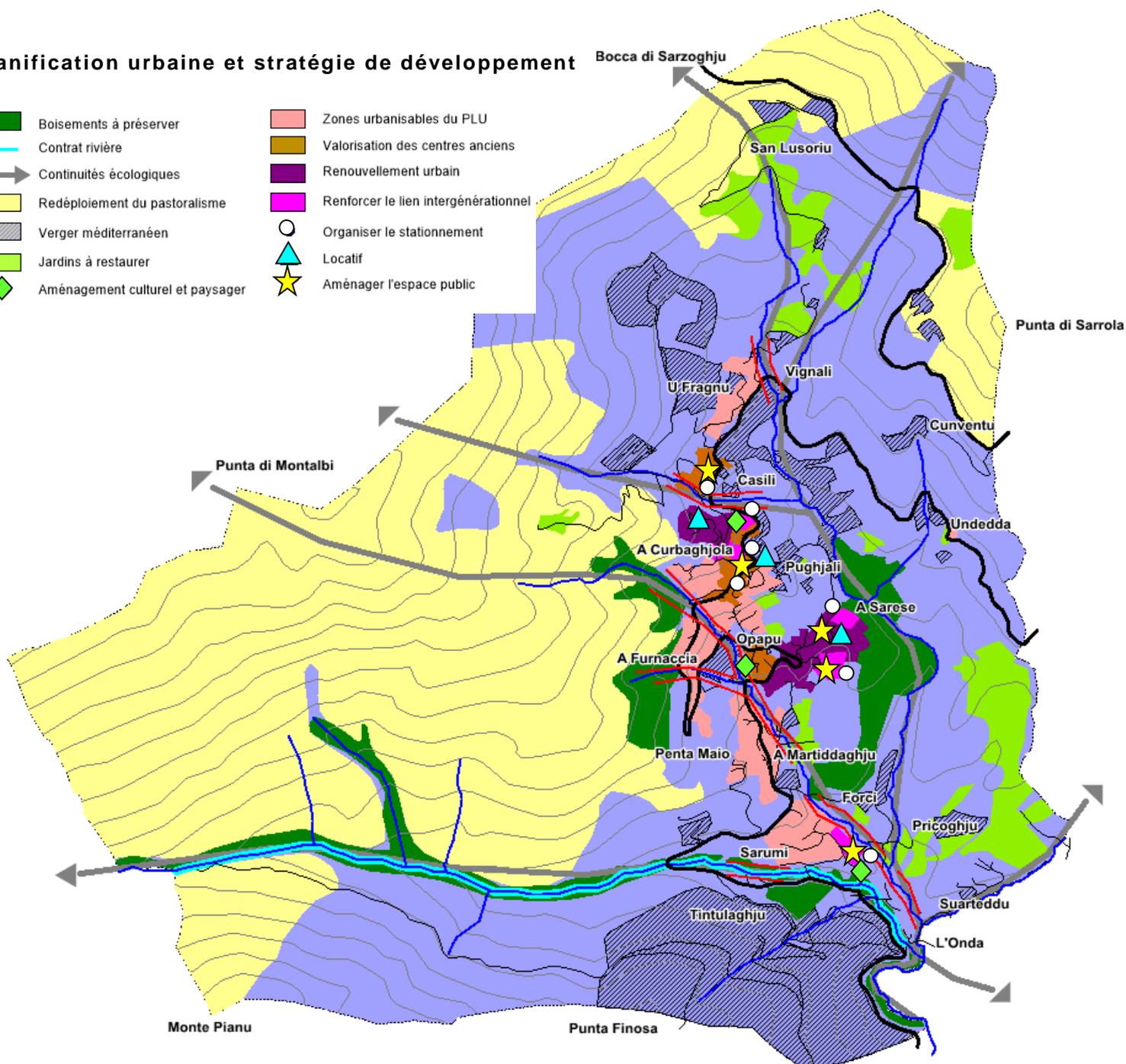
Si le PLU tend à une **recomposition de la trame urbaine** en appui avec la loi montagne et le Padduc, il priorise la réparation urbaine par la recomposition des espaces bâtis afin de **contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace** (Sarumi, U Fragnu, A Furnaccia, Curbaghjola, Martiddaghju...) par des opérations ciblées de quartiers en **positionnant au cœur des réflexions, l'espace public et le renforcement du lien social** (I Casili, Pughjali, A Sarese, Sarumi).

En terme d'**habitat** qui ne représente que 31% de besoins en foncier urbanisable, le PLU a souhaité **sortir de l'hypertrophie pavillonnaire** de ces 20 dernières années en retenant 10% de logements collectifs (Pughjali, A Sarese, Curbaghjola), 10% de logements locatifs (Curbaghjola, I Casili, A Sarese, Pughjali) et 10% de logements communaux (Pughjali,) en vue d'un **rééquilibrage du parc** et surtout en estimant à 85% des constructions en devenir la part des résidences permanentes afin de répondre à un besoin latent des populations locales. Règlement graphique, règlement de zones, Padd et OAP constituent autant d'outils qui cadrent avec ces perspectives de développement retenues par le PLU.

Aussi, **un effort** a été développé **au niveau des équipements et des infrastructures publics et para publics** (crèche, résidence seniors-juniors, centre culturel, salle des fêtes...) ainsi qu'au niveau **du développement économique** indispensables à l'équilibre assumé d'un territoire en soutenant l'installation de petits commerces (essentiellement ambulants), d'artisans et de services de proximité sur la commune.

