

An aerial photograph of a hillside town, likely San Martino di Lota, showing a dense cluster of residential buildings with various roof colors (red, grey, brown) and some greenery interspersed among them. The town is built on a steep slope, and the background shows a clear blue sky.

COMMUNE DE SAN MARTINO DI LOTA

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Version proposée au débat du
Conseil Municipal du 29 avril 2011**

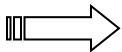
SOMMAIRE

- *PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL* 6
- *RECENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS* 14
- *FAIRE VALOIR UN STATUT DE COMMUNE DYNAMIQUE - PILIER DE L'ECONOMIE DU GRAND BASTIA* 21

PREAMBULE

Qu'est ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.



Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il s'agit d'un document court dont les objectifs et les choix sont argumentés au sein de la troisième partie du rapport de présentation annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

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.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme précise :

"le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)"

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D.

Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1

Le respect du principe d'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2

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, des besoins présents et futurs en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3

Un Aménagement Durable du Territoire National impliquant :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- 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,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. .

Le premier Projet d'Aménagement et de Développement Durable conçu en 2003 affichait 5 grandes orientations issues des grandes problématiques soulevées lors du Diagnostic Territorial.

1 Satisfaire les besoins en développement

Le rythme de croissance choisie à cette époque était un développement modéré mais régulier avec environ :

- 15 nouveaux logements par an
- 30 nouveaux habitants par an sur une période de 10 ans portant la population communale à 2900 habitants à l'échéance 2010.

Les choix de localisation du développement mobilisaient

- prioritairement dans l'enveloppe agglomérée de Pietranera
- l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Tentume sous forme d'opération d'ensemble, compacte et bien défendue face au risque incendie
- le développement des Hauts de Pietranera, sous la réserve de désenclavement du site par les opérateurs.

2 Développer un habitat résidentiel de qualité et diversifier l'habitat

- conserver un habitat résidentiel de qualité avec une limitation des hauteurs et le respect de densités modérés
- l'engagement dans la réalisation de logements sociaux avec les opérations de logements publics programmées à Castagnetu (réalisée depuis) et le projet de Tentume

3 Mettre en valeur les hameaux de l'intérieur

4 Développer l'économie communale

- en développant l'offre de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces aux abords de la RD 80
- en favorisant les activités de plage
- en augmentant le niveau d'équipements et de services au public (extension école, cimetière, création d'une salle des fêtes)

5 Promouvoir un développement durable

- par la préservation des espaces montagnards et littoraux, par la protection des espaces boisés significatifs et la maîtrise de l'étalement urbain
- par la protection des zones humides
- par la promotion des énergies renouvelables, en particulier l'opportunité d'une ferme éolienne en ligne de crête du Cap Corse

PREMIERE ORIENTATION

***PROTEGER UN CAPITAL
ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER EXCEPTIONNEL***

PREMIERE ORIENTATION

Construire la trame verte et bleue du territoire permettant de relier entre eux les grands réservoirs de biodiversité

PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

En prenant appui sur les grands sites imposés par la loi Littoral et la loi Montagne, le document d'urbanisme garantit le maintien des corridors écologiques entre les grands massifs que sont :

- le flanc nord du massif de la Guita
- le massif de Grigione et sa vallée humide
- le flanc Nord de la vallée du Poggiolo jusqu'à la RD 131
- l'arrière pays montagnard du Cap Corse

-Sont reconnus prioritaires pour la réalisation de cette trame de mise en relation des espaces naturels à l'échéance 2020 :

- la Trame Bleue de la Lota
- la vallée de la Guita
- la vallée du Grigione et ses affluents montagnards (ruisseaux de Forlelli et de Milaja)
- la ripisylve du Poggiolo
- les secteurs de sources de Catarelle
- les secteurs de sources de Mucchiete

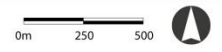
- la Trame Verte de la Lota

L'immensité naturelle du territoire impose de relativiser l'importance des corridors biologiques « réglementaires ». Toutefois, deux axes de préservation d'espaces connectifs se démarquent :

- les grands massifs boisés reconnus comme Espace Boisé Significatif de la loi Littoral
- la vallée humide de Grigione après le cimetière de Tentume qui assure le peuplement faunistique du massif de Grigione
- les vallons secs au dessus de Pietranera qui marquent une pénétration intéressante de la nature dans l'enveloppe agglomérée.



