

3ème réunion publique

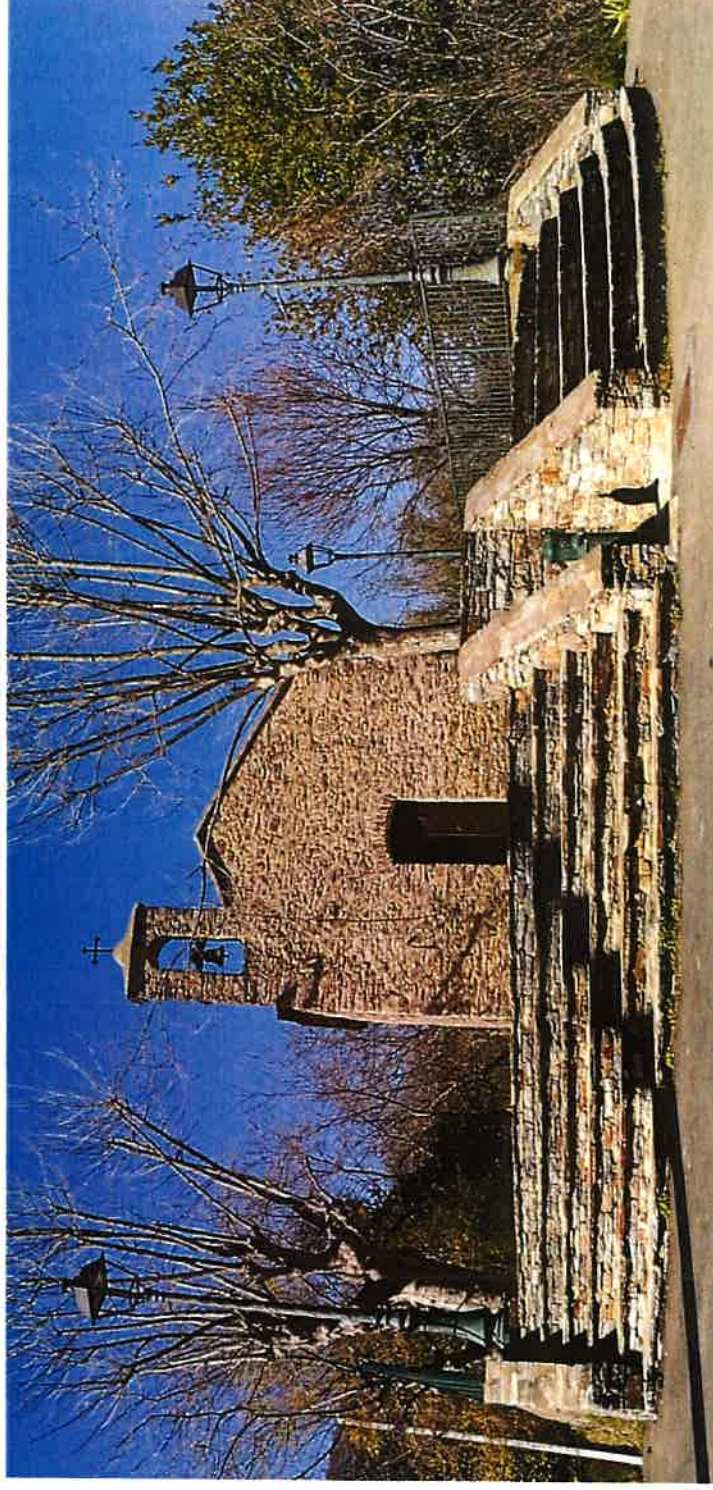
18 mai 2022



SOMMAIRE

RAPPEL PROCEDURAL ET CONTEXTE LEGISLATIF

PRESENTATION DU ZONAGE DU PLU





RAPPEL PROCEDURAL ET CONTEXTE LEGISLATIF

Loi Montagne (pour la préservation de l'identité des villages de montagnes) - 1985

Impacts : initie la notion de continuité et de bâti isolé.

Définit un périmètre de protection des bâtiments agricoles.

Détermine les notions de village et de hameau.

Loi Littoral (pour la préservation du littoral et des terres directement en lien avec la mer) - 1986

Impacts : fixe le principe d'inconstructibilité du littoral.

Définit la bande des 100 mètres et les espaces proches du rivage.

Détermine les notions de village, village côtier et agglomération.

Fixe la notion de coupure d'urbanisation du littoral.

Renforce les principes de continuité et de discontinuité.

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) - Décembre 2000

Impacts : initie la volonté de préserver plus efficacement les espaces naturels et agricoles de manière générale.

Mise en place de la transition des POS vers les PLU.

Création des SCoT.

Loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) dite Loi Boutin - 2009

Impacts : Elle a permis l'instauration d'un pourcentage de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein des programmes immobiliers.

Loi de Modernisation de l'agriculture - Juillet 2010

Impacts : Création des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) et diagnostic agricole plus développé dans les PLU.

Loi Grenelle 2 - Juillet 2010

Impacts : Nouvelle génération de PLU.

Elargissement des champs d'investigation.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui devra se traduire par des objectifs de modération en la matière.

Analyse des fonctionnalités écologiques (TVB, continuités écologiques) là où le plus souvent l'analyse se résumait à un inventaire des zones de protection sur un territoire.

Elargissement des Evaluations Environnementales (EE) à de nombreuses communes.

Rôle des administrations compétentes en matière d'environnement accentué (DREAL) et renforcement du rôle de l'autorité environnementale (DREAL, Préfet puis MRAe) qui rend un avis sur le PLU.

Loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) – 2014

Impacts : suppression du COS et des superficies minimales, disparition des POS, transferts de compétences aux intercommunalités, renforcement des études nécessaires dans le diagnostic, etc.

Modernisation des documents d'urbanisme.

Recodification des articles du Code de l'Urbanisme.

Inconstructibilité en zones naturelle et agricole.

Loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron – août 2015

Impacts : rétablit la constructibilité en zones naturelle et agricole.

Loi NOTRE (nouvelle organisation territoriale de la République) – août 2015

Impacts : redistribution des compétences sur le territoire.

Création de la Collectivité de Corse (CdC).

Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi Patrimoine – juillet 2016

Impacts : possibilité de créer dans un PLU des sites patrimoniaux remarquables et leur plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Possibilité de réévaluer les périmètres des monuments historiques.

Architecte nécessaire à partir de 150 m².

Loi Montagne II (modernisation, développement et protection des territoires de montagne) – décembre 2016

Impacts : favoriser le reboisement.

