

Plan Local d'Urbanisme

1

PADD

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

Débat en Conseil Municipal
le 23 septembre 2022

Département de Haute-Corse

LINGUIZZETTA



SOMMAIRE

_Toc114703742

Partie 1 – PREAMBULE.....	3
Qu’est-ce qu’un Projet d’Aménagement et de Développement Durables ?.....	4
Rappel du contexte règlementaire.....	4
Partie 2 – ENJEUX DU PLU : LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES.....	7
Problématiques du plu	8
Les orientations générales des politiques	9
.....	11
Partie 3 – LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEURS OBJECTIFS.....	11
Orientation générale 1 : L’habitat et le développement urbain	12
Orientation générale 2 : Le développement économique	14
Orientation générale 3 : La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l’environnement	16
Partie 4 – CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE.....	17
Consommation foncière 2011 – 2021	18
Objectif Zéro Artificialisation Nette	19
Scénario démographique choisi et besoins en foncier	20
Objectif de modération de la consommation de l’espace	21



PARTIE 1 – PREAMBULE

QU’EST-CE QU’UN PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

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)
- ❖ Le Plan d’Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), il est encadré par la loi du 5 décembre 2011. Il est un document de planification régionale et de développement de la Corse à l’horizon 2040. Adopté le 2 octobre 2015 par l’Assemblée Corse, il est rendu exécutoire le 24 novembre 2015, et remplace le Schéma d’Aménagement de la Corse (SAC) ;
- ❖ 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.

L’article L151-2 du Code de l’Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- ❖ 1° Un rapport de présentation ;
- ❖ 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- ❖ 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- ❖ 4° Un règlement ;
- ❖ 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s’applique. »

L’article L 151-5, 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - 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 du patrimoine bâti remarquables ;
 - 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 ;
- ❖ 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.



**PARTIE 2 – ENJEUX DU PLU : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES
DES POLITIQUES**

PROBLEMATIQUES DU PLU

Une organisation urbaine peu lisible et consommatrice d’espace

La commune de Linguizzetta est un territoire attractif grâce à sa situation géographique privilégiée, entre montagnes corses et littoral. Elle offre ainsi un cadre de vie de qualité entre arrière-pays et côte, très prisée comme lieu de villégiature. Les principaux aménagements des dernières décennies ont été conçus à destination du tourisme ou de la résidence secondaire. La commune présente ainsi les caractéristiques urbaines et sociologiques d’une commune rurale et touristique.

D’abord développée autour de son noyau villageois, l’urbanisation de la commune a ensuite atteint les axes de circulation et le littoral dans les années 1960. Ce développement déroulé sur 40 ans, a conduit à un mitage des espaces agricoles, masquant les limites du tissu urbain et limitant l’émergence d’une véritable centralité dans la commune.

Ce développement urbain n’a pas permis de faciliter l’accès au foncier pour la population locale, entraînant une augmentation des prix du foncier et un affaiblissement du centre villageois, au détriment de la population permanente. Cependant, cet attrait touristique reste une source de richesse pour la commune. Le PLU s’attachera à résoudre ce double enjeu d’accès au logement à destination d’une population permanente.

Un cadre environnemental de qualité

L’intérêt écologique du territoire de Linguizzetta est important puisque la commune abrite une multitude d’écosystèmes riches et variés : étangs de Stagnolu et de Terrenzana, marais de Giustiniana et estuaire de la Bravona. Ces différents milieux et espaces font l’objet de mesures de protection réglementaires et foncière et d’inventaires nationaux (loi littoral, zone de préemption des espaces naturels sensibles du Conseil Général, périmètre d’acquisition du Conservatoire Littoral, ZNIEFF). Leur préservation est essentielle dans le cadre d’un PLU responsable.

Une économie à consolider

Au village, l’économie est peu présente. Le PLU encouragera l’implantation de commerces de proximité. Dans la plaine, quatre axes économiques majeurs sont présents :

- ❖ L’agriculture qui voit ses terres déstructurées par le mitage.
- ❖ Le tourisme, cantonné sur le littoral, à l’exception du marché de Bravone.
- ❖ Les petits commerces du Cœur de Bravone et de Casamozza, qui demandent une population plus importante pour trouver une pérennité.
- ❖ La zone d’activités, le long de la RT10, au sud de Casamozza, qui cherche un second souffle et une identité.

