



COMMUNE DE
POGGIO-MEZZANA

DÉPARTEMENT DE HAUTE-CORSE (2B)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de Modification n°1

Version d'Enquête Publique

1/ NOTICE DE PRÉSENTATION

Procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 03 septembre 2008
Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM en 2009
Procédure de Modification : Enquête Publique

A.	Note de contexte	3
	A.1. Historique du PLU	4
	A.2. Justification du choix de la modification	5
	A.3. Mise à disposition du public	5
	A.4. Approbation de la modification	6
	A.5. Transmission et communication du dossier de PLU modifié	6
B.	Analyse par zones et recherche des secteurs à enjeux paysagers	7
	B.1. Méthodologie	8
	B.2. Analyse de la zone UA	9
	B.3. Analyse de la zone UB	14
	B.4. Analyse de la zone UC	17
	B.5. Analyse de la zone UD	20
	B.6. Analyse de la zone 1AUT	24
C.	Apports modificatifs suite à la loi ALUR	25
	C.1. Modifications de portée générale	26
	C.2. Règlementation de la zone UB	27
	C.3. Règlementation de la zone UC	28
	C.4. Règlementation de la zone UD	29
D.	Mise à jour du règlement d'urbanisme au regard de modifications mineures diverses	31
	D.1. Modifications de portée générale	32
	D.2. Modification des Hauteurs (zones UB et UC)	33
	D.3. Modification de l'implantation par rapport aux limites séparatives (zone UD)	33
E.	Éléments de PLU modifiés	34
F.	Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement de Corse	35

A.NOTE DE CONTEXTE

A.1. Historique du PLU

Par délibération du 03 septembre 2008, la Commune de Poggio-Mezzana se dotait d'un Plan Local d'Urbanisme lui permettant de mettre en œuvre les objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Approbation de la révision simplifiée numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme en 2009 par délibération du conseil municipal. Elle visait à :

- *enclencher la seconde partie du programme sur la zone 1AU du PLU : zone d'urbanisation future stricte nécessitant une procédure d'urbanisme pour l'acceptation des autorisations d'urbanisme.*

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme prescrite par le Conseil Municipal de Poggio-Mezzana a pour objet :

- L'adaptation du Plan Local d'Urbanisme sur certains secteurs à enjeux paysagers, et notamment sur les zones UAb, UB, UC, UD et UV, pour définir de nouvelles normes de densité suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR :

En effet, la loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Elle supprime le Coefficient d'Occupation des Sols, COS, ainsi que la possibilité de fixer des superficies minimales pour les terrains constructibles et ce immédiatement. La densification étant à proscrire dans certains secteurs, il convient de parer à ces suppressions par le renforcement des articles restants.

A.2. Justification du choix de la modification

Au regard de la loi ALUR, des volontés de préservation de l'intérêt paysager communal, le remaniement rapide du PLU apparaît comme évident.

Ainsi la prescription d'une modification est la meilleure des solutions et ce pour des causes de rapidité et de conformité par rapport au sujet concerné par la modification.

Ainsi, au titre des articles L.123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est retenue dans la mesure où les modifications, décrite ci-dessus, apportées au dossier :

- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A.3. Mise à disposition du public

Références réglementaires

La procédure de modification du PLU est encadrée par l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme et suivants ainsi que par les articles R.123-15 et suivants du code de l'urbanisme. L'enquête publique est organisée selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Étapes de la procédure

- Rédaction du projet de modification ;
- Arrêté du maire ou prescription de la modification par délibération du conseil municipal ;
- Consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Désignation d'un commissaire-enquêteur ;
- Mesures de publicité ;
- Enquête publique avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification ;
- Mesures de publicité de la délibération approuvant la modification.

A.4. Approbation de la modification

À l'issue de la consultation publique, le projet de modification du PLU peut faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.

La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

A.5. Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Aux personnes publiques associées.

B. ANALYSE PAR ZONES ET RECHERCHE DES SECTEURS À ENJEUX PAYSAGERS

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. En effet elle supprime le Coefficient d'Occupation des Sols, COS, ainsi que la possibilité de fixer des superficies minimales pour les terrains constructibles et ce immédiatement.

La suppression des articles 05 et 14 ont pour but de **favoriser la densification** des espaces et la **production de logements**. Pour autant, dans certains secteurs, la densification est à proscrire, il convient donc de parer à ces suppressions par le **renforcement des articles restants**.

