



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD DEBATTU



---

PADD débattu par le Conseil municipal 7/12/2016 et 15/07/2021

PLU arrêté le ..... ENQUETE PUBLIQUE..... PLU approuvé .....



Plan Local d'Urbanisme de Vero

SOMMAIRE

DEFINITION ET CONTENU DU PADD

AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT

OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE  
L'ETALEMENT URBAIN

# DÉFINITION ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées ou de la commune si le PLU est communal.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et 2 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'EPCI ou de la commune concernée.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal ou communal, également adapté aux outils mobilisables par la collectivité.

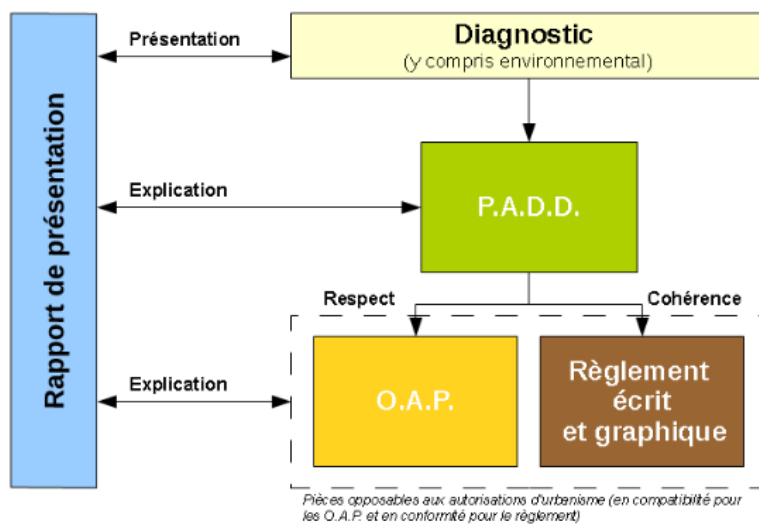
Il fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi, le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les communications numériques,
- les loisirs et le développement économique et commercial retenues.

Il fixe également

- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



# AXES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

La commune de Vero est un territoire rural de la moyenne vallée de la Gravona sous l'influence de la ville d'Ajaccio située à 30 minutes et accessible par la RT20 Ajaccio-Bastia. Sa croissance démographique très dynamique depuis 20 ans a engagé le territoire dans une mutation qui pose aujourd'hui des questions quant à l'avenir de ce territoire.

L'empreinte agricole est encore bien présente dans la vallée et en piémont alors que la forêt occupe les espaces plus en altitude et en lisière du village. Le chef-lieu conserve ses fonctions administratives avec école-mairie-poste et son charme repose sur la qualité de son architecture préservée, les jardins et oliveraies qui bordent les maisons et son implantation dominante par rapport à la vallée. Malgré les contraintes du site et la forte attractivité de la plaine plus accessible et plus peuplée aussi, cet espace de vie doit perdurer.

Vero souhaite **conserver son identité et freiner l'effet de la périurbanisation** qui gagne la moyenne vallée petit à petit. Vivre aujourd'hui à la campagne est **une philosophie de vie et une approche qualitative** qui demandent aussi **des choix affirmés en matière d'urbanisme et d'aménagement**. Le XXI<sup>e</sup> siècle révèle des défis nouveaux en matière d'aménagement de la commune dès lors que la pression urbaine se fait croissante, que les besoins sociétaux évoluent rapidement et que l'absence de SCOT génère une forme de concurrence entre territoires et non de complémentarité.

Ainsi, le projet de territoire de Vero qui se construit après une carte communale partiellement annulée par le TA de Bastia en date du 6 mai 2021 fixera des orientations de développement qui visent **à conserver toutes les caractéristiques d'une commune rurale** c'est-à-dire où **l'économie agricole reste active, les espaces naturels apportent une plus-value au cadre de vie** et sont aussi support d'une économie et garant de ressources de qualité.

Le **niveau d'équipements et de services est une des clefs majeures de cette politique** : le PLU permettra de consolider la stratégie dans ce domaine.

Menacée par **des risques accrus de feux de forêts**, la commune prendra des dispositions d'encadrement de l'urbanisation et de mesures agro-environnementales dans les sites exposés. Le renforcement des filières agricoles traditionnelles pourra participer à la reconquête des versants refermés par l'abandon de ces pratiques. La qualité des paysages reste un indicateur révélateur de celle des politiques engagées. **Vero dispose de nombreux atouts** pour concilier accueil de nouvelles populations et qualité environnementale.

