Plan Local d'Urbanisme









Région Corse

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et De développement durable







Commune de Vico



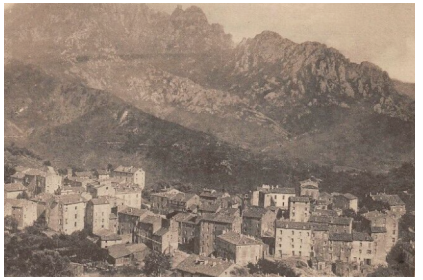
Février 2025

Commune de Vico Sagone



Commune de Vico

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SOMMAIRE

Avant-propos 4

Rappel des grands enjeux de territoire 5

Projet d'avenir et réflexions stratégiques 6

Politiques générales de développement 8

Orientations de développement 16

Objectifs de modération de la consommation de l'espace
Lutte contre l'étalement urbain 20

Objectifs chiffrés 22









AVANT - PROPOS

Le PLU créé par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) a, dès l'origine, été considéré comme un document de projection. Son objet consiste essentiellement à permettre aux communes d'exprimer, les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle du territoire. Si bien que le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de planification urbaine.

Il s'agit de se projeter dans l'avenir à partir d'une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire croisés aux projets futurs d'aménagement. Il expose le projet d'avenir de la commune à partir duquel sont définies les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Aussi, le PADD permet d'exposer de façon suffisamment claire et non technique le projet urbain de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présente les choix de la politique d'aménagement du territoire retenus pour l'élaboration du P.L.U. Ces choix sont retranscrits sous forme d'orientations générales et d'orientations d'aménagement et de programmation. Le PADD est une retranscription spatiale des grandes lignes conductrices du PLU sans être considérées à l'échelle du parcellaire. Le PADD affiche les orientations de la politique communale afférentes à l'urbanisme et à l'occupation des sols.

Le P.A.D.D constitue le cadre fondamental du P.L.U et des différentes actions de la commune dans les domaines de l'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(Dispositions issues de la loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010). Celles-ci feront l'objet d'un dossier spécifique.

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la dimension paysagère. Il s'agit de créer, les conditions nécessaires à une prise en compte de l'environnement dans la planification urbaine, en formulant des orientations en matière de protection, de gestion et ou d'aménagement.

Aussi, la notion de transition énergétique pour la croissance verte s'ajoute aux orientations du PADD relative à l'énergie renouvelable.

De façon générale, toutes ces orientations avancent des principes d'aménagement qui dictent par la suite les choix réglementaires et le zonage.

Ces orientations de principe permettent de garder une certaine souplesse dans les choix retenus par le projet communal qui eux seront adaptés à l'échelle du site à aménager.

Rappel des grands enjeux de territoire

Renforcer la place de l'espace villageois et tisser des liens entre les différentes composantes du territoire.

Restaurer la dynamique socio-économique de la commune comme centre bourg du bassin de vie à partir des deux polarités urbaines.

Faire dialoguer habitat, espaces agraires, paysage et environnement.

Restaurer un centre de vie au cœur de l'agglomération Sagonaise et Contribuer à l'aboutissement d'une station balnéaire à part entière.

Articuler les tâches urbaines entre elles par des dynamiques fonctionnelles et complémentaires.

OPTIMISER	EQUILIBRER	INCLURE	REVELER	INNOVER	RE-ENCHANTER
Faire avec moins Faire avec les ressources disponibles	Trouver un équilibre entre l'homme et le milieu	Relier et englober les différentes composantes du territoire	Valoriser les atouts du territoire	Proposer de nouvelles formes d'habitat	Tendre vers l'épanouissement de la population
Optimiser le foncier public Optimiser le foncier urbanisé	Trouver un équilibre entre rural et urbain	Assurer un équilibre social de l'habitat	Valoriser le patrimoine architectural et paysager	Expérimenter de nouveaux types d'aménagements	Préserver la qualité des paysages et du patrimoine
Optimiser le réseau public d'assainissement collectif	Trouver un équilibre dans les modes de transports	Renforcer l'accessibilité aux services publics	Restaurer les savoir-faire hérités des anciens	Faire de Vico un « Smart village »	Recentrer l'espace public comme priorité dans les politiques d'aménagement
Optimiser les services et les équipements publics.	Trouver un équilibre dans la mixité du parc de logements	Renforcer l'accès aux soins pour tous	Rebondir sur les handicaps de la commune pour les transformer en atouts	Aménager un port de plaisance et renforcer la polarité littorale sagonaise	Promouvoir l'urbanisme écologique
Optimiser les propriétés communales	Trouver un équilibre dans la mixité sociale	Renforcer le lien intergénérationnel	S'appuyer sur les ressources naturelles du territoire pour engendrer le développement économique	Mener des opérations publiques de renouvellement urbain dans la politique de la ville	Végétaliser l'espace public
Optimiser les infrastructures publiques	Trouver un équilibre socio-économique	Renouer avec le lien social	Révéler les opportunités agro-sylvo-pastorales du territoire comme levier du développement durable	Réfléchir sur un la mise en place d'un plan de circulation	Faire de la culture un incubateur social
	Trouver un équilibre démographique	Promouvoir le développement culturel et des loisirs			Aménager un « Eco Quartier » au cœur de la station de Sagone

Un projet d'avenir – Réflexions stratégiques



Réduire et diversifier les modes de déplacements



Optimiser l'organisation fonctionnelle des polarités urbaines

Engendrer la croissance verte et préserver l'environnement

Restaurer la dynamique territoriale de jadis au regard des enjeux du XXI^{ème} siècle





Renforcer et diversifier l'économie locale

Améliorer le cadre de vie et la qualité des paysages bâtis







Un retour aux dynamiques socio-économiques et culturelles des années 1980 s'impose avec une structuration organique des principales tâches urbaines et une structuration du territoire capable de contrecarrer la banalisation de l'espace et les dysfonctionnements chroniques.

Rompre avec les individualismes, l'hypertrophie pavillonnaires, une économie exsangue, un environnement fragile et de vastes blessures dans le paysage.

Renouer avec le lien social, améliorer la qualité et le cadre de vie. Promouvoir la mixité du parc de logements, la mixité sociale, le développement culturel et des loisirs. Assurer un développement économique durable, nécessaire, adapté et non délocalisable. Sauvegarder les espaces sensibles, les paysages et les ambiances de la ruralité. Appréhender et modeler le territoire au regard de la dispersion des risques naturels.

Le PLU est un outil capable d'engendrer ces changements et de promouvoir un développement socio-économique équilibré, capable d'assurer la transition écologique, d'organiser un territoire fonctionnel et durable.