- Espace boisé significatif (Trame verte)
- Trame bleue
- Corridor écologique
- Mise en défence face au risque incendie
- Site de ressource d'eau potable
- Périmètre de hameaux protégés
- Risque inondation
- Servitude de vue
- Sentier public du littoral
- Présence de risque d'amiente environnementale
- Zone d'agro-pastoralisme



PREMIERE ORIENTATION

PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

Promouvoir le regain de l'agriculture locale et les démarches agro-environnementales



Protéger la ressource en eau



Le PLU poursuit les objectifs de valorisation de l'agriculture locale

-en identifiant des sites de maraîchage contrebas du village de San Martino (Castegnetto)

-en reconnaissant les pratiques de Sylvo-Pastoralisme dans les espaces naturels des massifs, ces pratiques concourant notamment à réduire l'exposition des hameaux et des zones agglomérées au risque incendie de feux de forêt.

Le développement de la valorisation de la biomasse locale (bois, résidus agricoles, cannes de provence...) est également une piste de croissance économique et de développement durable du territoire.

Le PLU doit être l'occasion de renforcer les dispositifs de protection des sites de captage en eau potable, en concluant notamment la protection des puits de captage des sources captées de Cantarelle et en protégeant toutes les autres sources potentielles.

PREMIERE ORIENTATION

Réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques naturels



PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

La prise en compte des risques naturels connus conduit à rendre inconstructibles les zones exposées à un aléa fort et à intégrer des prescriptions réglementaires particulières pour les zones exposées à un aléa modéré.

Concernant le risque inondation, au delà de l'application des règles induites par le Plan de Prévention en vigueur, le PLU doit assurer la maîtrise des phénomènes d'imperméabilisation des sols dans les espaces collinaires qui représentent sur le long terme une menace d'aggravation du ruissellement urbain . Avec le maintien de densité mesurée dans les collines, une meilleure gestion des emprises au sol et l'imposition de nouveaux mécanismes de rétention, le PLU sera demain plus efficace pour atténuer ce risque. L'imposition de dispositifs de rétention à la parcelle pourra être appliquée.

Concernant le risque Incendie, le PLU anticipera le programme de travaux du futur Plan de Prévention pour la mise en sécurité des secteurs exposés et des futurs sites d'extension avec notamment la mise aux normes progressives des hydrants et des réseaux dans le cadre de la défense incendie en milieu urbain.

Le développement de l'agro-pastoralisme sur les grands massifs servira de moyen de réduction de l'aléa incendie sur la commune.

Enfin, concernant le risque d'amiante environnemental, le PLU procédera au repérage des sites sensibles identifiés par le BRGM et au rappel des principes de précaution formulés par la Préfecture de Haute Corse en cas de travaux de sol sur ces sites.

PREMIERE ORIENTATION

PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

S'engager dans une réduction massive des gaz à effet de serre



La Commune a engagé depuis plusieurs années déjà une politique publique incitative à la réduction des besoins énergétiques des nouvelles constructions bâties. Le futur Plan Local d'Urbanisme va renforcer cette implication :

Avec la généralisation de la norme Très Haute Performance Energétique (THPE) pour tous les nouveaux équipements publics, soit un objectif d'abaissement de la consommation énergétique en dessous de 50 kw/an/m². Cette action publique doit être conçue également comme un effet de levier dans la diffusion des pratiques pour l'ensemble de la filière artisanale de construction

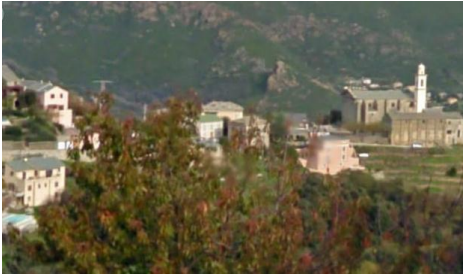
Par la bonification de COS réservée aux autorisations d'urbanisme réalisant la norme Très Haute Performance Energétique

Par la limitation aux seuls périmètres de Castagnetu, Mucchiète et Canale de l'interdiction de pose en toitures ou façades d'installations destinées à la production des énergies renouvelables discordantes avec l'unité architecturale du site – la Lauze devant être maintenue dans ses secteurs comme seul dispositif de couverture autorisé.

