

# PLAN LOCAL D'URBANISME ZIGLIARA

---



↳ **Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable - PADD**

Projet débattu le 1 Juillet 2023



# SOMMAIRE

PADD : LA CLEF DE VOUTE DU PLU	3
VISION PROSPECTIVE DU TERRITOIRE	4
ORIENTATIONS GENERALES	6

# I. PADD : clef de voûte du PLU

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.

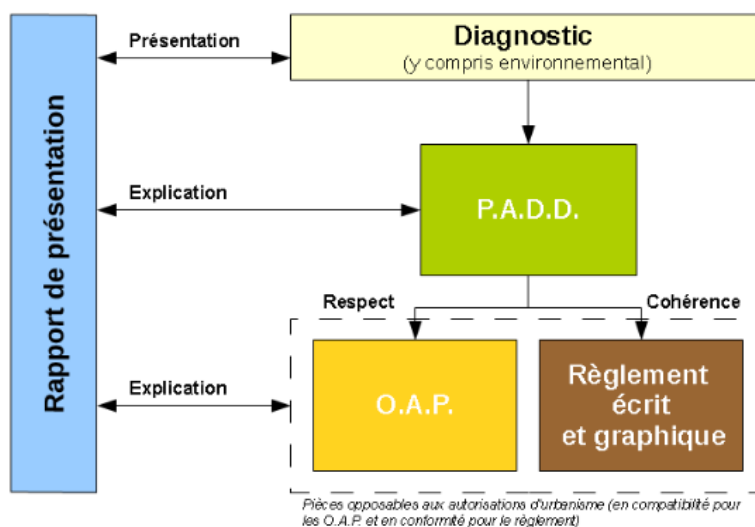
Il fait l'objet **d'un débat au sein du conseil municipal.**

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



## II. Vision prospective du territoire

Zigliara est composé du chef-lieu et des bains de Tacana : ces lieux de vie historiques sont ainsi les deux espaces stratégiques du développement communal. La commune de Zigliara par sa localisation géographique bénéficie de la proximité des pôles urbains et leurs services mais profite aussi de celle des bourgs ruraux (Sainte Marie Sicché, Petreto-Bicchisano, Grosseto-Prugna) pour des services de proximité et services intermédiaires. Le cadre de vie est de grande qualité dans la vallée du Taravo : espaces agricoles et espaces boisés sont le décor privilégié de ces villages et notamment de Zigliara dont l'exposition est très favorable. Le village a conservé son charme et le soin apporté aux espaces publics concoure à l'harmonie générale. Le clocher de l'église est inscrit à l'inventaire des monuments historiques génère un soin particulier en matière d'urbanisme et de paysage qui assure une évolution qualitative de l'ensemble. La *Ghjesgia Nova* (en ruines car inachevée) à l'entrée sud du village constitue aujourd'hui un enjeu fort pour le développement communal : avec le soutien de l'intercommunalité, cette bâtisse une fois achevée sera un outil de développement culturel, économique et social pour le territoire et la commune.

Zigliara fait le choix du PLU pour prendre en main son destin. En zone rurale diverses contraintes pèsent sur le développement, ce qui exige conviction et persévérance dans la conduite d'une stratégie de développement pour inverser cette inertie. Un plan d'actions structuré accompagnera le territoire dans une nouvelle dynamique et c'est le PLU entre autres qui fixe les orientations stratégiques.

Dans ces vastes espaces naturels et agricoles préservés du Taravo, le développement est aussi une nécessité sociale, économique et de sauvegarde d'une identité culturelle qui doit s'accompagner d'une sensibilité à l'égard des paysages et de l'environnement.

La démographie est un défi quotidien car la pyramide des âges pèse sur la structure démographique. L'habitat et l'emploi sont deux priorités pour inverser ces tendances naturelles. L'investissement communal apparaît comme un outil d'accompagnement pour la mise en œuvre de ces objectifs. Son action prend également en compte l'histoire des familles du village qui sont le socle social indispensable au maintien de la vie rurale et à l'âme du village. En dernier, elle considère aussi le potentiel de mobilisation foncier dès lors que celui-ci est exposé à la rétention pour divers motifs.

