

DEPARTEMENT DE HAUTE CORSE

Commune de *Taglio-Isolaccio*

Plan Local d'Urbanisme

SOUS-PREFECTURE DE CORTE  
Date de réception de l'AR: 04/08/2022  
02B-212003180-20220803-DE\_2022\_07\_39-DE

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE JUILLET 2022*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du  
Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 – PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?.....	4
RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	4
 <b>PARTIE 2 – LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD .....</b>	<b>10</b>
 <b>PARTIE 3 – LES ORIENTATIONS GENERALES ET LEURS OBJECTIFS.....</b>	<b>13</b>
ORIENTATION GENERALE 1 : L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS S'INSCRIVANT DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EQUILIBRE ET HARMONIEUX .....	14
ORIENTATION GENERALE 2 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET RELANCE ECONOMIQUE COMME MOTEURS DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	17
ORIENTATION GENERALE 3 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT.....	20
 <b>PARTIE 4 - CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....</b>	<b>24</b>
CONSOMMATION FONCIERE 2011 – 2021 .....	25
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	26

# 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 Renouveau 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 Renouveau 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.

L'article L.151-2 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 du code de l'urbanisme 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.

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A 35 km au sud de Bastia, Taglio-Isolaccio est un territoire attractif grâce à sa situation géographique privilégiée dans un des bassins de vie les plus dynamiques de Corse, à ses infrastructures de qualité (école, cantine, transports scolaires, parc, mer et montagne), à la proximité de la centralité de Folelli (Penta di Casinca) et à la qualité de son cadre de vie.

L'organisation urbaine de la commune est caractéristique des communes littorales corses.

Centrée à l'origine autour des villages « souches » de Taglio et Isolaccio, l'urbanisation de la commune s'est ensuite déplacée, dès les années 1960, vers les axes de circulation et le littoral.

Cette situation a conduit, sur 40 ans, à un mitage des espaces agricoles, masquant les limites du tissu urbain et limitant l'émergence d'une véritable centralité dans la commune. **Cela constitue la plus grosse problématique en matière d'urbanisme** et ce d'autant plus que le développement urbain n'a pas permis de faciliter l'accès au foncier de la population locale.

La population a connu une **croissance démographique régulière** depuis 1982 (579 habitants en 2018), ce qui reste **cependant très en retrait par rapport à la dynamique affichée par les communes voisines** (de 20% à 30% d'augmentation de la population depuis 1990).

La croissance démographique s'accompagne d'une mutation du parc de logements vers la résidence principale ; la part des résidences secondaires ayant perdu 3 points entre 2012 et 2017.

### La commune présente les caractéristiques urbaines et sociologiques d'une commune rurale et touristique :

- Une présence dominante de famille avec enfants et d'actifs et une part importante de personnes âgées.
- Un parc immobilier résidentiel dominé par les maisons individuelles (70%).
- Une population de propriétaires atteignant 81% en 2017 contre 71% en 2008.
- Un taux de catégories socio-professionnelles intermédiaires important.
- Le suivi des tendances nationales de vieillissement progressif de la population.
- Des commerces (supérette, épicerie, supermarché) localisés sur l'agglomération la plus proche de Folelli.

### Le décalage avec la dynamique du bassin de vie n'est pas lié à un manque d'attractivité de la commune, dont la population triple durant l'été, mais plutôt à des facteurs bien identifiés :

- Organisation urbaine déstructurée.
- Offre immobilière et foncière limitée.
- Marché immobilier tendu et pression foncière grandissante sur l'ensemble du territoire.
- POS caduc en 2017 contraint.
- Absence de vision stratégique et de projets communaux d'envergure jusqu'en 2015.
- Pas de logements communaux ni de logements sociaux.
- Faible mutation des résidences secondaires en résidences principales.
- Faible taux de logements vacants (2.9% en 2018 vs. 9% en 1990).
- Forte rétention foncière qui a entraîné le déclin des 2 villages historiques de Taglio et Isolaccio.

Cette situation a accéléré « l'exode » des jeunes et des familles vers les communes alentour, créant incompréhension et frustration, et entraînant le déclin des deux villages.

**A contrario, depuis 2016, la tendance s'est inversée en partie due à la volonté politique forte de la commune de répondre à la demande de la population de pouvoir vivre dignement et à des prix abordables sur la commune.**

Nous constatons les faits suivants :