PREMIERE ORIENTATION

PROTEGER UN CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL

Poursuivre la politique communale de valorisation des hameaux de montagne



● Dans la continuité des orientations du PADD de 2003 la politique communale en matière de valorisation patrimoniale sera poursuivie :

- le maintien des morphologies d'habitat traditionnelles dans les vieux hameaux (imposition de l'alignement, de l'implantation sur limites séparatives)

- l'obligation de lauze (façon Corse) en toiture sera formalisée dans le règlement d'urbanisme dans les hameaux de Castagnetu, Mucchiete, Canale et Anneto

- la protection des caractéristiques architecturales des maisons les plus patrimoniales

Garantir l'accès public au littoral et maîtriser les formes d'urbanisation dans les espaces proches du rivage



● Dans le respect des principes de l'article L 146 du Code de l'Urbanisme (loi Littoral), le projet d'urbanisme communal s'appliquera :

- à conserver le chemin littoral aménagé dans ses tronçons aménagés

- à limiter les hauteurs de construction et les emprises au sol dans les espaces collinaires situés dans les espaces proches du rivage

- à conserver des vues sur le littoral à partir de la RD 80, notamment au droit du parkings publics actuels et projetés.

DEUXIEME ORIENTATION

*RECENTRER LA PRODUCTION
D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES
BESOINS DE TOUS LES HABITANTS*

Les trois scénarios d'accroissement démographiques

| San Martino di Lota | Population sans doubles comptes RP99 | Population 2007 | taux variation annuel | Population estimée 2011 | Population projetée à Horizon 2021 | Accroissement estimé entre 2011-2021 (en nombre d'habitants) | Besoins en logements à l'horizon 2020 | Besoins en logements neufs impliquant une incidence foncière ou en renouvellement urbain |
|--|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| scénario 1-San Martino - 3000 habitants | 2 527 | 2 726 | 0,95 | 2 805 | 2 997 | 192 | 219 | 163 |
| scénario 2 - le 1,5% annuel | 2 527 | 2 726 | 1,50 | 2 851 | 3 164 | 313 | 294 | 238 |
| scénario 3- San Martino - 3500 habitants | 2 527 | 2 726 | 2,53 | 2 938 | 3 500 | 562 | 448 | 392 |
| scénario 4- le point mort | 2 527 | 2 726 | 0,00 | 2 726 | 2 726 | | 53 | |

"San Martino di Lota – 3170 habitants" en 2021 est le scénario choisi.

DEUXIEME ORIENTATION

RECENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

PRODUIRE UNE OFFRE D'HABITAT ORIENTEE VERS LES BESOINS LOCAUX, PRINCIPAL OUTIL DE LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

San Martino di Lota 2011 – 2021

- 3 150 habitants en 2021 soit 1,5% de croissance par an (**+ 315 habitants en 10 ans**)

- 300 logements à produire en 10 ans dont :

- * 45 pour le desserrement des ménages
- * 150 pour la croissance démographique
- * 45 pour les résidences secondaires

Soit 240 logements neufs et 40 nouveaux logements issus du parc d'habitat existant.

En lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, la Commune limite volontairement ses perspectives de croissance démographiques à l'horizon 2020 à un taux de croissance annuel de 1,5% impliquant :

-un poids de population annuelle de 3150 habitants en 2020

- un effort de construction accru en raison du retard pris dans le desserrement des ménages (la réduction du nombre de personnes par famille accroît la demande de logements) avec une perspective de 2,1 occupants par logement en moyenne au terme de la décennie

- une majoration nécessaire de l'ordre de 30% du besoin de logements à réaliser pour soulager la pression sur le parc d'habitat, au profit des familles de San Martino.

Les grands indicateurs issus des choix retenus par la Collectivité sont :

- atteindre 30 logements neufs ou réhabilités par an sur l'échéance 2011-2021

- orienter la production neuve vers des typologies d'habitat plus accessibles aux actifs et aux ménages modestes.

