

ZONZA
SANTA
LUCIA

P.L.U

ZONZA

SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU



↘ PADD

APPROBATION

PRESCRIPTION	DEBAT PADD	DCM ARRET	PLU APPROUVE
16/06/2021	17/12/2022 16/12/2023	20/03/2024	16/12/2024



Avenue Maréchal Juin
Résidence Parc Azur
Le Pélican bât. A 20000 AJACCIO
merelo.odile@urba-corse.fr
www.urba-corse.fr

SOMMAIRE

DEFINITION ET CONTENU DU PADD	4
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	5
1- CHANGER LES PARADIGMES MER/MONTAGNE RENFORCER : LES LIENS ENTRE CHEFS-LIEUX MONTAGNE ET LE LITTORAL.	9
2- ZONZA, CHEF-LIEU HISTORIQUE AU ROLE STRUCTURANT DANS L'ALTA ROCCA.	10
3- SANTA LUCIA ET SES ENVIRONS : STRUCTURER POUR ASSURER DURABLEMENT LE ROLE DE LA POLARITE URBAINE LITTORALE.	13
4- PINARELLO ET SA PLAGES : LIEU EMBLEMATIQUE A PRESERVER.	17
5- LITTORAL NATUREL ET URBANISE : UN EQUILIBRE A PERENNISER.	18
6- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : AUTRES ACTIONS EN FAVEUR DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RESSOURCES.	19
7- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : RENFORCER LES LIEUX DE VIE HARMONIEUSEMENT ET MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN PAR UNE OPTIMISATION DU FONCIER.	26

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

1- LE PROJET STRATEGIQUE DE LA COMMUNE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** été introduit par la loi SRU de décembre 2000. Ce document est **la clef de voûte** du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour objectif de définir et de présenter de manière intelligible tout le projet urbain de la commune.

La partie obligatoire du PADD doit se limiter à présenter les orientations générales des différentes politiques publiques liées au sol (aménagement, équipement, urbanisme, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités territoriales).

La partie facultative qui se présente dans un dossier séparé, expose les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** fixées pour des quartiers ou pour des sites particuliers concernant particulièrement l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le cadre du P.L.U plusieurs OAP :

- Extension urbaine du village de Zonza
- Cœur de ville
- Extensions urbaines programmées
- Gestion durable des espaces naturels

2- LE PADD DANS LE PLU

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

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

Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 17/12/2022 puis le 16/12/2024.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Zonza est un territoire insulaire emblématique, vitrine des multiples facettes de l'île. Par la richesse de sa nature, la diversité de ses paysages, sa dynamique économique et ses problématiques urbaines et sociales, Zonza est aussi **un laboratoire du développement durable et des nouveaux paradigmes auxquels les territoires insulaires** sont désormais confrontés.

Territoire convoité par une population touristique et saisonnière, tant dans son intérieur montagnard que sur le rivage, les élus se questionnent désormais sur le projet qui permettra de proposer un développement équilibré et durable. La pression urbaine littorale et ses 70% de résidences secondaires montrent désormais le revers de la médaille : un tissu économique fragilisé par la saisonnalité, des déséquilibres sociaux, un environnement naturel dégradé ou menacé, des ressources insuffisantes et des problématiques de gestion non anticipées notamment en matière de circulation, de gestion du risque, d'urbanisation dispersée, etc...

Ce sont en partie, les limites de la carte communale qui sont mises en évidence dans un territoire dont les enjeux auraient exigé depuis longtemps un outil de planification, d'anticipation et de décision.

C'est donc le PLU de Zonza et son PADD en particulier, qui désormais accompagneront les choix stratégiques du développement communal. Ce projet va se construire suivant une trajectoire démographique au bénéfice des résidents à l'année grâce à des actions engagées en matière de logements et de promotion économique, sociale, culturelle et patrimoniale du territoire. Ainsi au regard du contexte local communal et des communes proches qui sont sous influence de l'agglomération de Portivechju, **le taux**

de croissance retenu est de +1,7%/an en moyenne pour la période 2018-2035 soit environ 900 habitants supplémentaires. (cf. Rapport de présentation). Au prorata de la période 2024-2035 cela fait une progression de +540 habitants.

Une **vision globale de ce vaste territoire** met en avant l'insuffisante connexion entre le chef-lieu historique et son littoral. La RD impose un long détour par Porto-Vecchio alors que la commune peut aménager un nouvel axe le long de la vallée de Cavu. Ce projet structurant a la volonté de modifier le rapport espace-temps entre ces deux lieux de vie et participer au rééquilibrage communal notamment en renforçant les résidences principales au village, en facilitant l'accès aux services et commerces et donc en améliorant la qualité de vie. Cet axe soulagera également les flux sur des axes très engorgés en période estivale notamment la RT, la route de Bavella et la route de l'Ospedale.

La cohérence renforcée dans la gestion communale passe aussi par des actions telles que le SPR (secteur Patrimonial Remarquable) qui reconnaîtra l'ensemble du patrimoine communal et les liens historiques entre divers lieux ; ou encore la labellisation « Station classée » qui élèvera le niveau d'exigence en matière d'image, de gestion et de coordination entre ces deux facettes montagne/mer de la commune.

Le chef-lieu historique de Zonza est appréhendé dans son profil de **bourg rural structurant de l'Alta Rocca**. Renforcer ses fonctions économiques et sociales est donc une évidence. Cela exige aussi de réaliser des aménagements publics à la hauteur de ce rôle et à la hauteur de l'attractivité naturelle de ce village et ses sites. Ainsi, le cœur du village fera l'objet à court terme d'un réaménagement pour non seulement offrir un **véritable cœur de village** mais aussi des capacités de stationnement qui vont libérer les rues, **fluidifier la circulation** et donc la sécuriser. **L'embellissement des espaces publics** s'accompagnera d'une réglementation adaptée à la préservation du patrimoine architectural et paysager si caractéristique de Zonza et de l'Alta Rocca. Identifier le petit

patrimoine, les éléments naturels et les points de vue à valoriser fait partie des axes de la politique communale. C'est donc dans **un décor préservé** que la commune **poursuivra sa politique de l'habitat** en créant notamment de nouveaux logements communaux, en actant par le DPU des achats stratégiques et en proposant des extensions urbaines. **L'habitat permanent est un défi majeur** et urgent face à la création de nouveaux emplois locaux induits notamment par l'ouverture du Mouflon d'Or en hôtel 5 étoiles. Ces emplois suscitent d'ores et déjà une demande nouvelle pour des actifs installés à l'année pour la plupart. Cet effet d'aubaine va également induire par effets indirects et des besoins nouveaux, des activités nouvelles pour des populations locales et des populations touristiques. Cette opportunité doit être saisie pour donner lieu à **un nouveau souffle au village et ses habitants**. Le tourisme apparaît comme un levier pour réinstaurer les autres fonctions économiques et sociales de Zonza. La modernisation du musée de la Résistance, de l'office de tourisme ...accompagne l'attractivité du territoire et son image, le tout animé par deux offices de tourisme. En ayant récupéré la compétence touristique, la commune s'apprête à instaurer une véritable politique touristique durable. Pacciunittuli et Carabona ancrés dans le massif forestier conserveront leur charme avec un renforcement modéré de leur capacité d'accueil, dans le respect du paysage bâti.

Le renouveau exige aussi une certaine innovation que la commune engage avec un premier projet tourné vers la sylver-économie, ou encore avec une usine d'embouteillage d'eau de source.

Les espaces naturels dans lesquels les acteurs du tourisme font évoluer leur activité, dans lesquels les sentiers et rivières attirent nombreux touristes mais dans lesquels se nichent aussi une grande biodiversité et la principale ressource en eau ...des enjeux majeurs sont mis en exergue notamment à travers le changement climatique, la hausse de la fréquentation et l'accroissement des besoins en matière première. La commune souhaite encadrer la fréquentation et rendre cette exploitation plus durable. Elle agit ainsi sur la gestion des flux vers Bavella dont elle est

l'entrée principale et ses massifs forestiers ; elle souhaite promouvoir les produits de la forêt par l'utilisation de la biomasse pour offrir des sources en chaleur plus éco-responsables et économiques ou encore faire la promotion de la filière bois ; elle envisage ainsi la création d'une usine à pellets. Le plan forestier voté en 2022 crée un cadre de partenariat efficace avec l'ONF.

La préservation de la ressource et sa valorisation exige une mise en sécurité de ces espaces exposés aux incendies en particulier. Les acteurs du territoire peuvent faire converger leur intérêt par des aménagements communs.