- La forte hausse dans la recherche de terrain et de logement (maison individuelle) et le désir de « campagne » proche de toutes commodités accentuées par l'effet COVID : la commune reçoit en moyenne 4 à 5 demandes téléphoniques ou mail par mois de personnes cherchant à s'installer sur le territoire.
- La croissance des demandes d'urbanisme (CUa, CUb, DP et PC) : 44 en 2016, 75 en 2021 ; Le pic a été atteint en 2021 avec +158% de demandes sur 1 an et 20 PC accordés versus 8 en moyenne entre 2016 et 2020.
- La commune de TAGLIO-ISOLACCIO est dans le TOP 3 des communes qui sollicitent le plus le service urbanisme de la Communauté des communes de Costa verde qui instruit les actes d'urbanisme de 10 communes du territoire.
- La commune affiche une volonté politique forte avec des actions concrètes pour redynamiser les villages :
  - ⇒ Programme **d'acquisition et de rénovation de biens sans maître** (2 à Isolaccio et 1 en cours à Taglio), destinés à être réhabilités et reloués.
  - ⇒ Projet d'aménagement sur foncier communal à Taglio (OAP N° 1 - programme **d'accession** à la propriété (environ 14 logements) très encadré)
  - ⇒ Projets de logements communaux destinés à la **location à loyers encadrés** avec la réhabilitation de

la mairie d'Isolaccio et la construction de 4 logements neufs à Taglio (OAP N°1).  
 ⇒ Volonté de la mairie de créer 2 maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes avec 2 logements de fonction : 1 issue d'une donation à Isolaccio et une construction neuve à Taglio (OAP N°1).

**Ces projets étant engagés et pouvant être menés à terme dans le cadre du RNU, il convient d'en tenir compte dans le projet de PLU.**

- La commune souhaite porter un projet à Casanile devant le pôle administratif (école, mairie, plateau sportif, local technique, bureau de vote ...) via une OAP en partie sur terrain qu'elle a préempté (OAP N° 2 avec 26 logements).
- Deux projets d'hôtels de 10 chambres ont été validés (1 construction neuve à Isolaccio et la réhabilitation d'un bâti ancien à Taglio).
- L'emploi est en progression constante depuis 2008 avec le tourisme et l'agriculture comme moteurs du développement.
- Les projets identifiés de la commune dans la réhabilitation de ses infrastructures et équipements (cf. dossier de PLU).

**En conséquence, baser le PLU sur le scénario 1 de +0.5% de la population par an serait donc totalement erroné et contraire à la réalité.** En effet, avec les seuls projets engagés par la commune sous le régime du RNU, l'objectif de 630 personnes du scénario 1 à horizon 2035, serait atteint dans les 5 ans. La pertinence même de réaliser un PLU pourrait alors se poser.

**Le scénario 4 qui table sur une augmentation de la population de 2% par an (811 habitants en 2035) reste le plus réaliste et est amplement justifié au sein du rapport de présentation.**

Compte tenu de la conclusion du diagnostic territorial détaillé dans le rapport de présentation, **les trois principaux enjeux** auxquels la commune doit faire face sont :

**TROIS PRINCIPAUX ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE**

- L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS S'INSCRIVANT DANS UN PROJET DE TERRITOIRE EQUILIBRE
- LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LA RELANCE ECONOMIQUE COMME MOTEURS DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
- LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

# **PARTIE 2 – LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques de la commune dans le respect des principes du développement durable.

Il s'articule avec les autres pièces qui composent le PLU, les OAP et le règlement doivent être en cohérence avec lui.

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement sont venus préciser les orientations et les objectifs du PADD.

Les villages historiques de Taglio et d'Isolaccio ont perdu, ces dernières années, leur fonction de centralité principale de la commune au profit du pôle de Casanile, dans la plaine. Ce pôle de Casanile peine toutefois à se développer en l'absence de document cadre comme un PLU.

Le nombre d'hectares pouvant être urbanisé étant limité, il apparaît judicieux pour la commune de Taglio-Isolaccio d'affirmer le développement urbain de son territoire par des projets précis et structurants, dans le respect des principes du développement durable. **Le développement urbain est ainsi très encadré.** Ces éléments urbains (tissu urbain continu, discontinu, résiduel, etc.) sont visibles bien que peu représentés et n'occupent qu'une quarantaine d'hectares, soit 4% du territoire. Ainsi, la commune de Taglio-Isolaccio dispose d'un environnement et d'un cadre de vie de haute qualité.



La diversité topographique et paysagère de la commune constitue un véritable atout pour cette dernière. Elle 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 pressions urbaines multiformes, ainsi que par les risques naturels (inondations, incendie et mouvements de terrain notamment). En témoignent les récentes mise à jour des PPRI.

Au regard de ces éléments, le PADD propose des réponses aux besoins présents et futurs identifiés pour la commune de Taglio-Isolaccio déclinées en **3 grandes orientations avec leur déclinaison d'objectifs et d'actions concrètes.**

Ces objectifs doivent répondre aux problématiques suivantes :

- Soutenir la centralité de Casanile, fédératrice et porteuse de mixité fonctionnelle.
- Redynamiser les deux villages historiques de Taglio et d'Isolaccio et enrayer leur déclin démographique.
- Maintenir les fonctions résidentielles de Terra Rossa et de San Piovanaccio.
- Lutter contre un développement urbain de ville « diffuse ».
- Encadrer l'offre touristique.
- Concilier développement et préservation des terres agricoles.
- Protéger et valoriser des écosystèmes et des espaces remarquables, notamment ceux identifiés au titre de la loi Littoral et du PADDUC.
- Protéger les espaces paysagers sensibles du littoral, de la plaine et des reliefs.
- Prévenir les risques naturels, les nuisances sonores et les pollutions.