Encourager la présence d'outils de transformation à proximité des zones d'exploitation du bois.

Loi ELAN (Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) – octobre 2018

Impacts : modification de la loi Littoral par :

- les OAP thématiques renforcées
- la suppression des HNIE
- hiérarchie des normes simplifiée (avril 2021)
- Via le PADDUC, possibilité de limiter l'application

du principe d'urbanisation en continuité prévu par la loi littoral en cas de double application

des lois montagne et littoral

Loi ASAP (accélération et simplification de l'Action Publique) – décembre 2020

Impacts : modifications des règles de concertation publique liées à l'environnement.
Cristallisation des droits pour les projets de construction.

Loi Climat & Résilience (loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) - août 2021

Impacts : création du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), objectif à atteindre en 2050. Concerne le PADDUC, les SCoT et les PLU.
Intégration de la renaturation.
Prise en compte réelle du retrait de côte et de la submersion marine.
Obligation d'intégrer la trame verte et bleue dans une OAP.
Renforcement de l'étude de l'enveloppe urbaine, de ses dents creuses et des possibilités de mutabilité du milieu urbain.
Limitation de la création de zones commerciales.

A venir : loi 3DS (différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale)

Le PLU dans son contexte réglementaire, un document hyper encadré

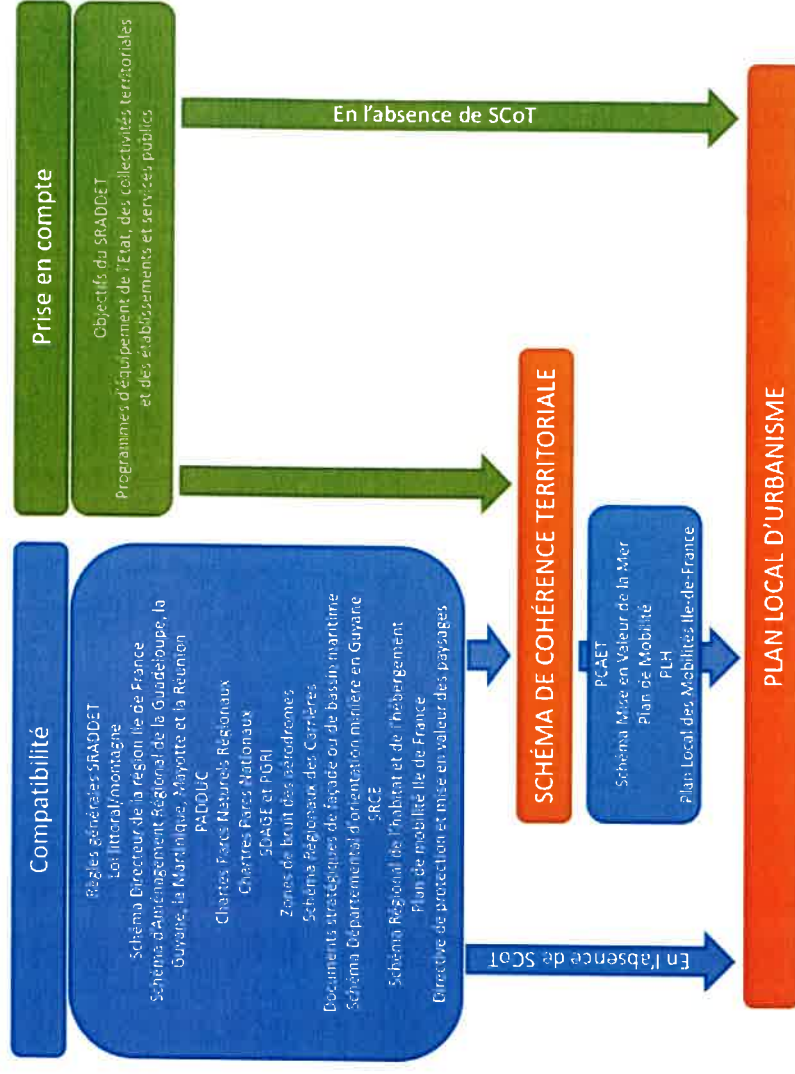
Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements (par exemple : article L101-2 du code de l'urbanisme, loi Littoral, loi Montagne) et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra).

Aujourd'hui, ce sont 29 documents qui sont opposables en valeur absolue aux documents d'urbanisme. Plusieurs de ces documents ne concernent toutefois que certains territoires très circonscrits. En réalité, selon les territoires, jusqu'à une vingtaine de documents supra peuvent être opposables aux documents d'urbanisme.

