COMMUNE DE TALASANI

Plan Local d'Urbanisme

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 16 NOVEMBRE 2022

Sommaire

Partie 1 – Préambule 3

Introduction..... 4

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : portée et contenu 5

Rappel du contexte règlementaire..... 5

PADDUC..... 8

Partie 2 – Constat et politique communale 9

Partie 3 – Orientations générales et objectifs de développement..... 11

Axe 1 : des équipements nécessaires à une structuration des formes urbaines..... 12

Axe 2 : Talasani se donne une identité de commune rurale moderne . 13

Axe 3 : protéger les grands ensembles naturels et limiter l'exposition des populations aux risques..... 14

Carte de synthèse..... 15

Partie 4 - CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 16

Consommation foncière 2011 – 2021.....17

Objectif Zéro Artificialisation Nette 18

Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière 19

PARTIE 1 – PREAMBULE

INTRODUCTION

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la Municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune dans les années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Talasani est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts, de ses faiblesses, des opportunités et des menaces, que des pistes d'intervention sont proposées.

La commune de Talasani s'inscrit dans une dynamique importante liée à son positionnement géographique stratégique qui en fait un territoire rural recherché. Depuis la mise en service de la double voie (RT11) et la restructuration de la ligne ferroviaire entre Casamozza et Bastia, l'accessibilité de la commune, et plus largement du littoral de la Costa Verde, s'est vue grandement améliorée.
Cette nouvelle accessibilité n'a pas fragilisé la commune, son attrait s'est au contraire confirmé ces dernières années. Avec près de 200 habitants supplémentaires entre 2008 et 2013, Talasani présente le plus fort taux de croissance de la Costa Verde.

Deux défis sont aujourd'hui à relever pour la commune :

- Maintenir cette attractivité résidentielle tout en proposant un maintien des activités économiques.
- Procéder à une mise à niveau des réseaux secs et humides pour garantir une qualité de vie aux résidents actuels et futurs.

Le projet d'urbanisme s'est ainsi organisé autour des trois grands axes et principes d'aménagement qui découlent des enjeux issus du diagnostic et du travail en concertation avec les partenaires :

1 - Prévoir les équipements nécessaires à une structuration des formes urbaines.
2 - Se donner une identité de commune rurale moderne.
3 - Protéger les grands ensembles naturels et limiter l'exposition des populations aux risques.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : PORTEE ET CONTENU

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, permettant sa mise en œuvre. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques…

Le P.A.D.D. est un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003)
- Lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010)
- Loi ALUR (mars 2014)
- PADDUC (novembre 2015)
- Loi ELAN (novembre 2018)
- Loi Climat et Résilience (août 2021)

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Son contenu est défini à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols […] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue […].

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

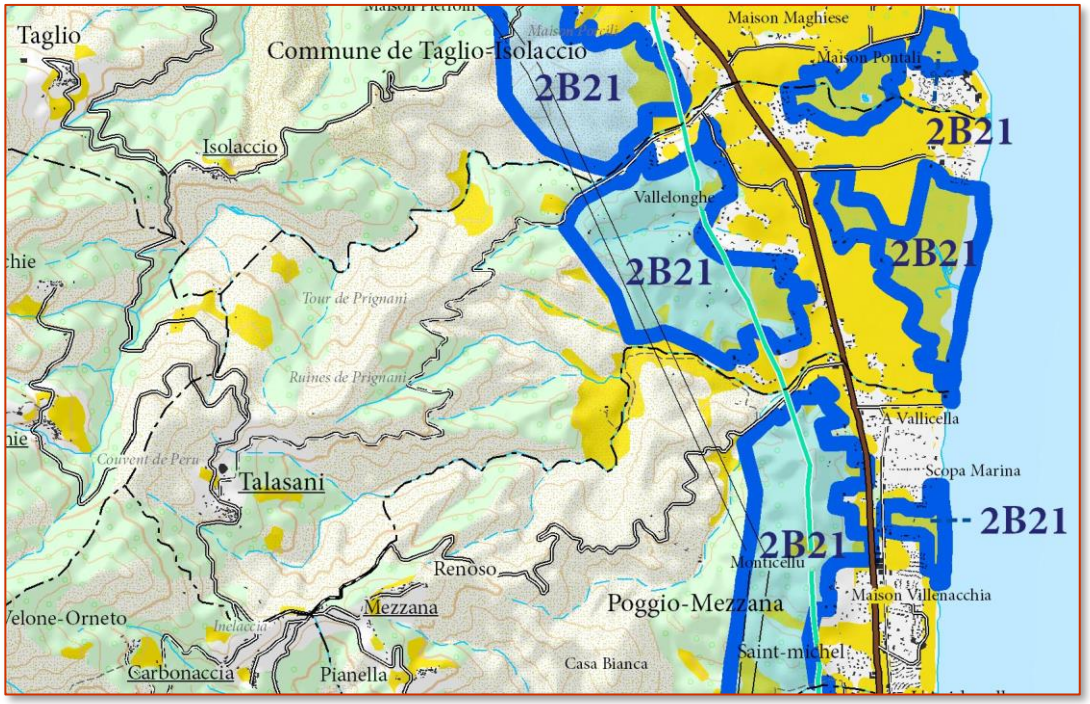
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