L'article 05 définissait les « superficies minimales », il contraignait la constructibilité à une taille minimale imposée de parcelles. Ainsi les divisions parcellaires au profit de parcelles trop réduites étaient désavantageuses et l'urbanisation sur un site identifié comme trop restreint était interdit. Aujourd'hui cette donnée n'est plus prise en compte et un site quelque soit sa taille peut être urbanisé (sous réserve qu'il respecte les autres articles en vigueur).

L'article 14 définissait le « Coefficient d'Occupation des Sols, COS », il contraignait la constructibilité par rapport à la taille de la parcelle. Ainsi la densité était gérée par cet article et présente seulement dans les espaces à COS élevé. Aujourd'hui cette donnée n'est plus prise en compte et toutes les zones originellement pourvues d'un COS peuvent être densifiées, ce qu'il convient de parer.

Ces nouvelles dispositions nécessitent une adaptation du Plan Local d'Urbanisme pour définir de nouvelles normes de densité afin de respecter les grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03 septembre 2008.

Dès lors, la présente modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet d'adapter le contenu du Plan Local d'Urbanisme, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sur certains secteurs à enjeux telles que les zones UAb, UB, UC, UD et UV. Ces dispositions sont prises afin de définir de nouvelles normes de densité de façon à préserver autant que possible l'identité du territoire communal, littoral et empreint d'une naturalité forte.

B.1. Méthodologie

Atlas des capacités foncières

L'analyse et la recherche des secteurs à forts enjeux paysagers débutent par l'élaboration d'un « Atlas des capacités foncières ».

Cet Atlas compile et analyse les éléments mis en avant par un Système d'Information Géographique, SIG, et transposés en relief et en contexte dans un logiciel utilisable par tous : Google Earth.

Sont étudiés :

- l'enveloppe urbaine,
- la consommation foncière,
- les capacités résiduelles en termes de superficies,
- les capacités résiduelles en termes de logements par secteurs potentiels.

Afin de réaliser l'analyse la plus fine du territoire, les capacités seront étudiées dès 1 000 m² d'espace libre.

Analyse des impacts de la loi ALUR sur les secteurs à enjeux

Les effets de loi ALUR sont ensuite observés sur les espaces à enjeux paysagers, côtiers et mettent en évidence les transformations possibles du tissu, des formes et de la densité en place sur le territoire communal.

L'étude est faite zone par zone et secteur par secteur, elle est donc adaptée finement et concrètement aux territoires.

Des mesures sont alors envisagées et rédigées afin d'adapter les ambitions de la loi ALUR aux spécificités du territoire de Poggio-Mezzana.

B.2. Analyse de la zone UA

Localisée sur la partie urbanisée à l'Ouest du territoire communal elle comprend des secteurs en connexion avec les hameaux anciens. Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur UAa : zone d'habitat de densité forte correspondant aux hameaux anciens de Poggio, Mezzana et Renoso ;
- le secteur UAb : en continuité avec les hameaux anciens, ce secteur recouvre des terrains aptes à la construction.

Une étude minutieuse, zone par zone et secteur par secteur a été menée afin de considérer les risques de densification et de hausse de la constructibilité.

Analyse de la zone UAa

Cette zone comprend comporte de l'habitat de densité forte correspondant aux hameaux anciens de Poggio, Mezzana et Renoso.

Dans le secteur UAa, le COS et les superficies minimales n'étant pas règlementés, leur suppression n'entraîne aucun changement pour cette zone qui reste à constructibilité élevée.

UAa - zone d'habitat de densité forte correspondant aux hameaux anciens de Poggio, Mezzana et Renoso							
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS
Article 5 - Superficiés minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	0m	0		0		0	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	0m	0		0		0	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			500		1000		1500
Article 10 - Hauteur des constructions	idem contexte						
Surface de plancher constructible (hors COS)			1500		3000		4500
COS potentiel théorique			3,0		3,0		3,0
Article 14 - COS et SDP maxi	NR						
Proposition de réglementation		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	0m	0		0		0	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	0m	0		0		0	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			500		1000		1500
Article 10 - Hauteur des constructions	idem contexte						
Surface de plancher constructible (hors COS)			1500		3000		4500
COS potentiel théorique			3,0		3,0		3,0
Impact de la loi ALUR : superficies minimales et COS non-réglementés : aucun impact - constructibilité élevée							

Analyse de la zone UAb

Cette zone se trouve en continuité avec les hameaux anciens, elle recouvre des terrains aptes à la construction.

La superficie minimale n'est pas règlementée, sa suppression n'entraîne donc aucun effet.

En revanche, le COS est limité à 0,4, sa suppression pourrait donc être à l'origine de surdensifications, ce qui nécessite une étude approfondie.