C'est ainsi que la volonté communale est axée prioritairement dans l'offre nouvelle en logements action déterminante pour créer un appel de population nouvelle ; cet objectif se déclinera toutefois à plusieurs niveaux :

- **Valorisation des biens communaux** et mise en place **d'une politique foncière** : réalisation d'un nouveau quartier, mise en place du droit de préemption, ....
- **Prise en compte des réalités sociologiques** pour assurer le maintien des socles familiaux qui font l'âme des communautés villageoises et qui concernent des populations adaptées à l'environnement rural, garantie de la pérennité des populations du village par la transmission culturelle.
- **Animation auprès des propriétaires** de biens vacants, en indivision .... Pour surmonter progressivement les blocages lourds des rétentions foncières, réalité bien ancrée dans le rural.

Le village est une notion urbanistique qui inclut aussi l'existence d'une communauté de vie. Ces liens se sont tissés à travers l'histoire du village et des moments de vie partagés. Si cette vie communautaire tend à se déliter pour de multiples raisons, la volonté communale est de renforcer

l'installation des descendants de Zigliara mais aussi de populations nouvelles dont l'état d'esprit correspond à la vie villageoise.

L'ensemble de ces projets s'inscrit dans une approche sensible du paysage villageois dont la cohérence des espaces publics sera renforcée, l'unité architecturale sera assurée par un alliage réussi entre héritage architectural et habitat contemporain et où les liens visuels avec l'environnement proche sera traité. Ce projet intègre également les questions environnementales abordant l'éco-habitat, la gestion des ressources, le traitement des espaces publics et la prise en compte des risques naturels. L'artificialisation des sols est abordée à l'échelle locale et suivant les problématiques rurales. En effet, avec une faible artificialisation des sols découlant de l'absence de projets durant ces dix dernières années, l'artificialisation des sols est très relative et globalement faible vis-à-vis de celle constatée sur l'île. La commune s'inscrira dans une démarche économe via un habitat organisé mais qui préservera aussi le droit à un cadre de vie de qualité, un niveau de service minimal à garantir aux populations. Le rééquilibrage socio-économique plaidé par le PADDUC et les politiques sectorielles nationales demande aussi une approche différenciée de la notion d'artificialisation des sols selon l'échelle du lieu de vie et son contexte. Zigliara est un territoire sobre en matière d'artificialisation de sols.

La crise sanitaire, les enjeux environnementaux renforcés par les effets du changement climatique expose le mode rural à de nouveaux enjeux : Zigliara souhaite se positionner dans cette dynamique en offrant un lieu de vie préservé et de qualité. Vivre dans un village est un état d'esprit que les choix d'aménagement entre autres, s'avisent de conserver et transmettre : le lien à autrui, le lien à la terre et le lien à la nature.

La commune se donne comme objectif d'accueillir d'ici 15 ans, **40-50 habitants supplémentaires soit entre 20 et 30 ménages**. Le profil variable de cette population induit des besoins en logement différent : en effet, le célibat est fréquent en zone rurale alors que les familles monoparentales sont de plus en plus habituelles dans la société en générale. **Le parcours résidentiel est à considérer** à tous les stades pour accueillir les jeunes en phase de décohabitation mais pour retenir aussi les personnes âgées dont le logement pourrait finalement être inadapté.

## III. Orientations générales

### 1-INVERSER LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE

*Les zones rurales comme la commune de Zigliara doivent entreprendre des projets d'accueil pour dynamiser leur population et ne pas subir un vieillissement accéléré de celle-ci. L'attachement familial aux maisons et aux terres, limite fortement l'offre pour les nouveaux ménages qui stimulent la démographie. Familles d'origine zigliaraises ou d'autres communes, cette offre doit cependant privilégier les installations à l'année quand il s'agit d'interventions publiques. Le monde rural est fortement soumis aux liens entre les familles et leur village : ils perpétuent la sociologie du village et de son âme à travers le temps. Vivre au village c'est un art de vivre et un mode de vie à adopter. Le faire perdurer est un défi et il demande entre autres d'assurer la pérennité des familles d'origine.*

*Le PLU s'ouvrira à toutes les perspectives et outils fonciers qui abonderont dans ce sens.*

#### a. Créer les conditions pour des installations à l'année

- Recenser les projets d'installation des familles locales (socle sociétal du village) et créer les conditions pour les rendre possible.
- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie comme facteur de confort de vie au village.
- Maintenir et encourager l'amélioration des services aux habitants.
- Créer les conditions pour promouvoir la création d'emplois locaux adaptés au contexte rural.
- Faire une offre en logements adaptée aux profils sociologiques des candidats à l'installation.