PADDUC

Le PLU de Talasani se doit d'être compatible avec le PADDUC. Ce dernier retranscrit le projet d'aménagement et de développement de la Corse à l'horizon 2040. Il a été approuvé par l'assemblée de Corse en octobre 2015, et remplace le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC).

Le PLU se doit ainsi de respecter les formes urbaines définies par le PADDUC, en compatibilité avec la loi Littoral. Il doit également analyser et transcrire les 294 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles. La protection de la plaine agricole est d'ailleurs un axe majeur du PLU. La définition des Espaces Proches du Rivage, la catégorisation de la vocation des plages et la retranscription des Espaces Remarquables et Caractéristiques sont d'autres points importants de la traduction du PADDUC à l'échelle communale.



// Extrait du PADDUC centré sur Talasani

PARTIE 2 – CONSTAT ET POLITIQUE COMMUNALE

Au sein d'un territoire attractif, la commune de Talasani accueille chaque année de nouveaux résidents. La population reste jeune, avec une prépondérance des 30-44 ans et des moins de 14 ans.

Il importe donc de répondre aux besoins de cette population majoritairement familiale et dynamique. Pourtant, cette croissance tant démographique qu'immobilière s'est déroulée sans l'appui d'un document d'urbanisme récent.

Le développement communal n'a pas été guidé par une vision claire cherchant un équilibre entre essor et équipements. Consciente de ce manque, la commune a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 22 décembre 2015. Première étape du PLU, l'établissement d'un diagnostic dresse le portrait du territoire. Ses conclusions ouvrent sur les atouts et faiblesses du territoire, base d'un projet précis et adapté.

Le diagnostic met en avant les atouts et opportunités suivants :

- Un territoire supra-communal dynamique
- Une facilité d'accès à l'aire bastiaise
- Une plaine agricole encore bien exploitée et présentant peu de mitage entre la RT10 et la mer
- Deux infrastructures touristiques bien implantées

Il permet également de mettre en lumière les contraintes et faiblesses ci-dessous :

- Un manque de structures économiques, de services et commerciales sur la commune
- Des réseaux vétustes (voirie, eau potable, téléphonie)
- Une absence de réseau collectif des eaux usées
- Un réseau électrique inégal sur le territoire

Le PADD s'appliquera alors, dans le respect du PADDUC, à utiliser ces atouts et à maitriser ces faiblesses au travers d'une politique claire. Il devra permettre à Talasani de se structurer dans un premier temps autour de son existant avec l'objectif de consolider ses réseaux. Dans un second temps, le PLU pourra évoluer et permettre à la commune de se développer.

La commune a ainsi décidé de déployer son **projet communal** selon **trois axes**, eux-mêmes étayés par des **objectifs précis**.

PARTIE 3 – ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

AXE 1 : DES EQUIPEMENTS NECESSAIRES A UNE STRUCTURATION DES FORMES URBAINES

Cette orientation du PADD vise à mettre en adéquation le développement urbain et les réseaux. Face à la faiblesse de ces derniers, il concentre les zones urbanisables à l'existant, sans volonté d'extension immédiate.

Objectifs :

- Identifier les voiries nécessitant un aménagement en adéquation avec leur fréquentation automobile

Les principales zones d'habitat sont desservies par la D30 et les deux voies communales de Valle Longhe. Ces trois voies devront recevoir les réseaux nécessaires au bon fonctionnement des quartiers, en connexion directe avec la RT10. La planification des travaux permettra de réhabiliter les réseaux (électrification, eau, assainissement, incendie, téléphonie, etc.) et d'aménager l'espace public au-delà du simple tablier de roulement des véhicules (éclairage, trottoir, verdissement, etc.).