Le PLU ambitionne d’encadrer et de soutenir ces quatre secteurs de l’économie.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

Les grands principes d’aménagement, d’équipement et d’urbanisme

Le village de Linguizzetta et le petit quartier de Monte présentent un caractère identitaire fort et disposent d’un patrimoine bâti de grande qualité. Le village montagnard a perdu, sa fonction de centralité. L’objectif sera de **revitaliser le village historique**. Dans cette perspective, l’offre en logements se verra renforcée.



Village de Linguizzetta // Source: CartesFrancefr

D’autre part, la plaine multipolaire (la Marine de Bravone, le pôle Casamoza-Filicaja, le Cœur de Bravone, la façade littorale) n’a pas su imposer une centralité urbaine. Sa structuration ne pourra se faire qu’en mettant en adéquation les besoins en équipements avec les besoins de la population locale. Linguizzetta mène au travers du PLU une politique de lutte contre le développement urbain de la ville « diffuse ». Le nombre d’hectares proposé en tant que constructible dans le document précédent (environ 104 hectares) est trop important au regard des besoins. Dès lors, il apparaît judicieux pour la commune de Linguizzetta d’affirmer une véritable centralité conciliant le développement économique, l’habitat, les services et la préservation des terres agricoles les plus fertiles. Cette structuration passe par le **renforcement de** la centralité de Casamoza-Filicaja, dite « **Cœur de Bravone** », le quartier de l’actuel mairie annexe et sa zone d’activités économiques.

La mise en œuvre du PADD devra favoriser un équilibre entre les fonctions d’habitat, d’emploi, de commerces et de services au travers d’actions concrètes :

- ❖ Établir une continuité urbaine et un lien social entre les deux quartiers de la plaine que sont Casamoza et le Cœur de Bravone au travers de cheminements piétonniers allant de la zone d’activités à la nouvelle école.
- ❖ Améliorer le cadre de vie des habitants et attirer de nouveaux ménages par l’accueil de services nouveaux tel qu’un pôle médical.

L’objectif est également de s’inscrire dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC en déclinant sur le territoire de Linguizzetta les orientations en faveur d’un urbanisme de projet, d’un urbanisme intégré à son environnement et limitant les conflits d’usage.

Les grands principes de protection du paysage, des espaces naturels, agricoles, forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La commune de Linguizzetta dispose d’un environnement et d’un cadre de vie de qualité. La protection et la valorisation des écosystèmes et des espaces remarquables, notamment ceux identifiés au titre de la loi Littoral est primordiale. La diversité topographique est un élément de l’attractivité résidentielle, touristique et économique du territoire. Cette toile de fond paysagère et environnementale est susceptible d’être fragilisée par les besoins induits en termes d’urbanisation. Des espaces Boisés Classés viendront protéger les boisements d’intérêt au contact de ces zones urbanisables.

La richesse des zones humides et des ripisylves, essentielles à la biodiversité et au grand paysage, sera également protégée.

Les espaces agricoles vallonnés nettement visibles depuis la RT10, véritable vitrine promotionnelle de cette activité, doivent être préservés.



Vignoble sur le territoire de Linguizzetta // Source: Citadia

La prévention des risques naturels sera également un élément déterminant du PLU, principalement par la prise en compte de l’Atlas des Zones Inondables et de la submersion marine.

Par ces grands principes, le PLU vise à offrir aux résidents de Linguizzetta un cadre de vie de qualité, durable dans le temps.

An aerial photograph of a village built on a hillside, surrounded by dense green forest. The village features several buildings with red-tiled roofs and a central church with a tall spire. The image is slightly faded and has a white circular vignette effect on the right side.

**PARTIE 3 – LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEURS
OBJECTIFS**

ORIENTATION GENERALE 1 : L’HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Objectif : fixer clairement les limite de l’urbanisation

Comme évoqué plus haut, le document d’urbanisme précédent proposait de grands secteurs constructibles, en désaccord avec les besoins de la commune et la loi Littoral. Le PLU va encadrer et resserrer ces secteurs constructibles dans le respect du principe d’équilibre.