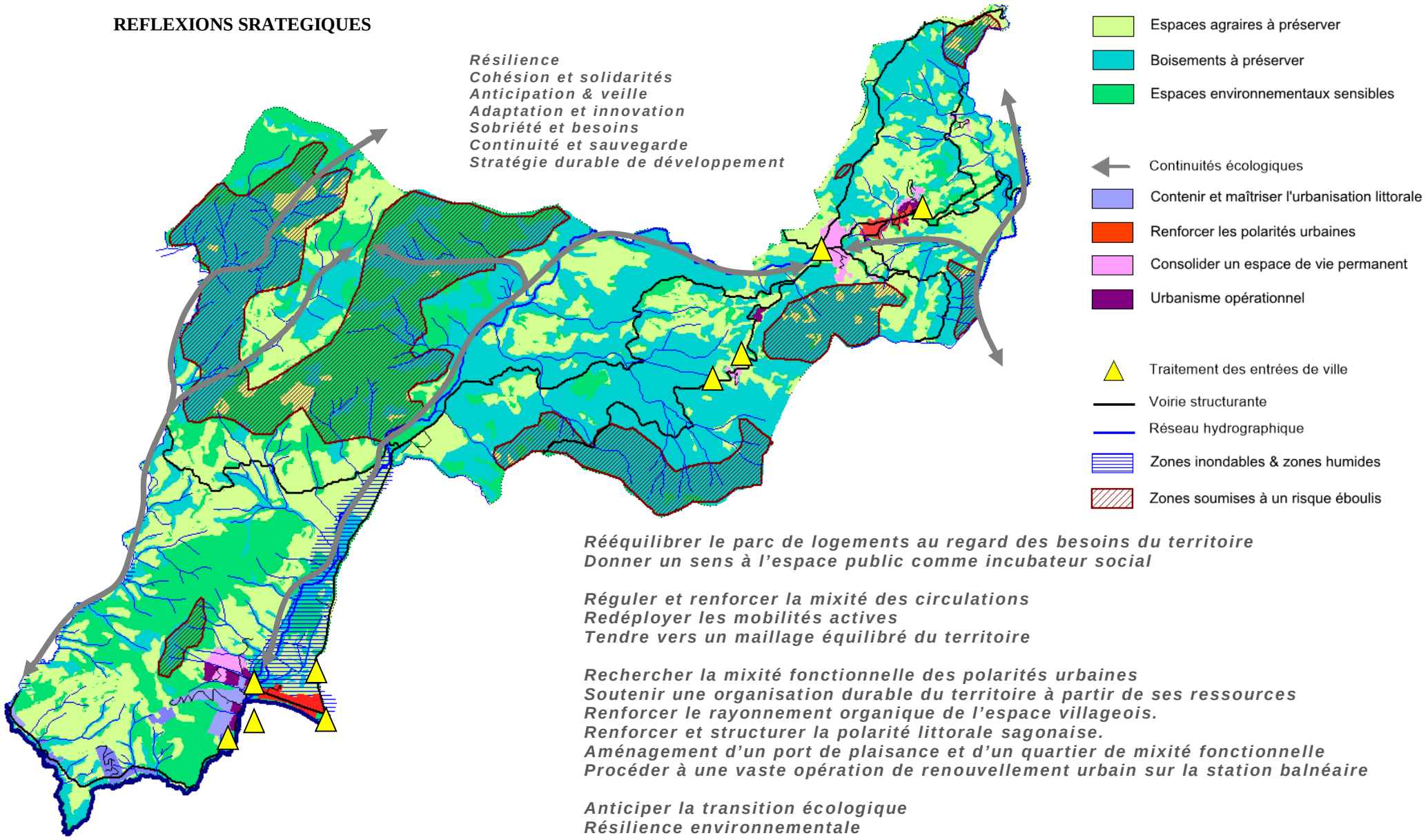
Redonner un sens à l'espace public et aux spécificités environnementales et paysagères qui font la vitrine du territoire. S'appuyer sur le déterminisme géographique pour organiser la planification urbaine. Renouer avec le caractère identitaire de l'espace villageois et en même temps tendre vers une économie touristique assumée.

Vico-Sagone, un territoire bicéphale qui rayonne sur l'ouest Corse.

Concilier identité rurale et développement urbain. Anticiper les enjeux d'avenir et retrouver les dynamiques de jadis au travers d'une politique d'aménagement durable, solidaire et responsable.

REFLEXIONS SRATEGIQUES

Résilience
Cohésion et solidarités
Anticipation & veille
Adaptation et innovation
Sobriété et besoins
Continuité et sauvegarde
Stratégie durable de développement



Rééquilibrer le parc de logements au regard des besoins du territoire
Donner un sens à l'espace public comme incubateur social

Réguler et renforcer la mixité des circulations
Redéployer les mobilités actives
Tendre vers un maillage équilibré du territoire

Rechercher la mixité fonctionnelle des polarités urbaines
Soutenir une organisation durable du territoire à partir de ses ressources
Renforcer le rayonnement organique de l'espace villageois.
Renforcer et structurer la polarité littorale sagonaise.
Aménagement d'un port de plaisance et d'un quartier de mixité fonctionnelle
Procéder à une vaste opération de renouvellement urbain sur la station balnéaire

Anticiper la transition écologique
Résilience environnementale
Prise en compte des risques naturels

Renforcer la place de l'agriculture au cœur des politiques d'aménagement
Défendre une agriculture raisonnée et durable

Politique générale de développement

La politique générale de développement de la commune révèle la réalité locale, avec un recadrage en fonction de sa capacité d'investissement, des besoins de la population, des prescriptions réglementaires et des grandes orientations du Padduc.

Tendre vers un territoire durable au regard de la transition écologique, des perspectives d'avenir et des synergies de développement à engager à l'échelle intercommunale.

Il s'agira de renforcer l'attractivité et l'épanouissement de la commune en facilitant l'accès au logement, en soutenant un développement raisonné et durable du territoire en fonction de ses spécificités et par-delà à partir des enjeux que supporte l'Ouest Corse.

1. Sobriété

La sobriété repose sur la mise en commun des lieux et de leur usage. Par exemple, un quartier ou un bâtiment se pense dans le contexte dans lequel il vient s'installer et non l'inverse. Il s'agit de développer et de gérer le territoire en respectant ses limites physiques et environnementales. On parle d'acceptabilité.