## Planification urbaine et stratégie de développement

	Boisements à préserver		Zones urbanisables du PLU
	Contrat rivière		Valorisation des centres anciens
	Continuités écologiques		Renouvellement urbain
	Redéploiement du pastoralisme		Renforcer le lien intergénérationnel
	Vergers méditerranéens		Organiser le stationnement
	Jardins à restaurer		Locatif
	Aménagement culturel et paysager		Aménager l'espace public



### Patrimoine

- ⇨ OPAH sur Cunventu, Undedda, Casili, Pughjali et Opapu.
- ⇨ Restauration du patrimoine vernaculaire.
- ⇨ Restauration des ruelles sur Casili, Pughjali et Opapu.
- ⇨ Restauration des planches et des jardins.
- ⇨ Restauration de chemins communaux.

### Social

- ⇨ Construction d'une résidence seniors-juniors sur Pughjali.
- ⇨ Réalisation d'une crèche sur A Sarese.
- ⇨ Aménagement d'un centre culturel sur Pughjali.
- ⇨ Aménagement de jardins partagés sur Opapu.
- ⇨ Aménagement de logements communaux sur Pughjali et A Sarese (bâti communal et foncier communal).

## Urbanisme et aménagement

- ⇨ Connexions douces entre A Furnaccia (la croix) et Sarumi nord et entre A Sarese et Pughjali.
- ⇨ Organisation du stationnement sur I Casili, Pughjali, A Sarese et Sarumi.
- ⇨ Aménagement de l'espace public, des lieux de rencontres et de piazzette sur I Casili, Pughjali, Curbaghjola, A Sarese et Sarumi.
- ⇨ Soutien et développement du locatif sur Pughjale, A Sarese et Curbaghjola.
- ⇨ Densification des tâches urbaines (toutes zones).
- ⇨ Réparation urbaine et organisation de quartiers autour du stade et de l'école au niveau d'A Sarese, du hameau d'ICasili et à partir du cœur de village de Pughjali-Curbaghjola.

## Présentation du zonage réglementaire et stratégie de développement

Total zones constructibles : 29,9ha (4,3%)

Gisement foncier net (GF) : 6,3ha

Extension urbaine : 2,9ha (46% du GF)

Surface densifiables: 3,4ha (54% du GF) + 4,0ha de trames vertes

Gisement foncier brut (SR) : 10,3ha dont

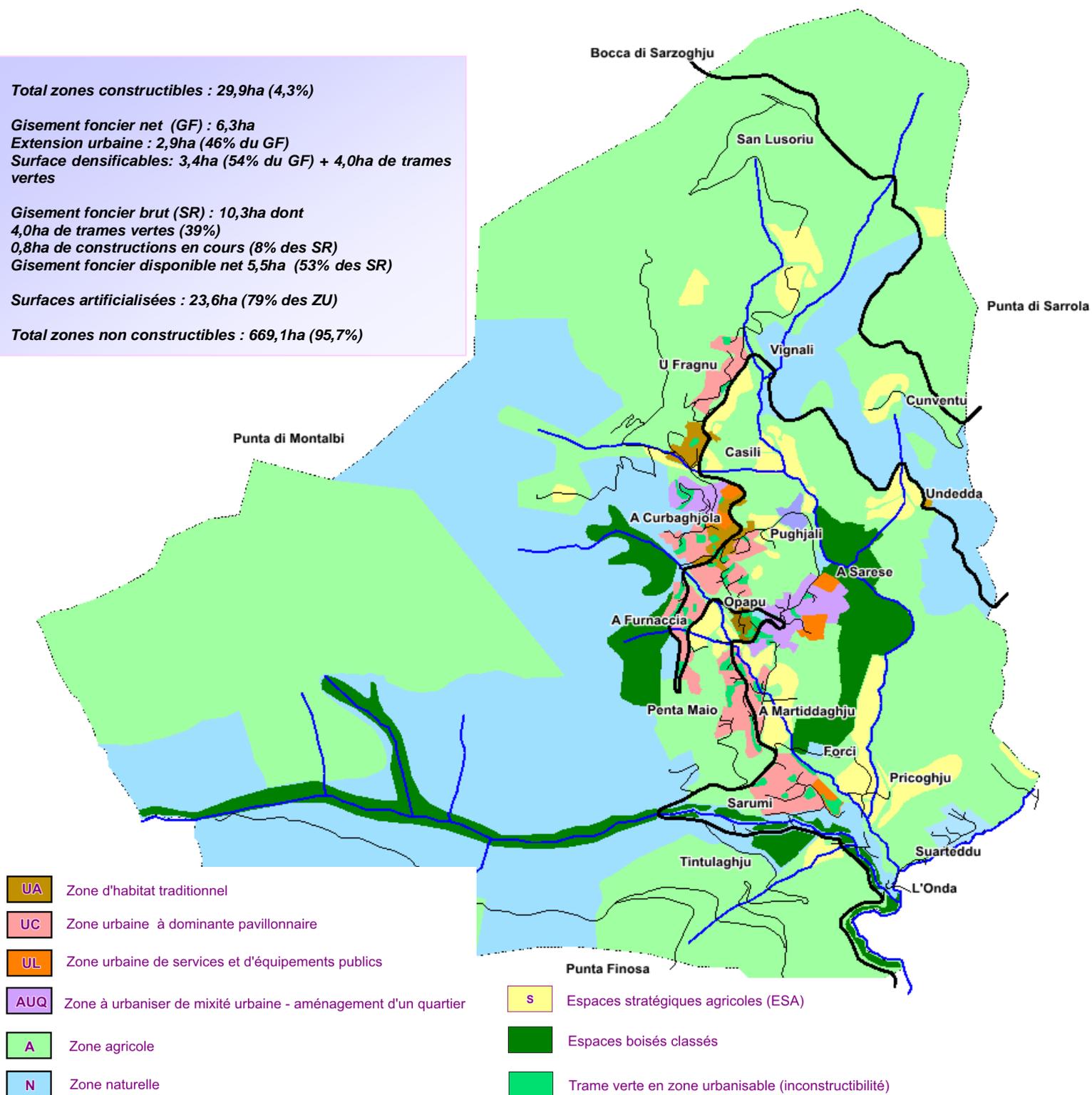
4,0ha de trames vertes (39%)