DEUXIEME ORIENTATION

RECENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

POURSUIVRE LA POLITIQUE COMMUNALE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL



Consciente de l'intérêt de produire des logements publics aidés, la Commune inscrit dans son PLU les objectifs de satisfaction de l'habitat suivants :

-la mise à disposition de **90 logements conventionnés par an sur 10 ans** soit 30% de la construction neuve

- le caractère indispensable de l'opération de Tentume où une soixantaine de logements sociaux seront réservés. A la suite des avis des services de l'Etat émis dans le cadre de la procédure, cette réalisation devra se réaliser sous la forme d'une opération ponctuelle permettant de lever la discontinuité imposée par la loi Littoral.

- la programmation de logements publics équivalent sur la décennie suivante pour atteindre le seuil des 20% en 2030.

Cette politique communale d'habitat est rendue complexe dans un contexte de raréfaction foncière et de limitation de la production de logement public dans les opérations de renouvellement urbain.

Cette production de logements conventionnés envisagée sera répartie sur l'ensemble du territoire communal avec pour principe général d'une proportion d'au moins 20% de logements sociaux sur chaque programme d'habitat de taille significative

DEUXIEME ORIENTATION

RECENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

METTRE EN OEUVRE LES PROJETS URBAINS STRUCURANTS PERMETTANT DE REUSSIR LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNALE

● Face à la raréfaction constante de l'offre foncière disponible face aux exigences de protection des espaces naturels et des risques naturels nombreux, la Commune fait le choix d'engager plusieurs projets urbains nouveaux permettant de réussir ses objectifs

- **Secteur de Pietranera** – consommation foncière de 12 hectares pour une estimation de 70 logements en ouverture à l'urbanisation, soixante logements collectifs à Tentume et une cinquantaine de logements en diffus soit une production sur les dix prochaines années de 180 logements neufs sur le secteur de Pietranera auxquels s'ajoutent 25 logements nouveaux issus du parc existant.

- l'optimisation foncière de Pietranera, en particulier aux abords de la nouvelle voie de Porraja et dans les contrebas du massif du Grigione – consommation foncière de 3,5 hectares pour une trentaine de maisons individuelles

- la réalisation du projet urbain de Tentume pour la réalisation d'une soixantaine de logements neufs dont une grande partie sera dédiée au logement public aidé – consommation foncière de 2 hectares. Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation ultérieure à la phase d'approbation du PLU.

-l'ouverture à l'urbanisation des hauts de Pietranera en trois parties conditionnée par la réalisation d'une voie périmétrale pour la sortie de la servitude BO liée au Plan de Prévention des Risques - pour un total de consommation foncière de 9,4 hectares

• la frange Nord – Cataro Vecchio - d'une superficie de 3,9 hectares – permettant de réaliser 25 maisons individuelles

• la frange Sud – Giunche – de 1,6 hectares pour la réalisation d'une quinzaine de ce maisons individuelles

• Le secteur Centre – Campo Tondo qui ne sera ouvert à l'urbanisation qu'une fois la périmétrale réalisée – superficie de 3,9 hectares.

DEUXIEME ORIENTATION

RECENTRER LA PRODUCTION D'HABITAT VERS LA SATISFACTION DES BESOINS DE TOUS LES HABITANTS

METTRE EN OEUVRE LES PROJETS URBAINS STRUCURANTS PERMETTANT DE REUSSIR LA POLITIQUE D'HABITAT COMMUNALE

- **Secteur de Castagnetu** – consommation foncière de 5 hectares pour une estimation de 35 logements nouveaux et d'environ 5 réhabilitations ou création de logement neuf à partir du parc existant.
- le secteur de Lavopiano de 0,6 hectares permettant 5 maisons individuelles
- le secteur d'Acqualta de 0,8 hectares au sein duquel un programme d'habitat intermédiaire peut être mis en œuvre assurant la réalisation d'au moins 10 nouveaux logements
- le secteur d'Orateggio de 0,5 hectares permettant de réaliser 5 maisons
- le bas de Castagnetu sous la route départementale de 0,5 hectares permettant de réaliser 5 maisons
- le secteur Haut de Castagnetu d'une superficie de 2,4 hectares où seule la partie basse la plus proche du village est envisagée à l'échéance 2021 pour la réalisation de 10 nouvelles habitations.
- **Secteur de Canale** – consommation foncière de 1,6 hectares pour une estimation d'une quinzaine de logements
- **Secteur de Mola** – consommation foncière de 0,5 hectares pour une estimation de 5 à 8 logements
- **Secteur d'Anneto** – consommation foncière de 0,5 hectares pour une estimation de 5 à 8 logements