Les espaces agricoles, véritables mosaïques entre montagne, piémonts et plaine alluviales sont des ressources potentielles. Les exploitants sont toutefois confrontés à des blocages structurels comme le foncier, l'accès à l'eau brute. Les filières sont pourtant exposées aujourd'hui à un regain d'intérêt bénéfique à savoir les filières courtes, les produits de qualité et labellisés... le cadre offre un terroir très favorable avec des issues également auprès des populations estivales. La commune engagera des actions en faveur de la reconquête des milieux et de la structuration des circuits locaux : mise à disposition des terres communales, halle des producteurs...

Le littoral communal est multiforme tant il est étendu. Entre rivages sauvages, habitat dispersé, hameaux historiques et bourg, les problématiques et enjeux sont ici nombreux.

Irrigué par la RT, le piémont littoral et le rivage, a vu ces dernières années son paysage évoluer rapidement avec une expansion disproportionnée et surtout dispersée des résidences secondaires en majorité. **Santa Lucia di Portivechju bourg littoral** abrite la totalité des services publics et se renforce avec l'installation de commerces et activités divers. Toutefois, face à l'avenir, la pénurie de logements principaux questionne le projet de territoire qui doit **rééquilibrer le territoire** à tous points de vue :

- réduire la prépondérance de la résidence secondaire,

- diversifier le tissu économique pour des emplois à l'année,
- accompagner une diversité sociologique,
- gérer la pression sur les ressources et les équipements,
- assurer la viabilité des espaces naturels sensibles...

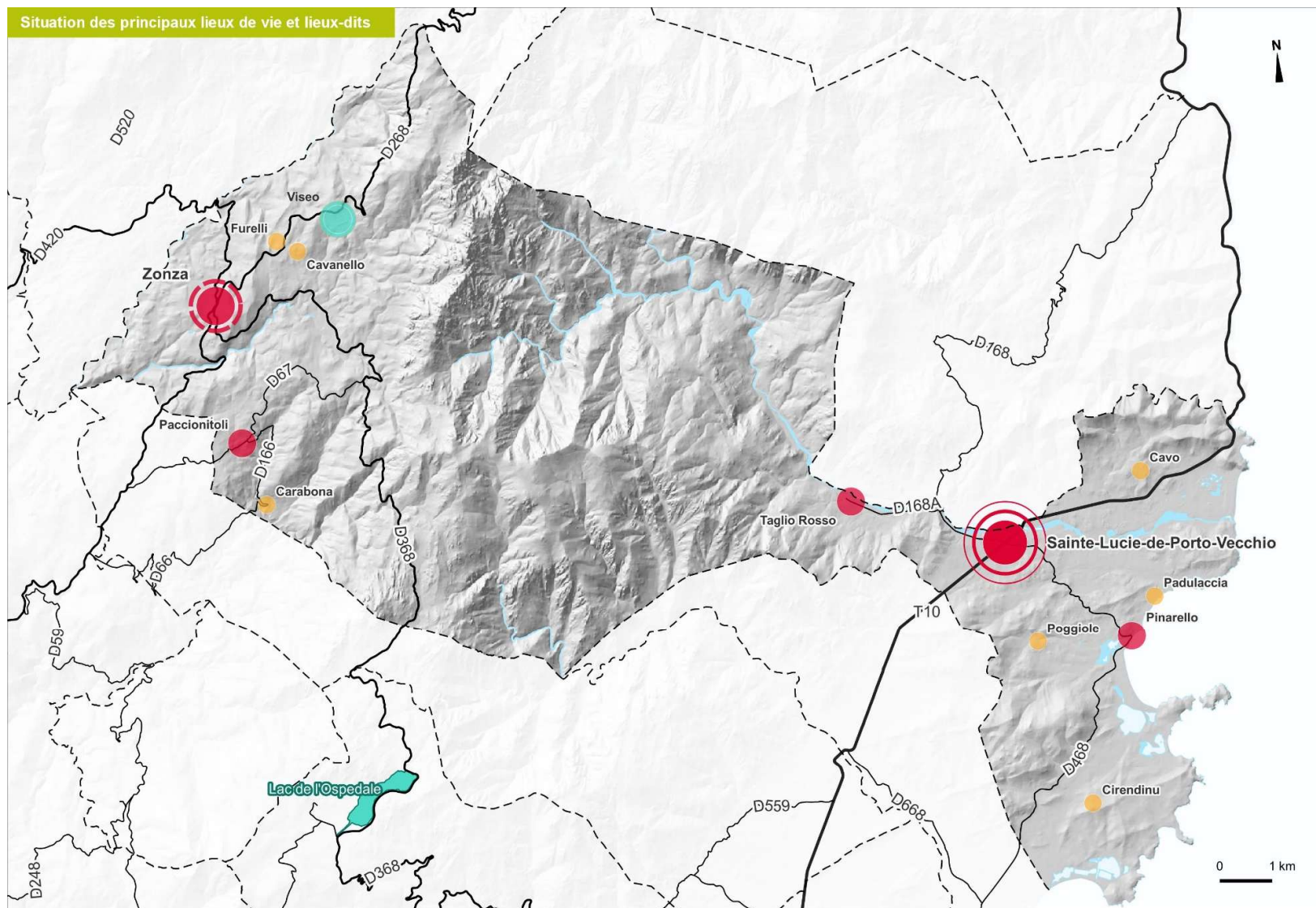
Le contournement de la RT offre à la commune l'occasion de repenser le cœur de ville où une trame d'espaces publics offrira les bases d'une **restructuration urbaine plus qualitative** pensé pour accroître le bien-être et le maintien des populations à l'année.

L'application des dispositions de la loi littoral constitue le socle de ce projet de territoire. En recentrant l'intensification urbaine à Santa Lucia, Taglio Rosso et dans une moindre mesure à Pinarello, la commune hiérarchise son plan d'actions.

En effet, **ces trois lieux de vie méritent une densification urbaine** dont le principal objectif sera la production de logements principaux dans un cadre de qualité comportant des espaces verts, des lieux de rencontres, des ambiances apaisées et une accessibilité optimale pour tous les publics à l'égard des services, commerces et lieux de convivialité. En préservant leurs spécificités et la hiérarchie dans le maillage urbain, ils sont avant tout des lieux de vie à l'année. Ce projet urbain ne peut ignorer les impératifs qui constituent un gage de qualité des espaces urbains contemporains : l'agencement de la nature en ville, la prise en compte des risques naturels.

Les défis à considérer sont nombreux ; il faudra les aborder suivant une temporalité adaptée et suivant une stratégie qui saura conduire la commune vers un territoire durable, soutenable et résilient, pour les générations futures. Nombreux de ces projets cités sont administrativement engagés ou en cours de mise en forme, gage de cette énergie qui anime le territoire et ses acteurs.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZONZA – SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU



BD TOPO - IGN©, Urba Corse, 2023

1- CHANGER LES PARADIGMES MER/MONTAGNE RENFORCER : LES LIENS ENTRE CHEFS-LIEUX MONTAGNE ET LE LITTORAL

1.1 Reconsidérer le tissu de communication

- Aménager/Viabiliser la piste dans la vallée du Cavu - Luviu
- Conserver et valoriser les chemins de transhumance et sentiers entre les deux espaces ;
- Etudier les possibilités d'un transport public plus présent en toute saison ;
- Conserver la présence des services publics communaux dans les deux parties du territoire ;
- Entretien des 62 km de chemins ruraux.

1.2 Conserver les liens matériels et immatériels entre les deux parties du territoire

- Mettre en place le SPR (secteur Patrimonial Remarquable) pour conserver les liens architecturaux, patrimoniaux et paysagers entre les deux parties du territoire ;
- Dans le cadre d'une large politique patrimoniale, valoriser et se réapproprier progressivement les sites historiques et archéologiques pour en faire un circuit patrimonial ;
- Proposer des signalétiques d'information adaptée à cette multipolarité ;
- Solliciter le label « Station classée » garant d'une image exigeante au-delà du label « commune touristique ».
- Mettre en cohérence la politique promotionnelle avec deux offices de tourisme :
 - o Village
 - o Santa Lucia : nouveau local mieux situé et permettant la modernisation de la structure.

1.3 Redonner à Zonza village son rôle de bourg structurant

Il s'agit de redonner à ce bourg historique de l'Alta Rocca les conditions pour renforcer son attractivité comme lieu de vie à l'année. La création d'emplois pérennes, l'accès au logement et la qualité de vie sont les principaux facteurs pour atteindre cet objectif. Le dynamisme de L'Alta Rocca est animé par ce bourg en binôme avec Levie.

- Maintenir et renforcer le niveau de services.
- Créer les conditions d'installations d'entreprises en équilibrant le tissu économique vis-à-vis du secteur touristique pour réduire la saisonnalité.
- Offrir les conditions pour créer du logement principal de toutes catégories dont des projets communaux locatifs et primo-accession.
- Améliorer les espaces publics et le cadre de vie.