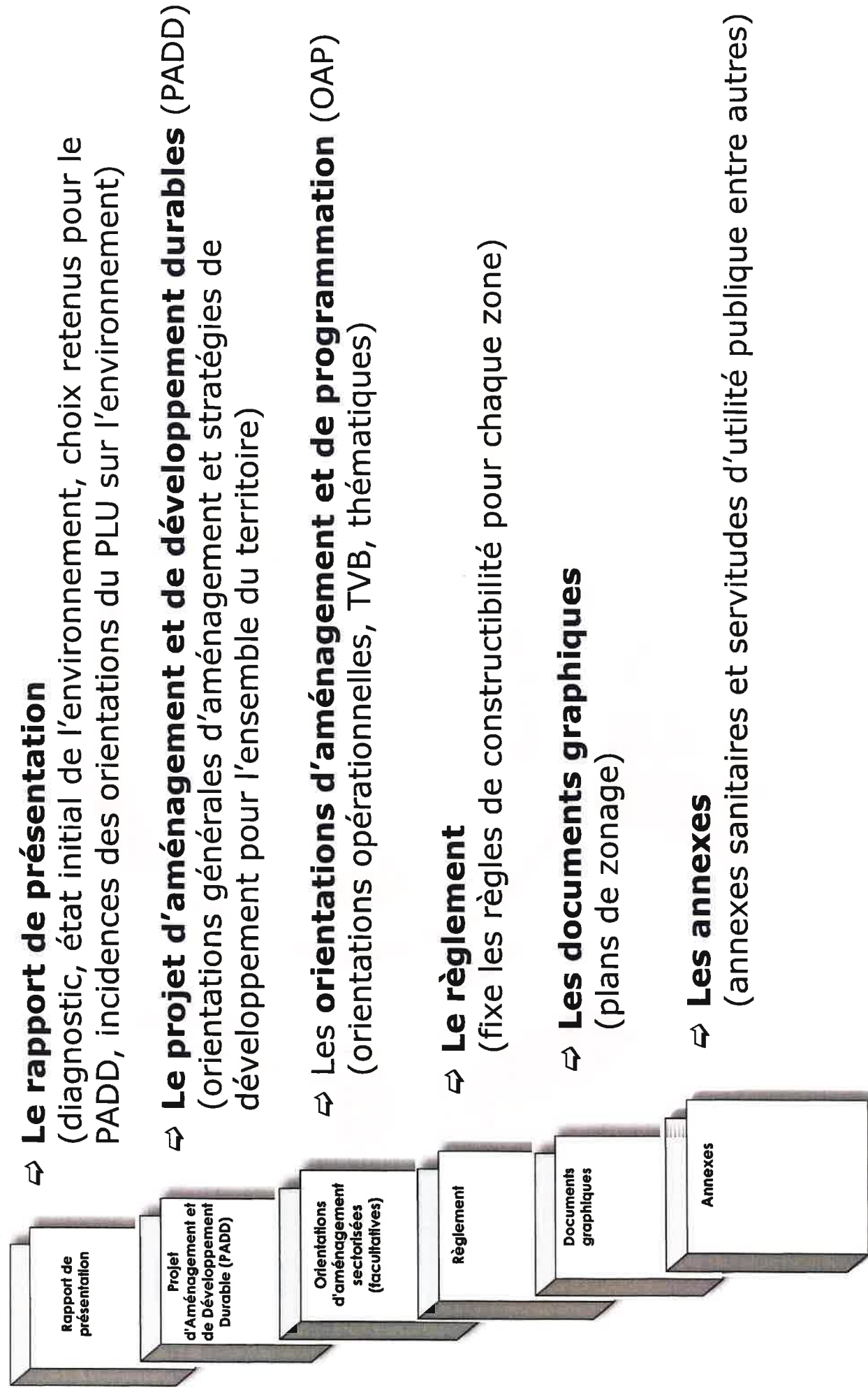
Cette profusion de documents opposables est source de risque juridique et de fragilité contentieuse, de lourdeurs rédactionnelles pour les collectivités porteuses de documents d'urbanisme et d'inintelligibilité pour les habitants.

A compter du 1er avril 2021, le nombre des documents opposables aux documents d'urbanisme qui entameront leur élaboration ou leur révision sera réduit de manière effective. Dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU et aux cartes communales.

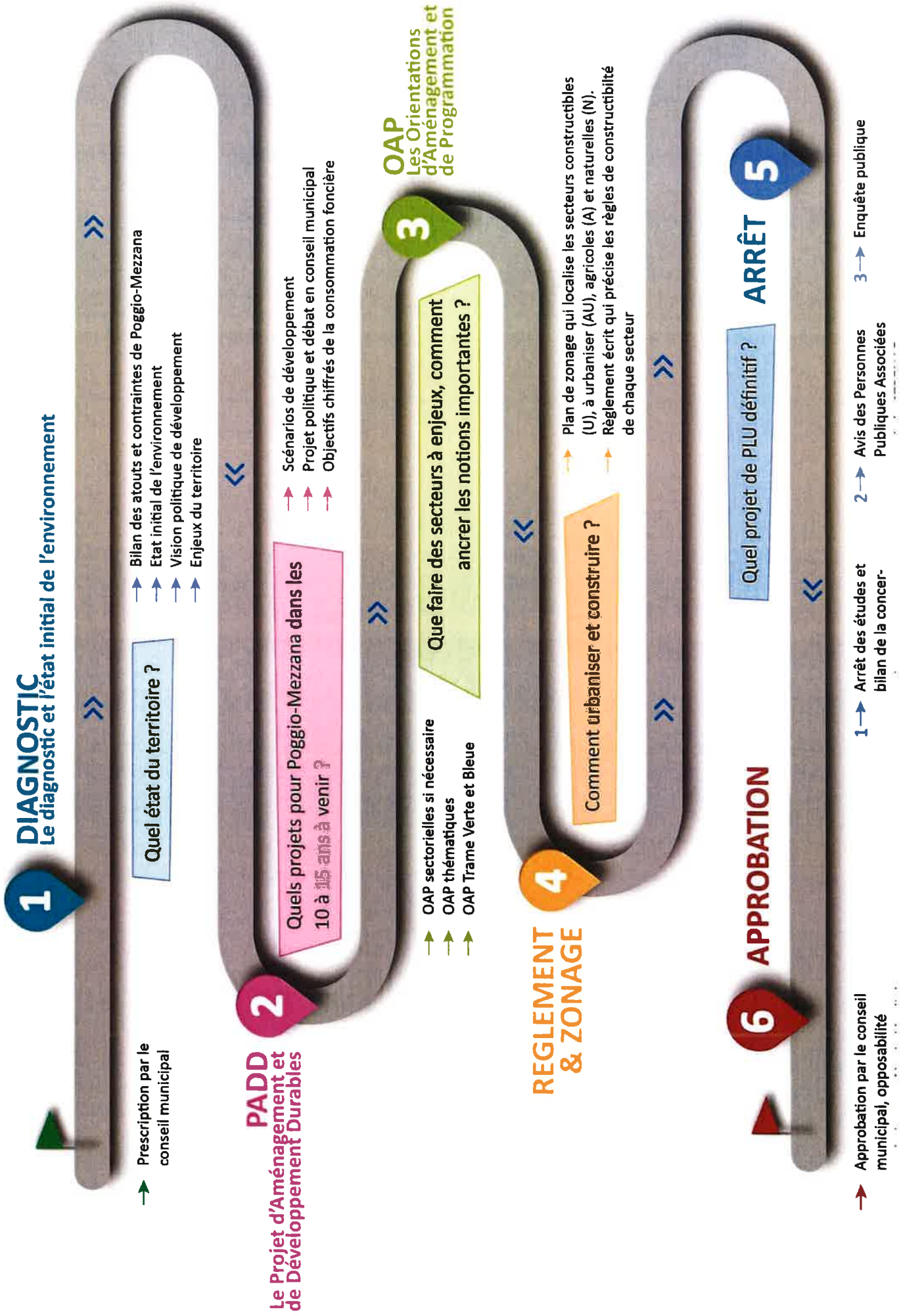
!!! Schéma général ne correspondant pas spécifiquement au territoire de la commune !!!