Le secteur entre Mezzana et Renoso présente :

- Des **constructions disséminées**,
- Un **relief contraignant la constructibilité**.



Le secteur à l'Ouest de Poggio présente :

- Des **constructions disséminées**,
- Un **relief contraignant la constructibilité**.



Les capacités d'urbanisation et de sur-densification sont contraintes.
 Si le COS théorique augmente, les conséquences d'une possible densification ne porteraient pas préjudice à la morphologie urbaine en place. Aucune mesure supplémentaire n'est donc à prévoir.

UAb - en continuité avec les hameaux anciens, ce secteur recouvre des terrains aptes à la construction							
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	4m	80		100		120	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	3m	168		273		348	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			252		627		1032
Article 10 - Hauteur des constructions	8m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,4		200		400		600
Effets de la loi ALUR		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		252		627		1032	
Surface de plancher constructible hors COS		504		1254		2064	
COS potentiel théorique		1,0		1,3		1,4	

Bilan sur les possibilités de sur-densification de la zone UA

La zone est concernée par la suppression des articles 05 et 14 du règlement de PLU par la loi ALUR.

Cependant, les superficies minimales ne sont réglementées dans aucun des secteurs, sa suppression est donc sans-effet.

En revanche, les Coefficients d'Occupations des Sols, eux sont réglementés, et ce différemment selon les zones, cette suppression pourrait entraîner des sur-densifications.

De cette étude sont ressortis plusieurs points :

- Les **secteurs sont construits de manière disséminée** ;
- Les **rare espaces encore libres** peuvent être contraints par le relief.

B.3. Analyse de la zone UB

Cette zone réduite englobe le lotissement Saint-Michel et ses abords, dans la partie Sud de la commune. Elle se distingue par un tissu urbain plus dense que le reste de l'agglomération.

Elle ne comprend qu'un seul secteur et qu'une seule occurrence.

Une étude minutieuse a été menée afin de considérer les risques de densification et de hausse de la constructibilité.

La superficie minimale n'est pas règlementée, sa suppression n'entraîne donc aucun effet.

En revanche, le COS est limité à 0,4, sa suppression pourrait donc être à l'origine de surdensifications, ce qui nécessite une étude approfondie.

Le secteur présente :

- un **taux de construction déjà élevé,**
- une **opération d'ensemble déjà formée,**
- une **densité importante ne devant pas être trop contrainte.**



Afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces sur-densifications potentielles :

- Le renforcement de l'article 12 (Stationnement) : augmentation du nombre de stationnement par logement ;
- Le renforcement de l'article 13 (Espaces libres et espaces verts) : passage du simple maintien de l'existant à 40%.

UB - lotissement Saint-Michel et ses abords - tissu urbain plus dense que le reste de l'agglomération							
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	4m	80		100		120	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	3m	168		273		348	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			252		627		1032
Article 10 - Hauteur des constructions	8m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,4		200		400		600
Effets de la loi ALUR		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		252		627		1032	
Surface de plancher constructible hors COS		504		1254		2064	
COS potentiel théorique		1,0		1,3		1,4	
Proposition de réglementation		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	4m	80		100		120	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	3m	168		273		348	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	40%	200		400		600	
Emprise au sol issue des articles 6-7-9-13			252		627		1032
Article 10 - Hauteur des constructions	8m (R+1)						
Surface de plancher constructible			252		627		1032
COS théorique ajusté			0,5		0,6		0,7
Impact de la loi ALUR : superficies minimales non-réglées/ COS théorique en augmentation/ augmentation de la surface de plancher							
Variables à ajuster : réglementation de l'article 13 (Espaces libres/ espaces verts)							

Bilan sur les possibilités de sur-densification de la zone UB

La zone est concernée par la suppression des articles 05 et 14 du règlement de PLU par la loi ALUR.

Cependant, les superficies minimales ne sont pas réglementées, sa suppression est donc sans-effet.

En revanche, le Coefficient d'Occupation des Sols, est réglementé, cette suppression pourrait entraîner des sur-densifications.

De cette étude sont ressortis plusieurs points :

- Le **secteur est globalement construit dans sa globalité**, il ne reste que peu ou plus de grandes parcelles libres, permettant la sur-division ;
- Il s'agit d'une **opération d'ensemble** ;
- La **densité** voulue **est relativement importante et ne doit pas être trop contrainte**.

Pour autant, afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces sur-densifications potentielles :

- Le renforcement de l'article 12 : Stationnement ;
- Le renforcement de l'article 13 : Espaces libres et espaces verts.