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

---

## ORIENTATION GENERALE 1 : L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS S'INSCRIVANT DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EQUILIBRE ET HARMONIEUX

### Objectif 1 – Permettre une progression maîtrisée de la population dans la dynamique du bassin de vie

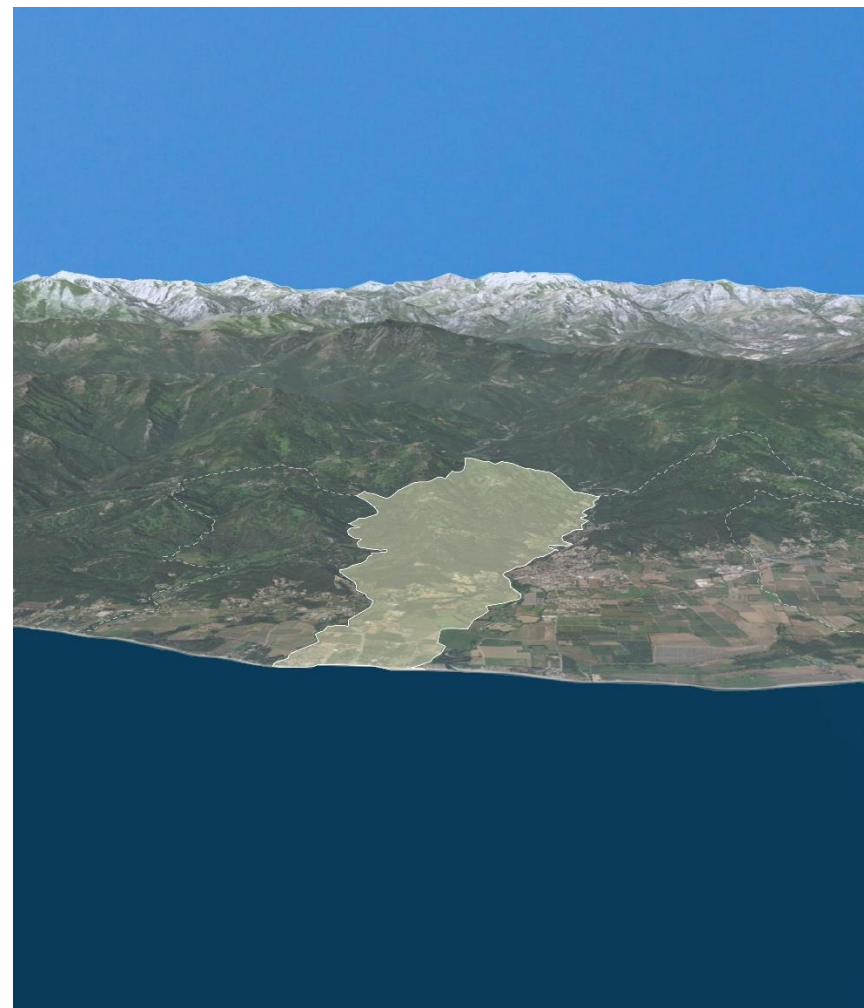
#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*Le solde naturel positif depuis 2008, malgré un vieillissement global de la population, et la très forte demande permettent à la commune de projeter une **croissance démographique de +2% annuelle** (cf. synthèse du diagnostic territorial).*

*L'accueil de cette population nouvelle doit se concentrer sur le village de TAGLIO (greffe de village sur terrain municipal) et à CASANILE, dans le cadre de projets en grande partie sous maîtrise publique.*

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- S'inscrire dans un projet d'aménagement du territoire équilibré et assumer une politique ambitieuse avec des objectifs clairs.
- Rééquilibrer le développement entre la plaine et les villages.
- Concentrer la production maîtrisée de logements sur Taglio et Casanile.
- Renforcer et diversifier le parc de logements grâce aux opérations réalisées sous maîtrise publique et sur foncier communal pour une maîtrise du prix du foncier.
- Imposer une mixité fonctionnelle au sein des opérations sous OAP pour créer un espace de vie et non une ville dortoir.



## Objectif 2 - Diversifier les composantes de l'offre résidentielle pour permettre à la population de se loger dignement à des prix abordables

### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*L'attractivité de la commune est très forte mais l'offre immobilière reste peu importante, incapable de répondre à la demande très soutenue.*

*Les besoins en logements doivent être adaptés à la demande de résidence principale de la population (jeunes, familles ...) et à son pouvoir d'achat.*

*Le maintien de la population dans le temps doit se baser sur la possibilité de réaliser un parc résidentiel complet.*

### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Faciliter l'accès pour tous à un logement digne et abordable en proposant des opérations d'accession à la propriété (cf. OAP de Taglio et Casanile) sous maîtrise publique.
- Poursuivre la politique ambitieuse de la commune de réhabilitation des logements issus de procédures de biens sans maître pour fixer une population à l'année dans les 2 villages.
- Constituer un parc de logements communaux destinés à de la location à loyers encadrés pour les personnes les plus précaires (personnes âgées, familles monoparentales ...)
- Permettre aux personnes âgées dépendantes et à mobilité réduite de continuer à résider dans leur village en construisant 2 maisons d'accueil à Taglio et Isolaccio (forte demande de la population).
- Lutter contre la précarité et le changement climatique en favorisant la réhabilitation énergétique des constructions

existantes et la promotion des énergies renouvelables dans les constructions neuves et les opérations de réhabilitation.