⇨ ***Réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone***

- Mener en priorité des opérations de rénovation urbaine.
- Soutenir l'écoconception des constructions.
- Soutenir le recyclage et la réutilisation.
- Réduire les déplacements.
- Renforcer les modes de transports en commun.
- Mettre en place un maillage de circulations douces.

⇨ ***Atténuer le changement climatique***

- Privilégier la proximité dans le fonctionnement du territoire.
- Limiter les GES dans les modes de déplacement et l'habitat
- Tendre vers la compacité de la trame urbaine.
- Promouvoir la mixité du parc de logements.
- Soutenir le vivre ensemble.
- Garantir l'accès aux activités pour le plus grand nombre.

⇨ ***Préserver la biodiversité et les ressources naturelles***

- Favoriser les continuités écologiques.
- Restaurer les trames vertes et bleues.
- Réduire la consommation en eau.
- Recycler les déchets.
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Végétaliser les tâches urbaines et les espaces habités.

2. Résilience

La résilience vise à renforcer la robustesse et l'adaptabilité des hommes et d'un territoire face à des événements exceptionnels, des chocs écologiques, sanitaires, socio-démographiques, économiques… ou des crises parfois latentes, voir progressives et de durée importante.

⇨ ***Prise en compte des risques dans les réflexions d'urbanisme***

⇨ ***Tendre vers la mixité sociale***

- Sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et de l'urbanisme spontané.
- Rompre avec les individualismes.
- Favoriser le lien social intergénérationnel.
- Restaurer les structures touristiques à caractère social.

⇨ ***Rapprocher les services et équipements des lieux de vie***

- Soutenir les circuits alimentaires et les circuits courts.
- Rapprocher l'accès aux services publics.
- Renforcer les structures et les services à la personne.
- Renforcer l'accès aux transports en commun.

⇨ ***Adapter l'urbanisme de demain aux évolutions climatiques***

- Aménager des îlots de fraîcheur au sein des quartiers.
- Renforcer la place des espaces publics végétalisés.
- Restaurer des zones perméables en zones artificialisées.
- Redéployer l'agriculture de proximité.

3. Inclusion

Partager un état de situation et les orientations des nouveaux modèles de développement des politiques publiques.

⇨ ***Lutter contre la ségrégation sociale.***

- Procéder à la réparation urbaine des quartiers.
- Engendrer le renouvellement urbain sur les polarités.
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle.
- Renouer avec le lien social.

⇨ ***Garantir un territoire inclusif en devenir***

- Garantir l'accès au logement pour tous.
- Garantir l'accès aux équipements et aux espaces publics.
- Améliorer l'accessibilité aux services et équipements.
- Promouvoir des projets intergénérationnels.
- Aménager des équipements adaptés et des services pour les personnes vulnérables et les seniors.
- Sauvegarder le patrimoine architectural villageois.

⇨ ***Faire émerger le lien social au travers de la démocratie locale.***

- Renforcer la place du système associatif.
- Aménager des lieux de rencontres et de sociabilité.
- Renforcer la place des espaces culturels et de loisirs.
- Soutenir l'émergence de fabriques artistiques.
- Mettre en place des maisons de projets.

4. Production

Une commune productive suppose une programmation urbaine équilibrée entre activités économiques, culturelles, sociales, éducatives et entre fonctions résidentielles, récréatives, productives et créatrices.

⇨ ***Maintenir et renforcer sur le territoire les activités productives, dans le secteur tertiaire, et l'artisanat.***

- Poursuivre le renforcement des services publics.
- Développer le tissu économique local et résidentiel.
- Donner un effet de levier aux activités artisanales par des aménagements appropriés.

⇨ ***Structurer les logistiques industrielles et commerciales sur des polarités économiques créatrices de valeurs et d'emplois***

- Renforcer la place des commerces de détail et des activités de services.
- Soutenir la complémentarité structurelle et économique.
- Améliorer la qualité multifonctionnelle de l'espace économique et commercial.
- Renforcer la place et la diversité de l'économie touristique marchande.

⇨ ***Revitaliser les centralités et les échanges réciproques entre territoires dans un maillage multipolaire***

- Développer des liens culturels avec la CAPA et les communes du Grand Ouest.
- Apporter une réponse à la saturation des flux à l'échelle du bassin de vie.
- S'interroger sur les enjeux du logement à l'échelle communautaire.
- Anticiper les enjeux de la croissance démographique.

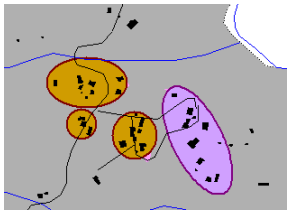
⇨ ***Investir dans les nouveaux modèles économiques***

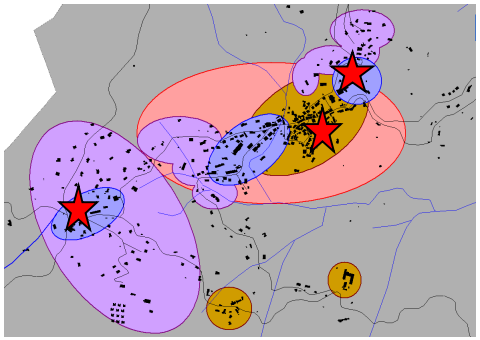
- Fonctionnalité des territoires.
- Economie solidaire.
- Economie sociale.
- Avènement des circuits courts.
- Amélioration de la qualité de vie et de la résilience urbaine.

⇨ ***Tendre vers l'aménagement durable et l'économie circulaire***

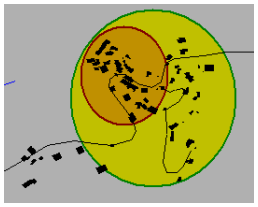
- Intensifier les usages hérités des anciens dans l'espace villageois.
- Engendrer une mutation des modèles actuels.
- Développer l'économie sociale et solidaire orientée sur le locatif, le partage, la réparation, le recyclage et la récupération.
- Appréhender les besoins des habitants, notamment des plus précaires.