B.4. Analyse de la zone UC

La zone UC recouvre les secteurs à dominante d'habitat individuel correspondant à des secteurs de densité moyenne le long de la RN 198 : Ponticchio-Sottano, Levole-Sottane, Ficareto. Cette zone regroupe également la plupart des services de la commune.

La zone ne compte qu'un secteur mais deux occurrences.

Une étude minutieuse, a été menée afin de considérer les risques de densification et de hausse de la constructibilité.

La superficie minimale n'est pas réglementée, sa suppression n'entraîne donc aucun effet.

En revanche, le COS est limité à 0,3, sa suppression pourrait donc être à l'origine de surdensifications, ce qui nécessite une étude approfondie.



Les secteurs au Nord-Est et au Sud-Est de la commune présentent :

- un **taux de construction déjà élevé**,
- des **constructions disséminées**,
- Des possibilités de densification accrue, des réglementations supplémentaires seront donc apportées.

Pour autant, afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces surdensifications potentielles :

- La réglementation de l'article 09 : Emprise au sol : à 45% ;
- Le renforcement de l'article 12 (Stationnement) : augmentation du nombre de stationnement par logement ;
- La réglementation de l'article 13 : Espaces libres et espaces verts à 40%.

UC - secteurs à dominante d'habitat individuel (densité moyenne) - regroupe également la plupart des services de la commune							
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	4m	80		100		120	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	3m	168		273		348	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			252		627		1032
Article 10 - Hauteur des constructions	8m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,3		150		300		450
Effets de la loi ALUR		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		252		627		1032	
Surface de plancher constructible hors COS		504		1254		2064	
COS potentiel théorique		1,0		1,3		1,4	
Proposition de réglementation		Terrain 500 m² (20m x 25m)		Terrain 1000m² (40mx25m)		Terrain 1500m² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	4m	80		100		120	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	3m	168		273		348	
Article 9 - Emprise au sol	45%	225		450		675	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	40%	200		400		600	
Emprise au sol issue des articles 6-7-9-13			225		450		675
Article 10 - Hauteur des constructions	5m (R)						
Surface de plancher constructible			225		450		675
COS théorique ajusté			0,45		0,45		0,45
Impact de la loi ALUR : superficies minimales non-réglées/ COS théorique en augmentation/ augmentation explosion de la surface de plancher							
Variables à ajuster : réglementation de l'article 9 (Emprise au sol), et renforcement de l'article 13 (Espaces libres/ espaces verts)							

Bilan sur les possibilités de sur-densification de la zone UC

La zone est concernée par la suppression des articles 05 et 14 du règlement de PLU par la loi ALUR.

Cependant, les superficies minimales ne sont pas réglementées, sa suppression est donc sans-effet.

En revanche, le Coefficient d'Occupation des Sols, est réglementé, cette suppression pourrait entraîner des sur-densifications.

De cette étude sont ressortis plusieurs points les secteurs présentent :

- **un taux de construction déjà élevé,**
- **des constructions disséminées.**

Pour autant, afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces sur-densifications potentielles :

- Le renforcement de l'article 09 : Emprise au sol ;
- Le renforcement de l'article 12 : Stationnement ;
- Le renforcement de l'article 13 : Espaces libres et espaces verts.

B.5. Analyse de la zone UD

La zone UD regroupe l'espace résidentiel discontinu du front de mer de la commune destiné aux activités touristiques.

Elle comprend des secteurs soumis aux dispositions du Plan de prévention des Risques Inondation du Figareto et de ses affluents dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme dudit document annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

La zone ne compte qu'un secteur et mais quatre occurrences.

Une étude minutieuse, a été menée afin de considérer les risques de densification et de hausse de la constructibilité.

La superficie minimale n'est pas réglementée, sa suppression n'entraîne donc aucun effet.

En revanche, le COS est limité à 0,15, sa suppression pourrait donc être à l'origine de sur-densifications, ce qui nécessite une étude approfondie.



Le secteur au Sud-Est de la commune présente :

- un **taux de construction déjà élevé,**
- une **opération d'ensemble déjà formée,**
- un **faible nombre de parcelles** pouvant encore être bâties ou densifiées.



Le secteur au Nord-Est de la commune présente :

- des **constructions disséminées,**
- Des possibilités de densification accrue, des réglementations supplémentaires seront donc apportées.



Le secteur littoral Nord présente :

- des **constructions disséminées**,
- des **opérations d'ensemble déjà formées**,
- un **faible nombre de parcelles** pouvant encore être bâties ou densifiées hors espaces ciblés par l'EBC.



Le secteur littoral Sud présente :

- des **constructions disséminées**,
- des **opérations d'ensemble déjà formées**,
- un **faible nombre de parcelles** pouvant encore être bâties ou densifiées.