### Objectif 3 - Proposer un projet d'aménagement du territoire harmonieux et équilibré qui optimise la consommation d'espace

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*L'économie de l'espace passe par la concentration des nouveaux logements dans des lieux ciblés.*

*Les infrastructures (école, mairie, réseaux, etc.) sont déterminantes dans les choix effectués.*

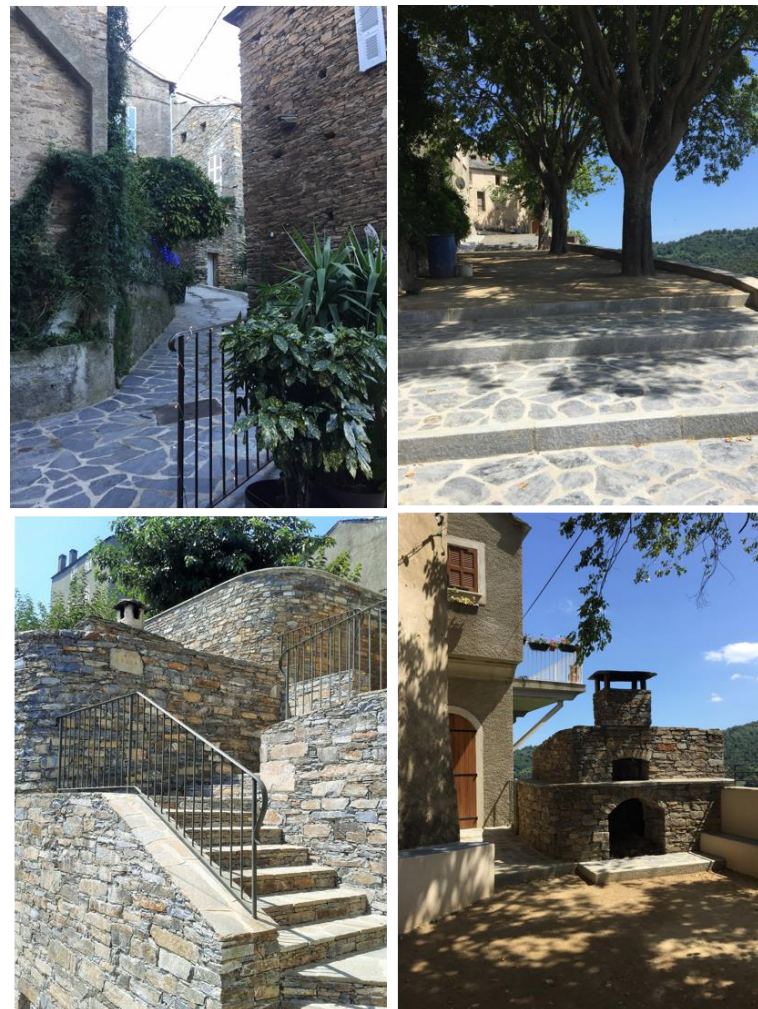
*La forte présence de la trame verte pousse à l'intégrer pleinement dans le développement de la commune.*

*Toujours dans un souci de gestion des espaces urbanisés, l'identification du bâti sans maitres et en état manifeste d'abandon est une priorité.*

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Recentrer le développement autour des villages (Taglio, Isolaccio) pour enrayer leur déclin, et autour de Casanile.
- Limiter l'urbanisation par des opérations d'aménagement choisies.
- Favoriser la réhabilitation des logements anciens tout en préservant leur caractère identitaire (procédures de biens sans maitres, abandon manifeste ...).
- Limiter les nouvelles constructions dans les secteurs agricoles et naturels au strict nécessaire.
- Apporter aux espaces publics un traitement qualitatif (restauration, accessibilité des espaces publics, végétalisation ...).

- Patrimonialiser les jardins et espaces verts des cœurs de village par la mise en place d'une trame d'Espaces Verts Protégés (EVP)



## ORIENTATION GENERALE 2 : EQUIPEMENTS PUBLICS ET RELANCE ECONOMIQUE COMME MOTEURS DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

### Objectif 1 – Répondre aux besoins présents et futurs en infrastructures et développement numérique

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*Les rares carences en stationnement seront comblées par les opérations que la commune a commencé à déployer. La sécurité des déplacements actifs dans la plaine trouve un sens autour du projet de tourne à gauche entre la RT 10 et la RD 30 et de la création de la nouvelle route de Falasco.*

*La possibilité de créer du commerce de proximité répondra au besoin de la population actuelle et future et enfin, la fibre disponible sur la commune depuis 2021, permettra d'atteindre les meilleurs débits Internet.*

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Poursuivre la rénovation des infrastructures communales (eau potable, assainissement des villages, réseau routier et stationnement).
- Prendre en compte les besoins en stationnement dans les opérations d'aménagement.
- Poursuivre l'extension du maillage des routes communales pour une meilleure interaction entre les secteurs et une plus grande sécurisation des déplacements.
- Mettre en place un mode de déplacement doux (piétons et cycles) reliant le quartier de Terra Rossa à la route de la mer en cohérence avec le projet de voie douce de la Communauté des Communes de Costa Verde.