Chigliani





Espace villageois



Appriciani



Les chênes verts

POLARITES

- Polarité structurante
- Polarité rurale à contenir
- Nouveau centre en devenir - Eco Quartier
- Polarité patrimoniale à preserver
- Polarité économique à renforcer - Rénovation urbaine
- Polarité littorale à contenir
- Polarité résidentielle à densifier
- Micro polarité de quartier à aménager

Vicu – la ville à la campagne

Conforter la position de bourg centre de Vicu
S'appuyer sur les ressources du territoire comme levier économique
Préserver et restaurer les ambiances de la ruralité
Renouer avec le caractère identitaire affirmé, ses savoir-faire et ses terroirs



Renforcer la polarité littorale sagonaise – une agglomération en mutation

Cibler les opérations de renouvellement urbain
Ré-enchanter le cœur de station
Aménager un nouveau centre sur Sant'Appianu sou forme d'Eco-Quartier
Renforcer et réparer la qualité des espaces résidentiels
Aménager un port de plaisance avec ses activités et équipements annexes comme polarité secondaire de l'agglomération sagonaise
Contenir un espace résidentiel périphérique





REDEPLOIEMENT ECONOMIQUE

Un espace villageois à conforter

Conforter la position de centre bourg en termes de services
Soutenir l'implantation de commerces de détail et d'activités de services
Renforcer l'artisanat
User de droit de préemption pour mettre à disposition des locaux commerciaux et ateliers d'artisans
Mettre en place un marché des producteurs
Pérenniser les commerces itinérants.
Renforcer la place du tourisme

Sagone – un pôle économique à conforter
Optimiser le positionnement de Sagone

Soutenir des opérations publiques de renouvellement urbain
Optimiser le foncier mobilisable de l'espace artificialisé et favoriser sa mutation économique
Mailler les fonctions économiques par l'émergence d'un nouveau centre urbain sur Sant'Appianu
Requalification des îlots, des quartiers
Tendre vers la mixité fonctionnelle
Structurer une centralité administrative sur Sant'Appianu
Restaurer et renforcer l'activité hôtelière
Restaurer le tourisme social et le centre de vacances de Stagnoli
Aménager un port de plaisance, ses services et équipements annexes
Mettre en place un marché en cœur de station
Aménagement d'une maison de santé
Délocalisation partielle du camping de Sagone hors zone inondable

Déployer une croissance durable

Contribuer au maintien et au développement d'une offre de services de proximité sur les polarités urbaines
Organiser le développement d'une économie solidaire
Renforcement de l'artisanat sur l'espace villageois et en station
Développer les circuits courts
Soutenir les activités non délocalisables (agriculture, agroforesterie, sylviculture…)



DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

- Aire bâtie
- Voirie
- Réseau hydrographique
- Régulation des flux
- Parc de co-voiturage, relais
- Lignes régulières de bus
- Giratoire
- Aire de stationnement à renforcer ou à créer
- Connexion à réaliser, maillage
- Cheminements piétons à aménager
- Pistes cyclables à aménager
- Mise en place du cabotage
- Aménagement d'un port de plaisance

Fluidité des circulations
Mixité des mobilités
Organiser le stationnement

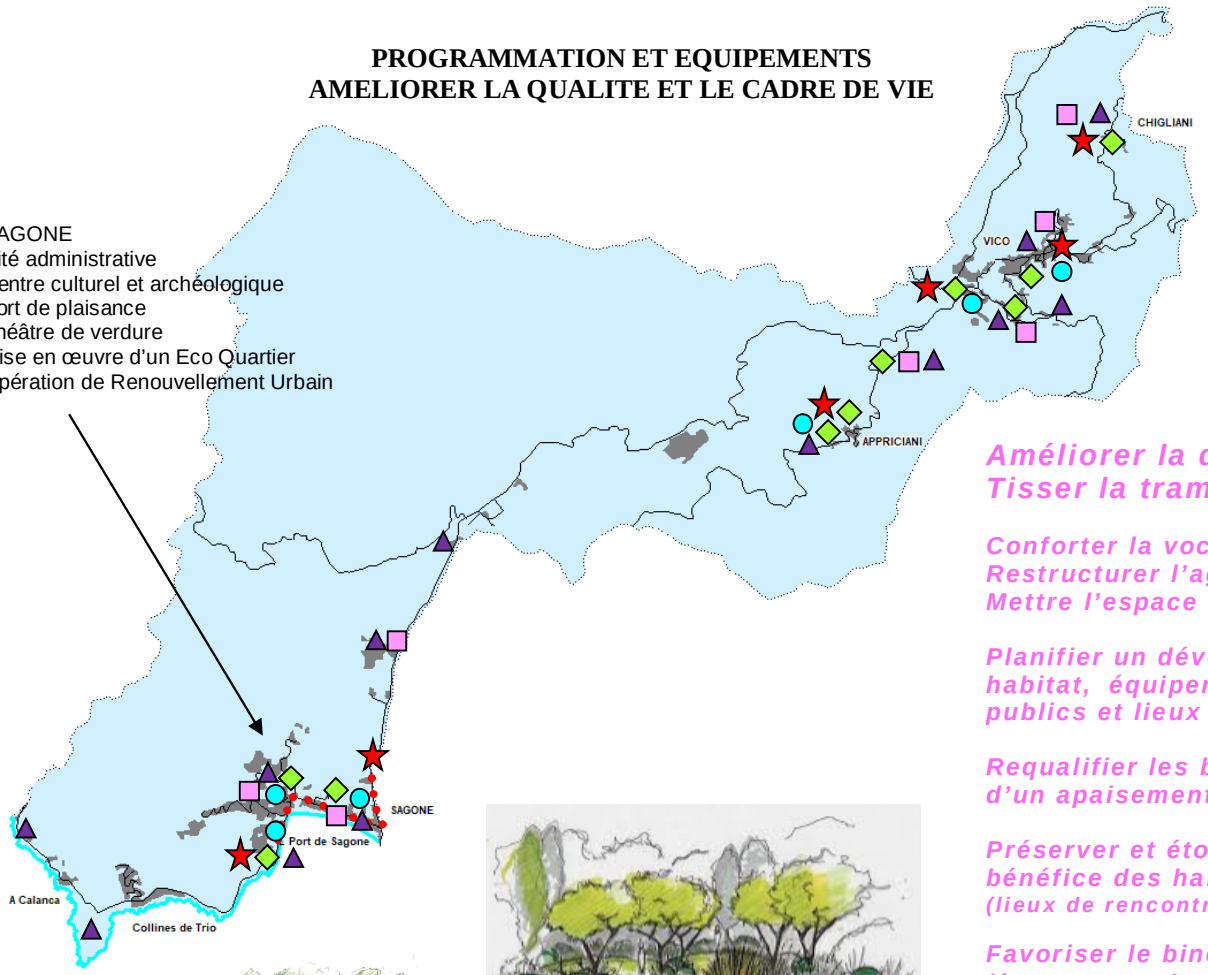
Réguler les flux au cœur du village
Permettre la réorganisation de l'offre en TC sur les axes structurants
Mise en place des bus solidaires soutenus par la communauté de communes
Connexions douces à réaliser en retrait de la station de Sagone
Privilégier le développement urbain sur les axes de desserte structurants
Favoriser l'accès aux centralités
(pôles d'emplois, zones de chalandises, sanitaire, loisirs, enseignement)
Encourager un maillage partagé de l'espace public et des centres de vie
Soutenir les modes alternatifs de déplacements
Développer des connexions douces et favoriser la place des mobilités actives
(cheminements piétons transversaux)
Mise en place d'un maillage de pistes cyclables avec des gares de location de vélos
Interconnecter l'arrière –pays villageois à l'agglomération sagonaise
Renforcer et diversifier l'offre et la place des transports en commun
Mise en place du cabotage
Aménagement et restauration du port de plaisance
Gérer et organiser le stationnement résidentiel sur les quartiers