Actions :

- ❖ Réduire la surface des zones « U » pour proposer un document à l’équilibre, loin des 104 hectares actuels de capacités d’accueil.
- ❖ Resserrer les limites autour du village, des Marines de Bravone, de Casamozza-Filicaja (mairie annexe), quartier de la Tinta (Cœur de Bravone) et Suale Majo – Mattonato. Les secteurs urbanisés ne présentant pas les caractéristiques d’un village ne pourront pas être densifier ou s’étendre.

Objectif : vitaliser le village de Linguizzetta

Le village historique a perdu de son attractivité. Le PLU actuel ambitionne de lui permettre de se renforcer, permettant au petit commerce présent de se pérenniser. L’aspect patrimonial reste prépondérant pour garantir la conservation de l’architecture du noyau historique.

Actions :

- ❖ Proposer une extension au village, en s’appuyant sur la nouvelle voie de desserte de la station d’épuration, au sud.
- ❖ Favoriser l’implantation de commerces de proximité en permettant des aménagements sur les rez-de-chaussée existants.

- ❖ Encourager la réhabilitation des logements vétustes ou insalubres par le biais de programmes urbains (OPAH) ou par l’acquisition des biens sans maître.
- ❖ Réglementer le secteur pour ne pas dénaturer le noyau villageois et limiter l’impact des constructions futures.

Objectif : renforcer le pôle de centralité du Cœur de Bravone

Le quartier de la Tinta est destiné à devenir la centralité qui manque à la commune. Autour de l’école, de la mairie et du récent lotissement, à proximité immédiate du plateau sportif et des petits commerces, il rassemble aujourd’hui toutes les caractéristiques d’un village qui se veut moderne et partagé.

Actions :

- ❖ Proposer du logement intermédiaire, en densité plus importante que sur le reste du territoire.
- ❖ Implanter de nouveaux équipements publics : place publique arborée et salle polyvalente.
- ❖ Identifier les terrains bloqués par des indivisions. Présents au cœur du projet, ils freinent sa réalisation. Leur indentification est un premier pas vers leur mutabilité.
- ❖ Structurer les voies de déplacements actifs internes, en connexion avec la piste cyclable du littoral et vers l’actuelle mairie annexe.
- ❖ Permettre l’accueil de l’internet haut débit / fibre dans les nouvelles constructions.

Objectif : uniformiser le lien entre le Cœur de Bravone et Casamozza-Filicaja

Actuellement, le lien reste ténu entre les deux entités. Le PLU est l’occasion de le renforcer et d’optimiser leur fonctionnement économique et social. De meilleures liaisons piétonnes, sécurisées, renforceront les commerces et services en les rendant plus accessibles à la population. Une structuration plus compacte de l’habitat donnera également une meilleure lisibilité de la trame urbaine autour de la RT10.

Actions :

- ❖ Restreindre la zone urbanisable pour la centrer sur la mairie annexe actuelle et la Route Territoriale 10.
- ❖ Proposer un aménagement paysager de boulevard urbain pour marquer l’identité de Linguizzetta lors de la traversée de la centralité.
- ❖ Articuler les espaces publics et les petits commerces avec l’aire de stationnement majeure, à côté de l’ancienne mairie annexe.
- ❖ Aménager le cheminement jusqu’à la nouvelle école.

Objectif : un stationnement encadré

Deux zones de stationnement sont problématiques sur la commune. Le PLU envisage de les encadrer pour mieux les intégrer au fonctionnement du territoire.

Actions :

- ❖ Organiser le stationnement aux abords de la salle polyvalente du village.
- ❖ Garantir un accès public à la plage respectueux de l’environnement. L’aire de stationnement actuelle sera renforcée par des aménagements légers pour éviter que les véhicules ne pénètrent sur le système dunaire.

ORIENTATION GENERALE 2 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Objectif : assurer le bon fonctionnement des installations touristiques existantes

La commune possède de nombreux campings et centres de vacances, répartis sur le linéaire côtier. Dans le cadre de la loi Littoral, aucune extension des différents périmètres d’exploitation n’est possible. Linguizzetta est également une terre viticole et un territoire de nature. La mise en avant de ces atouts passe par un aménagement dédié.