**Les espaces de vie existants** hormis le village historique seront traités qualitativement pour offrir des conditions de vie améliorées dans un cadre préservé en considérant tant le paysage de la vallée que les ambiances de chaque site. La sécurité routière, la qualité des espaces publics, l'intégration architecturale, la mixité sociale seront abordées prioritairement. Le projet veillera à assurer un équilibre dans les fonctions du territoire en soutenant aussi l'émergence du commerces et services de proximité notamment avec le soutien de l'intercommunalité pour réduire la dépendance au pôle urbain, rééquilibrer aussi la vie dans la vallée. **Le tourisme rural** a également une place dans ce projet dès lors que des potentialités existent et que des acteurs sont déjà présents et que des équipements

fonctionnent avec succès comme l'auberge de jeunesse de Vero, l'accrobranche ou le site d'A Cupulata.

Le PLU de Vero se présente comme un outil de gestion durable, de propositions de développement choisies et assumées pour un territoire de vie destinées aux générations futures.

## AXE 1

### Vivre à la campagne aux portes d'Ajaccio

*Vero commune de la vallée de la Gravona est implantée dans la moyenne vallée, là où les effets de la périurbanisation s'étiolent laissant entrevoir la campagne et ses ambiances rurales.*

*La relation à la ville est une réalité qui s'accroît jour après jour avec une demande croissante de nouveaux arrivants en recherche d'un cadre de vie de qualité, tendance qui s'accroît avec l'effet Covid19. L'urbanisation a pris l'assaut des piémonts et de la plaine, sans que toutefois le village ne perde son âme grâce au maintien des services publics dont une école dynamique.*

*Il y a ici un état d'esprit à préserver, étroitement lié à l'identité patrimoniale et à la qualité des liens sociaux. La vie à la campagne est un projet individuel dans un espace géré collectivement. Le paysage rural reflète ce système socio-économique, un lien fort à l'environnement..*

*Face à une forte progression démographique durant dernière période intercensitaire (+3,1% par an) qui a été bénéfique pour renverser les tendances de déprise rurale de décennies précédentes, le développement communal se veut désormais encadré par un véritable projet d'aménagement de territoire.*

*Ce développement doit d'une part **conforter le village comme centralité historique et administrative de la commune** ; la plaine doit conserver ses atouts à travers des choix spatiaux ancrés sur l'histoire communale.*

### Dynamiser la démographie rurale en accord avec une philosophie de vie

- Une démographie maîtrisée à l'échelle du territoire rural : **objectif de 700 habitants** en 2032 soit environ l'accueil de 5 ménages/an.
- Veiller à ne pas déséquilibrer la répartition spatiale entre le village et le restant du territoire communal
- Définir des actions qui veillent aux solidarités sociales et au parcours résidentiel.

### Le Village : centre de vie historique et administratif

- Favoriser l'installation de nouveaux ménages au village, principal lieu de vie sous différentes formes de logements
- Moderniser les bâtiments publics et renforcer/adapter le service public : école /cantine
- Poursuivre les actions de dynamisation de la vie culturelle et sociale – attribuer des espaces à cette vie sociale

### La Plaine : maîtriser le développement résidentiel par des choix spatiaux structurants et qualitatifs liés à l'histoire du territoire et à ses réalités

- **Costeglia** : une étape « routière » historique à mettre en valeur et renforcer par le commerce de proximité et productions locales.
- **Calzatoja** : des espaces résidentiels intégrés dans un environnement de campagne ; promouvoir la qualité de ces espaces de vie et renforcer la sécurité ; renforcer la notion de Hameau plutôt que celle d'espace urbanisé.
- **Ambiances routières** : les préserver de la banalisation, renforcer les repères paysagers, historiques et culturels ; préserver les points de vue vers le village.
- **Contenir la dispersion du bâti résidentiel**, forme d'implantation inadaptée au développement durable du territoire communal et coûteux pour la collectivité

## AXE 2

### Le charme de Vero :

#### Le patrimoine et le paysage bâti, vecteur de développement qualitatif

*Vero, village de la Gravona, en lisière d'une forêt de pins, se distingue des autres villages par la qualité de son bâti et sa bonne préservation. Il est un repère visuel dans le versant. L'attractivité croissante de ce territoire soulève la question de la pérennité de ce patrimoine mais aussi, de celui des paysages de la vallée en général. En effet, les nouvelles constructions occupent l'espace sans s'attacher à une cohérence globale dans le paysage et ne sont pas conçues comme des éléments du patrimoine. Aussi, le PLU de Vero s'efforce de tisser désormais un lien, entre l'acte de bâtir et la pérennité de son identité. L'approche qualitative sera le dénominateur commun du projet communal dans toutes ses étapes de mise en œuvre.*