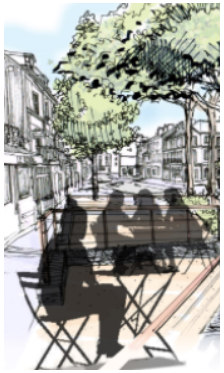


PROGRAMMATION ET EQUIPEMENTS
AMELIORER LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE

SAGONE
Cité administrative
Centre culturel et archéologique
Port de plaisance
Théâtre de verdure
Mise en œuvre d'un Eco Quartier
Opération de Renouvellement Urbain



- Renforcer le lien social
- Traitement des entrées de ville
- Renforcement des équipements publics
- Loisirs, culture, patrimoine
- Aménagements paysagers, espaces verts, espaces publics
- Traitement paysager et requalification des boulevards urbains de Sagone









Améliorer la qualité et le cadre de vie
Tisser la trame des proximités et du lien social

Conforter la vocation intergénérationnelle de l'espace villageois
Restructurer l'agglomération sagonaise de façon organique
Mettre l'espace public au centre des politiques de développement

Planifier un développement urbain équilibré et adapté aux besoins : emplois, habitat, équipements publics, services, commerces de proximité, espaces publics et lieux de rencontres, espaces de loisirs et espaces verts.

Requalifier les boulevards urbains de la station sagonaise dans la recherche d'un apaisement de la présence automobile.

Préserver et étoffer la trame des espaces verts et diversifier leur fonction au bénéfice des habitants
(lieux de rencontres, parcs paysagers, jardins partagés, arboretum…)

Favoriser le binôme habitat/environnement
(éco construction, enchantement des espaces artificialisés, trames vertes…)

Soutenir la requalification de l'espace public
(connexion douces, places publiques, petits squares, végétalisation, parcs…)

Transformer le territoire artificialisé par des interfaces végétalisées
(alignements d'arbres, espaces verts, renaturation…)

Tisser la trame des proximités et renforcer le lien culturel
(mixité sociale, intergénérationnelle, animation culturelle et équipements de loisirs)

Requalifier les entrées de commune (traitement paysagers, stationnement)
Aménager des espaces publics au cœur des quartiers







PRESERVER LES PAYSAGES
VALORISER LE PATRIMOINE
PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES
SENSIBILISER SUR LA FRAGILITE DE L'ENVIRONNEMENT

- Elément du patrimoine à valoriser
- Voirie
- Réseau hydrographique
- Boisements
- Espaces agraires à préserver
- Z.N.I.E.F.F.
- Mise en valeur des centres historiques
- Continuités écologiques à préserver
- Espaces remarquables caractéristiques
- Espaces proches du rivage



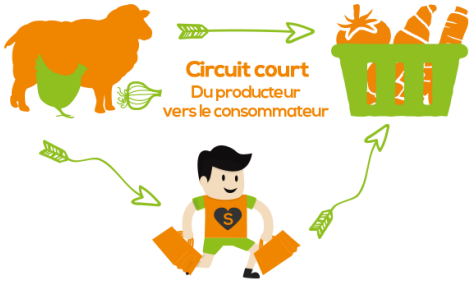


Espaces Naturels sensibles à sauvegarder

Garantir la qualité des grands paysages et du cadre de vie.
Préserver les sites naturels protégés, les zones humides, les boisements, les habitats et les écosystèmes sensibles.
Protéger la TVB comme support de préservation et de protection.
Restaurer les continuités écologiques.
Préserver une ceinture verte autour des tâches urbaines.
Délocaliser partiellement le camping de S, restaurer le réservoir de biodiversité et recomposer le corridor écologique de l'embouchure du Sagone.

Vers des espaces artificialisés durables

Porter une attention particulière dans le traitement paysager des quartiers résidentiels.
Mettre en valeur les paysages de la ruralité et le patrimoine architectural ancien.
Améliorer en continu l'environnement en agissant sur le bâti, le social, l'économique et les mobilités.
Limiter l'imperméabilisation de sols et intégrer la notion de risques naturels.
Décliner la TVB comme support de préservation, de protection et d'usage (mobilités douces, maillage vert, parcs…).
Soutenir le développement des ENr.



ENGENDRER LE CROISSANCE VERTE
ASSURER UN DEVELOPMENT NON DELOCALISABLE
QELLES OPPORTUNITES AGRO-SYLVO-PASTORALES ?







Aire bâtie

Voirie

Réseau hydrographique

Marché paysan, pêcherie à réaliser

Sylviculture à réaliser (plantations)

Maraîchage à développer

Vergers à restaurer ou à complanter

Viticulture à redéployer

Bocages, parcours bovins à préserver

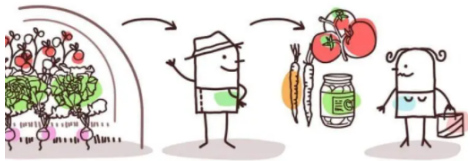
Parcours chevriers et ovins à restaurer

Elevage porcin à redéployer

Pêche, aquaculture, pisciculture









Un renouveau agro-sylvo-pastoral durable
Une reconquête verte du territoire

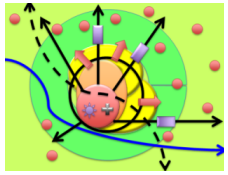
Assurer la continuité et la diversification de l'activité agro-sylvo-pastorale.
Engendrer le développement des filières agricoles et des activités complémentaires à l'agriculture : transformation fermière, IAA …
Soutenir le développement d'une agriculture de proximité et l'apogée des circuits courts.
Promouvoir et organiser un lien fort entre espace résidentiel, espace agricole et espace naturel.
Défendre et imposer une agriculture durable capable de cohabiter avec l'espace résidentiel.
S'interroger sur les opportunités de développement aquacole et piscicole de la trame bleue et de l'espace littoral.