1.4 Santa Lucia : maillon fort du tissu urbain régional

Ce bourg littoral prend des dimensions nouvelles à la suite de la poussée urbaine de ces 10 dernières années. Bien que non satisfaisante dans la forme, force est de constater que le territoire a pris une envergure nouvelle. L'enjeu consiste désormais à polariser l'urbanisation littorale profitant de la déviation à courts termes de la RT, de l'engouement pour ce territoire de la part de population souhaitant s'installer durablement, des potentiels économiques ... Le renforcement du maillage urbain de l'Extrême Sud corse va s'affranchir progressivement du tout tourisme poussé par une croissance démographique continue ; Santa Lucia di Portivechju intégrera ce réseau par différents moyens.

- Anticiper et maîtriser les effets de la déviation sur l'urbanisme ;
- Renforcer les connexions avec le reste du territoire : transports publics, fibre...
- Appréhender le projet urbain à différentes échelles de temps et d'espace pour créer une centralité urbaine attractive, efficiente et résiliente face aux nouveaux enjeux.
- Tirer bénéfices des contre-expériences urbaines.
- Renforcer le rôle économique et social de ce pôle.
- Soigner l'image de la commune et du centre urbain.

2- ZONZA, CHEF-LIEU HISTORIQUE AU ROLE STRUCTURANT DANS L'ALTA ROCCA



*Le bourg de Zonza au cœur de l'Alta Rocca est un maillon fort qui doit assurer son rôle structurant et le consolider dans une ruralité affectée par une baisse démographique, une perte d'attractivité économique, des blocages fonciers.... Pour y parvenir, ce bourg doit conforter la présence d'habitants à l'année en offrant un accès au logement, à un bon niveau de services et à un emploi stable. Le tourisme est aujourd'hui bien ancré peut être vecteur d'un certain développement si les effets de la saisonnalité se résorbent. Le projet communal vise à créer les conditions de ce **renouveau rural** en mettant en place une offre en logements, en préservant une identité rurale, en favorisant un cadre de vie attractif pour les socio-professionnels et les nouvelles familles. Dans ce cadre, les projets privés trouveront leur place à travers une réglementation adaptée. La route du Luviu désenclavera le village et s'ouvrira à des populations qui sont en lien avec le littoral. Le PLU s'efforce de créer le cadre à cette attractivité nouvelle.*

2.1 Offrir une qualité de vie en préservant le cadre de vie et en préservant les particularismes de la ruralité

- **Soigner et embellir les espaces publics existants et à créer**
 - Réaménagement du centre du village pour libérer l'espace des véhicules et créer un espace public autour d'une place et un marché.
 - Recourir à un référentiel de matériaux, d'ambiances et de plantations pour les nouveaux espaces publics ou les réaménagements pour conserver l'identité des lieux et les ambiances villageoises (charme des lieux) ;
 - Conserver le petit patrimoine local en l'identifiant tant sur le domaine public que privé ;
 - Porter une attention toute particulière au traitement de interfaces public/privé (clôture, entrée, enseigne...) ;
 - Bien matérialiser les entrées du village.

- **Moderniser les équipements publics et les outils de promotion du patrimoine :**
 - Réfection du musée de la Résistance et renforcement de son rayonnement à l'échelle régionale. Création d'un sentier thématique. (Promouvoir une mise en réseau à l'échelle régionale) ;
 - Rénovation de la salle polyvalente et boulodrome ;
 - Se doter d'outil de promotion culturelle pour accueillir des projets tels que les « Microfolies».

- **Conserver les caractéristiques architecturales et paysagère du bourg**
 - Proposer un règlement spécifique pour les rénovations et les réhabilitations ;
 - Envisager l'architecture contemporaine dans un espace traditionnel en évitant la banalisation du paysage bâti ;
 - Intégrer les conclusions du SPR dans le PLU (règlement).

- **S'inspirer de la trame urbaine du village historique pour créer un espace de vie qui accompagne la pérennité du lien social :**
 - o Poursuivre la trame d'un habitat groupé et organisé par rapport aux espaces publics ;
 - o Maintenir les jardins et vergers ;
 - o Conserver et poursuivre les trames de voies de circulation piétonne : ruelles, placettes, sentes... ;
 - o Renforcer la trame végétale dans le village dans le village et les extensions de celui-ci.
- **Réorganiser la circulation et le stationnement**
 - o Création d'un parking communal au centre du village (102 places)
 - o Route de Levie : 100 places (linéaires) ;
 - o Accès à Bavella : le parking de Viseo (350 places), un relais pour des navettes avec parking ;
 - o Réglementer le stationnement pour les activités économiques et l'habitat au cœur du village ;
 - o Imposer une approche paysagère des aires de stationnement.



Soigner les ambiances des rues

Requalifier le centre du village

Outils mise en œuvre :

- OAP
- Règlement
- Emplacements réservés
- Opérations communales

2.2 Diversifier l'habitat pour renforcer les résidences principales.

- **Poursuivre les actions communales pour créer une offre complémentaire à celle du secteur privé**
 - o Créer du logement communal en location ;
 - o Se doter d'outils pour mobiliser les logements vacants et intervenir sur le parc immobilier ;
 - o Mettre en place une politique foncière pour créer des réserves dans ce but.



Habitat locatif

Habitat collectif dit « maison familiale »

- **Proposer des extensions urbaines proportionnées et adaptées aux besoins nouveaux dans un contexte rural de montagne.**
 - o Extension route de Quenza
 - o Densification route de Levie

2.3 Offrir les conditions d'une diversification économique

- **Pérenniser les exploitations agricoles en place et favoriser la diversification des filières en lien avec les besoins locaux et les changements climatiques :**
 - o Créer une vitrine pour les productions locales (halle) ;
 - o Filière courte : Maraîchage local ;
 - o Reconquête des châtaigneraies ;

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZONZA – SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU

- Elevage extensif (agro-sylvo-pastoralisme) encadré (Luviu, Cavu...) – en cohérence avec la politique forestière et de gestion des risques de la CDC, de l'ONF et de la commune.
- **Filière bois : anticiper les besoins de cette filière et autoriser les équipements nécessaires.**
 - Exploitation bois d'œuvre (installation de professionnels, développement de filières...);
 - Exploitation biomasse pour production d'électricité et chauffage – fabrication de pellets. Priorité pour les populations locales et administrations locales ;
 - Bâtiments d'exploitation séchage/ stockage à Falgiazina (entre Carabona et Zonza ancienne décharge).
- **Accompagner le commerce local à l'année**
 - Réglementer l'aspect des façades commerciales pour harmoniser les ambiances et l'image de marque du bourg ;
 - Réglementer la signalétique commerciale ;
 - Les rues structurantes : vitrine privilégiée pour les commerces et services :
 - *Prévoir des possibilités de changements de destination,*
 - *Faciliter les installations en RDC des bâtiments.*
- **Prévoir une zone pour des activités incompatibles avec la vocation résidentielle et favoriser les activités de transformation des matières premières.**
 - Petite unité d'embouteillage (à continuité de l'existant) -
 - Autres à prévoir.
- **Sylver-economy : création d'une résidence « séniors » avec 7-9 appartements dans l'ancienne gendarmerie avec services et animations.**
- **Tourisme et vie locale dans le camping municipal :**
 - Se doter de moyen pour un tourisme d'affaires
 - Camping municipal :

- *Activité saisonnière renforcée avec une aire de camping-car en partie basse.*
- *Accueil de population locale en hiver et renforcer le volet social.*

- **Délimiter l'enclave de l'hippodrome de Viseo et règlementer pour permettre son évolution, son rayonnement.**
- **Encadrer les activités touristiques selon la sensibilité des milieux naturels. :**
 - Vallée du Cavu
 - Massif de Bavella
- **Favoriser la diversification de l'offre en hébergements touristiques avec un objectif qualitatif.**



Hébergements hôteliers à diversifier en conservant le charme de « montagne »



Petits commerces à favoriser à l'année

2.4 Viseo : une vitrine atypique de la Corse et un site d'exception pour une offre culturelle et de loisirs

Dans le respect du site situé dans un écrin forestier d'exception, le site mérite une valorisation tout au long de l'année. Son fonctionnement dépasser très largement les intérêts de la commune qui est la porte d'entrée du Site de Bavella.

- **Hippisme : un créneau à faire perdurer**
- **Créer un théâtre de verdure pour une mise à disposition des associations, réalisation de festivals et événements divers.**
- **Doubler les équipements avec des équipements sportifs :** terrain de rugby, esplanade pour des activités de plein air (activités de bien être).
- **Réorganiser le stationnement pour optimiser la capacité d'accueil sans nuire aux milieux naturels environnant tout en ayant une approche paysagère des aménagements.**

3- SANTA LUCIA ET SES ENVIRONS : STRUCTURER POUR ASSURER DURABLEMENT LE ROLE DE LA POLARITE URBAINE LITTORALE.