0,8ha de constructions en cours (8% des SR)

Gisement foncier disponible net 5,5ha (53% des SR)

Surfaces artificialisées : 23,6ha (79% des ZU)

Total zones non constructibles : 669,1ha (95,7%)



UA	Zone d'habitat traditionnel
UC	Zone urbaine à dominante pavillonnaire
UL	Zone urbaine de services et d'équipements publics
AUQ	Zone à urbaniser de mixité urbaine - aménagement d'un quartier
A	Zone agricole
N	Zone naturelle

S	Espaces stratégiques agricoles (ESA)
	Espaces boisés classés
	Trame verte en zone urbanisable (inconstructibilité)

## QUELS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?

Les incidences sur l'environnement sont de plusieurs natures bien que des dispositions aient été prises sur les sites les plus exposés (non constructibilité). Il n'y a pas d'atteintes directes sur les sites protégés généralement situés à l'écart des espaces bâtis et/ou urbanisés (massif montagneux), parfois en zone de contact (Tintulaghju).

La présence de constructions isolées, de voiries ne remet pas en question le fonctionnement des grands ensembles naturels, ni des écosystèmes en place, ni leur valeur patrimoniale et paysagère. Ailleurs, hormis ces quelques cas de figures, afin d'éviter le développement d'incidences supplémentaires sur l'environnement en particulier et dans une moindre mesure sur les espaces agricoles, ces secteurs ont fait l'objet d'un classement (N ou A) dans le cadre du PLU. Ainsi, les biocénoses sont préservées et les projets situés en lisière de ces habitats ont été écartés.

Sur le plan des **boisements**, rappelons que le PLU permet de conforter la protection des espaces boisés par une trame verte spécifique qui s'inscrit également sur un classement principalement en zones N et A en intégrant des formations sensibles et les ripisylves, les boisements vertiges, les arbres isolés, les aulnes glutineux, les yeuseraies primitives, les suberaies éparses, les bosquets, les espaces ouverts et les zones humides temporaires ou permanentes.

**La question paysagère** revêt une importance marquée du fait de la topographie. **Si bien que le PLU réduit et recompose les emprises constructibles de plus de 28%** (-15,8ha), **renforce les densités et structure le territoire**. Le document d'urbanisme soutient les projets d'ensemble par le biais de 3 OAP (orientations d'aménagement et de programmation (I Casili, Pughjali, A Sarese) – lien social, développement culturel, habitat locatif, social, accession) et permet de maîtriser en amont les impacts sur l'essentiel des espaces urbanisables.

En outre, le PLU identifie les **noyaux traditionnels** dans lesquels un règlement spécifique (zones UA) est proposé afin de protéger ces unités bâties et les quartiers anciens. Les abords immédiats des quartiers, des bâtiments anciens, des hameaux et du village semblent préservés pour maintenir leurs ambiances par la restauration attendue des jardins et la valorisation des boisements.

**Les trames vertes et bleues** ont été préservées et renforcées, **les corridors et continuités écologiques** restaurés graphiquement, dans le PADD et dans le zonage réglementaire qui imposent un regroupement des constructions au sein des zones urbanisables et limite l'étalement urbain par le maintien de vastes espaces disponibles pour l'agro-pastoralisme, l'arboriculture traditionnelle, la reproduction et le gagnage de l'avifaune et pour l'environnement et la biodiversité en général.

La partie réglementaire du PLU et les OAP insistent sur le rôle de **la trame végétale en zone urbaine** comme espace de respiration urbaine (39% du gisement foncier brut devenant ainsi inconstructible) et participe à la mise en cohérence des quartiers entre eux mais aussi dans leur insertion visuelle, le renforcement de la biodiversité et la préservation de la ressource en eau.

Au-delà, **l'emprise et les dégâts occasionnés par les risques naturels** et à fortiori le risque incendie qui a fait des ravages jadis, les sols médiocres à l'assainissement non collectif qui rendent difficile la notion de densités (ndlr) sont autant d'éléments qui **limitent** si ce n'est recadrent l'extension et **les impacts des zones urbanisables du PLU sur l'environnement**.

## Consommation des espaces naturels et agricoles par le PLU

Le gisement foncier du PLU de Valle-di-Mezzana couvre cumulé 10,3ha dont 4,0ha de trames vertes inconstructibles (boisements, jardins, vergers, pentes...), 2,9ha d'extensions urbaines et 3,4ha de surfaces densifiables.

La totalité des zones constructibles du PLU ne dépassent pas les 29,9ha contre 41,7ha au titre de la carte communale opposable (-28%).