Orientations de développement

Les orientations de développement constituent la réponse de la commune aux besoins, en termes de planification urbaine aux analyses, aux dysfonctionnements, aux enjeux soulevés par le diagnostic territorial du PLU.

Optimisation de l'organisation de la trame urbaine











C'est garantir une programmation cohérente à l'échelle du territoire au regard de la loi montagne, de la loi littoral et des grandes orientations du Padduc.

C'est organiser la planification urbaine afin de lutter contre un urbanisme spontané responsable du grignotage des ENAF, de la disparition du lien social.

C'est procéder à un recadrage des politiques d'urbanisation du territoire.

C'est renforcer les polarités urbaines.

C'est soutenir l'intervention publique et l'urbanisme opérationnel (ZAC, OAP, droit de préemption urbain…).

1. **Lutter contre l'étalement urbain.**
2. **Prioriser la densification de l'espace villageois.**
3. **Favoriser l'intervention publique sur le foncier densifiable.**
4. **Cibler les secteurs favorables au renouvellement urbain et/ou à la réparation urbaine.**
5. **Cadencer l'urbanisation.**
6. **Aménager un nouveau centre multifonctionnel sous forme d'Eco-Quartier**
7. **Mener une opération de renouvellement urbain en cœur de station**.

Organiser la mixité fonctionnelle sur les polarités urbaines

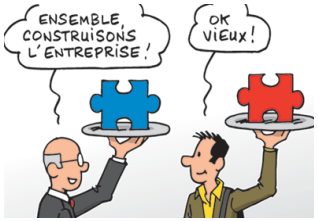
C'est engendrer la diversité des fonctions urbaines. L'objectif étant de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de déplacements et d'habitat sur un même espace, conçu de façon plus ou moins large : zone, quartier, îlot, lotissement ou immeuble.

Structurer l'organisation du territoire en renforçant la diversité des activités et des usages tout en répondant à des besoins affirmés.



1. **Tendre vers la mixité sociale et la mixité du parc de logements.**

- Renforcer la place du logement locatif.
- Développer le parc de logements collectifs.
- Renforcer le parc de logements sociaux.
- Créer un parc de logements dédiés aux saisonniers
- Favoriser l'installation de locaux associatifs.
- Soutenir la politique du vivre ensemble.



2. **Accompagner le développement socio-économique et la croissance démographique par des aménagements adaptés.**

- Soutenir une économie sociale et solidaire créatrice d'emplois.
- Réinventer l'économie de proximité et les circuits courts : marché et commerces de détail.
- Rapprocher les espaces habités des zones de chalandises et des bassins d'emplois.
- Faciliter l'accession au logement des primo accédants et des jeunes ménages.
- Renouer avec le lien social intergénérationnel par des équipements adaptés.



3. Limiter les déplacements à partir d'une politique de la ville active et dynamique.

- Renforcer les polarités fonctionnelles de l'espace villageois et de Sagone.
- Favoriser le développement des petits commerces et des services de proximité à moins de 15mn. à pied et 5mn. en véhicule sur les principales polarités urbaines.
- Soutenir le développement socio-culturel : animations culturelles...
- Renforcer les rotations et la diversité des transports en commun.
- Renforcer les modes alternatifs de déplacements.

4. Renforcer l'offre en services et équipements.



- Renforcer les équipements de la petite enfance, les équipements scolaires et périscolaires et les connecter aux espaces habités.
- Renforcer les services et les équipements culturels et de loisirs.

5. Mailler les quartiers entre eux



- Connexions urbaines par des voies douces.
- Aménagement d'espaces publics, véritables incubateurs de lien social.

6. Développer le concept de « smart village »

C'est utiliser des solutions innovantes en communication et l'IA en vue de la résilience, en tirant parti des atouts et des opportunités locales.
Information-animation.
Circulation.
Energie renouvelable...



Améliorer les modalités de circulation et de déplacement

C'est résorber les problèmes de circulation et d'encombrement saisonnier des voies primaires.

C'est améliorer la sécurité des circulations.

C'est renforcer les modes de déplacements alternatifs dans un souci de développement durable…

1. Sécuriser les voies piétonnes et renforcer les circulations douces.

- Libérer les trottoirs du stationnement.
- Connecter les quartiers par des pistes cyclables et des voies vertes transversales et complémentaires.







2. Développer les éco-mobilités et soutenir les modes et les moyens de déplacements durables :
co-voiturage, bornes de recharge électriques, points de locations de vélos & trottinettes, transports collectifs…



3. Mettre en place le cabotage sur Sagone avec la restauration du port de plaisance.



4. Connecter l'offre et la desserte en transports en commun aux espaces habités (navette maritime, bus, navette inter villages, navettes solidaires).

5. Désengorger le réseau primaire par des modes de déplacements alternatifs.

6. Organiser le stationnement au sein des quartiers et des sites fréquentés par le public.

Améliorer la qualité et le cadre de vie de façon durable

C'est renforcer le lien social et les repères identitaires.

C'est contribuer à l'épanouissement des populations.

C'est renforcer l'attractivité de la commune.



1. Positionner l'espace public au centre des politiques d'aménagement.



- L'espace public comme incubateur de lien social (piazzetta, petits squares, jeux pour enfants, terrains de boules ...).
- L'espace public comme élément de patrimoine identitaire des quartiers.
- Inscrire une trame d'espaces publics permettant la requalification des centres urbains les plus affectés

2. Renforcer la biodiversité au sein des espaces artificialisés.



- Promouvoir et organiser le traitement paysager des espaces publics.
- Traitement paysager des interfaces public/privé.
- Aménagement d'espaces verts : parc paysager, arboretum, squares...
- Préserver les trames vertes au sein des espaces artificialisés.
- Promouvoir une politique de verdissement de l'agglomération de Sagone et des espaces résidentiels retro-littoraux.
- Végétaliser la traversée de Sagone.

3. Renforcer les services d'aide à la personne.



- Renforcer les navettes avec les centres urbains, les pôles médicaux et les espaces commerciaux et de services.
- Renforcer la place du système associatif.
- Soutenir le développement de structures adaptées aux personnes âgées et à la dépendance.

4. Garantir un meilleur accès à l'offre culturelle et de loisirs de proximité.



Soutenir une politique foncière facilitant l'insertion culturelle dans le tissu urbain.