Actions :

- ❖ Délimiter précisément les secteurs touristiques du littoral pour garantir la compatibilité avec la loi Littoral.
- ❖ Maintenir et sanctuariser le champ au Cœur de Bravone qui accueille le marché du Jeudi, véritable mise en réseau des produits locaux et de rencontre avec le public en circuit court.
- ❖ Requalifier l’actuelle mairie annexe en un centre d’information pour le tourisme, permettant d’affirmer la place de Linguizzetta dans le tourisme régional et de promouvoir ses activités mer, nature et viticulture.
- ❖ Assurer la bonne qualification des plages au regard des critères du PADDUC pour permettre le maintien des établissements littoraux existants.

Objectif : conforter les commerces existants de la plaine et du village

Les deux quartiers de la plaine offrent plusieurs commerces de bouche et de services. Comme toute entreprise, ils se pérennisent avec une clientèle nombreuse. Les actions décrites dans la première orientation abondent dans le sens de cet objectif.

Actions :

- ❖ Renforcer et densifier l’habitat autour des commerces existants au village, à Casamozza-Filicaja et au Cœur de Bravone.
- ❖ Améliorer la jonction piétonne entre les commerces et les aires de stationnement.

Objectif : dynamiser l’agriculture

Le terroir de la commune représente près de 70% de sa superficie. Principalement orienté vers la viticulture et l’élevage, le milieu agricole mérite toute l’attention des exploitants pour se diversifier. Le PLU va permettre de sauvegarder ces espaces, dans le respect de la loi Littoral et du PADDUC.

Actions :

- ❖ Identifier et protéger les espaces agricoles par un classement en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).
- ❖ Faciliter le développement des filières agricoles locales en circuit court en proposant le marché du jeudi comme débouché de vente directe. La sanctuarisation de cet espace prend ici tout son sens.



Le marché du jeudi // Source: Citadia

ORIENTATION GENERALE 3 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L’ENVIRONNEMENT

Objectif : protéger et mettre en valeur les écosystèmes et les espaces naturels remarquables

L’incroyable richesse écologique de Linguizzetta doit s’accompagner de la sauvegarde des écosystèmes qui la compose et permettent son épanouissement. Le grand paysage, très perceptible tout au long de la traversée de la commune par la RT10, se doit également d’être préservé.

Actions :

- ❖ Sauvegarder les espaces côtiers (complexes dunaires, végétation halophile, plages, ...) par la mise en place d’EBC ou par l’identification des plages en catégorie naturelle, selon les préconisations du PADDUC.
- ❖ Respecter les zones humides (étang de Stagnolu, marais de Giustiniana, étang de la Bravona et étang de Terrenzana) et les boisements structurants du littoral par un classement en zone naturelle et par la mise en place d’EBC.
- ❖ Ménager des coulées vertes afin d’aérer le tissu urbain et de protéger des îlots riches en biodiversité, comme au Cœur de Bravone.
- ❖ Protéger les espaces forestiers collinaires par leur classement en zone naturelle.
- ❖ Maintenir les paysages agricoles vallonnés caractéristiques de la microrégion par un classement en zone agricole.

Objectif : limiter l’incidence des risques et des nuisances

La protection des biens et des personnes doit rester une priorité. Le PLU intègre dès lors ces notions fondamentales.



Trame verte et bleue sur le territoire de Linguizzetta // Source: Citadia

Actions :

- ❖ Limiter le risque inondation par la prise en compte de l’Atlas des Zones inondables, la commune n’étant pas couverte par un PPRI.
- ❖ Limiter les nuisances sonores en imposant un recul depuis la RT10 pour les nouvelles constructions à destination d’habitat.
- ❖ Identifier les secteurs touchés par le risque de submersion marine.