Contenu d'un PLU



LA MISSION DANS SON ENSEMBLE

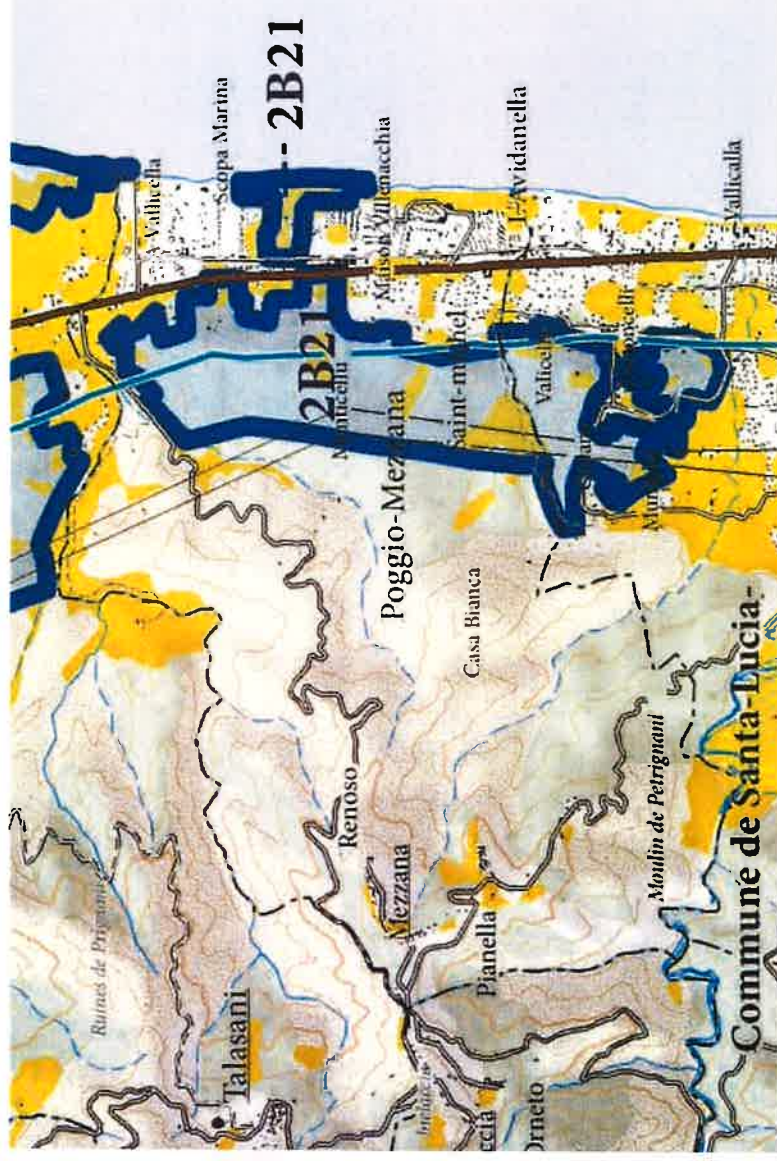


ZOOM PADDUC

Le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) doit être pleinement intégré au sein du diagnostic. Il est adapté, dans un rapport de conformité, de son échelle régionale à l'échelle communale.

Sont principalement retranscrits :

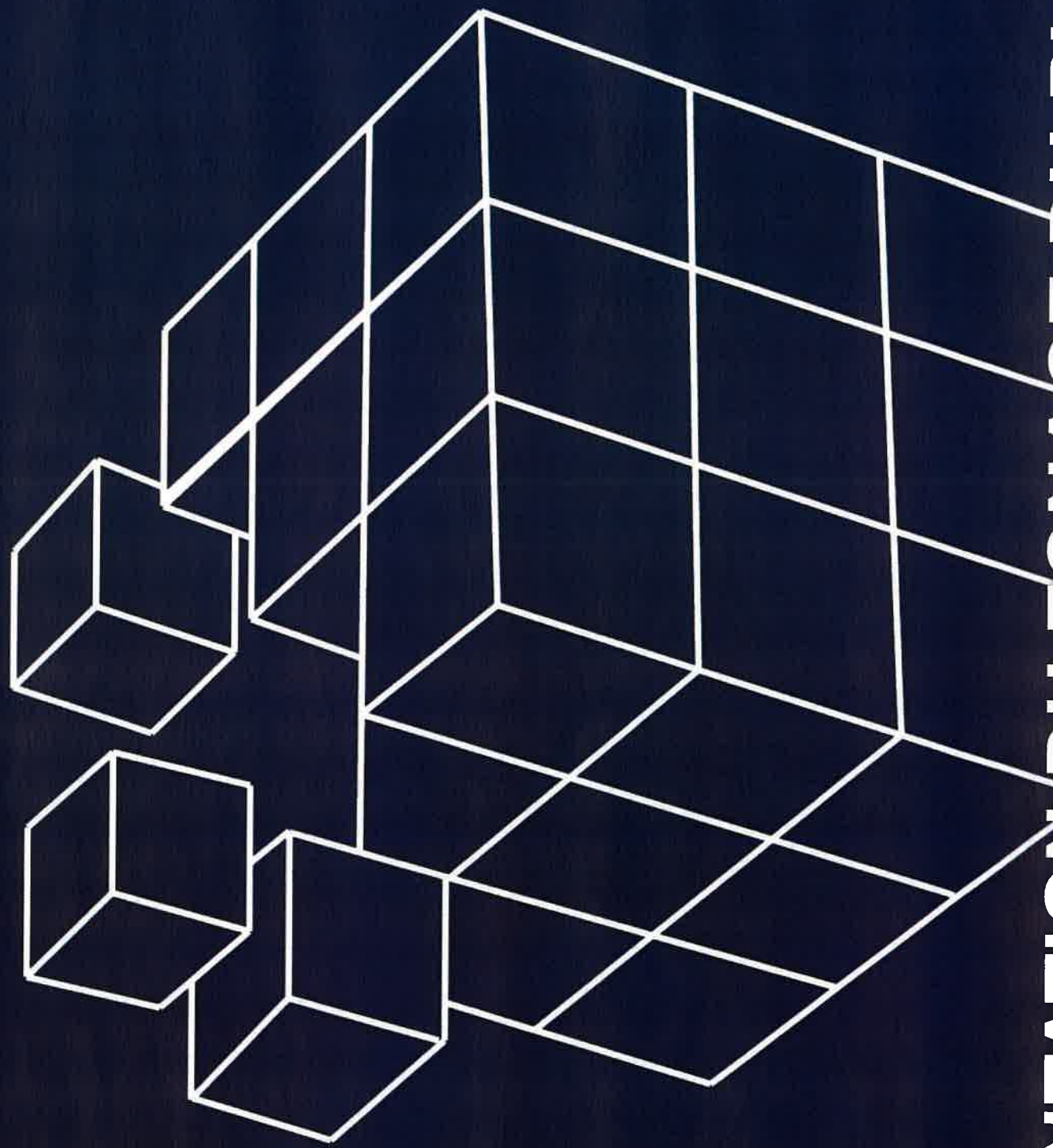
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral
- Les formes urbaines et leurs enveloppes
- Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)



// Extrait de la carte 9 du PADDUC

Approuvé en 2015, le PADDUC a été attaqué pour son volet ESA. Un premier jugement de 2018 a entraîné l'annulation de la cartographie de ces ESA. Par le biais d'une modification, la cartographie a été rétablie en 2021.