- Théâtre de verdure (Sagone – Chênes verts).
- Centre archéologique (Sant'Appianu).
- Espace culturel et fabriques artistiques (Vico – Sagone – Sant'Appianu).
- Terrains de petits jeux, salles omnisports.

Préserver les milieux et les ressources naturelles par la croissance verte

C'est préserver le patrimoine écologique et identitaire du territoire.

C'est renforcer la biodiversité et tendre vers la transition énergétique.

C'est rendre une place centrale à l'activité agro-sylvo-pastorale durable.

1. Préserver les ambiances et la sensibilité paysagère de la ruralité.



- Préserver et restaurer le caractère identitaire des centres anciens.
- Préserver le patrimoine vernaculaire.



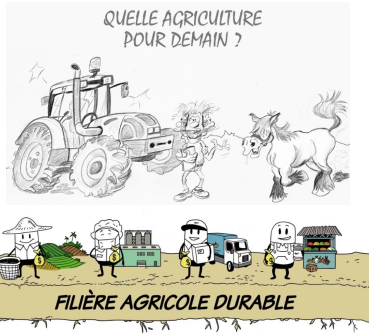
- Préserver et restaurer par une politique publique les vergers, les jardins, les bocages.
- Préserver les grandes entités paysagères de la progression de la nappe urbanisée (plaine, piedmonts retro-littoraux, bosquets…).
- Préserver les échappées et horizons.
- Soutenir un développement maîtrisé à partir du déterminisme géographique (collines, boisements, amas rocheux, pentes …).

2. Lutter contre les pollutions et réduire la production de déchets



- Optimiser la couverture des tâches urbaines par le réseau d'assainissement collectif.
- Soutenir le tri et le recyclage des déchets.
- Lutter contre la pollution sonore par une politique de planification urbaine efficace.
- Lutter contre la fragmentation lumineuse.
- Interdire l'emploi de produits phytosanitaires dangereux pour la santé publique.

3. Soutenir une agriculture durable



- Mobiliser le foncier public et préserver le foncier agro-pastoral.
- Garantir et renforcer le capital productif agro-sylvo-pastoral, la place et la diversité de l'appareil agricole capables de tendre vers un redéploiement de l'activité sur le territoire.
- Défendre une agriculture partagée (jardins familiaux et polyculture familiale).
- Valoriser les productions locales et soutenir les circuits courts par des aménagements appropriés (marché, village des producteurs).

Pistes d'actions :

- Aménagement de jardins partagés sur certains quartiers.
- Mobilisation des espaces de culture délaissés
- Valorisation de la châtaigneraie.
- Restauration de la pisciculture en rivière.
- Réflexion à mener sur le développement de l'aquaculture.
- Soutien de la pêche en mer – aménagements portuaires, réflexion à mener en vue de la construction d'une pêcherie sur Sagone.

4. Contribuer au renforcement de la biodiversité



- Préserver la trame verte et bleue.
- Valoriser les ressources naturelles.
- Préserver les zones humides et les boisements sensibles.
- Soutenir le reboisement et la mise en valeur agro-pastorale de la commune.
- Restaurer les continuités écologiques.
- Restaurer les corridors écologiques et notamment l'embouchure du Sagone pour le libre passage et la remontée du fleuve par les chauves-souris, délocalisation partielle du camping sur les piedmonts et restauration de l'espace agro-forestier.

5. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels.



- Prévenir et maîtriser le risque incendie.
- Appréhender le risque mouvement de terrain.
- Identifier le risque inondation.
- Lutter contre le ruissellement diffus et l'imperméabilisation des sols.
- Prise en considération du risque de submersion marine.

6. Anticiper la transition énergétique



- Réduire les déplacements et renforcer les mobilités alternatives.
- Soutenir la construction durable.
- Lutter contre l'artificialisation des sols.
- Réduire les émissions de GES.
- Favoriser la production des ENr.
- Soutenir les quartiers à énergie positive et à faible impact carbone.
- Unifier les démarches de la politique de la ville dans le label « Eco Quartier ».
- Fixer des objectifs ambitieux dans les opérations conduites par la programmation publique.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace
Lutte contre l'étalement urbain – Trajectoire ZAN

Objectifs qualitatifs

Optimiser les espaces déjà urbanisés

Il s'agit de prioriser le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Toutefois, cette production devra tenir compte des exigences liées aux secteurs patrimoniaux, paysagers ou écologiques les plus sensibles.

- ⇨ Combler les dents creuses.
- ⇨ Maximiser la production de logements au sein des polarités urbaines.
- ⇨ Remise sur le marché de logements vacants par un travail de préemption urbaine.
- ⇨ Création de log. supplémentaires par division foncière.
- ⇨ Procéder à des opérations en réparation urbaine.
- ⇨ Engendrer le renouvellement urbain par des opérations ciblées (cœur de station de Sagone – arrière port).

Développer des secteurs cohérents d'urbanisation nouvelle de façon ciblée

Il faut prendre en considération que le renouvellement urbain ou le comblement des dents creuses relèvent essentiellement de l'initiative privée et peuvent pâtir de la rétention foncière.

Afin de garantir une capacité d'urbanisation suffisante et pour répondre aux besoins de la commune de Vico, il est nécessaire de prévoir des secteurs d'extension sur les principales polarités urbaines de Vicu et de Sagone, de manière à limiter la diffusion de la nappe urbanisée au détriment des espaces naturels et des espaces agraires tout en privilégiant les secteurs les mieux équipés pour répondre à une logique de proximité et de développement durable.

Dans la mesure du possible sur du foncier communal.

Maximiser le potentiel des espaces nouvellement urbanisés

Au sein des secteurs, des îlots, des quartiers considérés comme en extension urbaine (cœur de station, arrière port de Sagone, foncier communal de Sant'Appianu, entrée Est de Vicu-E Pieve, col de Saint-Antoine), une densité acceptable devra être recherchée au regard des caractéristiques urbaines et du déterminisme géographique et paysager.

Aussi, la mixité fonctionnelle devra constituer un préalable quant aux choix d'urbanisation.

Cadencer l'urbanisation

Afin de maîtriser la progression de la nappe urbanisée, le PLU devra retenir des zones bâties diffuses inscrites en zones à urbaniser strictes « 2AU » ou « N » avant de tendre vers une révision ultérieure (Sant'Appianu et route de Rennu).

Objectifs quantitatifs

Réduire de 65% l'espace foncier nécessaire par log.