**Le patrimoine doit être abordé comme un levier socio-économique durable.**

#### Village patrimonial : un levier économique

- veiller à un rapport qualitatif entre les espaces privés et les espaces publics ;
- intégrer les choix d'urbanisation à toutes les échelles de perceptions
- préserver la trame de jardins et la scénographie du village et quartiers
- entre tradition et modernité : un juste équilibre dans la réappropriation et réhabilitation du bâti ancien
- valoriser les abords du patrimoine : église, lavoir, mairie...
- préserver les points de vue majeurs vers la vallée

#### Construire le village sur lui-même en conservant son charme

- mettre en place une politique foncière et de préemption réhabiliter des bâtiments, installer des ménages
- veiller à un rapport qualitatif entre les espaces privés et les espaces publics ;
- intégrer les choix d'urbanisation à toutes les échelles de perceptions
- préserver la trame de jardins et la scénographie du village et quartiers
- entre tradition et modernité : un juste équilibre dans la réappropriation du bâti ancien et habitat nouveau
- réorganiser le bâtiment communal une fois la nouvelle école achevée
- créer des logements communaux et diversifier l'offre : bâtiments communaux, préemption, terrain de l'école

#### Etendre le village de manière encadrée dans son écrin

- intégrer le nouveau quartier de l'école dans la trame urbaine et paysagère du village. (OAP)
- traiter les entrées de village et la traversée dans le respect du patrimoine local et du paysage
- Faire des choix qualitatifs à l'échelle de la construction : matériaux, teintes, volumétries et toitures...
- Poursuivre le maillage de circulation entre les nouveaux quartiers et le village

#### Améliorer les conditions de circulations et stationnement

- poursuivre les actions en faveur d'un stationnement périphérique
- s'assurer des liens piétons entre quartiers notamment pour les enfants
- sécuriser l'accès du bus scolaire

#### Donner une place aux commerces locaux, vecteur de liens

- créer un commerce de proximité à la place de la cantine (buvette ?)
- se doter d'un règlement qui permet leur présence
- favoriser un tourisme rural qualitatif : sport nature, culture...

#### Renforcer les liens entre le village et la plaine

- rouvrir des sentiers ancestraux entre le village et les autres lieux de vie du territoire
  - Vero – Calzatoja
  - Costeglia – Vignacce – Vero



→ conserver les ambiances naturelles et rurales le long de la RD 4

### Agriculture de montagne et exploitation forestière

- intégrer le nouveau quartier de l'école dans la trame urbaine et paysagère du village. (OAP)
- traiter les entrées de village et la traversée
- faire des choix qualitatifs à l'échelle de la construction : matériaux, teintes, volumétries et toitures...
- poursuivre le maillage de circulation entre les nouveaux quartiers et le village



Futur site de l'école

## AXE 3

### Développement de la plaine et du piémont : entre maîtrise et identité

*La plaine est stratégiquement la plus attractive pour l'habitat et les activités économiques. Le village cumule des inconvénients à certains niveaux : accessibilité, offre foncière restreinte en particulier. L'enjeu pour la commune est celui de trouver une réponse à l'urbanisation sans tomber dans les tendances périurbaines ou rurbaines qui banalisent les paysages et ne permettent pas de créer des territoires « vivants » au sens sociologique.*

*La RT a ouvert de nombreuses perspectives mais elle est aussi à Vero un point noir de la sécurité publique avec des carrefours et lignes droites plusieurs fois mortels.*

*Ainsi, l'équilibre spatial que le projet de Vero va se construire :*

- *protection d'un environnement-cadre de vie ;*
- *création d'emplois en zone rurale ;*
- *diversification de l'offre en logement.*
- *Reconquête du paysage rurale*
- *Renforcement de la protection contre les incendies*
- *Sécurisation routière.*

### Maîtriser quantitativement et qualitativement le développement « urbain » en plaine par des choix stratégiques marqués :

→ **Costeglia** : Une centralité locale ancrée sur groupement historique d'origine agricole et ayant un emplacement stratégique.