Le développement urbain du littoral n'a pas été accompagné d'une construction qualitative de la polarité de Santa Lucia et la prédominance de la résidence secondaire dans le parc immobilier est un facteur de déséquilibres majeurs comme l'est aussi un tissu économique encore très dépendant du tourisme. L'objectif de la commune vise essentiellement à rétablir un rééquilibrage de ces paramètres pour créer les conditions nécessaires à la construction d'un centre urbain qui devienne un lieu de vie pérenne. Cet aménagement doit intégrer les obstacles du PPRi et introduire d'ores et déjà une autre relation avec la nature et la biodiversité, garante d'une qualité du cadre de vie.

3.1 Le cœur de ville : un projet à imaginer dans un contexte contraint.

- **Recentrer l'urbanisation de Santa Lucia :**
 - o Densifier - Optimiser
 - o Organiser
 - o Corriger les trames – consolider les trames urbaines dispersées
 - o Actions foncières concertées
 - o Diversification de ses fonctions.
- **Structurer les quartiers par le renforcement des espaces publics dédiés aux circulations douces (piétons/cyclables).**
- **Mettre fin aux inconvénients de la RT dans la traversée urbaine**
 - o Intégrer le projet de déviation et anticiper ses effets sur le développement urbain et économique.
 - o Prévoir des solutions pour désenclaver Taglio Rosso : axe de l'ancienne voie ferrée.
 - o Des voies pour structurer les nouveaux quartiers en extension urbaine : « secteur de la gare », « entrée nord » (projet d'OAP).
 - o Apaiser/Sécuriser la traversée urbaine par des aménagements adaptés, embellissement et renforcement des espaces verts.
- **Intégrer les contraintes du PPRi du Cavu révisé dans le projet urbain de manière la plus optimale possible et lancer des études de travaux pour réaliser d'éventuels ouvrages pouvant réduire les incidences de ces aléas :** secteur de la gare, RT et Taglio Rosso.
- **Réparer le paysage routier par une réglementation adaptée et une vision d'ensemble (OAP): vitrine dévalorisée de la commune notamment dans sa sortie Sud.**
 - o Etudier les possibilités avec la CTC en ce sens.
 - o Projets communaux (Parc)
 - o Réglementation architecturale/trame verte .

- **Anticiper les besoins en matière de développement économique et créer les conditions d'accueil des entreprises.**
 - o Définir les secteurs pour les activités pas ou peu compatibles avec les zones résidentielles
 - o Mieux intégrer les entreprises au niveau des entrées de ville et évaluer la pertinence d'un renforcement.
 - o Favoriser les commerces et services de proximité accessibles par des voies douces.
 - o Prévoir des locaux commerciaux en location (commune) pour stimuler les installations.

3.2 Penser et créer la/les centralité(s) urbaine(s) pour mieux organiser l'urbanisation résidentielle.

Parfois en créant, parfois en conservant l'esprit des lieux, le projet urbain s'inspire de référentiel culturel, paysager, historique pour construire ses espaces de vie. Les rendre vivants : penser les conditions qui les rendent attractifs mais qui feront aussi de ces lieux, le patrimoine de demain. Concilier le patrimoine d'hier avec une nécessaire modernité, constitue aujourd'hui le cœur de la réflexion pour ces espaces en mutation rapide. Cet espace est stratégique pour accompagner le rééquilibrage résidences secondaires et principales favorable à la vie du territoire.

- **Optimiser le foncier communal** pour accompagner la diversification du parc de logements et la mixité sociale.
- Hyper centre de Santa Lucia : **Réglementer les rénovations et les réhabilitations** des bâtiments d'architecture traditionnelle.
- **Centralité de la mairie – noyau ancien** : OAP – créer un espace rayonnant et clairement identifié dans la trame urbaine. Surface disponible d'environ 1,4 ha.
- **Conserver l'âme des lieux** et l'interconnecter aux quartiers plus contemporains.
- **Casavecchia – Molendinu /Centralité commerciale** : intégrer ces espaces commerciaux sans âme dans le tissu urbain plus identitaire.
- **Mettre en place un réseau d'espaces et lieux publics aux fonctions complémentaires pour créer une trame entre centralités** :
 - o Créer une place

- o Aire de jeux pour enfants
- o Des espaces intergénérationnels
- o Centre culturel – salle des congrès et spectacle
- o Marché couvert
- o Espaces verts et d'agrément, théâtre de verdure
- o Espaces d'activités et de loisirs pour toutes les générations
- o Renforcer le réseau de rues et de voies.



Cœur de ville à concrétiser- valoriser

3.3 Extension urbaine : prises en compte des autres impératifs d'aménagement et critères idéaux pour la mise en œuvre publique ou privée

Les extensions urbaines doivent considérer les autres occupations des sols nécessaires au développement équilibré : terres agricoles et espaces naturels dont les risques naturels.

- **Prise en compte du PPRi du Cavu.**
- **Délimiter les espaces agricoles pour les pérenniser face à la pression urbaine et créer des outils de valorisation des productions** :
 - o terrains communaux
 - o plaine ESA tout particulièrement
 - o Piémonts – pastoralisme
 - o Potentiels à renforcer : maraîchage
 - o Outils : cuisine centrale, halle, marché...

- Lancer une politique de gestion de l'eau brute auprès des acteurs concernés ODARC, OEHC, Chambre d'Agriculture, SIVOM.

Le quartier idéal comporte grande partie de ces éléments tout en créant un « esprit des lieux » indispensable à la bonne appropriation des lieux par les habitants :

- Services publics
- Lien et mixité sociale par le biais des espaces publics et l'habitat
- Mixité des fonctions économiques : commerces et services de proximité
- Interconnexion transports publics – transports à la demande – zone de covoiturage.
- Lieu culturel : locaux, places, divertissement, halle couverte
- Mobilités douces : Maillage piéton – cyclable –
- Trame végétale – parc, jardin public /Jardins partagés
- Point d'eau public
- Trame d'ombrage
- Architecture cohérente
- Stationnement
- Diversité de l'habitat dans sa typologie : R+2 mais R+1 dans l'hypercentre ancien : il s'inspire la typologie d'habitat : maison de ville et petit collectif ;
- Bonne accessibilité
- Multifonctionnalité des espaces publics (dimensionnement et équipements)

3.4 Renforcer le niveau de services à la population

Le projet de territoire prend en compte les aspects sociologiques et les évolutions de sa structure démographique. Le vieillissement des personnes, la multiplication des foyers mono-parentaux mais aussi les effets d'isolement que génère l'étendue du territoire sont à prendre en compte dans l'organisation et le

fonctionnement urbains. Les interconnexions entre quartiers et lieux de vie sont donc à prévoir et renforcer.

- **Les services de santé et services à la personne**
 - Maison de santé
 - Structures pour la petite enfance, personnes âgées et les précaires.
- **Une cuisine centrale**
 - Valorisation des productions locales
 - Création d'emplois
 - Amélioration des prestations
- **La culture**
 - Médiathèque, salle de spectacle, ...
 - Maison des Jeunes et de la Culture.
 - Micro-folies : plateformes culturelles de proximité, modulables selon toutes les configurations de leur lieu d'accueil.
- **Le sport comme vecteur de lien social durable**
 - Parcours santé dans le parc urbain
 - Nouveau Dojo
 - Mur d'escalade au gymnase
 - Skate parc
 - Aire de jeux pour enfants

3.5 Circulation et stationnement

La voiture reste le moyen incontournable des populations locales et estivales pour parcourir le territoire au quotidien. Le PLU est confronté à plusieurs enjeux tant ce sujet influence le mode de vie, la qualité de vie, la sécurité et le dessin urbain.

La déviation de la RT permettra de reconsidérer le centre urbain. Ailleurs, plusieurs niveaux d'intervention face à un vaste réseau routier régional (RD), communal et privé. Organiser pour mieux appréhender l'espace, pour sécuriser et

compléter de manière optimisée ce réseau carrossable par d'autres modes de circulation : marche à pied, vélo, transports publics.

L'organisation du stationnement agit également sur les comportements et la manière d'appréhender un site et un lieu de vie. Apaiser les espaces de vies permet de gagner en qualité de vie de manière générale. Soutenir les déplacements de courtes et moyennes distances autrement qu'avec la voiture permettra de concilier densité urbaine et qualité de vie. Cette approche est en totale adéquation avec les attentes des populations estivales.



Une circulation dense avec des inconvénients pour le cœur de ville.