DEUXIEME ORIENTATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cible les objectifs de développement résidentiel suivants :

San Martino di Lota 2011 – 2021

300 logements à produire en 10 ans :

- 200 logements à Pietranera pour une consommation foncière de 12 hectares
- 40 logements à Castagnetu pour une consommation foncière de 5 hectares
- 15 logements à Canale pour une consommation foncière de 1,6 hectares
- 5 à 8 logements à Mola pour pour une consommation foncière de 0,5 hectare
- 5 à 8 logements à Aneto pour pour une consommation foncière de 0,5 hectare

Au total :

-19,6 hectares de consommation foncière pour 240 logements en impact foncier, soit un indicateur de densité moyen de 12 logements à l'hectare, conforme aux objectifs du Grenelle de l'Environnement

TROISIEME ORIENTATION

*FAIRE VALOIR UN STATUT DE
COMMUNE DYNAMIQUE - PILIER
DE L'ECONOMIE DU GRAND
BASTIA*

**DÉVELOPPER
L'OFFRE DE
STATIONNEMENT**

La proximité de Bastia et le cadre de vie privilégié qu'offre la commune (image de station balnéaire, vue sur la mer, paysage de grande qualité, dimension villageoise) lui confère une vocation résidentielle. La commune accueille ainsi de nombreux actifs travaillant sur l'ensemble de l'agglomération bastiaise.

Ce contexte confère à la commune de fortes potentialités de développement des activités commerciales, de services, touristiques et ludiques. Les activités, regroupées au centre de Pietranera, se sont ainsi beaucoup diversifiées au cours des dernières années, bien que la manque de stationnement et l'importante circulation sur le C.D. 80 pénalisent l'arrêt dans les commerces.

La commune a amélioré cette situation en créant quelques parcs de stationnement. De nouveaux emplacements pourront être réservés à Pietranera comme au village afin de poursuivre les aménagements des centres ville.

**FAVORISER LES
ACTIVITÉS DE PLAGE**

De nombreuses actions d'amélioration des espaces publics et de développement des équipements publics ont été engagées par la commune pour accompagner et développer les activités de plage :

- aménagement de plages,
- création de nouveaux accès piétons.

La municipalité souhaite poursuivre ces actions dans les années à venir car la fréquentation du public exige d'améliorer les conditions d'accueil sur le littoral. La municipalité souhaite ainsi :

- poursuivre le cheminement piéton littoral,
- améliorer les accès,
- créer un poste de secours et des sanitaires,
- aménager une plage surveillée...

**DÉVELOPPER LES
ÉQUIPEMENTS PUBLICS
STRUCTURANTS**

Des besoins s'expriment aussi sur les équipements publics courants de la commune qui doivent s'adapter à la croissance de population prévue pour les années à venir :

- extension de l'école,
- extension du cimetière,
- création d'une salle des fêtes

**GARANTIR L'ACCES
NUMERIQUE SUR
L'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE COMMUNAL**

Au sein du futur schéma numérique du Grand Bastia, la Commune s'est saisie de l'importance d'un accès numérique pour toutes les parties agglomérées de San Martino (accès ADSL au minimum) et de l'intérêt de déployer une conduite de Très Haut Débit Numérique (Méga-Fibre) sous la RD 80 à partir du Port-Toga vers le Cap Corse de manière à

- à assurer l'égalité de l'accès au numérique alors que les Services Publics se dématérialisent pour réduire leur coût - le numérique comme outil citoyen
- à conserver une attractivité de localisation économique pour les entreprises et les commerces avec la montée en puissance du Nuage Internet (logiciels en ligne, sauvegardes en ligne...) exigeant un débit Internet au moins égal à la Fibre Domestiques - le numérique comme condition de croissance économique
- à réduire les besoins de déplacement avec la multiplication des sites de télé-travail et des plateformes publiques de vidéo-conférence - le numérique comme manager de mobilités.