- Maîtrise foncière aux abords de la fontaine – traitement paysager qualitatif – ambiances historiques
- Création d'un espace de vente de produits issus des circuits locaux et savoir-faire traditionnels
- Conserver et utiliser les éléments « anciens » pour créer l'espace public et définir les ambiances à créer
- Réglementer les abords de la RT20 pour un paysage routier qualitatif et mise en valeur de ce hameau
- Soutenir la réhabilitation du bâti existant

→ **Calzatoja** : un hameau en devenir à sécuriser- OAP

- Encadrer l'urbanisation pour préserver l'ambiance rurale et intime de ce quartier
  - o créer des espaces communs et de convivialité
  - o réglementer les interfaces privé/public
  - o proposer une typologie bâtie plus diversifiée, organisée pour mettre fin au modèle périurbain classique.
  - o Conserver et valoriser le petit patrimoine encore visible : oliveraies, murets,
- Les accès et la voie de desserte :
  - o plus qu'un élément technique, un espace de vie du hameau.
  - o Les sécuriser sans banaliser le paysage routier
- La trame végétale au cœur de l'identité des lieux :
  - o trame de jardins – vergers à conserver et intégrer dans le projet
  - o trame naturelle : un outil modérateur face aux excès du changement climatique ; arbres remarquables à préserver ; protéger la ripisylve
  - o intégrer le risque incendie dans l'organisation des espaces et leur occupation

### Renforcer la place de l'agriculture

- Mettre en place une animation foncière pour mobiliser le foncier
- Se doter d'outils et d'équipements pour récupérer les réservoirs, les renforcer et mettre en place une irrigation fiable et durable à la plaine
- combiner politique agricole et politique de lutte contre les incendies

### Soutenir la création d'emplois à l'échelle locale

- **Favoriser l'émergence** d'activités liées aux métiers d'art, métiers traditionnels ou encore de métiers oubliés
- **créer une zone d'activités** permettant l'installation d'entreprises locales afin de rapprocher l'emploi des lieux de vie et diversifier l'offre concentrée sur Ajaccio et ses proches environs.
- **combiner l'installation d'équipements publics** d'échelle intercommunale (maison du PNRC ? maison de les deux vallées ? musée ? ...)

## AXE 4

### Préserver l'environnement, socle du cadre de vie et des ressources du territoire

*L'environnement naturel colporte dans la micro-région l'image de qualité et de préservation.*

*Vero en bénéficie pleinement et son identité y est étroitement liée. La qualité du paysage et ses évolutions en sont le principal témoin.*

*Le projet communal choisit de renforcer ce lien mais surtout de le concrétiser par le biais d'actions concrètes. Il vise l'implication de tous les acteurs, de l'habitant à l'agriculteur en passant par le simple visiteur.*

*Le projet s'attache à mettre au cœur de la stratégie communale la gestion durable de l'espace et des paysages. Il doit conforter les interactions positives entre agriculture/environnement/paysage pour réduire dans la mesure du possible les empreintes de certaines formes d'occupation de l'espace.*

#### Optimiser la gestion de la ressource « eau »

- mise aux normes du réseau d'AEP du village (résorber les fuites)
- préserver les boisements et favoriser la mise en prairie, facteurs régulateurs de cette ressource
- favoriser des cultures adaptées à la ressource
- préserver les ripisylves des ruisseau d'Erbaju, Vallone, Pantanu ...

#### Prévenir les risques et leurs effets

##### Incendies

- encadrer spatialement l'urbanisation pour réduire l'exposition aux risques incendies
- favoriser le sylvo-pastoralisme aux abords des zones bâties et dans les zones stratégiques/sensibles
- préserver les zones fraîches : ripisylves, forêts d'altitude

##### Inondations

- interdire toute forme de construction dans les zones inondables
- préserver la couverture végétale pour favoriser en amont l'infiltration notamment dans les espaces de fortes pentes (massif de Punta Ruja)
- réduire l'imperméabilisation des sols en zones bâties (choix de matériaux, de formes urbaines...)

#### Favoriser la biodiversité

- favoriser l'alternance des milieux naturels
- contrer l'introduction d'espèces exogènes et envahissantes
- favoriser une agriculture de proximité et biologique
- lutter contre la pollution lumineuse
- gestion forestière : intégrer cette dimension dans l'approche écologique et économique