Un nouveau jugement annule la délibération de 2021. La situation revient dès lors à celle de 2018 avec 124 hectares demandés au lieu de 102 hectares.



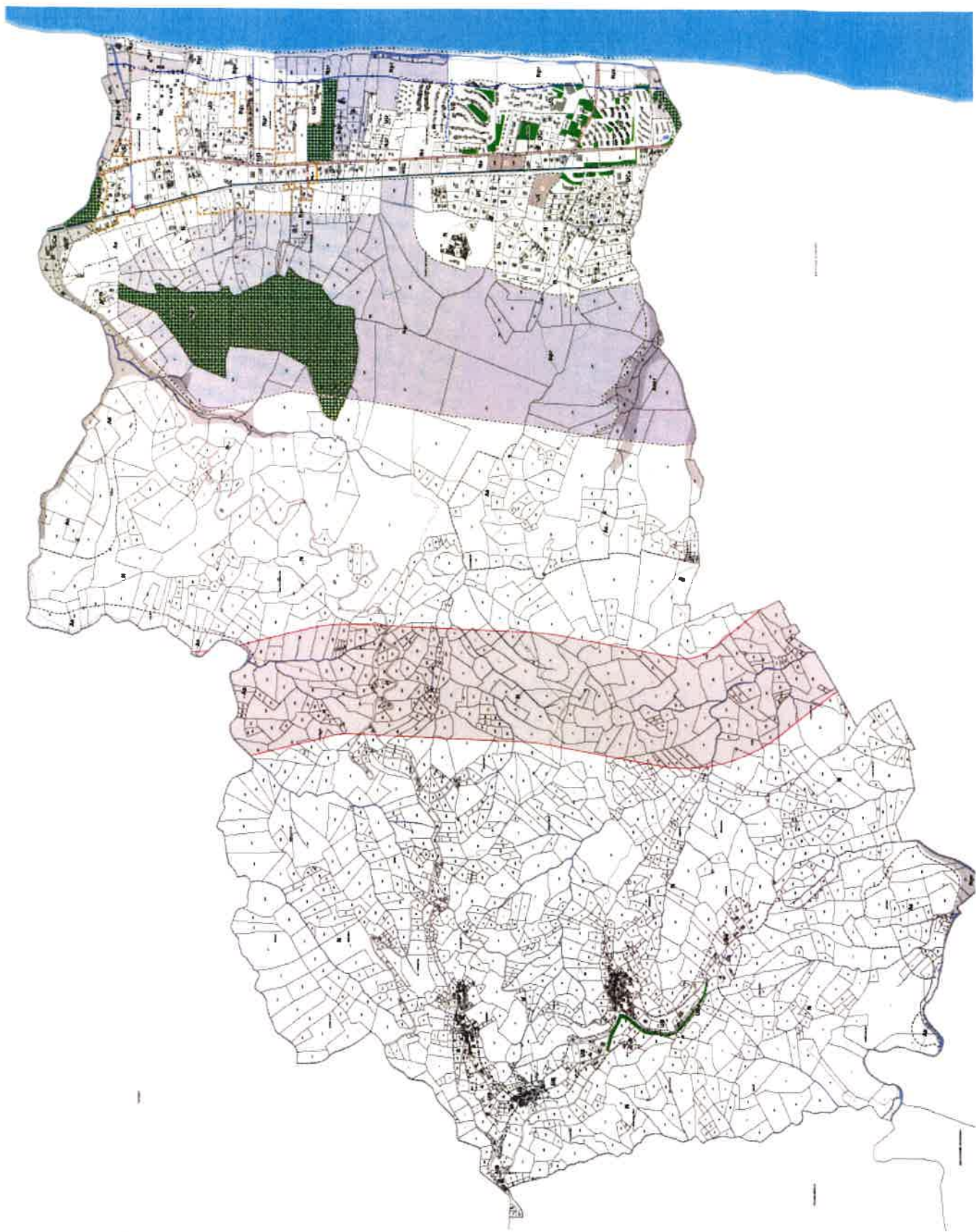
PRESENTATION DU ZONAGE DU PLU

QUELQUES NOTIONS IMPORTANTES

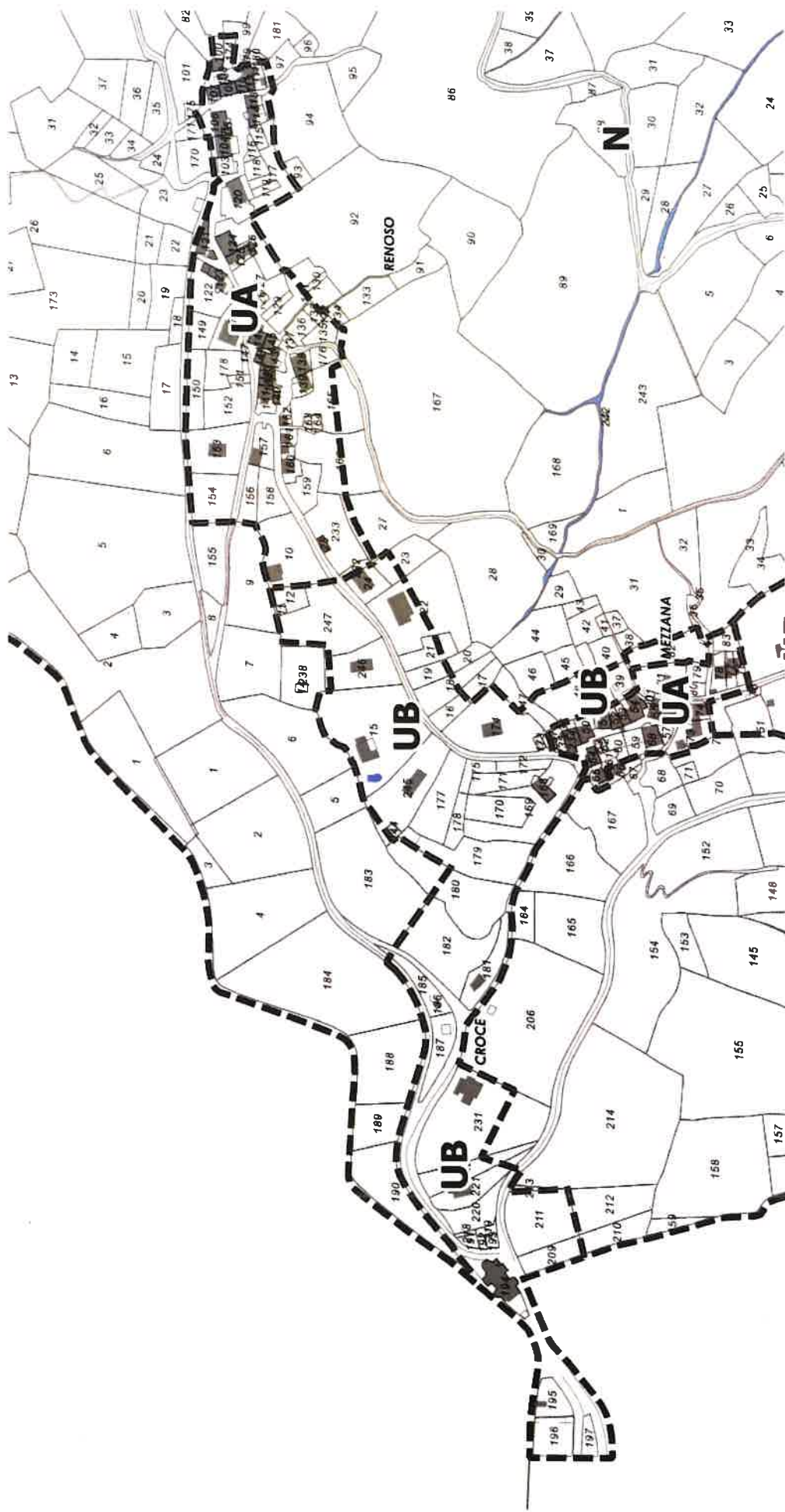
La loi Climat & Résilience impose de parvenir au Zéro Artificialisation Nette en 2050. Pour ce faire, les PLU doivent suivre une méthodologie précise :

1. Calculer leur consommation foncière entre 2011 et 2021. *Nous avons établi une consommation de 16,55 hectares.*
2. Réaliser le tracé de l'enveloppe urbaine de 2021.
3. Diviser par deux la consommation calculée précédemment. *Soit environ 8,25 hectares dans notre cas.*
4. Prévoir ses besoins en fonction de la démographie attendue. *Nous avons opté pour une croissance de +1,9% par an (identique à la période intercentenaire précédente), soit une population supplémentaire de 260 habitants pour un besoin de 198 logements (dont 137 pour l'accueil et 23 pour le point mort démographique).*
5. Vérifier que ces logements peuvent être construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. *Notre enveloppe urbaine dispose de 11,5 hectares de « dents creuses ».*
6. Seulement si besoin, ne pas proposer en extension de l'urbanisation plus que les hectares évoqués plus haut. *Notre PLU propose 10,3 hectares en extension de l'enveloppe, avec une capacité.*
7. Envisager de réduire progressivement ces extensions entre 2031 et 2050 pour parvenir à zéro.