- Fixer des limites claires à l'urbanisation

Les trois quartiers de la plaine (Tuffuciana, Valle Longhe et Pietricaggio) identifiés comme des espaces urbanisés selon les critères du PADDUC, seront confortés uniquement dans l'enveloppe urbaine (PAU) actuelle. Sans réseau d'assainissement collectif, le règlement limitera les possibilités de densification sans toutefois enfermer la commune dans une mono-typologie de l'habitat.

Le village sera soutenu dans son développement par une densification de son extension nord.

- Mettre en place l'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement, actuellement inexistant, doit être prévu en concertation avec la Communauté de Commune. Toutes les parties actuellement urbanisées sont directement connectées à la RT10.

- Doter le PLU d'un échéancier temporel et financier de réalisation de ces équipements

La nécessité de concrétiser tous ces équipements doit s'organiser avec précision. Un échéancier sera un excellent support de planification et une prise de conscience des investissements à venir pour l'équipe municipale et ses interlocuteurs

AXE 2 : TALASANI SE DONNE UNE IDENTITE DE COMMUNE RURALE MODERNE

Talasani possède tous les atouts pour devenir une commune moderne dans un cadre rural préservé. Cet axe du PADD détaille les actions pour initier ce projet qui pourra être soutenu par un marketing territorial intelligent.

Objectifs :

- Mettre en place les équipements de la plaine

→ L'entrée de ville nord recevra un traitement paysager offrant à la commune une visibilité jusque-là absente. La création d'un city-stade et d'un petit parcours santé au croisement de la RD30 et de la RT10 en est le premier élément. Le second élément d'importance paysagère au sein de la plaine est la conservation et la mise en valeur de la visibilité des vignes depuis la RT10 vers la mer.

→ La partie sud de la plaine recevra la nouvelle mairie, accessible par une voirie moins accidentogène.

- Soutenir le commerce local

Les trois commerces présents en entrée de ville nord offre une vitrine des productions locales. Aux alentours de Figaretto, le café participe à l'animation de l'économie locale. Le PLU veillera à la bonne tenue paysagère de leurs parcs de stationnement.

- Mettre à niveau les télécommunications

Elles offriront ainsi une ouverture vers le télétravail, favorisant le maintien d'actifs sur la commune. Bien que la compétence ne soit pas communale, le PLU intègrera des règles favorisant le déploiement du réseau fibré, garant d'une modernité en milieu rural.

- Conforter le tourisme …

→ Avec près de 140 lits, les deux structures touristiques recevront un règlement adapté (Ricco et Albarella).

→ Le camping de la Chênaie, orienté colonies de vacances, est identifié et règlementé en tant que tel.

→ L'aménagement de l'ancien APAS en tant que centre de vacances à visée sociale est l'autre projet phare de la plaine. Son aménagement s'envisage sur le long terme.

→ Le tourisme patrimonial, plus centré sur le village historique, inscrira ses parcours de randonnée et ses principaux monuments au PLU. Le Tavagna Club et son restaurant, cœur des manifestations culturelles toute l'année, sera conforté.

- … et maintenir l'agriculture

La place de l'agriculture et de l'élevage seront pleinement reconnues, tant sur le plan paysager qu'économique. Les espaces essentiels et identitaires du littoral se verront classés en ESA, dans le respect du PADDUC.

La mise en place d'une Association Foncière Pastorales (AFP) au village vient classer 114 hectares en terres agricoles de proximité, procurant une production locale et une barrière anti-feu pour le village.

AXE 3 : PROTEGER LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES

Cette orientation du PADD vise à mettre en adéquation le développement urbain et les réseaux. Face à la faiblesse de ces derniers, il concentre les zones urbanisables à l'existant, sans volonté d'extension immédiate.

Objectifs :

- Retranscrire les espaces remarquables et caractéristiques

Une traduction réaliste des ERC du PADDUC est effectuée afin de protéger les richesses environnementales du piémont et de la plaine. Ils viennent appuyer les limites des zones urbanisées et garantir le maintien de réservoirs écologiques particuliers.

- Conforter deux coupures naturelles entre les zones urbanisées de Tuffuciana et Valle Longhe

La municipale prône l'objectif de conforter et maintenir les corridors naturels situé entre la plaine littorale et le massif montagneux qui constituent deux coupures urbanisation entre les deux zones urbanisées et récemment densifiées de Tuffuciana et Valle Longhe.