Près de 15,7ha urbanisables ont été déclassés au profit des espaces agraires ou naturels et moins de 3,9ha d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés par le projet PLU vis-à-vis de l'emprise des zones urbanisables de la carte communale.

Parmi les 3,9ha nets consommés par le PLU  
(consommation foncière des secteurs urbanisables acquis par le PLU) :

- ↳ 0,5ha sont des terres cultivables.
- ↳ 0,7ha sont des espaces arboricoles et pastoraux.
- ↳ 1,5ha sont des peuplements forestiers.
- ↳ 1,2ha d'espaces artificialisés.
- ↳ Aucun secteur de portée réglementaire n'a été consommé.

## Modalités de mise en compatibilité

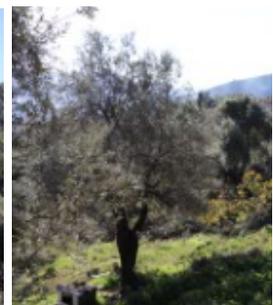
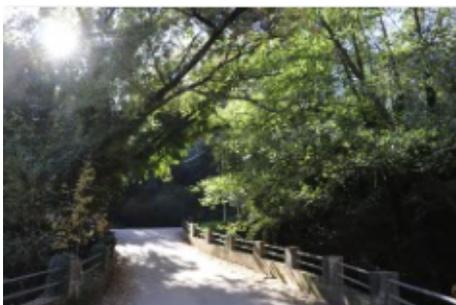
**Le PLU classe 25ha d'ESA** (espaces stratégiques agricoles) contre 19ha retenus par le Padduc. Il s'appuie exclusivement sur les postulats retenus par le document régional :

- ✓ Espaces améliorables à fortes potentialités et pentes inférieures à 15%
- ✓ Espaces cultivables à fortes potentialités
- ✓ Espaces cultivables de potentialités moyennes
- ✓ Espaces agricoles (1980).
- ✓ Cartographie du Padduc.



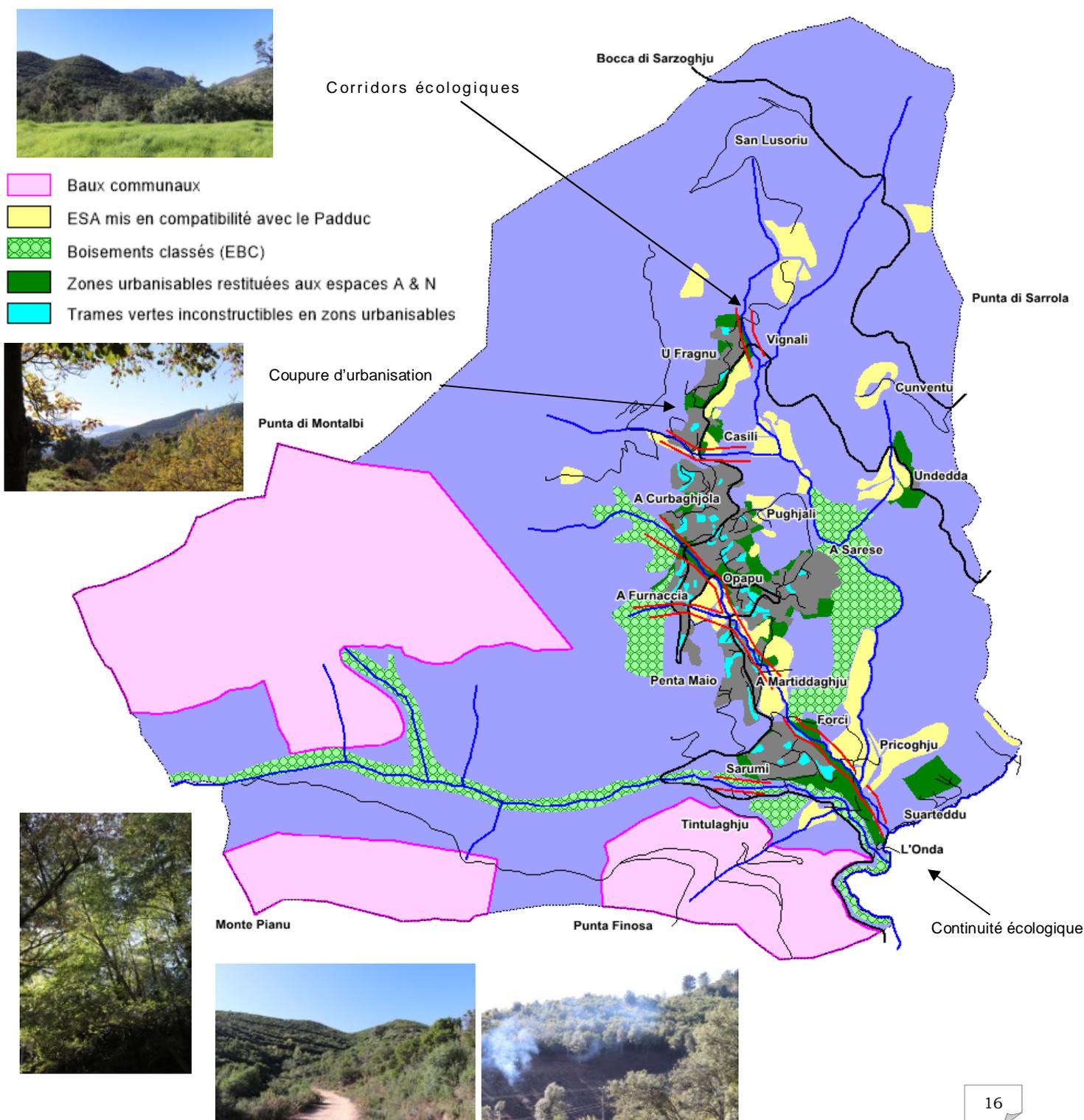
**Le PLU classe près de 70ha d'espaces de restauration et/ou de protections environnementales** contre aucun inscrits au Padduc.