VUE D'ENSEMBLE

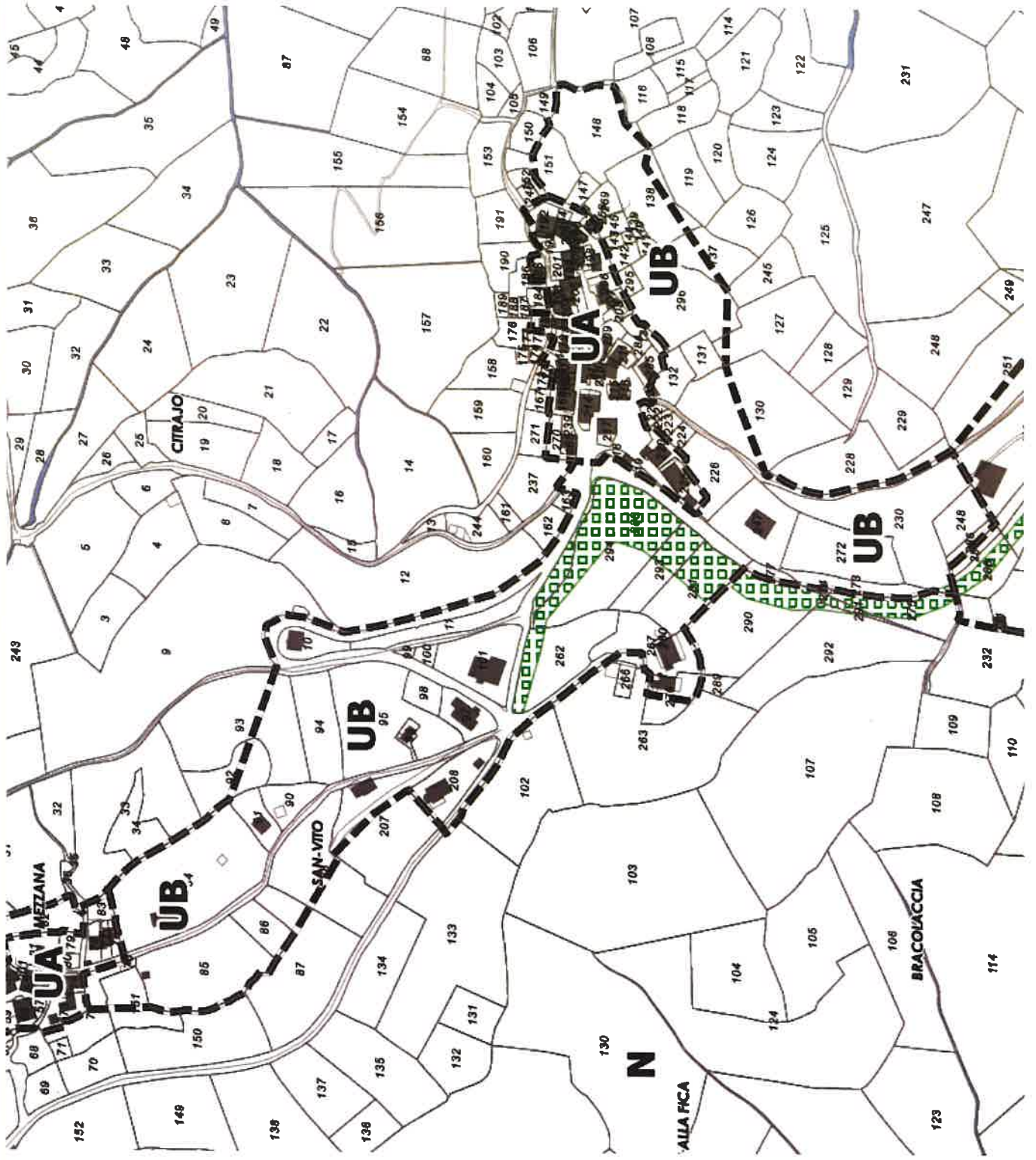


RENOSO // MEZZANA

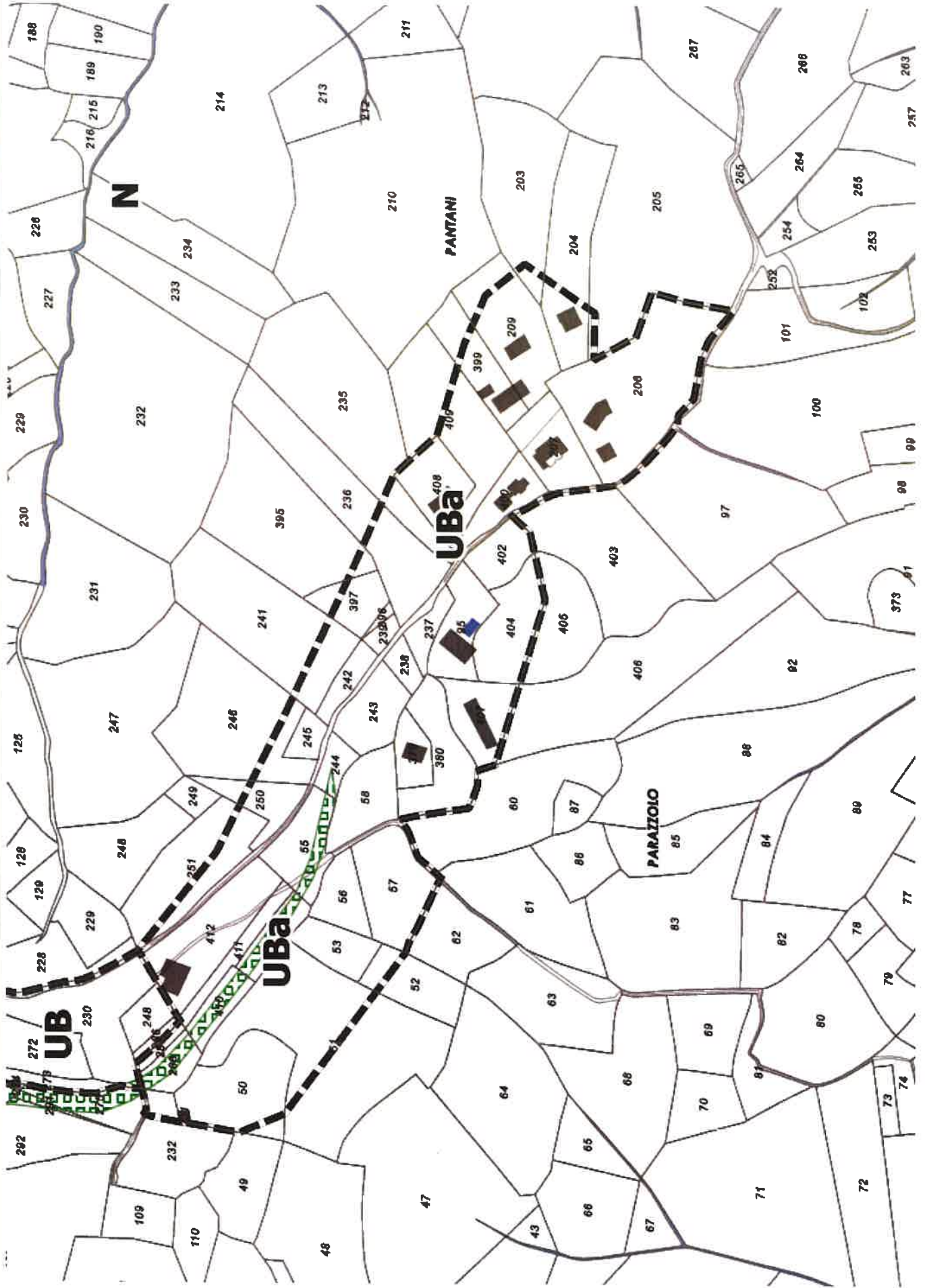


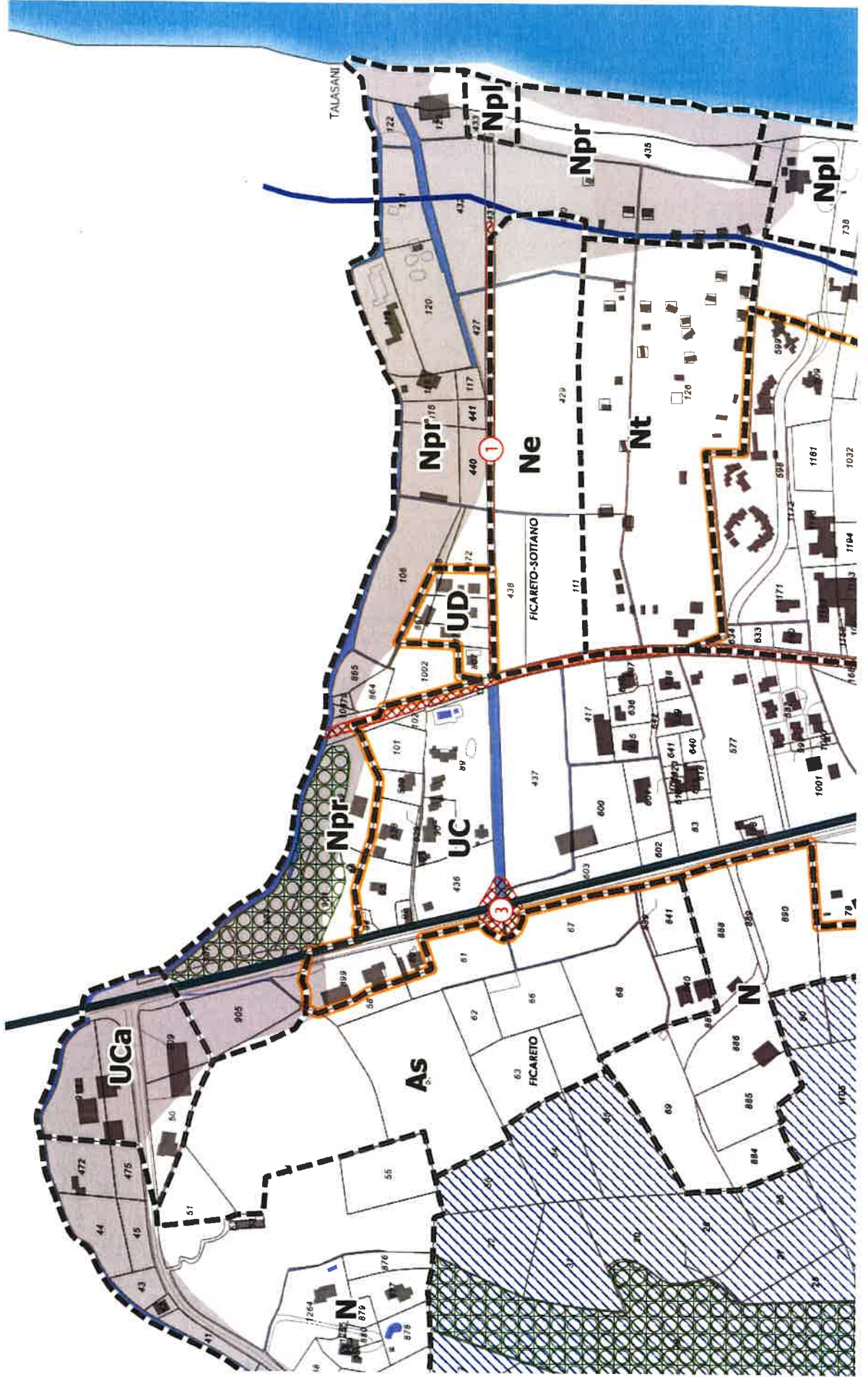


POGGIO



MURELLE



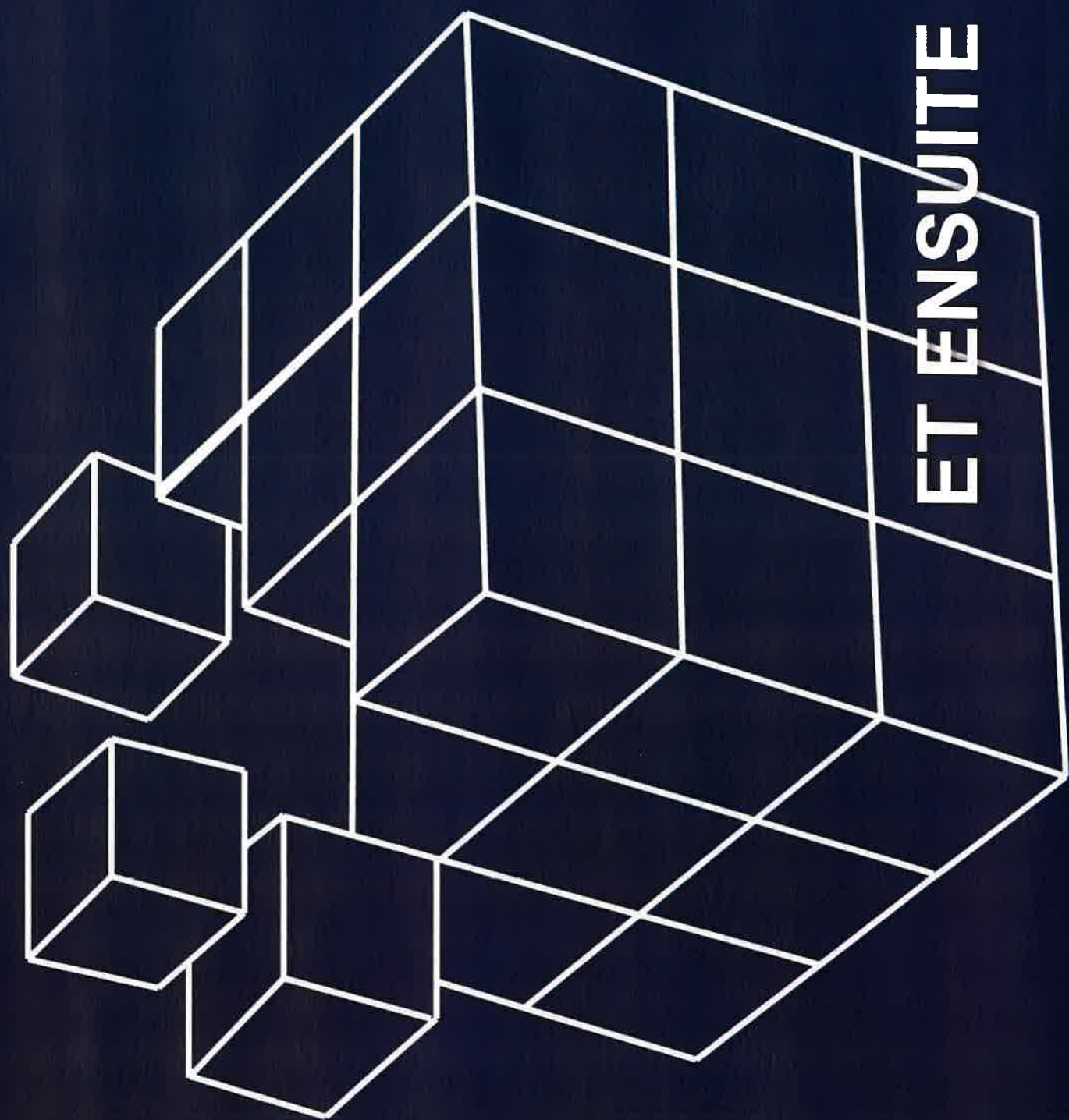












ET ENSUITE ...

SUIVI DE LA PROCÉDURE JUSQU'À L'APPROBATION

- Réunion d'information
auprès des PPA en
septembre
- Arrêt du projet de PLU
(novembre)
- Examen du document par
les Personnes Publiques
Associées
- CTPENAF
- Analyse des avis PPA
- Formalisation du dossier
d'enquête publique
- Enquête publique**
(février – mars)
- Analyse du rapport du
Commissaire Enquêteur
- Modifications éventuelles
du document
- Montage du dossier
d'approbation
- Approbation (*mai*)
- Contrôle de légalité
- Opposabilité**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

QUESTIONS & ECHANGES