Paysage et ambiance urbains envahis par la voiture



Paysage et ambiance urbains apaisés

- **Mettre en place les outils pour permettre la réalisation de la déviation.**
- **Considérer les nuisances de la RT dans les aménagements urbains** et éventuellement les dispositions de reculs de l'Amendement Dupont.
- **Repenser la traversée urbaine de la Santa Lucia à plusieurs niveaux :**
 - o Ambiances recherchées pour favoriser l'appartenance à un cœur de ville.
 - o Organisation du stationnement à l'égard des commerces et de services publics : centre du village et aux abords de la RT (côté Super U) ; stationnement pour vélos au cœur du bourg.
 - o Traitement de la voirie dont les carrefours pour apaiser la circulation.
 - o Entrée de ville : approche paysagère.
- **Prévoir des voies complémentaires pour permettre des bouclages entre la RT et les quartiers nouveaux.**
 - o Prévoir des emplacements réservés le long de la voie ferrée dans le secteur de l'ancienne gare + raccord sortie vers Lecci.
- **Faciliter l'accès à Taglio Rossu (éviter le carrefour).**
- **Sécuriser la traversée du pont du Cavu pour les piétons par une passerelle intégrée.**
- **Création progressive de voies vertes :**

- Vers Pinarello- plage
 - Du pont de Cavu et jusqu'à Fautea.
 - Jusqu'à Zonza le long de la Vallée du Cavu – voie nouvelle
 - Vers le Sud Corse
 - Le long des nouvelles voies à créer et réaménagements routiers.
- **Faciliter le transport public :**
- Des arrêts bus à prévoir, notamment à l'entrée nord.

4- PINARELLO ET SA PLAGE : LIEU EMBLEMATIQUE A PRESERVER

Pinarello ancré en fond de baie émane d'une histoire plus ancienne que celle du tourisme. Immergé dans un paysage résidentiel, Pinarello est aujourd'hui au cœur de l'activité balnéaire. La capacité d'accueil du site est atteinte mais les enjeux sont désormais tournés vers la nécessaire protection durable de la baie et de ses écosystèmes face à la fréquentation. La maîtrise foncière est un préalable dans certaines situations. Il s'agit de proposer un accueil de qualité (incluant les PMR) qui exige une gestion de la circulation, du stationnement, des activités (terre et mer) pour maintenir tous ce qui fait la réputation des lieux. La commune avec des partenaires institutionnels a déjà engagé des actions concrètes. La qualité du paysage est certainement le meilleur indicateur ; la réglementation des constructions doit améliorer progressivement ce paysage. La prise en compte des risques naturels dans ce secteur constitue un paramètre à considérer dans les choix d'aménagement et dans la gestion des situations existantes délicates à cet égard.



La baie de Pinarello

4.1 Pinarello, petite polarité de charme à préserver dans son écrin

- **Réglementer l'évolution de l'aspect des constructions et des espaces extérieurs pour assurer une image qualitative du cœur de Pinarello.**
 - **Préserver l'environnement immédiat du cimetière.**
 - **Préserver le front de mer (côté plage) de toute construction nouvelle.**
-
- **Apaiser et sécuriser le cœur de Pinarello par la revalorisation et réaménagement des espaces publics.**
 - Evaluer le besoin en stationnement et organiser en conséquence.
 - Créer une aire de retournement.
 - Favoriser les déplacements piétons depuis les quartiers résidentiels proches.

4.2 Plage et arrière-plage

- **Poursuivre les actions en faveur d'une maîtrise des flux et des effets induits**
 - Améliorer l'accès à la plage pour mieux protéger la pinède.
 - Protéger la végétation en lisière de la plage.
- **Stabiliser et sécuriser les activités existantes le long de la plage.**
- **Renforcer la maîtrise foncière communale.**
- **Faire délimiter le DPM.**
- **Poursuivre la sensibilisation du public au patrimoine naturel pour adapter les comportements.**

5- LITTORAL NATUREL ET PIEMONTS URBANISES : UN EQUILIBRE A PERENNISER.

Le littoral de Zonza s'est ouvert à l'urbanisation en de nombreux lieux-dits ayant parfois un socle d'habitat ancien comme Cirindinu, Tinuta, . Cette urbanisation principalement située dans les EPR (A Testa, A Sarra, Vallicone, Cappiciola...) ne peut se renforcer. Essentiellement résidentielle, ce modèle urbain n'a pas généré un développement équilibré. Aujourd'hui le but consiste à gérer le fonctionnement de ces espaces tant les infrastructures que les équipements, les préserver des risques naturels parfois tout en instaurant une approche environnementale durable.

Les espaces naturels attenants, ordinaires ou sensibles (ZNIEFF, Natura 2000) seront gérés de manière à accueillir les publics dans de bonne condition de protection et d'amélioration des interactions entre usages.

5.1 Secteurs déjà urbanisés : préserver un cadre de vie de qualité

- **SDU hors EPR** : densification programmée à termes – pré délimitation dans le PLU.
- **Identifier les « hameaux anciens » comme repères dans le paysage urbanisé et héritage historique à préserver.**
 - Cirindinu
 - Cavu
 - Poggioli
 - Caramuntinu
- Réglementer pour conserver ou réparer le paysage bâti.



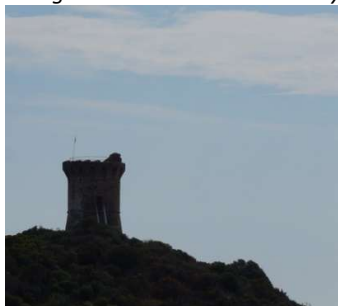
Petit patrimoine des hameaux

5.2 Littoral fréquenté : un accueil de qualité pour une préservation durable

- **Tour de Fautea :**
 - Préserver son environnement immédiat ;
 - Rechercher des solutions pour favoriser des aménagements de sécurisation de l'accès et du stationnement.
- **Les étangs et zones humides :**
 - Etang d'Arasu : réétudier l'accès à la plage pour limiter les impacts ;
 - Limiter la fréquentation au cœur de ces espaces en organisant des parcours dont les impacts sont limités pour la faune et la flore.
 - Assurer des aménagements de qualité sur l'ensemble des sites avec des choix de matériaux et de signalétique adaptés : discrets, matériaux naturels, cohérence d'un site à un autre.



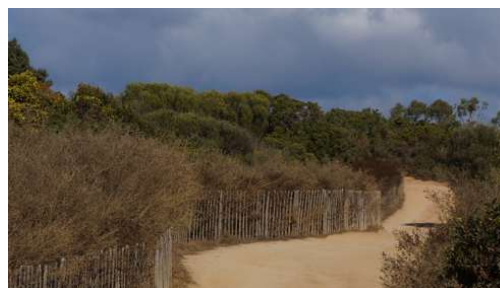
Etang d'Arasu et Baie de Saint Cyprien



Rendre accessible le patrimoine historique

- **Les plages**

- Réglementer la présence des activités suivant le statut des plages (PADDUC) et suivant les recommandations de l'UDAP Corse.
- Limiter la pression sur le littoral « sauvage » par une meilleure gestion des plages accessibles.
- Créer du stationnement intégré dans les sites fréquentés : arrière-plage, départs des sentiers, dans les centralités locales.
- Prévoir et renforcer les aménagements d'accueil : wc, accès PMR ...



Aménagement soigné d'un accès littoral



Exemple d'installation commerciale

6- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : AUTRES ACTIONS EN FAVEUR DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RESSOURCES

Vaste territoire assorti d'une richesse paysagère et environnementale, Zonza détient un patrimoine naturel d'exception dans un cadre paysager remarquable qui fait sa réputation. La pression urbaine et anthropique questionne la gestion durable pour une préservation qui est synonyme non seulement de lutte contre l'érosion de

la biodiversité mais aussi de pérennité des ressources nécessaires au fonctionnement quotidien de ces espaces urbains.

Si le projet de territoire promeut cet **atout pour son développement**, il trouve sa cohérence dans des actions fortes face à des enjeux d'actualité concernant la prévention des risques naturels et ses effets induits ; concernant l'accès à la ressource en eau et sa juste utilisation, concernant les pollutions et les effets de la fréquentation au plus près des sites sensibles.

6.1 La ressource en eau : un enjeu majeur pour un avenir immédiat

- **Optimiser l'usage des ressources actuelles**
 - Lutter contre les pertes en modernisant les réseaux.
 - Sécuriser les ressources au niveau du SIVOM
 - Créer un réseau d'eau brute destinée aux productions agricoles.
 - Adapter les cultures aux variations saisonnières et au stress hydrique ; adopter de nouvelles méthodes de cultures.
- **Renforcer la capacité des ressources mobilisables**
 - Etudier les opportunités offertes par le Cavu et se doter des moyens nécessaires .
 - Etudier les opportunités offertes par la réutilisation des eaux de STEP.
 - Envisager de nouveaux captages en montagne.

6.2 La gestion des risques naturels et les effets du changement climatique : prévenir pour éviter des dégradations irréversibles

- **Risques inondations :**
 - Adopter les mesures du PPRi
 - Mettre en place les orientations du schéma directeur d'eaux pluviales dont la gestion des eaux de pluies à la parcelle.
 - Réduire les surfaces imperméabilisées et renaturer certaines surfaces au plus près des zones inondables.