Ont été intégrés les zones humides et les boisements sensibles et menacés par l'étalement urbain, la restauration des continuités écologiques et l'inscription de coupures d'urbanisation.



**Modalités de compensation retenues par le PLU.**

COMPENSATIONS	
Espaces agricoles	Espaces naturels sensibles
150ha de baux communaux dédiés à 3 agriculteurs - Elevage extensif bovin/porcin - Arboriculture sèche méditerranéenne - Apiculture	4,0ha de trames vertes inconstructibles en ZU du PLU Soit 39% du gisement foncier du PLU
Mise en compatibilité avec les ESA du Padduc 6ha ajoutés (+32%)	Inscription de 7 coupures d'urbanisation
15,7ha rendus aux espaces A & N (38% des ZU de la CC#) en compensation des 3,9ha consommés par le PLU	Restauration de 4 continuités écologiques
	Inscription de 37ha d'espaces boisés classés Boisements sensibles en interface avec les zones urbanisables Ripisylves
	Réduction de 11,8ha d'emprise urbanisable avec le PLU par rapport à la carte communale opposable (28%)
<b>TOTAL : plus de 224,5ha de compensation</b>	



# EVOLUTION DES CHOIX STRATEGIQUES

Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire communal aux dispositions réglementaires qui s'imposent en matière d'environnement, et d'agriculture. Ainsi, la mise en place du PLU réduit les impacts et permet aussi de réviser la politique d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 10 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan, Climat et Résilience...

Le PLU de Valle-di-Mezzana confirme ainsi certains choix mais réduit fortement la consommation foncière par l'urbanisation suite à un recadrage nécessaire et cohérent en appui sur la réglementation en vigueur, en appui sur les grandes orientations du Padduc, et suivant un long débat de concertation engagé avec la population qui a commencé dès la prescription de son élaboration et qui s'est révélé dynamique et constructive au travers des différentes réunions publiques et des ateliers de travail.

**Suppression de la zone urbanisable d'Onda.** Cet espace bâti de l'Onda s'est développé ces 30 dernières années au coup par coup à partir du moulin de l'Onda. Les constructions sont implantées en retrait du Tintulaghju et semblent particulièrement dispersées, ce qui rend difficile un classement en tant que groupement de constructions à part entière en respect de la grille d'analyse du Padduc et de des prescriptions de la loi montagne. Aussi, ce secteur bâti n'est pas raccordé à un réseau public d'assainissement collectif et compte tenu de sa proximité avec le Tintulaghju ne saurait accroître les risques de pollution de la rivière par le rejet possible et/ou l'infiltration d'effluents domestiques. Enfin, cette même proximité du cours d'eau tend à fragiliser la sécurité des bâtiments et accroître l'exposition des personnes à un éventuel risque d'inondation. En outre, le PLU a acté la doctrine réglementaire en termes de restauration des continuités écologiques et ne saurait contrevenir à de telles orientations.

**Suppression de la zone d'urbanisation de Suarteddu.** Ce groupement de constructions a fait l'objet d'une artificialisation d'anciens parcours agricoles dans les années 1990-2000 et s'est poursuivi avec la carte communale. Toutefois, son éloignement des flux principaux du territoire et sa position au sein même d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires, sa proximité même avec les ESA et les ERPAT inscrits dans le Padduc semble pencher inéluctablement dans le sens d'un déclassement total au profit des espaces agricoles et de parcours. Aussi une récente décision de justice vient d'annuler une autorisation administrative en ce sens et pour ces mêmes raisons ce qui vient corroborer les choix de la commune en termes de constructibilité sur ce secteur.

**Réorganisation de la plupart des enveloppes urbaines** en respect des prescriptions des lois montagne, Grenelle, Alur, Climat et Rsilience (Undedda, U Fragnu, Casili, Pughjali, Curbaghjola, A Furnaccia, A Sarese, Opatu, Martelaghju, Sarumi).

**Réduction de l'emprise urbanisable du village et d'A Sarese** en priorisant les opérations de réparation urbaine et de densification des quartiers (A Sarese, I Casili, Pughjali-Curbaghjola), en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation (Orientations d'Aménagement et de Programmation), en restituant la plupart des espaces agraires de parcours améliorables, les vergers quelques planches de polyculture, en restaurant les corridors écologiques, en préservant la libre circulation des eaux pluviales par l'instauration de trames vertes inconstructibles, et enfin en instaurant des coupures d'urbanisation afin de renforcer l'urbanité des quartiers, de prévenir contre le risque incendie, d'inondation, de mouvement de terrain, de renforcer la biodiversité au sein des espaces artificialisés et d'améliorer la mise en valeur et les perceptions paysagères et architecturales des quartiers, à fortiori des quartiers anciens.