Pour autant, afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces surdensifications potentielles :

- La réglementation de l'article 09 : Emprise au sol : à 15% ;
- Le renforcement de l'article 12 (Stationnement) : augmentation du nombre de stationnement par logement ;
- La réglementation de l'article 13 : Espaces libres et espaces verts à 65%.

UD - espace résidentiel discontinu du front de mer destiné aux activités touristiques							
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces effectives
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	3m	60		75		90	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	270		445		570	
Article 9 - Emprise au sol	NR						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	maintien de l'existant						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			170		480		840
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Article 14 - COS et SDP maxi	0,15		75		150		225
Effets de la loi ALUR		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13		170		480		840	
Surface de plancher constructible hors COS		340		960		1680	
COS potentiel théorique		0,7		1,0		1,1	
Proposition de réglementation		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces envisagées
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	3m	60		75		90	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	5m	270		445		570	
Article 9 - Emprise au sol	15%	75		150		225	
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	65%	325		650		975	
Emprise au sol issue des articles 6-7-9-13			75		150		225
Article 10 - Hauteur des constructions	6m (R+1)						
Surface de plancher constructible			150		300		450
COS théorique ajusté			0,3		0,3		0,3
Impact de la loi ALUR : superficies minimales non-réglées/ COS théorique en augmentation/ augmentation de la surface de plancher							
Variables à ajuster : réglementation de l'article 9 (Emprise au sol), et renforcement de l'article 13 (Espaces libres/ espaces verts)							

Bilan sur les possibilités de sur-densification de la zone UD

La zone est concernée par la suppression des articles 05 et 14 du règlement de PLU par la loi ALUR.

Cependant, les superficies minimales ne sont pas réglementées, sa suppression est donc sans-effet.

En revanche, le Coefficient d'Occupation des Sols, est réglementé, cette suppression pourrait entraîner des sur-densifications.

De cette étude sont ressortis plusieurs points :

- Les **secteurs sont majoritairement construits dans leur globalité**, il ne reste que peu ou plus de grandes parcelles libres, permettant la sur-division ;
- Les secteurs sont l'objet d'**opérations d'ensemble**.
- Les **rare espaces encore libres** sont :
 - sous emprise d'**Espaces Boisés Classés**.

Pour autant, afin de s'assurer du maintien des formes urbaines actuelles, il est nécessaire de déterminer les mesures à mettre en œuvre afin de contrer ces sur-densifications potentielles :

- Le renforcement de l'article 09 : Emprise au sol ;
- Le renforcement de l'article 12 : Stationnement ;
- Le renforcement de l'article 13 : Espaces libres et espaces verts ;

B.6. Analyse de la zone 1AUT

La zone 1AUT correspond au cœur du futur quartier de l'Avillanella pour lequel le PLU a opté pour une représentation par plan gabarit permettant de définir précisément les emprises constructibles et les emprises des espaces verts à conserver.

La vocation de ce secteur est mixte pouvant recevoir des équipements touristiques, du logement, des équipements publics, des services tertiaires et des commerces.

Dans le secteur 1AUT, le COS et les superficies minimales n'étant pas réglementés, leur suppression n'entraîne aucun changement, cette zone conserve donc son fonctionnement par polygones d'implantation.

1AUT - cœur du futur quartier de l'Avillanella		Terrain 500 m ² (20m x 25m)		Terrain 1000m ² (40mx25m)		Terrain 1500m ² (50m x 30m)	
Règles en vigueur avant la loi ALUR		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS
Article 5 - Superficies minimales	NR						
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	polygones d'implantation	0		0		0	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	polygones d'implantation	0		0		0	
Article 9 - Emprise au sol	polygones d'implantation						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	polygones d'implantation						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			500		1000		1500
Article 10 - Hauteur des constructions	polygones d'implantation						
Surface de plancher constructible (hors COS)			1500		3000		4500
COS potentiel théorique			3,0		3,0		3,0
Article 14 - COS et SDP maxi	polygones d'implantation						
Proposition de réglementation		Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS	Surfaces Prospect Imposées	Surfaces et COS
Article 6 - Implantation par rapport aux voies	polygones d'implantation	0		0		0	
Article 7 - Implantation par rapport aux LS	polygones d'implantation	0		0		0	
Article 9 - Emprise au sol	polygones d'implantation						
Article 13 - Espaces libres/espaces verts	polygones d'implantation						
Emprise au sol théorique issue des articles 6-7-9-13			500		1000		1500
Article 10 - Hauteur des constructions	polygones d'implantation						
Surface de plancher constructible (hors COS)			1500		3000		4500
COS potentiel théorique			3,0		3,0		3,0
Impact de la loi ALUR : superficies minimales et COS non-réglementés : aucun impact - constructibilité gérée par les gabarits et polygones d'implantation							

C. APPORTS MODIFICATIFS SUITE À LA LOI ALUR

C.1. Modifications de portée générale

Suppression des règles applicables aux articles 05 et 14

La Loi ALUR supprime les articles 05 (superficies minimales) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

Le texte de ces articles est donc remplacé par « *Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014* ».