- Programmer en amont l'intégration de la fibre en particulier dans les nouvelles opérations de construction et d'aménagement.
- Intégrer le programme de l'utilisation de l'information et du numérique porté par l'intercommunalité, vecteur d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services.
- Faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements.



## Objectif 2 – Poursuivre la dynamique agricole des dernières années

### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*La population active totale est en hausse de 9.8% depuis 10 ans et le nombre d'emplois est en croissance constante.*

*L'agriculture connaît un vrai dynamisme et tient une place première avec de vrais potentiels de développement.*

*18 agriculteurs exploitent des parcelles sur la commune, soit 7 de plus qu'en 2015 et **la surface exploitée a doublé en moins de 10 ans** occupant **aujourd'hui plus de 59% du territoire communal** (cf. diagnostic agricole).*

### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Identifier et protéger les terres agricoles par un classement approprié des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et plus globalement des zones à enjeux agricoles et forestiers.
- Soutenir les activités de pastoralisme (ovins et caprins) en fort développement sur la commune.
- Construire un plan d'action pour remédier à la sous-exploitation des anciennes terres cultivées et à potentiel du piémont (ex : rives du Fium'Alto et du Fiume d'Olmo).
- Actionner les leviers de la mobilisation foncière (biens sans maître).
- Etudier avec l'OEHC la possibilité d'extension du réseau d'eau brute en cas de projets agricoles viables.



### Objectif 3 – Exploiter pleinement le potentiel touristique et les activités de loisir de la commune

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

L'activité touristique a fortement décliné dans les années 90 avec la fermeture de campings et de centres de vacances mais la commune dispose d'un vrai potentiel de développement avec 1355 lits recensés au 1er janvier 2021.

Le défi sera de **restructurer une offre dans un marché en mutation** et de capitaliser, en plus du littoral, sur les atouts indéniables des villages.

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Soutenir la réhabilitation et la mutation des unités touristiques existantes vers un nouveau business model (transformation numérique, tourisme durable, amélioration du service ...).
- Encourager l'implantation de structures familiales dans les 2 villages (projets en cours de 2 hôtels de famille à Taglio et Isolaccio).
- Promouvoir auprès des institutionnels le projet de réhabilitation de « la coupole » de la Résidence des Isles en centre de congrès polyvalent.
- Valoriser la plage de Taglio-Isolaccio au travers de son établissement et de l'aménagement paysagé de son aire de stationnement.
- Faire de l'axe « culture et environnement » illustré par le Parc GALEA, la future voie douce jusqu'à Moriani sous maîtrise

d'ouvrage de la Communauté des Communes de Costa Verde et le futur aménagement de la route de la mer, un outil de promotion et de valorisation de la commune.

### Objectif 4 – Encourager le développement des commerces de proximité

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

Il y avait 4 bars dans les 2 villages il y a 20 ans, il n'y en a plus aujourd'hui.

Si la proximité de Folelli et la présence de marchands ambulants sur la commune permet de pallier l'absence de commerces de proximité dans les villages, réimplanter un bar ou un restaurant reste un objectif majeur pour la vie locale.

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Permettre la création de commerces et de services de proximité sur le pôle de CASANILE (point de vente pour la production locale, marché de producteurs ...).
- Faciliter la renaissance d'une activité économique de commerce et de service dans les villages de Taglio et Isolaccio (bar/restaurant).



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

### Objectif 1 – Protéger et mettre en valeur les écosystèmes et les espaces naturels remarquables de la trame verte et bleue

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*La grande variété des milieux naturels toujours vierges de la montagne à la mer doivent être préservés.*

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Protéger les espaces côtiers (complexes dunaires, végétation halophile, plages...) non bâtis.
- Sanctuariser les ERC du littoral pour leur qualité paysagère et leur intérêt écologique.
- Préserver les boisements structurants du littoral et de sa plaine (ripisylve du Fium'Alto et du Fiume d'Olmo, chênaie de Casanile ...) par un classement en zone naturelle éventuellement renforcée par des espaces Boisés Classés (EBC).
- Protéger les zones de captage d'eau potable par un zonage adapté.
- Tenir compte de la zone Natura 2000 du Grand Herbier et de la ZNIEFF des Hauts Maquis dans les projets du PLU.



## Objectif 2 – Valoriser les espaces paysagers de qualité et le patrimoine bâti.

### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*Au même titre que la biodiversité, le grand paysage et ses composantes majeures tout comme le patrimoine bâti doivent être reconnus et protégés.*

*Par exemple, les villages typiques du balcon de Tavagna et Castagniccia ou encore les cultures vallonées de la plaine*

### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Protéger les espaces forestiers et les versants montagneux.
- Maintenir et reconquérir les paysages agricoles vallonés du piémont.
- Travailler l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions.
- Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine vernaculaire, architectural et naturel de la commune (fontaines, lavoirs, églises, places, ruelles ...).
- Appliquer une charte architecturale ambitieuse sur les programmes sous OAP et encadrer le règlement sur le reste du territoire.
- Sectoriser la plage en fonction de ses caractéristiques (naturelle, naturelle fréquentée et semi urbaine) pour protéger le complexe dunaire et la végétation halophile.