**Libérer un maximum d'espaces agraires** ou présentant des potentialités agraires alors jadis urbanisables avec la carte communale (toutes zones) sur le village de Valle-di-Mezzana et sur l'Undedda et Pricoghju- U Suarteddu notamment (terres arables, maraîchage, arboriculture fruitière, parcours extensifs...).

**Déclassement du foncier urbanisable reposant sur des espaces sensibles** ou comme interface avec des espaces sensibles (Sarumi ouest, Tintulaghju, Onda) proches des zones humides et cours d'eaux, proches des ripisylves et des boisements nobles.

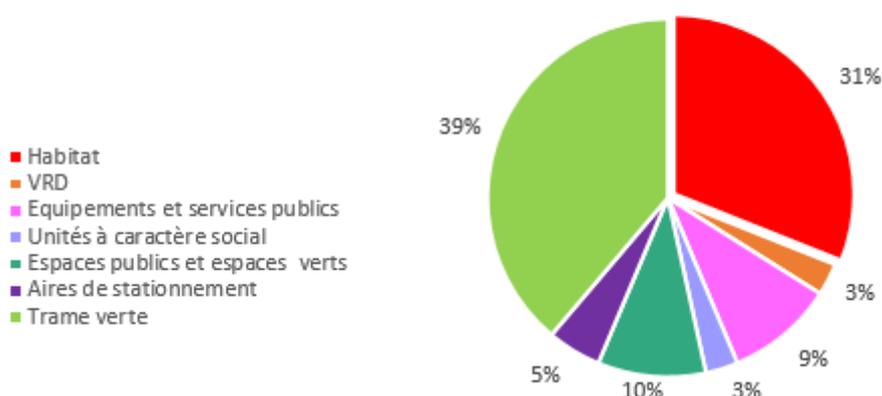
**Déclassement du foncier urbanisable exposé à un risque incendie, à un risque inondation et à un risque mouvement de terrain.** Afin de protéger les biens et les personnes et de se prémunir d'aléas dramatique (Onda, Sarumi, Onda nord, U Fragnu Est, Opapu, A Furnaccia...).

**Resserrement général des enveloppes urbaines** dans un souci de préservation, de coûts, de paysage, de biodiversité d'environnement, de desserte par les VRD, de réduction de la fragmentation lumineuse et de renforcement des densités urbaines, de préservation des jardins-vergers.

**Inscription de poches vertes** (zones N) **et de trames vertes au sein des tâches urbaines** (4,0ha inconstructibles sur 10,3ha de gisement foncier) dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de reconstituer les continuités écologiques, de préserver des espaces de respiration en périphérie des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver les arbres isolés, les bosquets de chênes, les vergers méditerranéens, les jardins, les pentes.

Le projet PLU présente ainsi un gisement foncier de 10,3ha bruts dont 3,4ha de surfaces densifiables, 4,0ha de trames vertes inconstructibles et de 2,9ha d'extensions dédiées essentiellement au développement à l'habitat (31%), aux trames vertes (39%) et au développement économique (12%) (Cf. ci-dessous).

Besoins en foncier urbanisable par catégories  
Commune de Valle-di-Mezzana



Dès lors, le PLU n'offre plus que **29,9ha urbanisables** (zones U et AU) soit une réduction de 28% de l'emprise urbanisable du document d'urbanisme tout en prévoyant un accroissement estimé à 125 hab. permanents + les pensionnaires de la résidence seniors sur 15 ans, et une réduction de 86% de la consommation foncière dédiée au logement passant de 29ha dans la carte communale à moins de 4ha d'ici 2035 pour environ 52 logements supplémentaires et 14PC accordés épurés de tous recours et en cours de travaux. Ces choix permettent de maîtriser les incidences paysagères et environnementales où plus de **15,7ha de zones jadis urbanisables ont été déclassées** et rendues au profit des espaces naturels et des espaces agraires.

# LES MODALITES DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EN CAS DE BLOCAGE

Dans la réflexion menée ces 3 dernières années par la commune de Valle-di-Mezzana, des variantes raisonnables ont été retenues en cas de blocage par les acteurs publics vis-à-vis du projet arrêté afin de ne pas trop perturber les tenants et les aboutissants de la politique générale dégagée par le PLU.



**Village de Pughjali.** Il est compliqué de revenir sur une nouvelle réduction des zones urbanisables du village. Les espaces agraires jadis urbanisables ont été restitués, le gisement foncier est limité et la plupart du foncier urbanisable proche de la saturation. D'autant plus que les continuités écologiques ont été restaurées et qu'une trame verte non constructible a été inscrite aux plans afin de préserver les jardins, les vergers de fruitiers et d'agrumes, les arbres isolés et les bosquets de

chênes verts. L'objectif étant de lutter contre l'artificialisation des sols, de prévenir contre le ruissellement de surface, de lutter contre les pollutions et de renforcer la biodiversité tout en préservant les ambiances de la ruralité et les paysages identitaires des villages corses.

Les surfaces densifiables nettes sont donc limitées, il s'agira plutôt de soutenir ici les opérations de préemption urbaines à des fins locatifs, d'installation d'artisans et autres petits commerces de proximité tout comme l'aménagement de logements communaux et/ou locatifs supplémentaires, la réalisation d'équipements publics et culturels, la construction d'une résidence seniors.

Une portion urbanisable sise au nord de la zone UA pourrait être déclassée afin d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales et l'imbibition des sols.

**La restauration du hameau du Casili.** Cela va dans le même sens que les conclusions précédemment évoquées en termes de restauration de la vie au village.