Ajout de l'article 10 – Espaces verts aux Dispositions Générales

Les Dispositions Générales sont enrichies d'un article introduisant les Espaces verts. Ces espaces favorisent l'intégration du bâti dans un environnement paysager sensible en imposant une part importante des unités foncières plantée et non imperméabilisée.

Ainsi est ajouté aux dispositions générale l' « *Article 10 Espaces Verts : Les espaces verts de pleine terre désignent tout espace d'agrément végétalisé avec au moins 90 cm de pleine terre. Ils doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres.*

Au sein de ces espaces, il est toutefois possible d'imperméabiliser les sols dans une limite de 5% de l'emprise totale des espaces verts (voies d'accès, réseaux techniques urbains : eau potable, énergie, assainissement, ...).

Ces espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

De plus :

- *Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,*
- *Espaces libres dans les lotissements : 15% minimum de la surface sera réservée aux espaces communs,*
- *En UB et UD un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche de 4 places de stationnement. »*

Ajout de l'article 11 – Espaces paysagers littoraux aux Dispositions Générales

Les Dispositions Générales sont enrichies d'un article introduisant les Espaces paysagers littoraux. Ces espaces, symbolisés sur le plan de zonage par une trame verte sont les espaces urbains contenus dans la bande littorale élargie à 130 mètres. Ils permettent la mise en place d'une zone tampon interface entre zones urbanisées et espaces littoraux.

Ainsi est ajouté aux dispositions générale l' « *Article 11 Espaces paysagers littoraux : La bande littorale des 100 mètres imposées par la Loi Littoral (articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme) est élargie à 130 mètres. Les zones Urbaines incluses dans cette bande sont visées par des Espaces Paysagers Littoraux.*

Au sein de ces espaces les constructions nouvelles sont interdites ; Ne sont admises que les extensions attenantes aux constructions existantes.

Ces espaces seront notamment mis en place dans les zones UD et IAUT. »

C.2. Règlementation de la zone UB

Même si la zone UB (lotissement Saint-Michel et ses abords) se distingue par un tissu urbain plus dense que dans le reste de l'agglomération, il convient de préserver les formes urbaines en présence, leur organisation et l'intégration paysagère dans un contexte en partie naturel.

Afin de limiter la densité et la constructibilité certains articles doivent donc être modifiés. Il s'agit ici des articles :

- 12 : Stationnement,
- 13 : Espaces verts et espaces libres.

Renforcement de l'article 12

L'article 12 spécifiant les normes en matière de stationnement était minimal, il convient de le renforcer afin de d'adapter les besoins en stationnement par logement.

Si le paragraphe **UB 12a** était auparavant : « constructions à usage d'habitation : une place par logement »,

Aujourd'hui le paragraphe UB 12a devient : « constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement »

Renforcement de l'article 13

L'article 13 spécifiant les emprises d'espaces verts ou libres était règlementé par l'obligation de maintien ou de compensation de l'existant, il convient de le renforcer afin de préserver le caractère paysager.

Si le paragraphe **UB 13** était auparavant :

«1 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Espaces libres dans les lotissements : 15% minimum de la surface sera réservée aux espaces communs.

3. Un écran végétal sur 7 mètres de large sera conservé ou créé en limite de la Route Nationale..»,

Aujourd'hui le paragraphe UB 13 devient :

« La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 65% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD.

De plus :

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire,
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération,
- Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige,
- Au total, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de hautes tiges lorsque l'unité foncière excède 10 000 m²,
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement».

C.3. Règlementation de la zone UC

La zone UC (secteurs à dominante d'habitat individuel) correspond à des secteurs de densité moyenne répartis le long de la RN 198. En interface entre zone N et zones urbanisées, il convient donc de préserver les formes urbaines en présence, leur organisation et l'intégration paysagère dans un contexte d'interface.

Afin de limiter la densité et la constructibilité de la zone UC certains articles doivent être modifiés. Il s'agit ici des articles :

- 09 : Emprise au sol,
- 12 : Stationnement,
- 13 : Espaces verts et espaces libres.