#### Lutter contre les pollutions

##### → Assurer un traitement performant des eaux usées

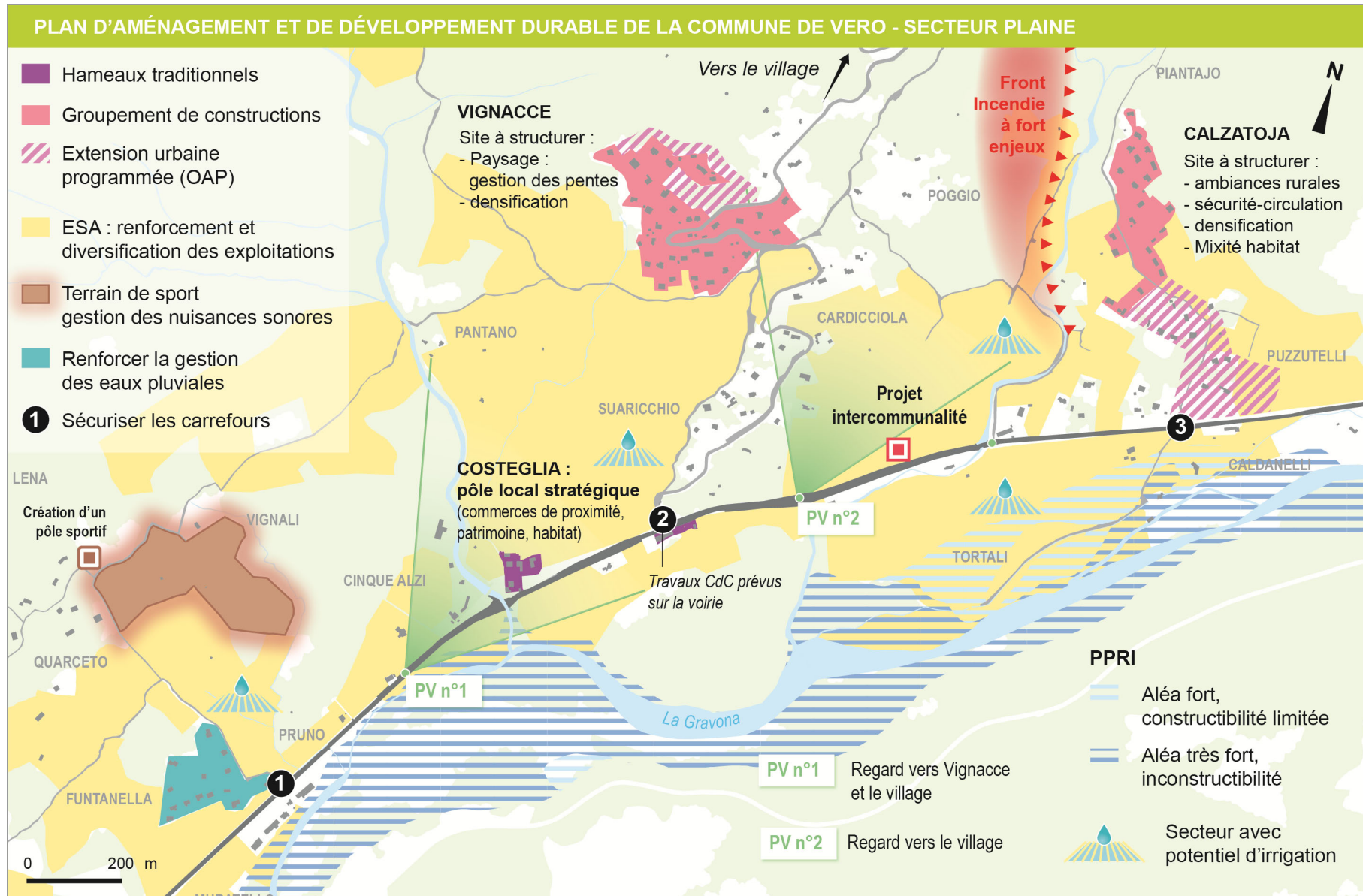
- modernisation des systèmes de traitements publics et privés
- préserver les ripisylves pour leur rôle épuratoire

##### → Favoriser les déplacements doux

- au cœur du village (domicile – école – mairie)
- au cœur de la vallée – Ajaccio : considérer les opportunités liées à la proximité des gares

##### → Favoriser une urbanisation autour du bâti existant et à proximité des axes existants pour limiter la propagation des sources de nuisances sonores et lumineuses dans la vallée

##### → Encourager le recours à des matériaux naturels locaux dans le mode constructifs



PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE VERO - SECTEUR VILLAGE

Édifices remarquables

Éléments patrimoniaux d'intérêt à préserver et/ou valoriser

- 1 Eglise
- 2 Ecole / Mairie ► **Bâti à reconvertir en logements / salle des fêtes**
- 3 Lavoir
- 4 Fontaine
- 5 Forge