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

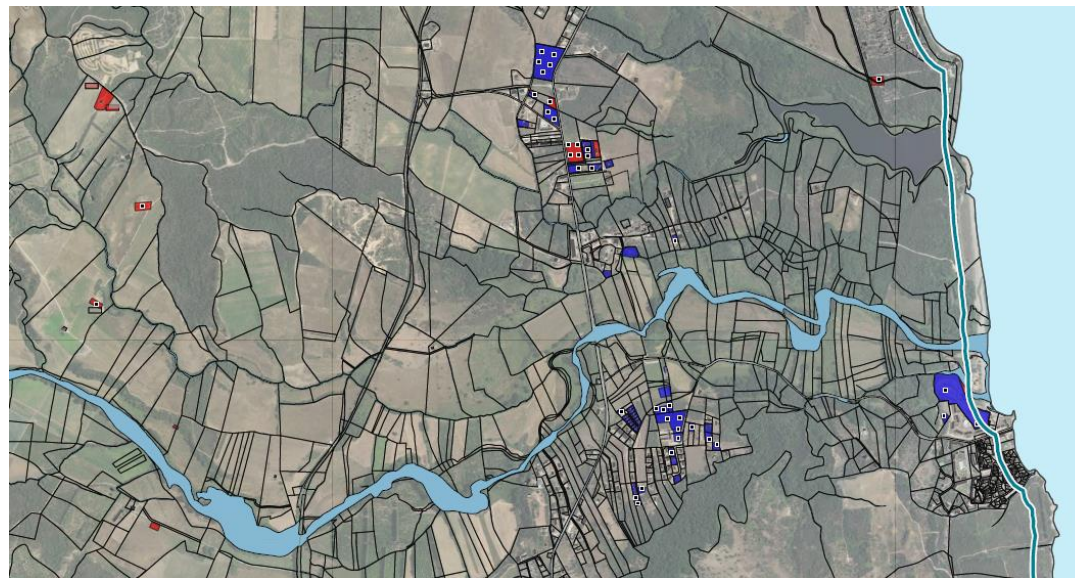
CONSOMMATION FONCIERE 2011 – 2021

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.

La consommation observée sur la commune de Linguizzetta est de 18,46 hectares. Le rapport de présentation précise les modalités de calcul de cette valeur qui diffère de celle proposée par le Portail de l’artificialisation des sols (9 hectares).

→ La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 18,46 hectares. Soit une moyenne de 1,85 hectare par an.

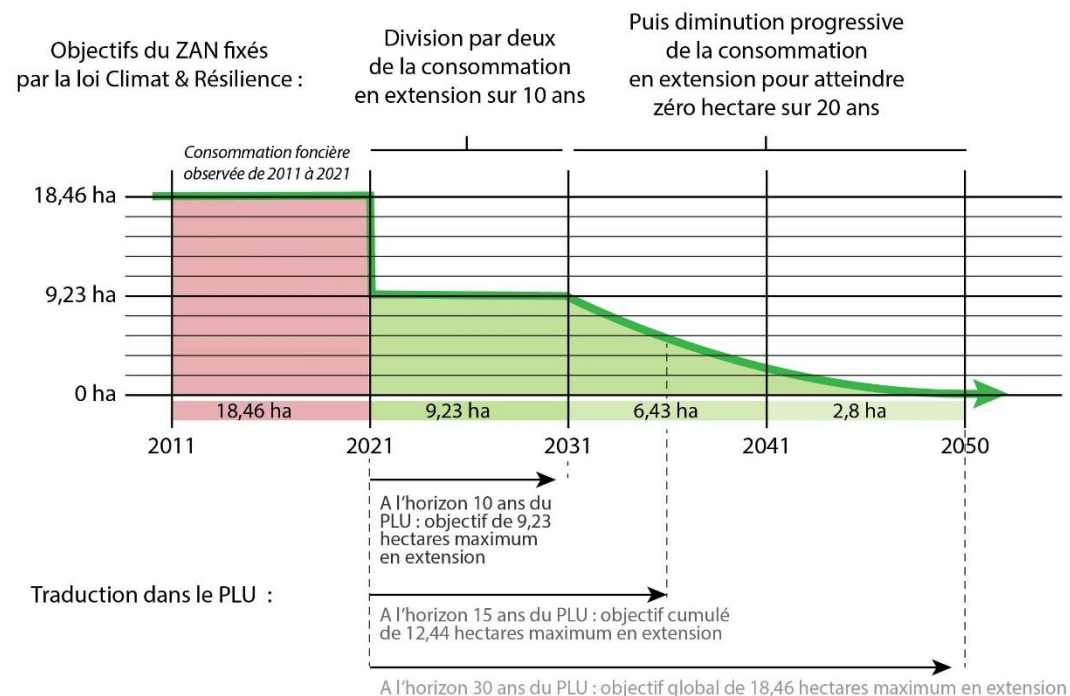


OBJECTIF ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

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, le plan local d’urbanisme se doit d’être conforme avec l’esprit de la loi et tendre vers une diminution marquée des extensions de l’urbanisation (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, se doit d’être en cohérence avec la loi Climat & Résilience. Le graphique ci-contre permet de mieux comprendre cet objectif et la trajectoire pour y parvenir. Il n’est pas une règle absolue, mais un guide conduisant à l’objectif de 2050. Les valeurs sont donc indicatives.