Renforcement de l'article 09

L'article 09 spécifiant les emprises au sol n'était pas règlementé, il convient de lui donner des réglementations adaptées à la typicité du secteur.

Si le paragraphe UC 9 était auparavant : « NR »

Aujourd'hui le paragraphe UC9 devient : « L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à : 45% dans l'ensemble de la zone UC. »

Renforcement de l'article 12

L'article 12 spécifiant les normes en matière de stationnement était minimal, il convient de le renforcer afin de d'adapter les besoins en stationnement par logement.

Si le paragraphe UC 12a était auparavant : « constructions à usage d'habitation : une place par logement »,

Aujourd'hui le paragraphe UC 12a devient : « constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement »

Renforcement de l'article 13

L'article 13 spécifiant les emprises d'espaces verts ou libres était règlementé par l'obligation de maintien ou de compensation de l'existant, il convient de le renforcer afin de préserver le caractère paysager.

Si le paragraphe UC 13 était auparavant :

«1- Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

2 Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un écran végétal sur 7 mètres de large sera conservé ou créé en limite de la RN 198. Les aires de stationnement doivent être plantées.

3. Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

4 - Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme..»,

Aujourd'hui le paragraphe UC 13 devient :

«La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 40% de la superficie de l'unité foncière.

De plus :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un écran végétal sur 7 mètres de large sera conservé ou créé en limite de la RN 198. Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération,
- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme».

C.4. Règlementation de la zone UD

La zone UD (espace résidentiel discontinu du front de mer) correspond à des secteurs de densité moyenne mais variées. En interface entre littoral et zones urbanisées, il convient donc de préserver les formes urbaines en présence, leur organisation et l'intégration paysagère dans un contexte à sauvegarder.

Afin de limiter la densité et la constructibilité de la zone UD certains articles doivent être modifiés. Il s'agit ici des articles :

- 09 : Emprise au sol,
- 12 : Stationnement,
- 13 : Espaces verts et espaces libres.

Règlementation de l'article 09

L'article 09 spécifiant les emprises au sol n'était pas règlementé, il convient de lui donner des réglementations adaptées à la typicité du secteur.

Si le paragraphe UD 9 était auparavant : « NR »,

Aujourd'hui le paragraphe UD 9 devient : « L'emprise au sol des constructions (bâtiments, piscines, annexes....) est limitée à : 15% dans l'ensemble de la zone UD. »

Renforcement de l'article 12

L'article 12 spécifiant les normes en matière de stationnement était minimal, il convient de le renforcer afin de d'adapter les besoins en stationnement par logement.

Si le paragraphe UD 12a était auparavant : « constructions à usage d'habitation : une place par logement »,

Aujourd'hui le paragraphe UD 12a devient : « constructions à usage d'habitation : deux places par logement et une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements à compter du deuxième logement »

Renforcement de l'article 13

L'article 13 spécifiant les emprises d'espaces verts ou libres était règlementé par l'obligation de maintien ou de compensation de l'existant, il convient de le renforcer afin de préserver le caractère paysager.

Si le paragraphe UD 13 était auparavant :

«1. Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire.

2. Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts naturels avec plantation d'arbres d'essence du pays.

3. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4. Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

5. Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige.

6. Au total, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de hautes tiges lorsque l'unité foncière excède 10 000 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.»

Aujourd'hui le paragraphe UD 13 devient :

«La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à : 65% de la superficie de l'unité foncière dans la zone UD.

De plus :

- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis de construire,
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Dans les lotissements et groupe d'habitation comprenant plus de 5 logements, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la

- superficie du terrain de l'opération,*
- *Les discontinuités entre les façades des constructions donnant sur la mer doivent être plantées d'arbres de haute tige,*
 - *Au total, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espace libre végétal comportant des arbres de hautes tiges lorsque l'unité foncière excède 10 000 m²,*
 - *Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.».*

**D. MISE À JOUR DU
RÈGLEMENT D'URBANISME
AU REGARD DE
MODIFICATIONS MINEURES
DIVERSES**

D.1. Modifications de portée générale

L'application du Plan Local d'Urbanisme a permis à la commune d'identifier un certain nombre de «points noirs» dans le règlement et le zonage, qu'il s'agisse d'inadaptations de certaines règles au regard du contexte communal, ou d'éléments à apporter au regard des évolutions du territoire ou des préoccupations environnementales.

Afin de corriger ces erreurs, la présente modification entend donc apporter des corrections à certaines de ces règles portant notamment sur la bonne utilisation du territoire par tous, ou l'intégration paysagère des constructions (en termes de hauteur, et d'implantation).