Les deux corridors écologiques identifiés par le diagnostic entre la plaine et le massif montagneux sont traduits en coupures vertes. Ils sont ainsi maintenus en zones naturelles et permettent de conserver une continuité biologique entre les entités paysagères du massif et de la plaine.

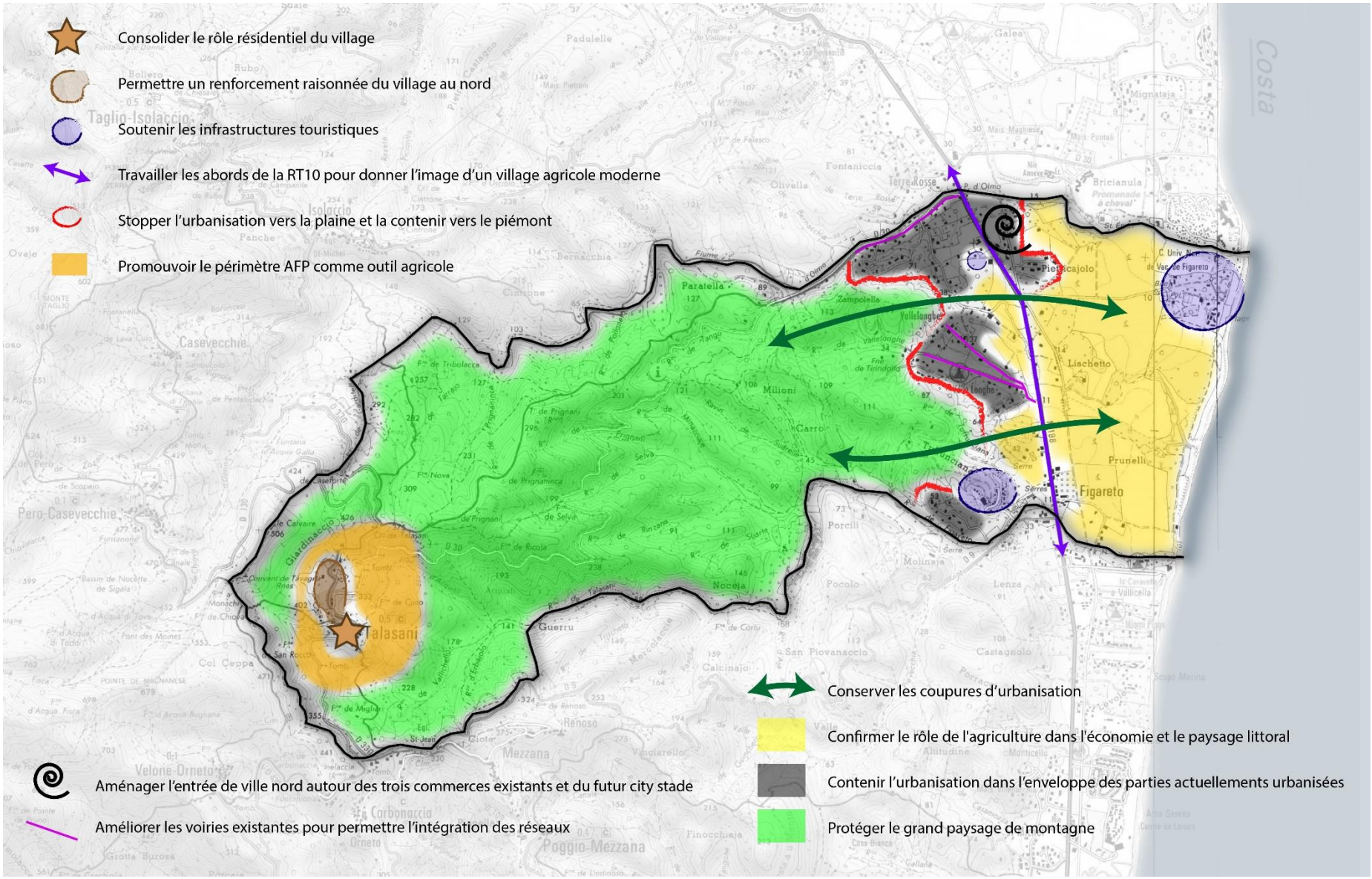
- Garantir l'ouverture paysagère vers la mer

Depuis la RT10, entre Valle Longhe et Figaretto, la vue porte sur les vignes jusqu'à la mer. Le PLU garantira ce cône de vue

- Le principal risque naturel menaçant les zones habitées est l'incendie

Le PLU, par la mise en conformité des réseaux de lutte contre les feux et la non-extension de l'urbanisation, favorise la lutte contre les incendies.