#### b. Valoriser le foncier communal et mettre en place une politique foncière

- Terrain communal : un projet d'accès à la propriété respectueux de l'identité villageoise ; entre 6-10 logements. -Cf OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) -
- Mettre en place des outils fonciers adaptés à une optimisation foncière : négociation, DPU, ZAD...

- Désenclaver et structurer des extensions urbaines par des voies nouvelles ; entrée sud du village et amont du village toujours dans le respect de l'identité villageoise, son mode de vie et intégrant aussi les nouvelles attentes sociétales en zone rurale.

## 2-PRESERVER LE CADRE DE VIE

*Zigliara offre des atouts par sa localisation géographique d'une part mais surtout pour la qualité de vie. Le village conserve une identité forte grâce au soin des espaces publics et la conservation de la signature architecturale dans un ensemble homogène. Ce cachet est donc un élément à conserver même dans les projets les plus contemporains. Il a été garanti avec l'intervention de l'architecte des bâtiments de France (ABF) qui est saisi dans le rayon du monument historique, l'église de Sainte Marie mais c'est aussi grâce à l'engagement de la commune.*

*Le projet intercommunal autour de la Ghjesgia Nova est une opportunité majeure pour le développement communal : le PLU intégrera des actions autour de cette mise en valeur.*

*La convivialité du village est maintenue grâce aux lieux de rencontres que sont les différents espaces publics : rue, placette, églises... le patrimoine au sens large valorise le cadre de vie, le rendant beau. Cette beauté partagée alimente aussi le sentiment d'appartenance et donc de communauté. Le PLU s'attachera à conserver cette valeur par des choix adaptés qui poursuivront les efforts des ancêtres qui ont su rester en équilibre et dans le respect du paysage du Taravo.*



*Zigliara en harmonie avec un écrin naturel et agricole de qualité*

### **a. Considérer le paysage bâti dans les choix d'urbanisation pour maintenir l'unité paysagère.**

- Une implantation soignée du nouveau bâti dans le relief.
- Respect des caractéristiques anciennes du village : ambiances, matériaux, implantations...
- Assurer une harmonie d'ensemble entre l'ancien et le nouveau Zigliara : traiter les « coutures » par une approche sensible du paysage bâti.
- Préserver une trame de jardin et de chemins anciens.

- Identifier et rénover le petit patrimoine et les éléments naturels d'intérêt dans l'environnement immédiat du village : murets en pierres, fours, caveaux, alignements d'arbres...
- Rénovation des fours notamment au cœur du village et dans le secteur de la *Ghjesgia Nova*
- Proposer un règlement des zones qui permettra une bonne lisibilité de la règle dans la durée.

**b. Poursuivre les travaux pour embellir l'espace public et renforcer les lieux de convivialité.**

- Créer une cohérence d'ensemble de la trame de ruelle par leur aménagement : mobilier urbain, choix des matériaux...
- Aménager les entrées du village pour mettre en scène la découverte du village.
- Prendre un soin particulier des abords de la *Ghjesgia Nova* (projet d'ensemble)
- Valoriser les points de vue du village vers le grand paysage.
- Remettre en valeur les anciens chemins ruraux pour relier les quartiers et les espaces naturels ou agricoles environnants.
- Poursuivre l'embellissement des ruelles du cœur du village.
- Créer un espace de jeux pour les plus jeunes.



**c. L'Eglise de Sainte Marie et son clocher inscrit à l'inventaire des monuments historiques.**

- Prise en compte de son environnement immédiat du point de vue réglementaire
- Prise en compte des cônes de vue sur cet édifice et ses arrières/avant plans.

**d. Créer un espace de vie autour de la *Ghjesgia Nova* (OAP)**

- Espace culturel
- Espace de co-working
- Hébergements touristiques dans l'esprit du tourisme doux.
- Espaces publics avec traitement paysager
- Embellissement de l'entrée sud du village
- Renforcement du stationnement par la création d'un parking





## 3-ACCOMPAGNER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

*Le tissu économique rural est très spécifique en ce début du XXI<sup>e</sup> siècle. Ouvert vers le monde par les technologies que les communes rurales mettent en place avec le soutien de la CTC, elles présentent les fragilités d'une aire de chalandise locale restreinte et contraintes par des coûts. Les filières traditionnelles résistent mais doivent se réinventer aussi face aux incertitudes sociétales actuelles, aux défis de la mondialisation, aux effets du changement climatique...*