### Objectif 3 – Limiter l'incidence des risques et des nuisances

#### LIENS AVEC LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX :

*Le PPRi nouvellement révisé et l'ensemble des risques clairement connus doivent être intégrés au PLU pour limiter l'exposition des risques et des personnes.*

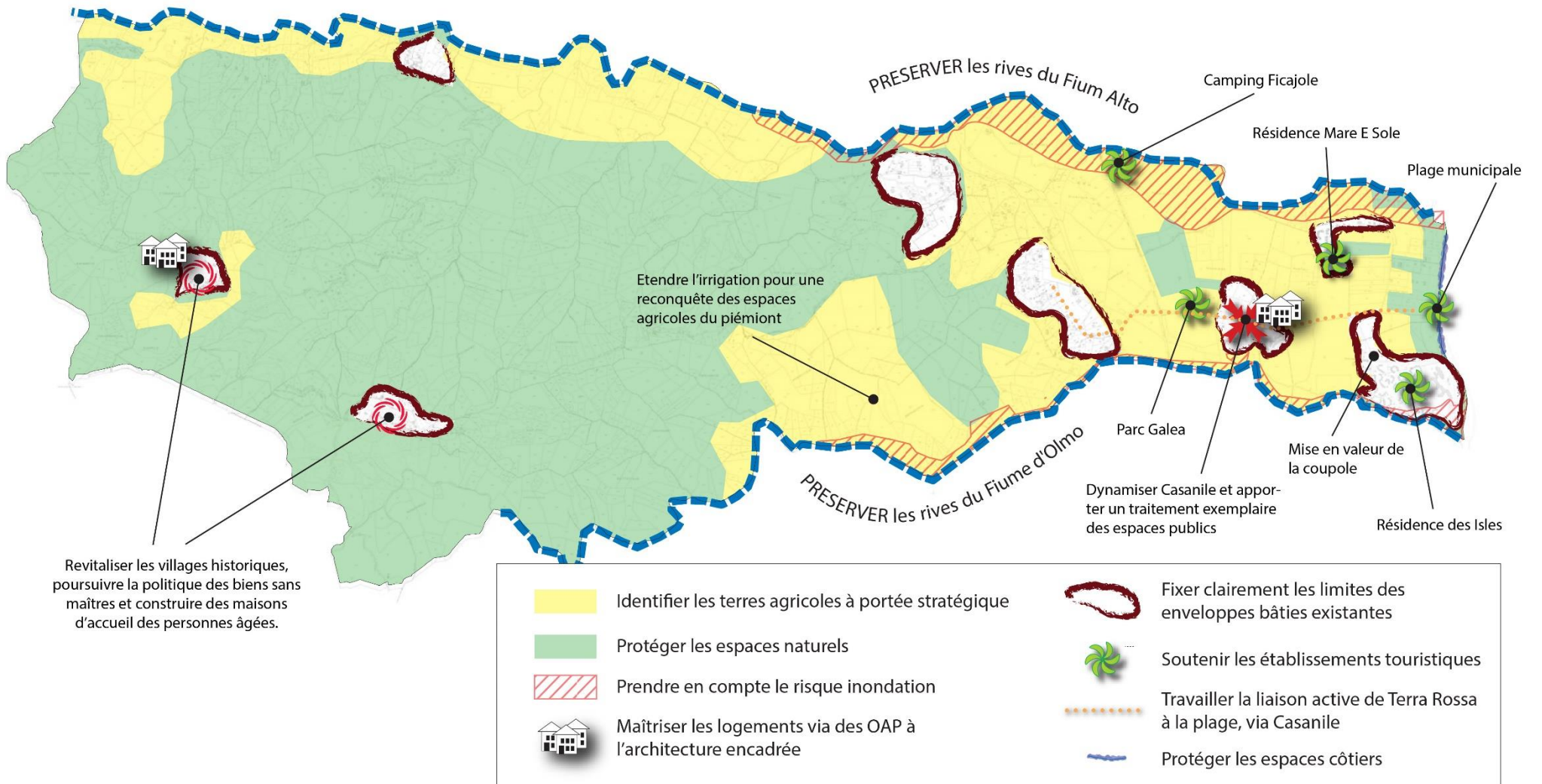
*L'axe de la RT10 est particulièrement concerné avec les différents accès véhicules et la traversée des piétons.*