CARTE DE SYNTHESE



PARTIE 4 - CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

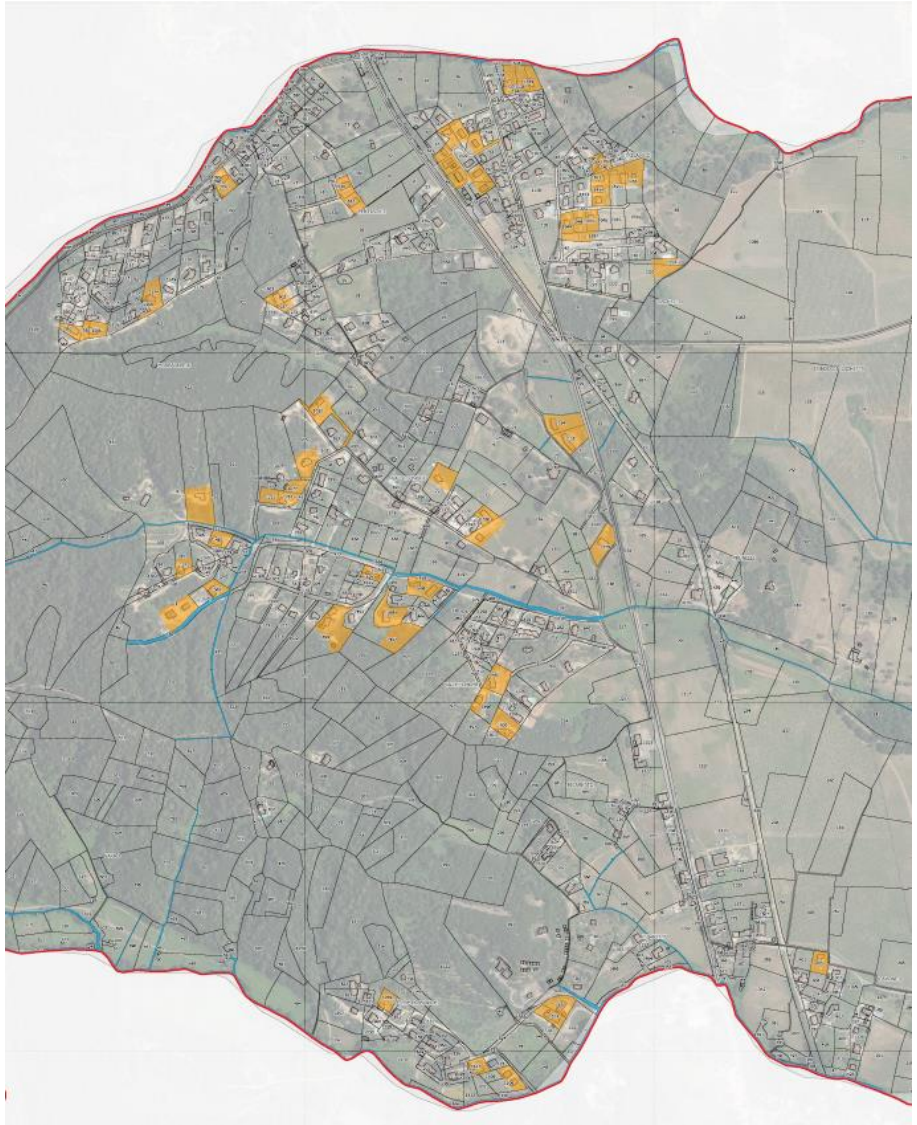
CONSOMMATION FONCIERE 2011 – 2021

La loi Climat & Résilience demande que la consommation foncière observée de 2011 à 2021 figure au PADD des documents d'urbanisme.

Cette consommation sert de base de calcul à la réduction de l'étalement urbain pour parvenir à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Les données officielles de l'observatoire de l'artificialisation des surfaces consommées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers indiquent une consommation de 8,34 hectares pour Talasani. Un état des lieux précis mené par la commune établit cette consommation à 8,76 hectares. Le rapport de présentation précise les modalités de ce calcul. Le village présente une faible consommation sur cette période, alors que les quartiers de plaine (ci-contre) représentent la quasi-totalité des 8,76 hectares.