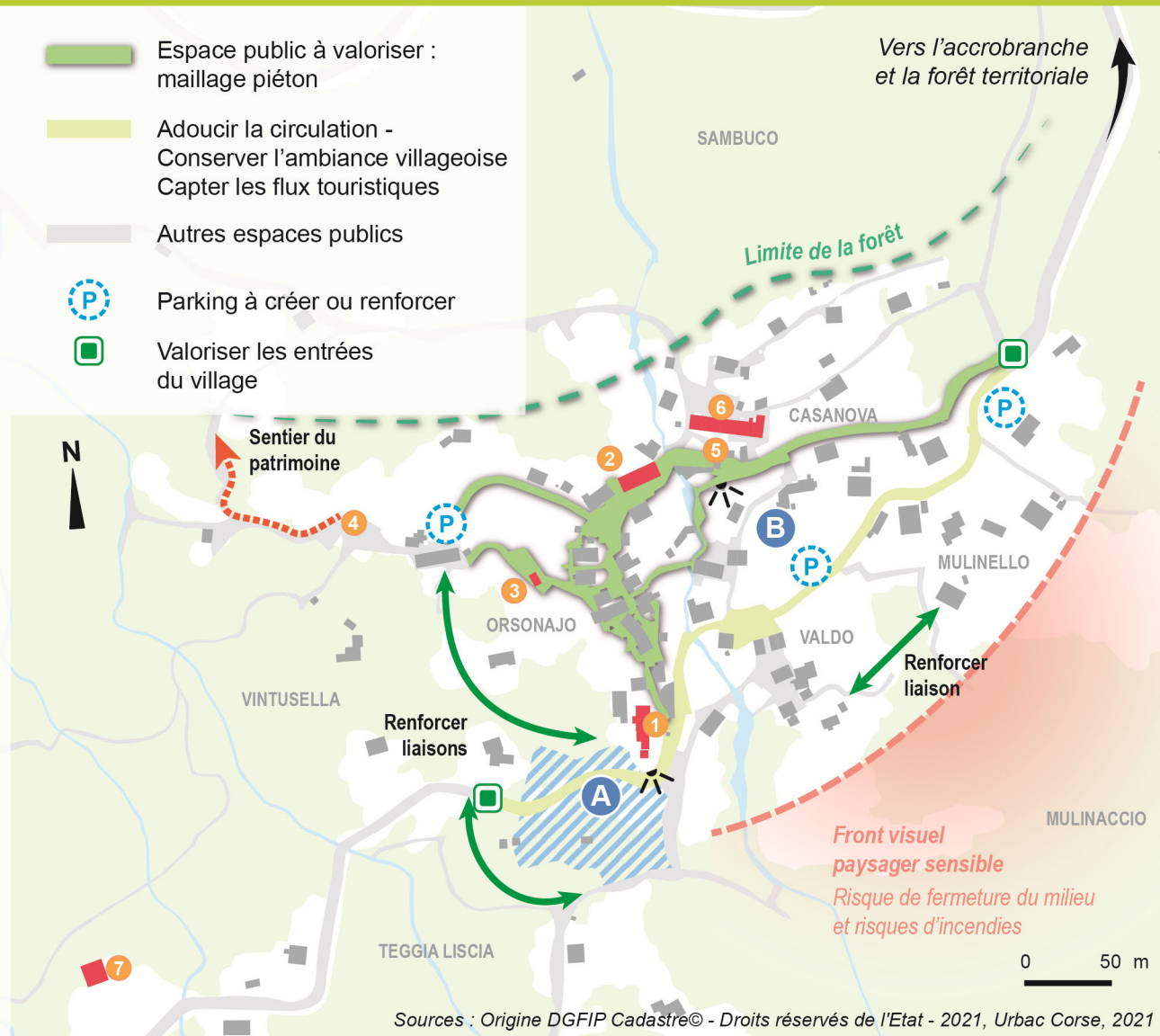
- 6 Ensemble architectural bâti représentant le paysage villageois
- 7 Château : bâtiment singulier  
Auberge de jeunesse : **valoriser le site (jardins autour)**