Élargissement de la bande littorale à 130 mètres

La bande côtière est fixée par la Loi Littoral à une largeur de 100 mètres au sein desquels l'urbanisation est contrainte : interdictions des constructions et installations en dehors des espaces déjà urbanisés.

La commune dans une volonté de préservation du paysage et du littoral communal étend cette bande à 130 mètres. Elle touche ainsi des zones urbaines qui seront visées par des Espaces Paysagers Littoraux définis à l'article 11 des Dispositions Générales.

Ajout de l'article 12 – Servitudes de libre-accès à la mer aux Dispositions Générales

Les Dispositions Générales sont enrichies d'un article introduisant les Servitudes de libre-accès à la mer. Ces servitudes (au nombre de quatre, numéroté de A à D, et d'une largeur de 3 mètres), symbolisées sur le plan de zonage par des tracés tirets sont les passages piétons desservant la côte à travers la bande littorale. Communaux, ils doivent permettre la libre circulation piétonne et ne doivent donc être ni entravés, ni clos, ni imperméabilisés.

Ainsi est ajouté aux dispositions générale l' «Article 12 Servitudes de libre-accès à la mer : La bande littorale communale est pourvue de chemins communaux d'accès à la mer.

Ces chemins identifiés au plan de zonage devront permettre le libre accès piéton de tous les usagers à la mer. Seront formellement interdits :

- *Les restrictions d'accès et dispositifs de fermeture des voies,*
- *L'imperméabilisation du sol,*
- *Les aires de stationnement.*

Création d'un Emplacement Réservé

La parcelle 301 jouxtant la mairie fait désormais l'objet d'un Emplacement Réservé de 4740 m² au profit de la commune. Dénommé C il servira à la création d'un espace publics : square et/ ou stationnement

D.2. Modification des Hauteurs (zones UB et UC)

Afin de faciliter l'intégration paysagère des constructions la commune entend procéder à un épannelage des hauteurs depuis les zones les plus urbanisées vers les zones les plus protégées :

- les hauteurs des constructions étaient fixées à 8 m (R+1) en UB et UC dans le PLU en vigueur, elles seront désormais limitées à 7 mètres,
- Les hauteurs des constructions sont fixées à 6 m (R+1) en UD dans le PLU en vigueur et le restent.

Ainsi les articles [UB10](#) et [UC10](#) étaient auparavant : « La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres (2 niveaux, soit R+1), calculée de l'égout de toiture au sol naturel »,

Aujourd'hui les articles [UB10](#) et [UC10](#) deviennent : « La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres (2 niveaux, soit R+1), calculée de l'égout de toiture au sol naturel »

D.3. Modification de l'implantation par rapport aux limites séparatives (zone UD)

Afin de favoriser une meilleure intégration des constructions au sein des terrains et de favoriser l'optimisation des parcelles, la règle de recul par rapport aux limites séparatives au sein de la zone UD est modifiée, passant ainsi d'un recul minimal de 5 à 4 mètres.

Si l'article [UD 7](#) était auparavant : « Toute construction doit être implantée [...] »

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 5 mètres. [...] »,

Aujourd'hui l'article [UD 7](#) devient : « Toute construction doit être implantée [...] »

Les constructions en ordre discontinu doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance minimale de 4 mètres. [...] »

E. ÉLÉMENTS DE PLU MODIFIÉS

Cette modification n°1 a entraîné la modification d'un certain nombre d'éléments, les autres restent inchangés.

Seront visés par la modification :

- Le règlement :
 - Dispositions générales : ajout d'un article dédié aux espaces verts ;
 - article 5 pour toutes les zones, ajout de la mention « Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014 » ;
 - article 14 pour toutes les zones, ajout de la mention « Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014 » ;
 - articles UC9, UD9 : limitation de l'emprise au sol ;
 - articles UB12, UC12, UD12 : limitation des hauteurs de construction ;
 - articles UB13, UC13, UD13 : renforcement de l'emprise en espaces verts et ou libres ou non-imperméabilisés ;
- Le plan de zonage ;
- Les Emplacements Réservés, ER.

Ne seront pas visés par la modification :

- Le rapport de présentation ;
- Le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement, DOPA ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD ;
- Les Servitudes d'Utilité Publiques, SUP ;
- Les annexes.

F. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE CORSE

La présente modification s'inscrit dans le cadre des orientations définies par le Schéma D'aménagement se Corse, SAC :

- Elle n'affecte aucune zone agricole ou naturelle. Elle renforce à l'inverse les protections édictées pour préserver le paysage et le patrimoine communal.
- Elle ne nuit pas au tourisme à développer dans certaines zones.