Une consommation foncière moyenne de 800m²/log. contre 2500m²

Réserver 40% du gisement foncier du PLU à l'habitat

Moins de 40% du gisement foncier du PLU sera destiné à accueillir de l'habitat contre près de 85% actuellement. Il s'agira de tendre vers la mixité fonctionnelle des polarités urbaines et des quartiers.

Densité moyenne de logements à l'hectare

- ⇨ 25 logements/ha sur l'espace villageois.
- ⇨ 35 log./ha sur le cœur de station de l'agglomération sagonaise.
- ⇨ 8 log./ha sur les espaces résidentiels périphériques.

Potentiel identifié au sein de l'enveloppe urbaine

Gisement foncier disponible identifié au sein de l'enveloppe urbaine : **9ha bruts**

Secteurs stratégiques de développement

Les secteurs stratégiques de projet tels que l'Eco Quartier représentent **12ha** du gisement foncier du PLU.

Besoin foncier en extension de l'enveloppe urbaine

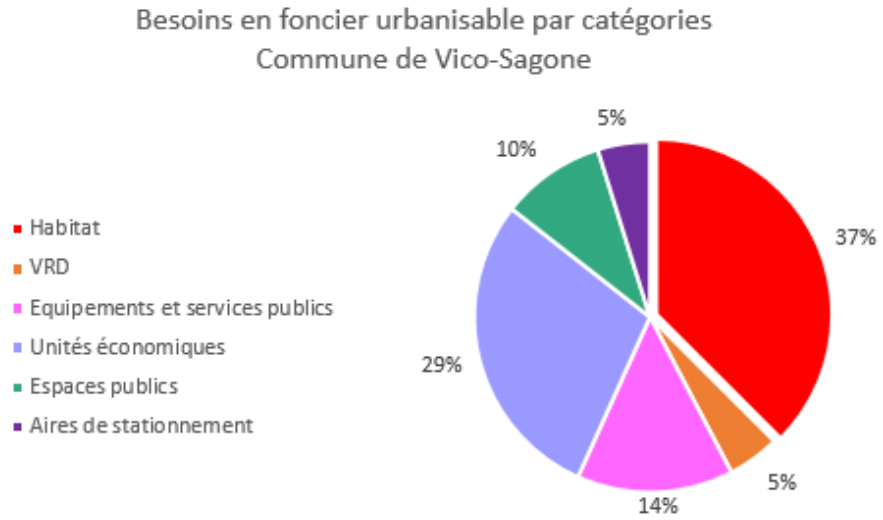
La somme des extensions urbaines ne dépassera pas **9ha*.**
**13ha en tenant compte de l'artificialisation des sols entre 2021 et 2025 et les perspective du PADD qui s'étendent jusqu'en 2035.*

Ne pas dépasser 20% des espaces artificialisés

Le gisement foncier du projet PLU ne devra pas conduire à artificialiser plus de 20% de la tâche urbaine en 2025.

Limiter le gisement foncier du PLU à 22ha bruts

Le meilleur moyen de lutter contre l'étalement urbain est de fixer un plafond du gisement foncier disponible pour le PLU et de permettre sa révision sous réserve d'une saturation de ce même gisement foncier.



Besoins en valeur absolue :
Habitat : 8-10ha.
VRD : 1ha.
Aires de stationnement : 1ha.
Services & équipements publics et culturels : 3ha.
Espaces publics – espaces verts (hors trame verte) : 2ha.
Unités à caractère économique : 5-7ha (confondues et en sus avec les zones d'habitat).

Total : environ 22ha bruts de foncier urbanisable disponible.

Nota : certains aménagements ou certaines occupations des sols se chevauchent suivant les différents modes de mise en valeur des sites, des quartiers, suivant leurs caractéristiques et leur configuration. Il s'agit là de parler de mixité fonctionnelle.
Parfois, les zones inondables, les zones de submersion marine et/ou la loi littoral ne permettent pas de comptabiliser du gisement foncier résiduel car réglementairement rendu inconstructible.

Objectifs chiffrés

Objectifs démographiques
+ 150 habitants permanents

1150 habitants permanents en 2035.

+ 15 habitants permanents en moyenne par an.
Installation de 7-8 familles en moyenne par an.

Une croissance démographique moyenne pondérée (TAMP) de 1,2%/an contre 1,6%/an (2016-2022).

Un solde migratoire estimé à +1,8%/an dû à la planification urbaine et aux opérations d'aménagement du territoire, de réparation urbaine et de renouvellement urbain (Cf. infra).

Un solde naturel qui s'améliore malgré le vieillissement actuel de la population, passant de - 0,9%/an en 2022 à -0,6%/an en 2035 compte tenu de l'arrivée de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants engendré par un rééquilibrage du parc de logements sur les polarités urbaines et un renforcement de l'économie locale (Cf. infra).

Objectifs en matière de logements
+ 100 logements supplémentaires

Un parc de logements de 1360 log. en 2035.

Projections du parc en devenir :

30% de logements locatifs
30% de logements collectifs
(habitat collectif, maisons mitoyennes).
20% de logements sociaux.
80% de résidences principales.
70% de propriétaires.
20% résidences secondaires.

Objectifs agricoles
Garantir 2000ha dédiés à l'agriculture

Agriculture vecteur de sauvegarde de la biodiversité du territoire.
Réappropriation de l'espace par la restauration et le développement des pratiques agro-sylvo-pastorales.
Développer et diversifier la filière agricole.

Garantir 2000ha d'espaces ouverts à l'activité agricole.
Connecter le bassin de production au bassin de population :
2000ha = 32 000 pers. alimentées (2500m²/4pers).
Mettre en compatibilité le PLU avec les 596ha d'ESA du Padduc.

Objectifs économiques

Soutenir les petites structures économiques et les circuits courts
13% du gisement foncier.

- ⇨ Commerces de détail & artisanat, marché couvert.
- ⇨ Village des producteurs et des savoir-faire.
- ⇨ Services à la population.

Maintien de certaines unités économiques de la plaine de Sagone et mener une réflexion de délocalisation sur la périphérie
4% du gisement foncier.

- ⇨ Commerces de détail, restauration, activités de services.
- ⇨ Pêcherie & exploitation des produits de la mer.

Restauration développement et mixité des hébergements touristiques marchands
12% du gisement foncier.

- ⇨ Hôtellerie + restauration économique des centres anciens.
- ⇨ Délocalisation partielle de l'hôtellerie de plein air

Renforcer les services et les équipements publics
14% du gisement foncier.

- ⇨ Centre archéologique, fabriques artistiques.
- ⇨ Périscolaire – CLSH.
- ⇨ Port de plaisance et équipements annexes.



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

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

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

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