**A** Secteur «Ecole» : **extension du village (fonction sociale), stationnement et «paysage bâti» nouveau**

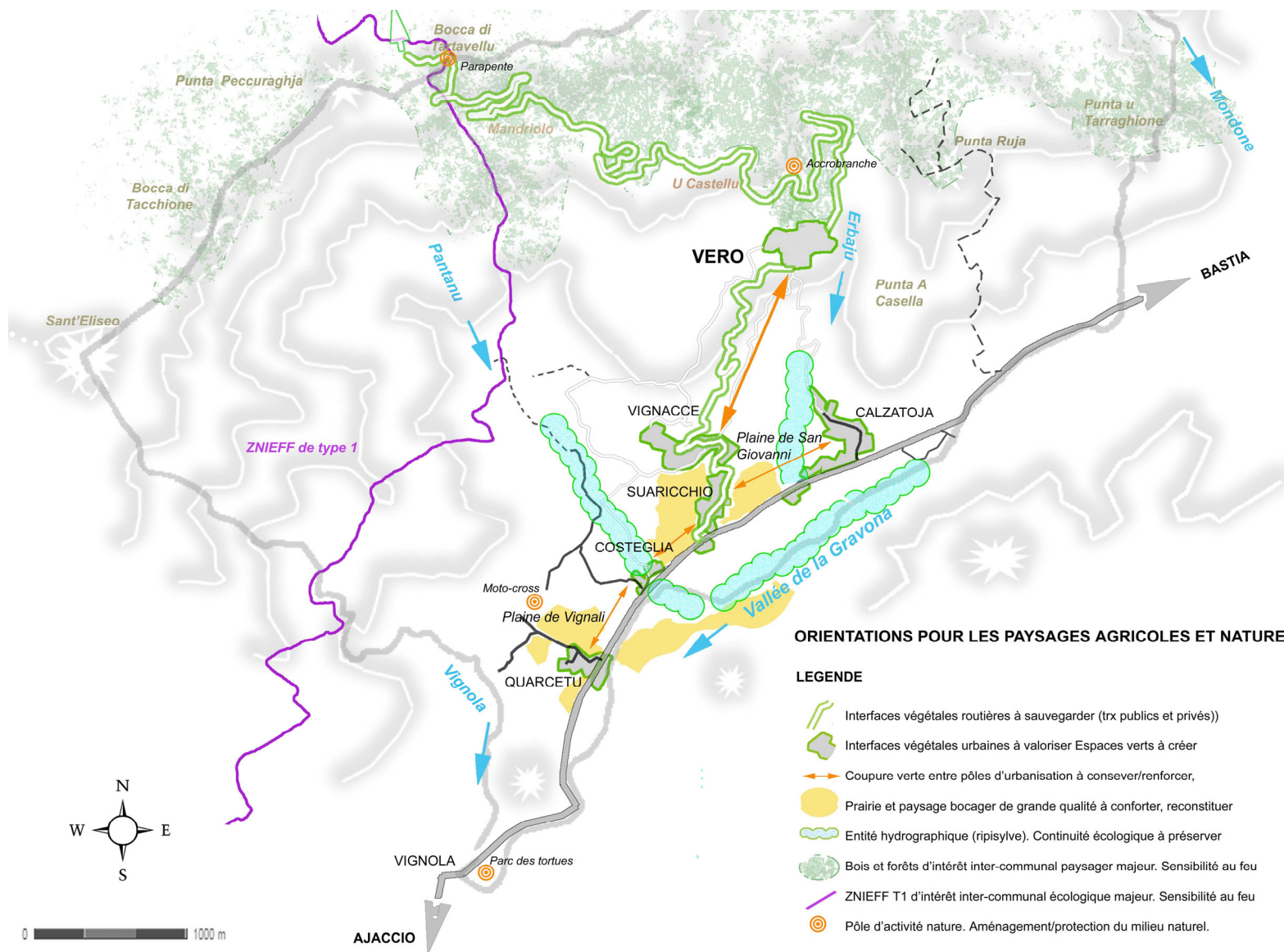
**B** Cœur de village : **préserver les jardins-vergers prêter attention à l'identité bâtie**