- Implanter toutes constructions à plus de 15 m. des bords de rus et ruisseaux même sporadiques ;

- Risques incendies :

- Renforcer les dispositifs de protections des massifs forestiers : installations d'élevage extensif notamment à Luviu, exploitation pour la production de pellets (gestion biomasse), plan de gestion avec l'ONF.
- Adopter une ceinture agricole à l'aval du village pour ouvrir durablement le paysage et réduire la masse combustible ;
- Ouvrir le milieu forestier littoral en lisière de Santa Lucia et de Taglio Rossu en particulier par la réintroduction de la culture du liège et de l'agro-sylvo-pastoralisme.
- Prendre les dispositions nécessaires à la sécurisation des biens et des personnes dans les sites sensibles identifiés et nouveaux quartiers : accès, aire de retournement, bornes incendies...



Accompagner dans la gestion des lisières boisées aux abords des constructions.

6.3 Lutter contre la banalisation des paysages et les réparer.

Prévenir la banalisation des paysages littoraux et ruraux par des choix d'aménagements adaptés prenant en compte **les singularités du territoire** et son histoire et respectueux des paysages méditerranéens insulaires ainsi que des problématiques environnementales.



Contre exemple : Urbanisation peu qualitative en piémont et consommatrice d'espace

- **Paysage du littoral : marquer les singularités dans un paysage uniformisé par la résidentialisation.**

- Conserver ses singularités lieu-dit par lieu-dit : maisons anciennes, petits ouvrages anciens, points de vue, arbres isolés...
- Abords des voies : renforcer la hiérarchie des carrefours et entrées de résidences pour une meilleure mise en scène du paysage routier ; conserver des références communales dans ces aménagements publics (mobilier urbain, matériaux,...)
- Respecter le paysage naturel des plages et littoraux.
- Eviter l'uniformisation des aménagements.



Quelle identité paysagère ? Comment réparer ?



Des carrefours à embellir



Le charme de Pinarello : entre histoire et usage contemporain



Petit patrimoine, vestige d'un autre mode de vie

- **Renforcer le contraste des lisières bâties** avec des zones agricoles et des espaces naturels préservés.
- **Renforcer la cohérence spatiale des centralités locales.**
- **Paysage routier en agglomération et bourg : faire émerger une ambiance de lieu de vie et non de transit et de surcroît en bénéficiant de la déviation qui soulagera la traversée de Santa Lucia.**
 - Déployer les moyens réglementaires pour construire une « avenue », un boulevard au cœur de Santa Lucia.
 - RT : veiller à traiter la traversée de Santa Lucia et ses entrées en faisant des choix esthétiques avisés et éviter la banalisation de ces espaces clefs à l'identité du bourg.
 - Les interfaces avec la RT : proposer des aménagements qui rythment le paysage routier en apportant une compréhension de cet espace et qui incite à l'arrêt.
- **Paysage du village de montagne : village de l'Alta Rocca avant tout.**
 - Éviter une perte de la lisibilité des éléments du paysage bâti :
 - *Contenir l'étalement diffus du bâti*
 - *Conserver des lisières nettes aux abords du village, de Carabona et de Piaciunittuli.*
 - *Conserver des lignes de forces dans le paysage bâti comme les alignements de façades, la mise en scène de bâti imposant parfois remarquables, les vergers, les alignements de murs en pierres sèches, les bords des églises et des cimetières...*
 - Préserver une ambiance rurale en ayant recours à des éléments identitaires :
 - *Alignements d'arbres existants*
 - *Grands arbres existants en ville et espaces urbanisés*
 - *Amas rocheux*
 - *les fontaines*
 - *les murets*
 - *les fours*

- *les ruelles/venelles*

- **Poursuivre l'urbanisation en intégrant dans un mouvement de modernité des références traditionnelles.**
 - Implantation dans la pente
 - Matériaux
 - Volumétrie
 - Implantation vis-à-vis des espaces publics
 - Le rapport de l'habitat dans l'ensemble villageois : créer des espaces de transitions, lieux de rencontres et de contact avec la communauté villageoise.
 - Enfouissement des réseaux aériens.



Des perrons face aux rues, des espaces publics intimistes et absence de clôtures.

6.4 Œuvrer pour la biodiversité (ordinaire et extraordinaire) dans un pacte vis-à-vis des générations futures

La biodiversité s'érode à une vitesse alarmante, si bien que les taux actuels d'extinction suggèrent que nous vivons une sixième période d'extinction massive, comparable à celle qui a entraîné la quasi-disparition des dinosaures, il y a 66 millions d'années. La biodiversité disparaît sous l'effet de l'artificialisation des sols, de la pollution et de la dégradation des milieux naturels, de la surexploitation des ressources naturelles renouvelables, du dérèglement climatique, de la destruction d'animaux sauvages pour le « loisir »...

Plus un écosystème est riche, plus il est complexe, plus il est dynamique, stable et fonctionnel. Préserver la biodiversité est donc nécessaire au maintien des services écosystémiques qu'elle nous offre.

Comme nombreuses parties du monde et de méditerranée en particulier,

Zonza est dotée d'un patrimoine riche mais menacé. Cette érosion souvent discrète au regard des néophytes que nous pouvons être, elle concerne directement notre qualité de vie aujourd'hui et demain. Il est de la responsabilité des élus de prendre acte de cet enjeu pour les générations futures par des actions fortes mais aussi par la sensibilisation des acteurs du territoire dans leur quotidien. Le PLU introduit des mesures dans ce sens.

- **Préserver par des classements adaptés les couloirs écologiques régionaux et locaux.**
- **Créer des zones tampons :**
 - o Le long du Cavu
 - o Le long des ruisseaux secondaires
 - o Autour des zones humides



Limiter la pression sur les zones humides

- **Renforcer la nature en ville du jardin privé à l'espace public pour créer une trame d'intérêt à Santa Lucia :**
 - o Créer un parc public à l'entrée de ville (proche du supermarché)
 - o Identifier les jardins des maisons individuelles, les bosquets des parcelles libres pour définir une trame verte globale ;
 - o Créer des aires de stationnement arborées ; des linaires de circulation douce couplé d'espaces verts.
 - o Proposer des interfaces vertes naturels dans l'emprise du PPRi (aléa fort).



Exemple de nature en ville : créer les conditions pour aménager des lieux accueillants pour le piéton.

- **Hiérarchisé l'accessibilité des sites naturels pour assurer des zones à faible interaction anthropique.**
 - o Privilégier une protection renforcée des zones humides, du littoral sauvage, des zones de montagne excentrée des sentiers existants ;
 - o Ne pas créer de nouveaux sentiers de randonnées dans les massifs ; autour des zones humides ; limiter les accès privés.
 - o Eloigner les aires de stationnement de ces sites sensibles pour faire prévaloir un accès doux.

- **Sensibiliser les publics à l'environnement naturel local et son fonctionnement :**
 - o Partenariat avec le conservatoire du littoral et le PNRC en des lieux emblématiques ouverts au public ; au village et dans les écoles.
 - o Proposer une page web dédié à ce sujet sur la page communale.
- **Promouvoir une agriculture à faible incidences environnementales :**
 - o Mesures agro-environnementales
 - o Protection des haies naturelles, des bosquets au sein des exploitations,
 - o Favoriser les prairies naturelles pour le pâturage extensif.
- **Remédier aux incidences de la divagation animale sur la biodiversité, le bien-être animal et la sécurité en générale.**
- **Favoriser l'éco-habitat et la rénovation énergétique pour réduire les besoins et les pollutions induites ; favoriser l'énergie renouvelable.**

Le long du littoral – réservoir de biodiversité : concentrer dans l'espace les activités et encadrer l'urbanisation et les activités pour limiter la fragmentation des espaces naturels « sauvages » et leur fréquentation ; traiter-protéger les habitats dunaires.

- **Maintenir une mosaïque de milieu** grâce à une gestion durable des espaces agricoles et naturels notamment en piémonts littoraux et retro-littoraux.
- **Lutter contre la dégradation de la biodiversité locale :**
 - o présence des espèces envahissantes
 - o s'assurer d'une fréquentation encadrée
 - o informer les publics
- **Mieux préserver l'environnement marin :**
 - o Expérimenter des « Jachères marines » pour restituer les stocks au sein du golfe voire au-delà.