SCENARIO DEMOGRAPHIQUE CHOISI ET BESOINS EN FONCIER

Le PLU se doit d’établir un équilibre entre urbanisation et croissance démographique. Pour y parvenir, plusieurs scénarios de croissances démographiques ont été établis afin d’évaluer les besoins résidentiels et calibrer les besoins en fonciers qui en découlent.

Aucun de ces scénarios ne s’impose par lui-même. Ils représentent des outils d’aides à la décision et servent de repères indicatifs pour définir les besoins engendrés par telle ou telle politique.

La commune, au regard des contraintes et des disponibilités foncières, souhaite s’orienter vers un scénario maîtrisé, en accord avec ses équipements et son niveau de services et d’emplois. Le taux de variation retenu par la commune ne suit pas les tendances des dernières années mais retient un taux de croissance de 1,5% par an, porté par ses projets. Cette progression démographique est liée à la fois à l’observation des demandes en logements et à la fois à la création d’emplois engendrée par les projets communaux.

A l’horizon 2035, la commune vise une population de **1400 habitants**, soit 313 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. 230 logements sont ainsi prévus, dont 185 résidences principales. Le rapport de présentation détaille les calculs conduisant à ce chiffre.

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

- 30 % d’habitat groupé / collectif (25 lgts/ha)
- 50 % d’habitat groupé / logements intermédiaires (15 lgts/ha)
- 20% de maisons individuelles (10 lgts/ha)

Le cœur de Bravone soutient la majeure partie de ce développement. Il est malheureusement grevé de terrains en indivision pour environ 2 hectares, obligeant à « déplacer » les projets sur les terrains voisins qui restent mobilisables. Des opérations y sont en cours dont un lotissement communal de 27 logements et un petit collectif de 6 logements. A horizon de cinq ans, le cœur de Bravone devrait accueillir près d’une centaine de logements. Linguizzetta apporte, à travers son PLU, une structuration et des formes urbaines plus denses tout en réduisant fortement les autres secteurs urbanisables au PLU précédent.

Les besoins fonciers liés au scénario choisi, rétention foncière (4,5 ha) et indivisions identifiées (2 ha) comprises, s’élèvent à 21,57 hectares. Auxquels s’ajoutent les besoins en équipements public : places, salle polyvalente, stationnement, voiries, pour environ 1,5 hectares. Aucune friche ou capacité de renouvellement n’ont été identifiées pour atténuer la consommation d’espaces.

Soit un besoin théorique total de 23,07 hectares. Ces hectares devront être répartis entre les extensions de l’urbanisation et les dents creuses en enveloppe urbaine. Ce besoin théorique correspond à une urbanisation adaptée au formes urbaines actuelles, à savoir des

maisons individuelles. En revanche, le projet de PLU viendra repenser ce modèle consommateur d’espace afin de réduire ambitieusement le foncier consommé réellement.

OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE

La réduction de la consommation d’espace s’intègre nécessairement dans une politique plus vaste d’utilisation raisonnée et réfléchie de l’espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d’une part optimiser les espaces déjà urbanisés - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain – et favoriser des greffes urbaines. Cette politique, qui s’inscrit dans une démarche globale d’aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d’optimisation des espaces nouvellement consommés, qui prévaut pour toutes les opérations d’aménagement.

Optimiser les espaces déjà urbanisés

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune en optimisant les espaces urbanisés et urbanisable dans les secteurs qui s’y prêtent le plus comme le Cœur de Bravone et le village historique.

Favoriser des greffes urbaines judicieuses

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l’initiative privée. Cela nécessite que la collectivité prévoie des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions. Le

secteur de Casamozza présente à ce titre un potentiel attractif. Cette consolidation doit permettre de conforter la centralité en plein essor.

Optimiser la consommation d’espace

Afin de stopper le mitage urbain et rendre la consommation foncière cohérente, les zones rendues constructibles sous l’ancien document sont recentrées et réduites. Cette évolution permet de se conformer aux dispositions de la loi Littoral en préservant les espaces naturels et agricoles et en densifiant au plus proche des enveloppes urbaines.