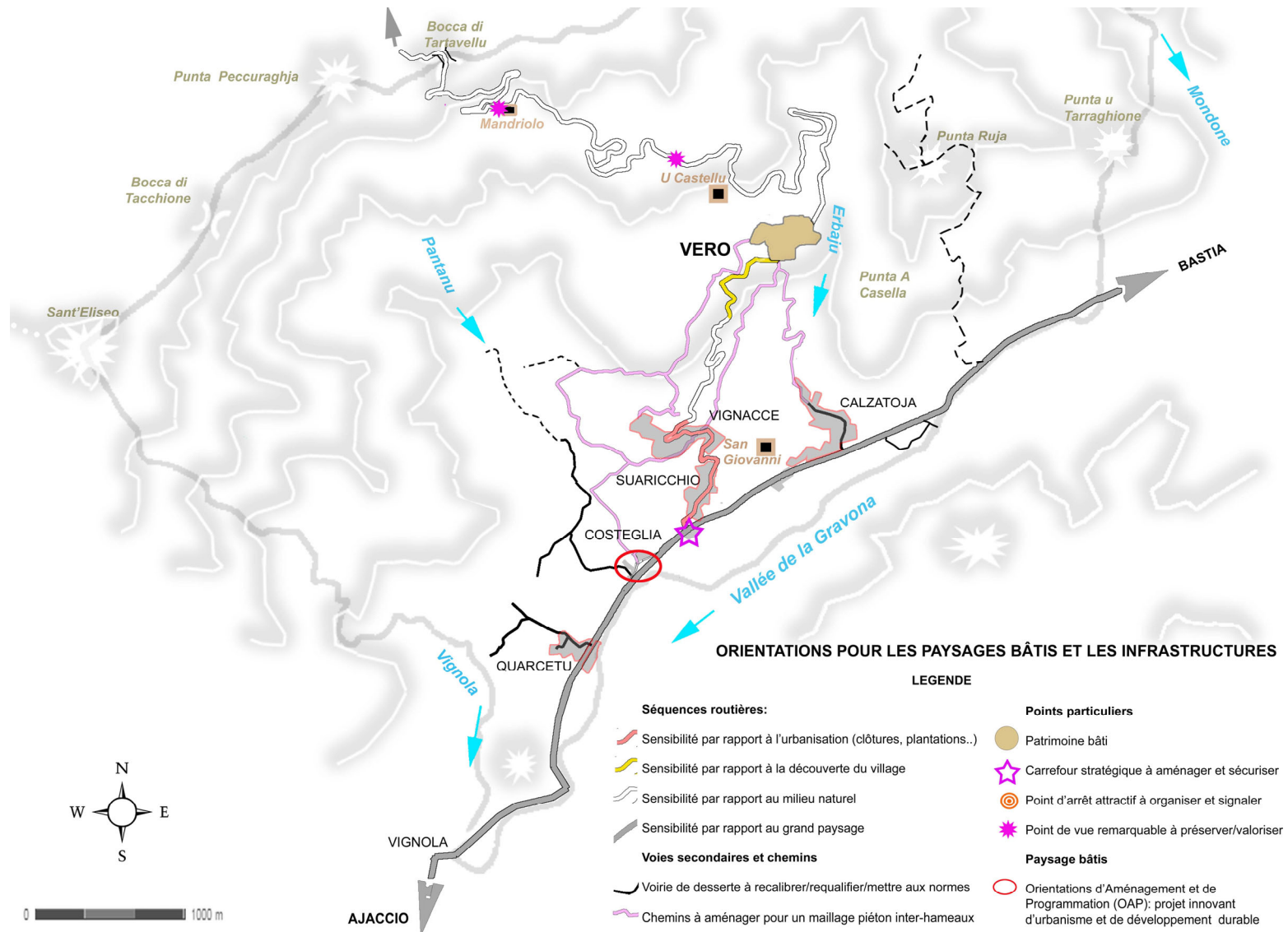
Point de vue

- Espace public à valoriser : maillage piéton
- Adoucir la circulation - Conserver l'ambiance villageoise  
Capter les flux touristiques
- Autres espaces publics
- Parking à créer ou renforcer
- Valoriser les entrées du village



Sources : Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2021, Urbac Corse, 2021







## OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune au profil rural mais suffisamment proche de la ville-centre cherche un modèle de développement qui :

- met un arrêt au développement non maîtrisé des zones résidentielles dont l'effet sur le développement socio-économique durable est faible
- met en avant l'identité du territoire et valorise ses atouts sur le long terme en prenant appui sur la notion de « qualité de vie ».
- renforce le développement économique durable
- considère le contexte environnant pour renforcer les complémentarités du territoire à l'échelle de la vallée

Axée sur une évolution mesurée de sa population (+150 habitants), le projet privilégie un recentrage afin de développer de véritables lieux-de vie tout en stabilisant les zones résidentielles existantes.

Avec une **consommation moyenne de 1300 m<sup>2</sup>/logement**, la commune vise une réduction à **environ 1000 m<sup>2</sup>/logement** avec cependant des efforts supplémentaires **dans les OAP où cette consommation serait de l'ordre de 500 à 800 m<sup>2</sup>/logements**.

L'habitat groupé et petits collectifs seront soutenus dans les zones d'extensions urbaines.  
La densification considèrera les impératifs qualitatifs du paysage.

## TABLE DES MATIERES

DEFINITION ET CONTENU DU PADD	5
AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT	6
OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	17