Habitat Chênes lièges et pression urbaine

6.5 Lutter contre toute forme de pollutions

- **Réduire les pollutions lumineuses**
 - o Généraliser l'usage de Leds et de techniques qui permettent de réduire les horaires d'éclairage non utile.
 - o Ne pas systématiser l'éclairage public en dehors des zones urbaines.
 - o Supprimer ou éloigner l'éclairage des zones naturelles et agricoles ; à plus forte raison des zones humides.
 - o Village : Pollution lumineuse : viser un label de « village étoilé » en instaurant une gestion durable de l'éclairage dans les zones habitées.
- **Réduire les sources de bruits en zones naturelles :**
 - o Implanter les activités économiques incompatibles avec l'habitat de manière à limiter aussi la nuisance vis-à-vis de la faune ;
 - o Poursuivre l'encadrement des activités nautiques : organiser les mouillages ; adopter les consignes du classement des plages (PADDUC).
- **Déchets :**
 - o Poursuivre la politique de maîtrise de la production de déchets ;
 - o Créer un espace de compostage – valorisation des déchets verts en lien avec l'agriculture.
- **Eaux usées :**

- STEP des villages : s'assurer d'un équipement aux normes.
- Renforcer les équipements du SIVOM sur le littoral pour anticiper la croissance démographique de l'ensemble des communes ;
- Plaisance et plagistes : mettre en place des systèmes d'épuration adapté.



Ponton à Pinarello et plage

6.6 Promouvoir un urbanisme durable

Les attentes en matière d'habitat ont évolué rendant prépondérant le modèle de la maison individuelle. Hormis les considérations sociales, ce modèle est désormais incompatible avec un développement durable et respectueux des équilibres avec un environnement naturel fragilisé et une raréfaction des terres agricoles à forts rendements. Pour rendre attractif d'autres modèles, la ville doit être attractive et l'habitat doit apporter du bien-être. L'habitat conçu avec des préoccupations environnementales ne peut que répondre aux besoins de ses occupants. Dans la logique du quartier idéal, l'habitat idéal abordera avec soin :

- **Rapport au site** : s'insérer avec bon sens pour être en harmonie avec la rue, l'ensemble bâti...soit un parti architectural respectueux d'un ensemble existant ou en cohérence avec un ensemble à créer en évitant la monotonie ; et respectera autant que possible la végétation arborée de la parcelle.
- **Gestion des besoins en énergie** : privilégier les logements traversants, étudier des expositions nord/sud ; éviter les éclairages extérieurs, ...
- **Gestion des besoins en eaux** :

- Choisir des plantations adaptées au climat
- Gérer et récupérer les eaux pluviales

- Matériaux biosourcés, recyclables, peu polluants à la production, avec pas ou peu de transports...
- **Biodiversité** : maintenir des espaces verts avec des essences locales, conserver les bosquets, ajouter des abris pour la petite faune, laisser des passages dans les haies...



Rus au cœur d'une zone résidentielle



Pinède de Pinarello : gérer la fréquentation

7- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE SON ARTIFICIALISATION : RENFORCER LES LIEUX DE VIE ET MAITRISER L'ÉTALEMENT URBAIN PAR UNE OPTIMISATION DU FONCIER.

Le projet communal s'établit suivant la démarche suivante :

- Densification du gisement foncier des formes urbaines
- Mobilisation des logements et locaux vacants
- Extension urbaine organisée proposant des densités adaptées.

D'un point de vue quantitatif,

La consommation moyenne/logement durant les 10 dernières années est de 760 m²/logt. **L'objectif du PLU en matière de consommation foncière par logement sera de se maintenir dans un ratio de l'ordre de 500 à 700 m²/logt en moyenne.**

La commune favorisera :

- Le petit collectif
- Le logement groupé
- La densification des surfaces résiduelles.

L'artificialisation des sols est aussi un sujet qualitatif : aussi, le projet communal vise à maintenir les trames vertes en ville et dans les villages : espaces publics, espaces de jardins, nature en ville...

La commune intégrera dans l'ensemble des projets de densification et d'extension, **un ratio d'espaces végétalisés** pour répondre aux autres objectifs communaux.

Le projet prévoit :

- Densification des SDU, des villages et agglomération (3,80 ha environ)

- Extension mesurée des villages et agglomération par des projets structurants et donc proposant une densité adaptée au site.

La renaturation est prévue dans les espaces urbains et urbanisés dans la mesure du possible en sachant que ces cas de figure sont rares.



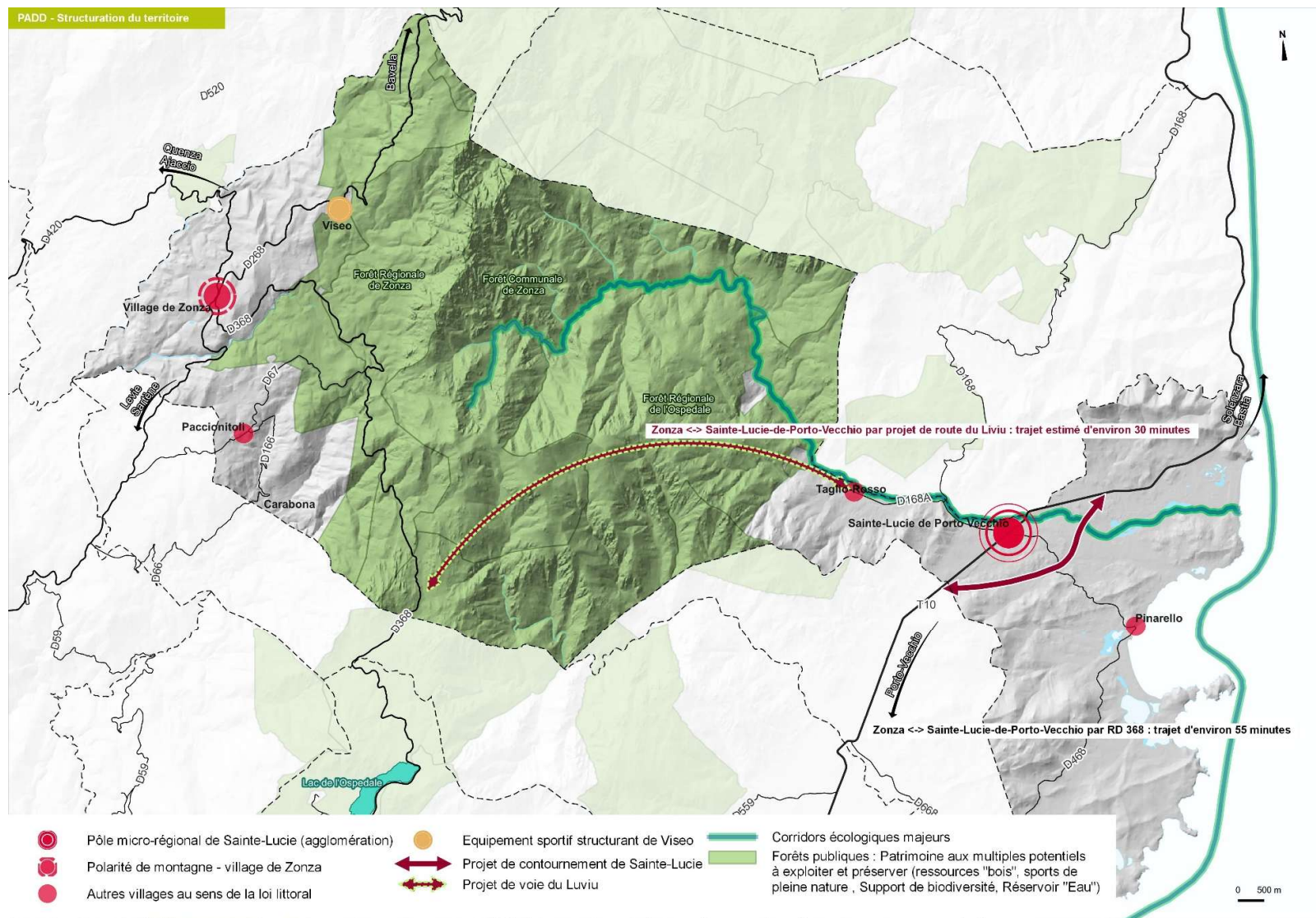
Imperméabilisation des sols : trouver des alternatives à des modèles non compatibles avec les préoccupations actuelles : risques, réchauffement climatique, paysage urbain de qualité.

Le projet de territoire sera établi dans le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (Cerema – Consommation 2011-2021 – 80 ha) soit moins de 40 ha.