Toutefois, si au-delà de la revitalisation d'un ancien quartier-hameau du village il semblait nécessaire de faire un effort supplémentaire, et malgré la construction de maisons de village, alors ces opérations d'extension limitée et de restauration-densification devraient être abandonnées au profit des ENAF.



**U Fragnu.** La zone urbanisable sise à proximité de la rivière a été réduite afin de protéger les biens et les personnes. En premier lieu il s'agira de renforcer les densités sur le cœur de zone, compte tenu de l'extension du réseau d'assainissement collectif livrable courant 2023. Par contre s'il fallait réduire les extensions, quoique limitées, au nord et au sud, la commune souhaiterait réserver un vaste espace urbanisable supplémentaire sur A Sarese

afin de garantir un transfert de constructibilité pour les familles ayant perdu la leur sur les différents sites qui poseraient problème dans le présent PLU.

**L'Undedda.** La commune ayant procédé à une réduction conséquente de la zone urbanisable aux bâtis existant ne peut plus envisager une quelconque réduction. A moins qu'il s'agisse de la suppression pure et simple de ce petit hameau, sur lequel une opération de restauration du bâti pourrait être soutenue par la CAPA et les acteurs publics dans le cadre d'une OPAH (opération publique d'amélioration de l'habitat). La commune pourrait également user du droit de préemption urbain afin de réhabiliter des logements en vue de les mettre à disposition des familles en locatif permanent.



**A Curbaghjola** constitue l'extension contemporaine du village de Pughjali. Une place centrale à restaurer et réaménager autour de la petite chapelle constitue un espace de transition entre les centres anciens et les quartiers résidentiels. Des constructions sont en cours, in situ des plateformes ont déjà été creusées il y a un vingtaine d'années, si bien qu'il est dès lors difficile de s'opposer à ces travaux et à un renforcement structuré de l'armature urbaine. Une trame verte inscrite aux plans permettra d'améliorer leur insertion dans le site et de préserver les boisements comme interface avec les bâtis en devenir.



Aussi, force est de constater que c'est sur ce secteur que sont envisagés la plupart des opérations d'aménagement et de construction de logements locatifs (publics & privés), l'implantation au sud-Est d'une résidence seniors-juniors et d'un centre culturel.

**A Furnaccia.** Il est difficile pour la commune de Valle-di-Mezzana d'envisager un délaissement de cette zone quand bien même les bâtis soient épars et dispersés.

Il s'agit de répondre à un besoin en logements assez important et récurrent à partir de noyaux existants. A Furnaccia en ferait partie et reste la zone urbanisable du projet PLU avec Martidagghju la plus disponible en termes d'extension des tâches urbaines pour y recevoir des constructions nouvelles sans trop impacter le paysage compte tenu de la morphologie du territoire et de la concentration des boisements évolués capables d'amenuiser l'impact des constructions nouvelles dans le site.



En cas de réduction nouvelle de l'étalement urbain, il s'agirait déclasser le sud de la zone. Au mieux, de déclasser la zone en AUQ et de formaliser une OAP afin de renforcer les densités de façon conséquentes et de renforcer l'armature urbaine du secteur.

**Opapu.** Le PLU a déjà engagé une politique de réduction de l'aire urbanisable de ce secteur en recherchant la valorisation réglementaire et paysagère du hameau traditionnel. En édictant des prescriptions architecturales spécifiques et en préservant la ceinture verte de jardins aux alentours par l'inscription d'une trame verte aux plans.



Si bien que la commune n'est pas en mesure sur ce secteur d'engager une alternative supplémentaire aux efforts dégagés en ce sens.

**Réparation urbaine et mixité fonctionnelle sur A Sarese.** Cette opération relève d'une planification et d'une structuration urbaine d'une tâche urbaine existante à partir de deux pôles publics que constituent l'école communale et le stade, autour desquels se greffe une dispersion de bâtis résidentiels permanents.



Le PLU souhaiterait renforcer la structuration de la zone à partir des équipements publics existants et d'organiser l'espace public ainsi que le stationnement en vue d'une meilleure fonctionnalité de ce quartier résidentiel.

L'objectif est la mise en place d'une polarité secondaire fonctionnelle avec la construction de logements nouveaux en accession, de locatif

autour d'une place publique et le renforcement des équipements publics sur du foncier communal en place.

**U Martiddaghju.** Ce secteur présente les mêmes caractéristiques qu'A Furnaccia et U Fragnu si bien que les choix de la commune se rejoignent donc avec celui-ci.

Si un raboutage supplémentaire devait obligatoirement être envisagé, les extensions nord-Est et sud seraient alors supprimées, alors que plusieurs familles originaires de la commune souhaiteraient faire construire pour s'y installer (jeunes actifs, retraités de la diaspora).

**U Sarumi-Tintulaghju.** L'aménagement du lotissement a contribué à déstructurer la zone originelle et bucolique et boisée d'une pinède au niveau du Sarumi qui jadis s'organisait autour de la piscine et du tennis municipal.

Un travail de réparation urbaine est nécessaire sur le foncier communal afin de restaurer l'espace public, d'organiser le stationnement, d'aménager les dessertes piétonnes et les circulations douces, d'implanter un mobilier urbain adapté, de complanter des alignements d'arbres et des plantations d'agrément.