*Le PLU sera un support de cette économie locale mais avec des moyens limités à la réglementation locale pour soutenir les installations tant en agriculture que dans l'artisanat et le commerce. La proximité relative d'Ajaccio et son bassin d'emplois ainsi que les efforts en matière d'animation locale et accueil de nouvelles populations justifient cet intérêt pour l'économie et l'emploi qui en découlent, facteur essentiel pour stabiliser les ménages en zone de montagne.*

### a. Favoriser l'installation de TPE - PME

- Créer les conditions pour accueillir des TPE (artisan, commerces, professions libérales) dans le tissu villageois et dans le secteur des bains de Tacana.
- Compléter l'offre en hébergements touristiques de manière proportionnée au territoire et en lien avec le déploiement des outils culturels, les produits de découverte de l'intercommunalité.

### b. Une agriculture à déployer

- Préserver le terroir agricole et ses potentialités : délimiter les ESA (Espaces Stratégiques Agricoles) et ERPAT (espaces pastoraux)
- Anticiper les changements climatiques et les incidences sur ces activités / Envisager un bassin d'irrigation sous le village (parcelle communale).
- Encourager la reprise des jardins dans un but vivrier, paysager et de biodiversité au sein du village et dans sa périphérie proche.
- Déployer des moyens dans une vision à long terme rendant complémentaires exploitation agricole/protection de l'environnement/prévention des risques.



## 4-PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET INTEGRER LES RISQUES NATURELS

*La commune de Zigliara bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel grâce notamment à la qualité des espaces naturels imbriqués dans une trame agricole d'élevage extensif. Cet environnement est pourvoyeur de ressources naturelles essentielles à la vie du village (eau, bois, modérateur climatique) et à la richesse du patrimoine insulaire (paysage, biodiversité...). Supports de certaines activités économiques, ces paysages sont menacés par les risques naturels ou encore les effets du changements climatiques (impacts phytosanitaires, raréfaction de l'eau...).*

*Le projet communal a son échelle vise à préserver ce patrimoine, ces ressources, ces paysages par des choix spatiaux et réglementaires avisés.*

- a. Proposer des solutions adaptées aux effets du changement climatique pour conserver la qualité de vie en zone rurale.**
  - S'inspirer de l'habitat ancien et de son implantation pour favoriser les zones de fraîcheur dans les nouveaux quartiers,
  - Favoriser le maintien et/ou la création d'une trame verte : alignement, treille, bosquet...
  - Recourir à des modes constructifs adaptés au climat méditerranéen.
  - Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire l'évapotranspiration.
  
- b. Encourager à la sauvegarde de la biodiversité ordinaire de la parcelle à l'ensemble du territoire.**
  - Identifier les espaces verts au sein du village, les bosquets et les jardins qui constituent une trame au travers du village.
  - Réglementer les plantations pour retenir des essences non envahissantes, adaptées au climat et propice à la faune locale.
  - Sensibiliser à des pratiques de gestion raisonnée : taille hors période de nidification, pelouse naturelle sans tonte excessive, abri pour petite faune, passage dans les clôtures...
  - Limiter la pollution lumineuse dans l'ensemble du village.
  
- c. Préserver la ressource en eau et ses écosystèmes.**
  - Préserver les boisements et espaces naturels pour faciliter l'infiltration naturelle et réduire l'évapotranspiration.
  - Sensibiliser à une gestion économe de l'eau.
  - Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments.
  - Intégrer des dispositifs de récupération et réutilisation des eaux pluviales.
  
- d. Intégrer la notion de risques naturels dans l'évolution des activités humaines et de l'urbanisme.**
  - Poursuivre une trame bâtie groupée.
  - Remettre en culture la périphérie du village.

- Limiter l'artificialisation des sols dans le village par divers moyens.
- Prendre en compte les voies naturelles d'évacuation des eaux de ruissellement et instaurée une approche de faible artificialisation des sols.

## 5-REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ARTIFICILISATION DES SOLS

La commune a connu une longue période d'immobilisme et le bilan de sa consommation entre 2011 et 2021 est très faible. La commune fait le choix d'un projet de territoire pour justifier sa consommation.