➔ La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 8,76 hectares. Soit une moyenne de 0,87 hectares par an.



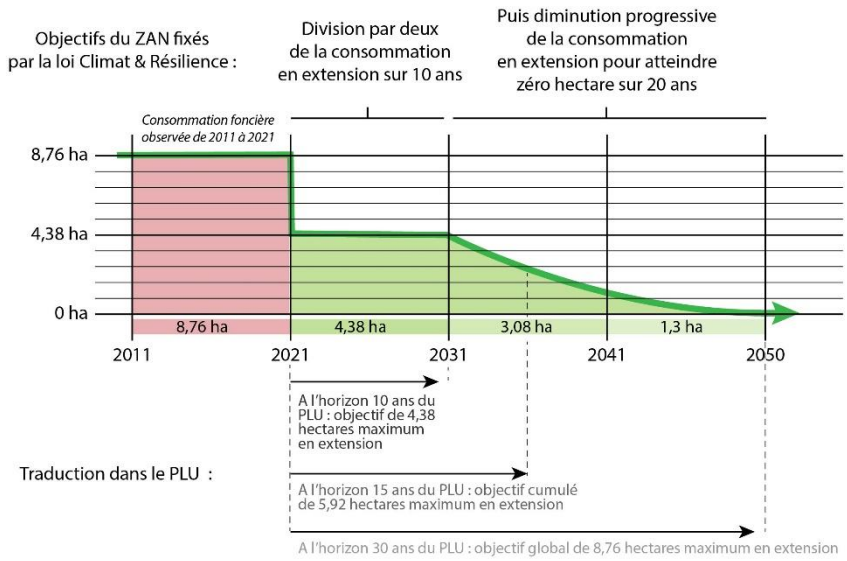
OBJECTIF ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

Dans un contexte de sobriété foncière, au sein duquel le législateur a fixé un objectif de zéro artificialisation nette en 2050, il est nécessaire de définir un plafond à l'extension de l'urbanisation.

En l'absence d'un document cadre traduisant les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette) au niveau régional ou du bassin de vie (SCoT), le plan local d'urbanisme se doit d'être conforme avec l'esprit de la loi et tendre vers une réduction de son extension sur la première décennie (2021-2031) puis une réduction progressive sur les deux décennies suivantes pour parvenir au zéro souhaité en 2050.

Le PLU, établi à un horizon de 15 ans, prend en compte la loi Climat & Résilience. Le graphique ci-contre est un guide qui permet de comprendre quels sont les attendus de la loi à l'horizon de son objectif (2050).

Ainsi, le PLU de Talasani s'engage à conforter les quartiers existants et à respecter une adéquation entre ses réseaux et les terrains constructibles. L'urbanisation future permettra également une plus grande densification et l'apparition de logements intermédiaires.



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

A l'horizon 2035, la commune vise une population de 1093 habitants, soit 297 résidents supplémentaires. Le PLU prévoit du foncier pour leur accueil ainsi que les logements nécessaires à l'absorption du desserrement des ménages, la création de quelques inévitables résidences secondaires et la création d'équipements publics. 197 logements sont ainsi prévus.

Les prévisions relatives aux besoins fonciers sont basées sur la répartition et la densité suivante des futurs logements au sein des zones sous maitrise privée :

- 30 % d'habitat groupé / logements intermédiaires (15 lgts/ha)
- 70% de maisons individuelles (12 lgts/ha)

Le triptyque logements + infrastructures + rétention, auquel viennent se greffer les besoins pour l'économie et les équipements publics, amènent à une évaluation des besoins de 18 hectares, majoritairement implanté au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le rapport de présentation détaille la méthodologie permettant d'aboutir à ces chiffres.

La commune souhaite structurer ses quartiers tout en insufflant à son PLU la nécessaire sobriété foncière qui accompagne son développement.

➔ Objectifs chiffrés : ne pas dépasser une consommation moyenne totale de 1,4 hectare par an sur 13 ans (2035) :

- Cet objectif inclut la consommation foncière en « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine et celle en extension de l'urbanisation.
- Les extensions de l'urbanisation devront **représenter moins** que la consommation observée entre 2011 et 2021, à savoir 0,86 hectare par an (environ 11,2 hectares sur 13 ans).
- Cet objectif comprend **l'intégralité de la consommation foncière** envisagée (habitat, économie, équipement).