Alors que la consommation foncière liée au PLU a majoritairement produit du logement individuel très peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l’urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

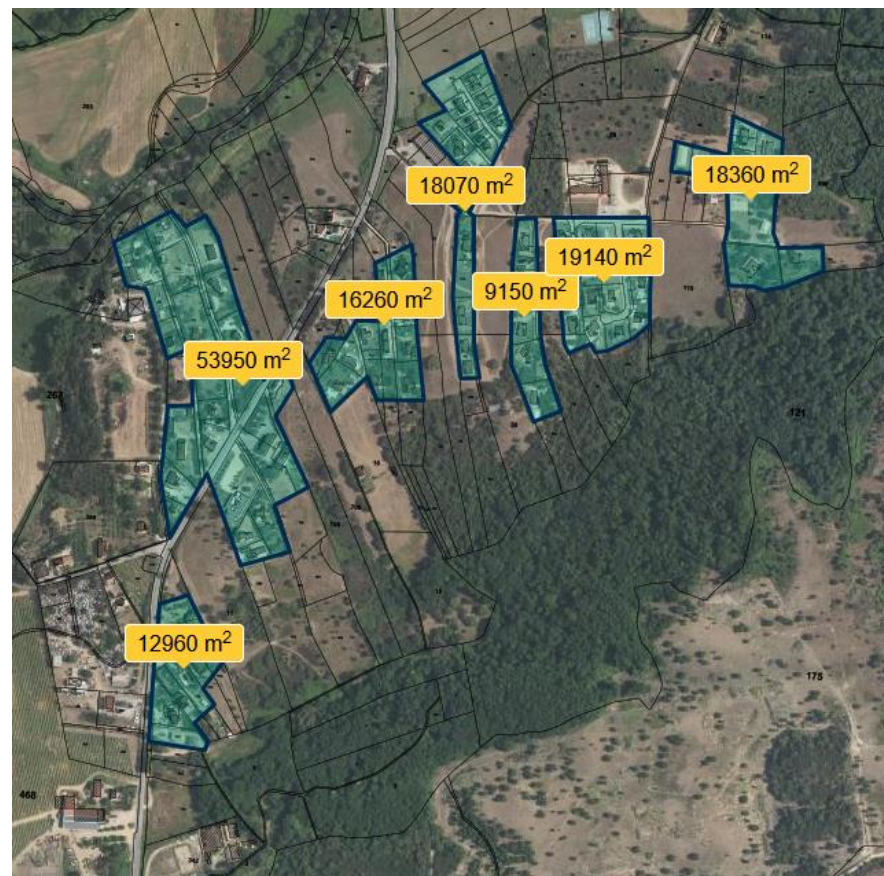
Réduire significativement les zones constructibles

La capacité foncière disponible au sein des zones U et AU du **PLU précédent** est de l’ordre de **104 hectares**.

Afin d’accompagner les objectifs qualitatifs, la commune propose de réduire fortement la superficie de ses capacités d’accueil : **le projet de PLU vise donc à réduire d’au moins 75 % la superficie totale de sa capacité d’accueil au sein des zones constructibles** par rapport au PLU approuvé en 2012. Les zones restantes ne concerneront pas seulement de l’habitat, mais également les projets en matière d’infrastructures.

La densité actuelle du foncier bâti oscille entre 4 et 8,5 logements à l’hectare selon les quartiers (hors village) pour une moyenne de 6,5 logements à l’hectare. Ces données sont issues des périmètres bâtis définis sur l’illustration ci-contre. Le PLU s’engage à augmenter cette densité pour atteindre une moyenne 10,5 logements à l’hectare, soit une **augmentation de la densité de 60%**.

- **Objectifs chiffrés** : ne pas dépasser une consommation moyenne totale de 0,9 hectare par an à horizon 2031 afin de répondre aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette.
- **Réduire d’au moins 75% les zones constructible** du PLU de 2012.
 - Cet objectif inclut la consommation foncière en « dents creuses » au sein de l’enveloppe urbaine et celle en extension de l’urbanisation.
 - Cet objectif comprend l’intégralité de la consommation foncière envisagée (habitat, économie, équipement).



Secteurs bâtis pris en compte pour le calcul de densité // Source: Géoportail