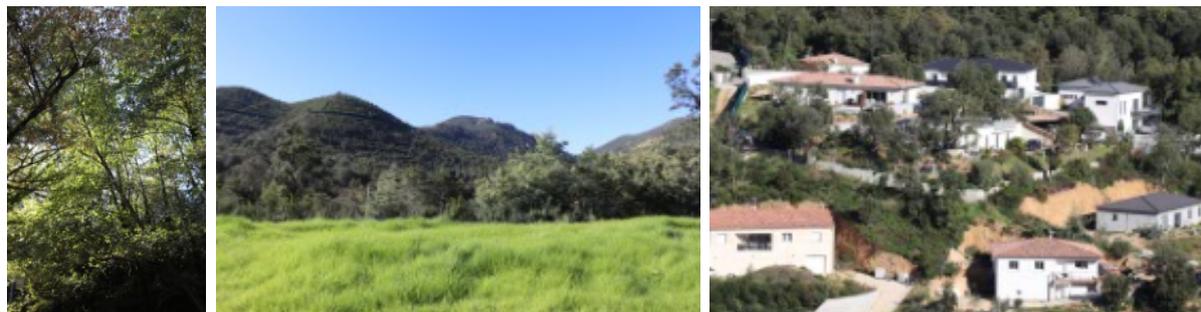


Si l'emprise de la zone jadis urbanisable de Sarumi a été réduite au lotissement en place, en soustrayant les débordements vers la rivière du Tintulaghju, vers l'Onda et vers les boisements de chênes et la ripisylve d'aulnes respectivement à l'ouest et au sud, la commune souhaiterait aboutir dans ses perspectives d'aménagement et dans le renforcement des

équipements publics.

Pour des raisons environnementales, paysagères et de lutte contre la pollution des cours d'eau les secteurs sud d'Onda et de Sarumi ont été certes temporairement déclassés et pourraient faire l'objet d'une intégration dans la zone urbanisable du PLU lorsque les travaux de sécurisation, d'extension, de refoulement et de raccordement au réseau public d'assainissement collectif seront effectués.

## ELEMENTS DE CONCLUSION

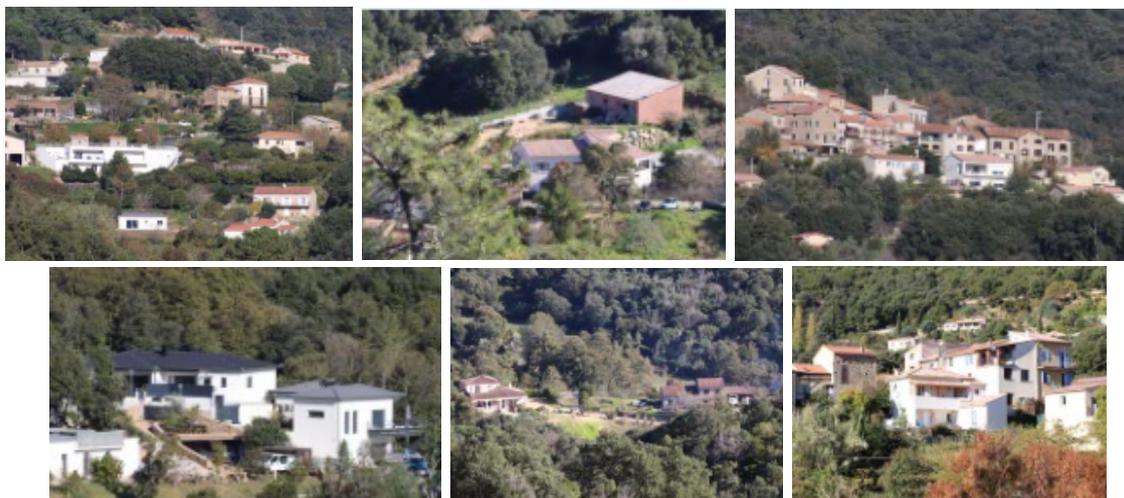


Ce PLU, constitue un long cheminement qui a permis le recadrage des débordements de la carte communale (42ha urbanisables) en vue d'une mise en compatibilité avec le Padduc, la loi montagne et la loi Climat et Résilience afin de projeter la commune et de l'accompagner vers les enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle, la transition écologique, la mixité urbaine, la mixité sociale, et un développement économique durable.

Concilier l'homme et le milieu en positionnant toujours l'environnement au cœur des réflexions d'aménagement. Sortir d'une banalisation chronique de l'espace en valorisant les atouts du territoire comme piliers du développement. Renforcer et structurer l'armature urbaine par des opérations en réparation urbaine. Mettre l'espace public en avant et la croissance verte comme vecteurs de l'économie locale autour d'infrastructures et d'équipements adaptés aux besoins de la population.

Valle-di-Mezzana doit se positionner au cœur des réflexions d'avenir en termes de logement, de cadre de vie, de lien social, de développement culturel, d'équipements publics et de services de proximité et s'inscrire dans une politique d'aménagement plus moderne, respectueuse de l'environnement et des paysages qui font la qualité de son territoire.

Force est de constater que la réflexion du PLU a comme objectifs de promouvoir et de maintenir un certain équilibre entre l'activité agricole, la préservation de l'environnement, la biodiversité, le développement local, le renforcement des services et des équipements publics, la mixité sociale, la mixité du parc de logements, la mixité des formes bâties, la création d'emplois, le développement économique, l'accès à la propriété, la croissance démographique, et l'épanouissement des populations locales, des populations riveraines et des usagers dans un souci de développement cohérent et d'assurer l'avenir des générations futures.





This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>