### a. Densifier le village dans le respect de son identité.

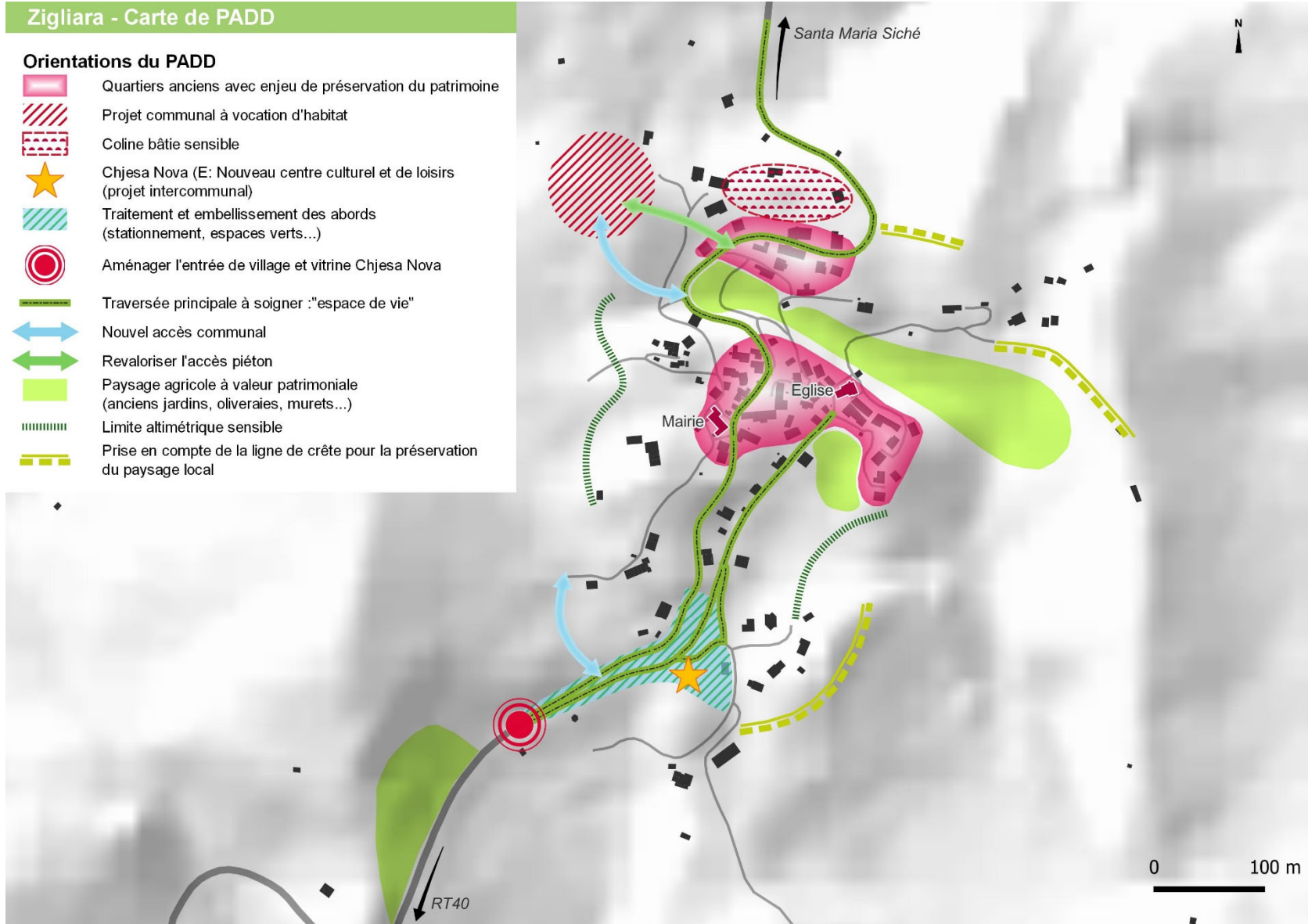
- Identifier les parcelles potentiellement constructibles au sein du village.
- Proposer une urbanisation qui tient compte des alignements aux voies et rues.
- Tendre vers une densité proche de 10-15 logements à l'hectare.
- Préserver les trames de jardins, vergers et les points de vue.
- Prendre en compte les contraintes du relief
- Prendre en compte le potentiel de mobilisation foncière pour favoriser les projets d'ensemble.

### b. Entreprendre des extensions urbaines suivant un habitat compact.

- Habitat individuel groupé avec ou sans mitoyenneté.
- Petit habitat collectif inspiré des maisons familiales corses.

**Le PLU se donne pour objectif de respecter une moyenne de l'ordre de 800 m<sup>2</sup>/logement.**





PLU DE ZIGLIARA