#### ACTIONS MISES EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF :

- Limiter l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques, notamment d'inondation.
- Prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I).
- Limiter les nuisances sonores en maintenant des végétaux le long des axes principaux et en instaurant des marges de recul pour les nouvelles constructions le long de la RT10.
- Garantir la sécurité des automobilistes, des piétons et riverains par le classement de la route de la mer en zone aggro et par l'aménagement qui en découle.
- Sécuriser et limiter les accès aux habitations depuis la RT10.
- Limiter l'imperméabilisation des sols par des dispositions réglementaires ou des prescriptions adaptées.
- Prendre en compte le risque de submersion et le recul du trait de côte mis en évidence par la loi Climat et Résilience



SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



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

---

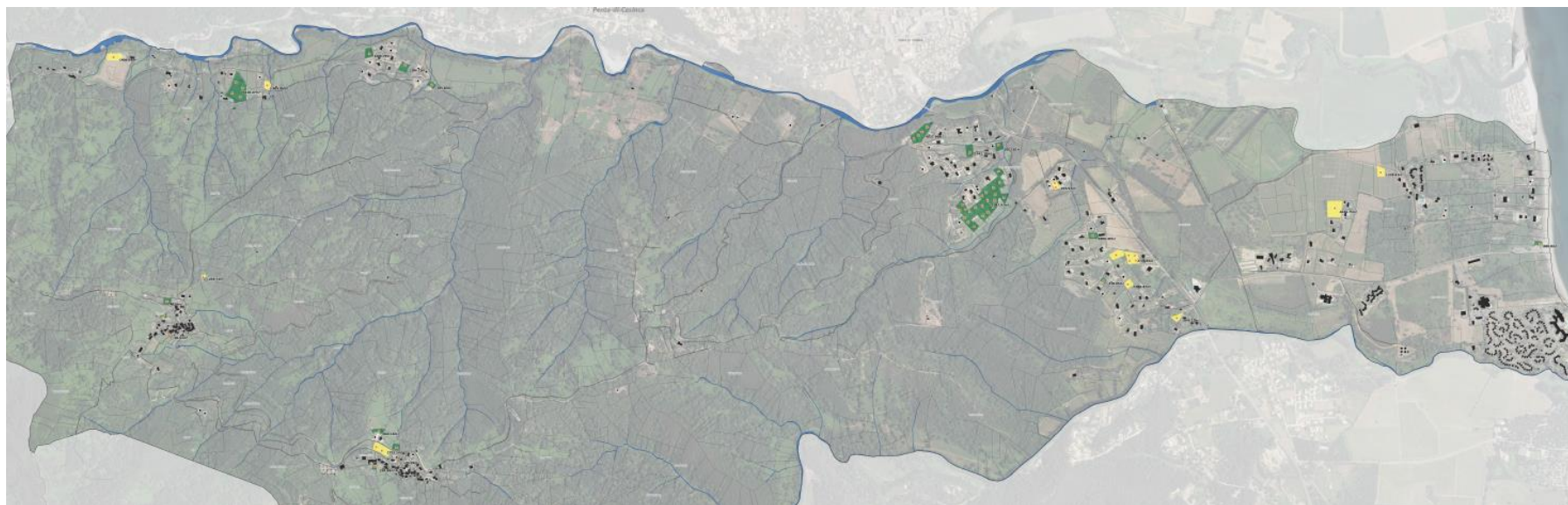
## CONSOMMATION FONCIERE 2011 – 2021

*La loi Climat & Résilience demande à ce 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 foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 6,93 hectares. Soit une moyenne de 0,7 hectares par an.**

La consommation observée sur la commune de Taglio-Isolaccio est de 6,93 hectares. Le rapport de présentation précise les modalités de calcul de cette valeur.



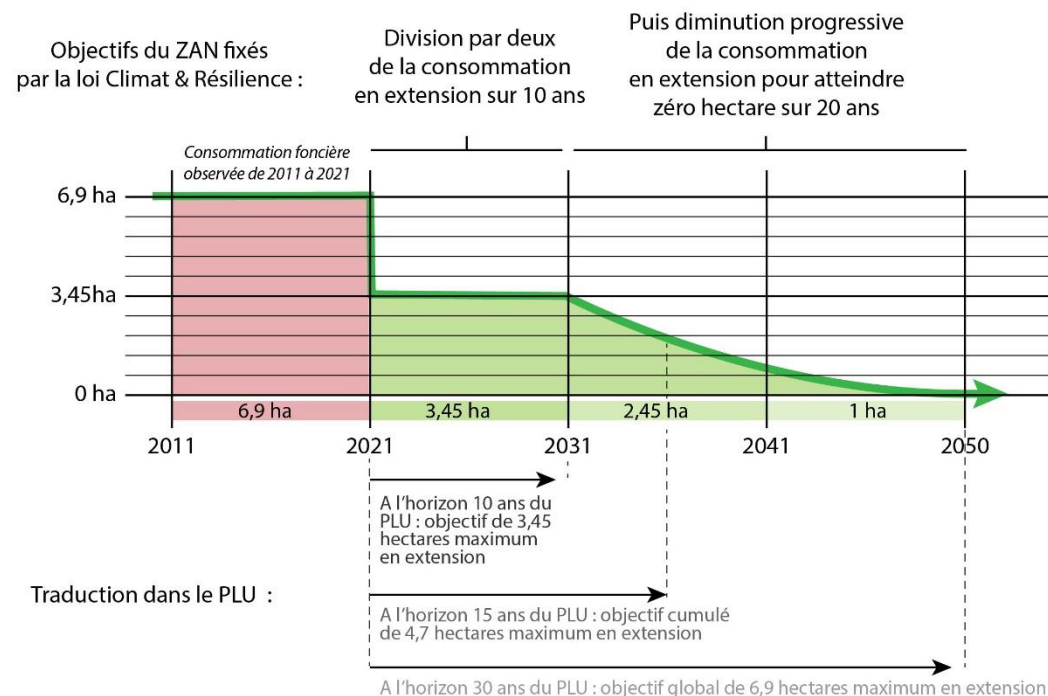
## Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière