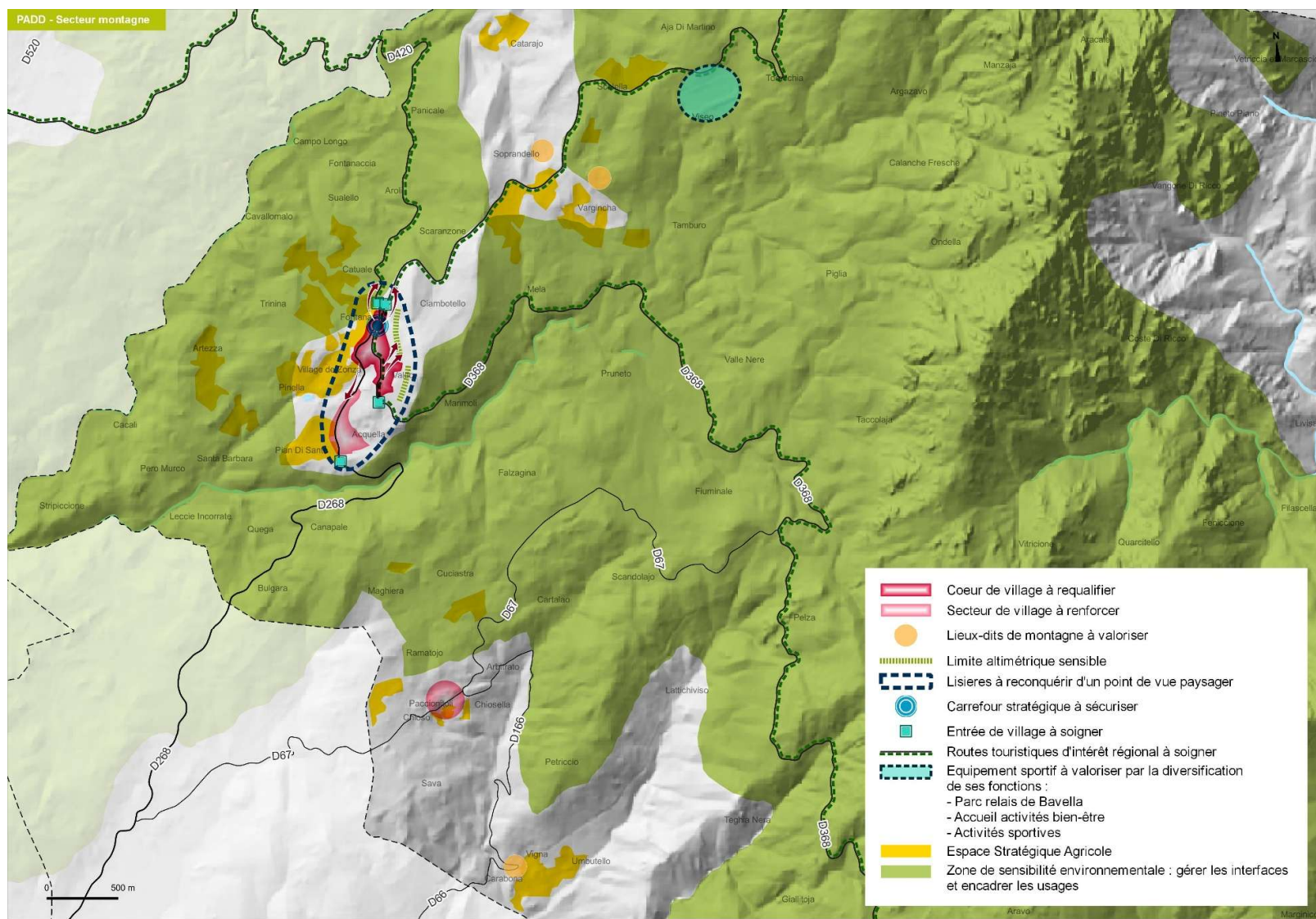
D'un point de vue qualitatif :

- **Littoral :** renforcement des équipements publics dont voirie, diversification du parc de logements en faveur de la résidences principales. Il s'agira aussi de différencier les densités en fonction de la localisation vis-à-vis du centre urbain, des conditions d'accès, des paysages et ambiances ainsi que du relief.
- **Village :** Maintenir une morphologie urbaine dense dans le respect du paysage traditionnel mais répondre aux besoins du mode de vie rural : contemporain : jardin verger, jardin potager, jardin d'agrément.
- **Carabona et Paccinittuli**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZONZA – SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZONZA – SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU



PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZONA – SANTA LUCIA DI PORTIVECHJU

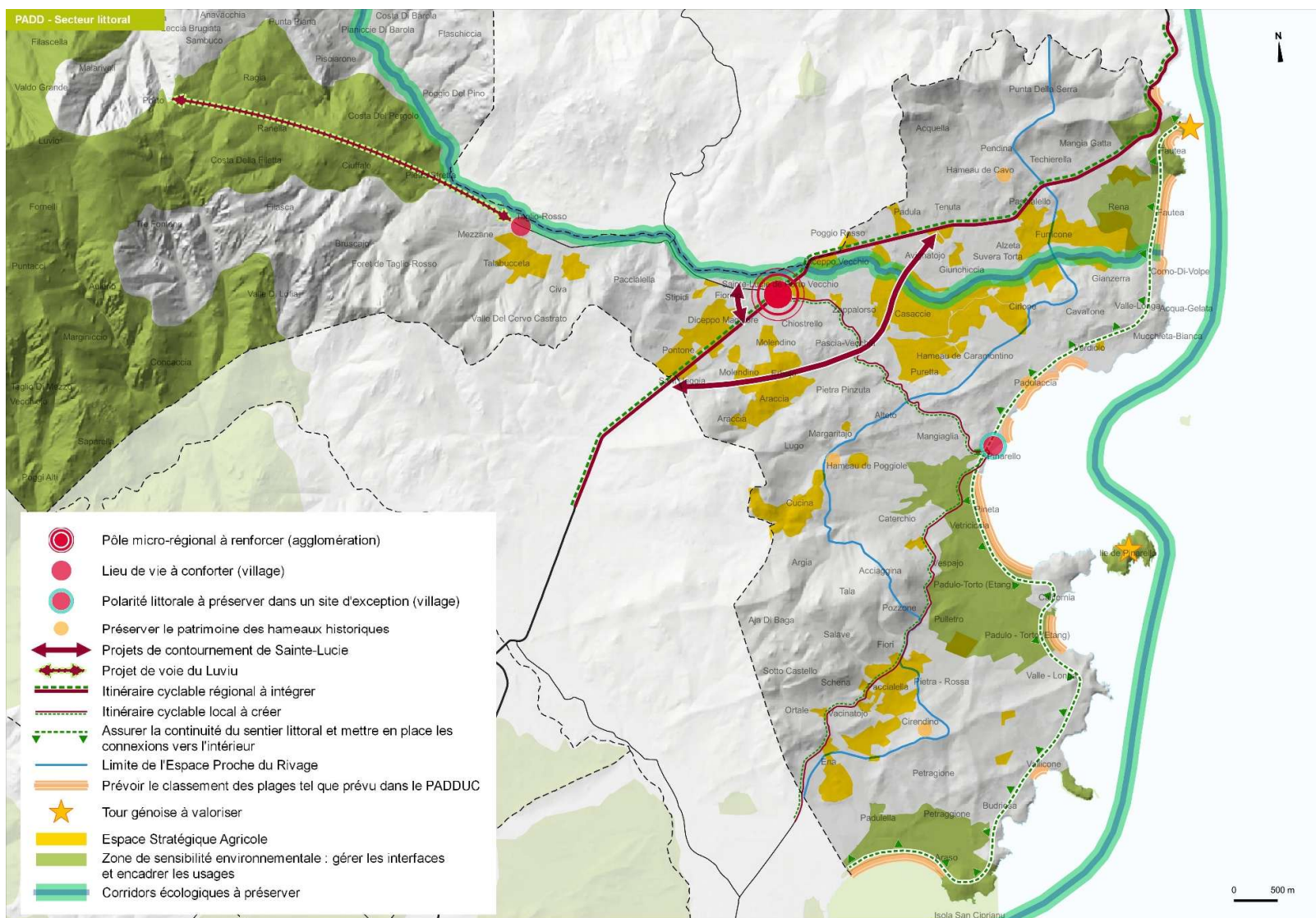


TABLE DES MATIERES

DEFINITION ET CONTENU DU PADD	4
ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	5
1- CHANGER LES PARADIGMES MER/MONTAGNE RENFORCER : LES LIENS ENTRE CHEFS-LIEUX MONTAGNE ET LE LITTORAL	9
2- ZONZA, CHEF-LIEU HISTORIQUE AU ROLE STRUCTURANT DANS L'ALTA ROCCA	10
3- SANTA LUCIA ET SES ENVIRONS : STRUCTURER POUR ASSURER DURABLEMENT LE ROLE DE LA POLARITE URBAINE LITTORALE.	13
4- PINARELLO ET SA PLAGE : LIEU EMBLEMATIQUE	16
5- LITTORAL NATUREL ET URBANISE : UN EQUILIBRE A PERENNISER.	18
6- POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE : AUTRES ACTIONS EN FAVEUR DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RESSOURCES	20
7- POLITIQUE DE GESTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : RENFORCER LES LIEUX DE VIE HARMONIEUSEMENT ET MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN PAR UNE OPTIMISATION DU FONCIER.	26
CARTES DES ORIENTATIONS	27