### Objectif Zéro 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 division par deux 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, est en cohérence avec la loi Climat & Résilience conformément au graphique joint.



### **Les objectifs chiffrés liés au scénario démographique choisi**

A l'horizon 2035, la commune vise une population de 811 habitants, soit 232 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. 142 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 maîtrise privée :

- 20 % d'habitat groupé / collectif (30 lgts/ha)
- 10 % d'habitat groupé / logements intermédiaires (15 lgts/ha)
- 70% de maisons individuelles (11 lgts/ha)

Au sein des OAP, ce sont de 44 à 48 logements qui sont prévus. La création de logements s'accompagne dans la plupart des cas de la création ou de l'aménagement de voies et de petits espaces publics. La réalité de la rétention foncière doit également être prise en compte dans les prévisions.

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 16,08 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 pôles de vie tout en imprimant à son PLU la nécessaire sobriété foncière qui accompagne son développement. Cette sobriété se regarde au travers de l'importance des projets structurants, en rupture avec la consommation des années précédentes, faite de projets individuels.

#### **→ Objectifs chiffrés : ne pas dépasser une consommation moyenne totale de 1,07 hectare par an sur 15 ans :**

- 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).
- Le PLU ne devra pas, quoi qu'il arrive, procéder à plus de **6,9 hectares d'extensions** sur 15 ans de l'urbanisation pour conserver l'esprit des lois visant à la sobriété foncière.

### Objectifs qualitatifs

Pour atteindre les objectifs chiffrés, il est nécessaire de traduire qualitativement le projet de la commune. La réduction des surfaces destinées à être urbanisées ne permet pas de répondre à elle seule aux objectifs du ZAN.

**La réduction de la consommation d'espace est subordonnée à une utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace (densification).**

**Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés (dents creuses, réglementation visant à densifier les quartiers), et d'autre part fortement encadrer au travers d'OAP les secteurs stratégiques sur foncier maîtrisé par la commune.**

Ces mesures doivent permettre de répondre à la fois à la question de la production de logements et d'amélioration du fonctionnement urbain (stationnement, sécurisation des déplacements piétons, ...).

**Le premier objectif** consiste à prioriser le développement de la commune non plus par extension de l'urbanisation mais par optimisation de **l'espace existant à Casanile**. Ce projet intègre de la mixité fonctionnelle, des espaces publics (détente, stationnement), des espaces verts pour ne pas se couper de son environnement et une part d'équipement communaux en renfort de la mairie et de l'école. Ce projet est le cœur du développement de la commune.

**Le second objectif** vise à renforcer l'urbanisation des villages de Taglio et d'Isolaccio. Les nouvelles constructions sont bien souvent nécessaires pour accueillir de nouveaux résidents. Les maisons dites « patrimoniales » ne sont que très rarement mise en vente. Isolaccio bénéficie de la route communale de désenclavement pour se développer et Taglio reçoit une OAP qui fait sens, greffée au village.

Pour y parvenir, les efforts suivants en matière de modération de la consommation d'espace sont entrepris par la commune :

Redynamiser les deux villages historiques	En densifiant les villages en continuité immédiate, l'étalement urbain est maîtrisé et n'engendre pas un nouveau mitage de l'espace.
Acquérir des biens sans maîtres	Cette action permet un renouvellement urbain, économe en espace. Les maisons de village ainsi réhabilitées permettent de fixer la population sans nouvelle consommation d'espace.
Elaborer l'OAP de Casanile	Cette opération, qui agit comme une restructuration, permet la réutilisation d'un espace déjà dédié à la population et aux services, sans provoquer une déstructuration des espaces agricoles alentour.
Stopper l'urbanisation de Terra Rossa au sud-ouest	Malgré leur appartenance à l'enveloppe urbaine, des espaces d'oliviers sont ainsi protégés de l'urbanisation.
Structurer le territoire par un projet communal réfléchi	En appliquant son PLU à la place du RNU, la municipalité permet de maîtriser non seulement l'urbanisation, mais surtout la cohérence de ses réseaux et de ses équipements publics.
Proposer un règlement cohérent avec les objectifs de la commune	Grace aux règles du PLU, les quartiers résidentiels pourront se densifier de plus de 30%, proposant une nouvelle manière de construire aux résidents en sortant de la densité inférieure à 10 logements / hectare.