

# PENTA di Casinca



## Révision Générale du PLU

1<sup>ère</sup> réunion publique  
27 février 2018

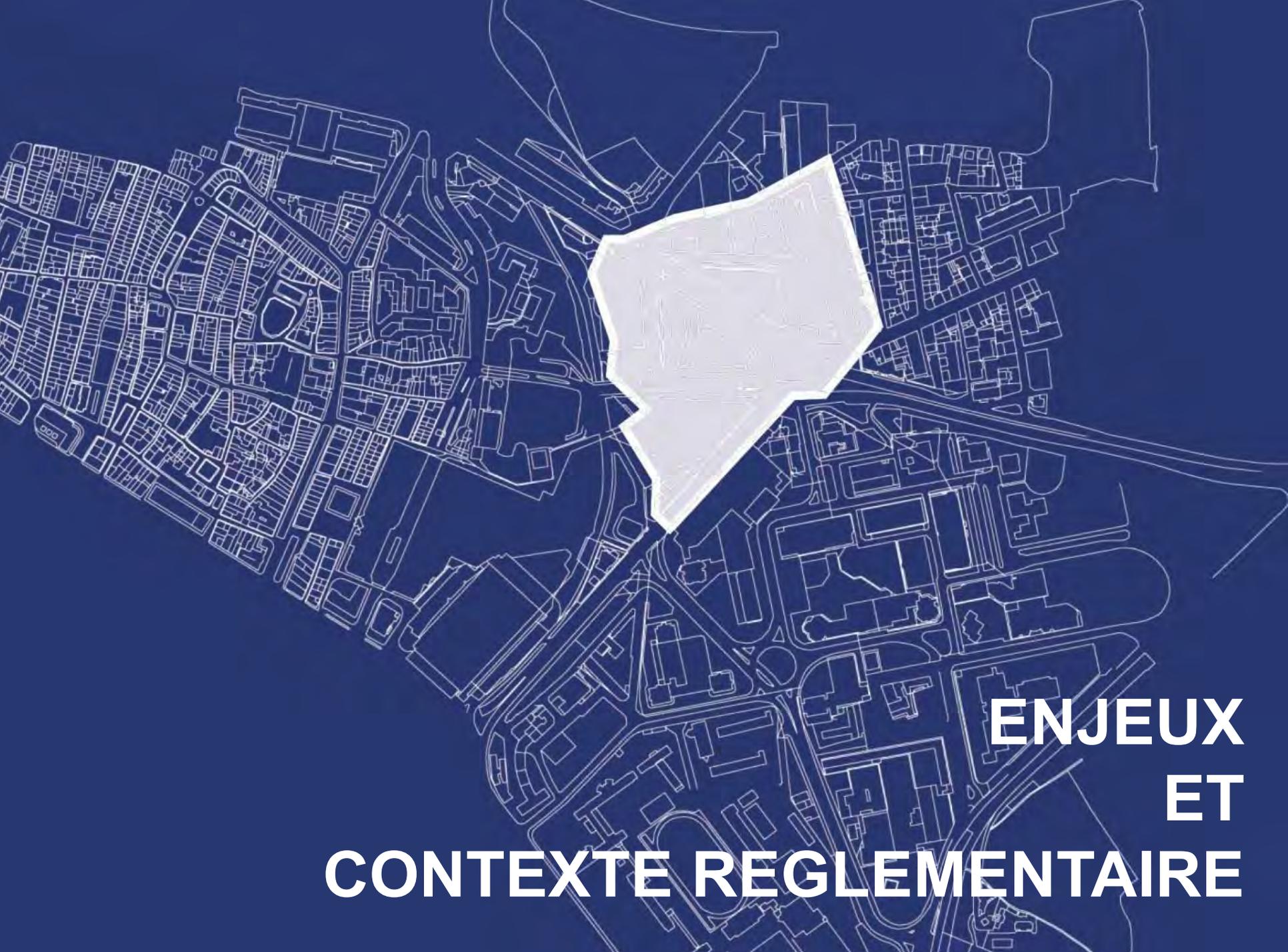


# SOMMAIRE

ENJEUX et CONTEXTE REGLEMENTAIRE du PLU

**METHODOLOGIE d'ELABORATION**





**ENJEUX  
ET  
CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

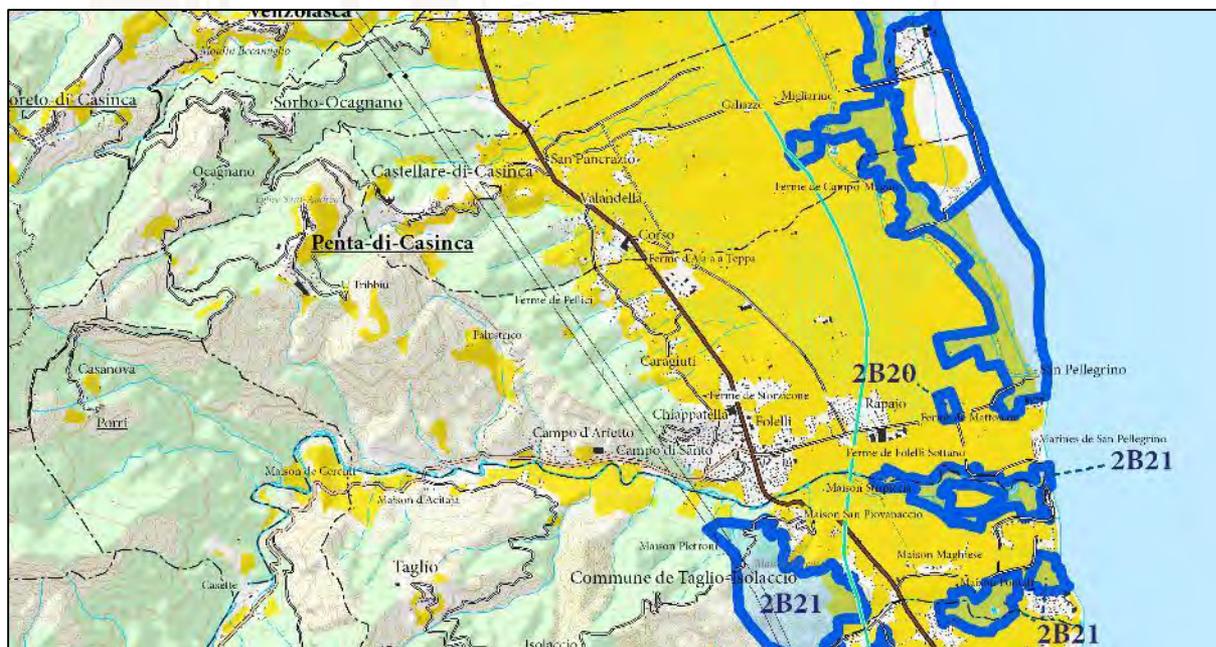
- Accompagner la commune dans la prise de décision et **l'interprétation** des textes en vigueur.
- Respecter un cadre législatif rénové en termes de protection de **l'environnement** et de Développement Durable : Lois Grenelle, Loi ALUR, et surtout PADDUC ...
- Veiller à **s'intégrer** dans le contexte intercommunal et insulaire
- Permettre par le débat **l'émergence d'un** véritable "Projet de territoire" clair et partagé par **l'ensemble** des habitants et des acteurs locaux, établi suite à une analyse croisée des besoins (logements mobilité, activités, équipements...) et des contraintes du territoire : un projet **d'urbanisme** conciliant la préservation du cadre de vie, **l'identité** de Penta-di-Casinca et la maîtrise de la croissance démographique dans un souci de diversité et de mixité urbaine.
- Garantir une procédure transparente, concertée et sécurisée juridiquement

# Enjeux communaux

Le PLU actuellement opposable a été approuvé en 2008.

La nécessité de se doter **d'un** nouveau document **d'urbanisme** est liée à :

- La mise en conformité avec les dernières législations
- La nécessité pour la municipalité de faire correspondre le PLU à ses besoins induits par son évolution récente



## Loi SRU du 13 Décembre 2000

**S** (Solidarité) = plus de social (20% de LLS)

**RU** (Renouvellement urbain) = lutte contre l'étalement urbain

**Impacts** : initie la volonté de préserver plus efficacement les espaces naturels et agricoles et donc l'environnement de manière générale (biodiversité, risques naturels, ressources naturelles....)

## Loi MOLLE dite Loi Boutin de 2009

**Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 Mars 2009**

**Impacts** : Elle a permis l'instauration d'un pourcentage de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sein des programmes immobiliers. Elle a également imposé dans les diagnostic de PLU que ce dernier contienne une analyse du marché du logement

## Loi de Modernisation de l'agriculture du 27 Juillet 2010

**Impacts** : Création des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA, qui ont maintenant évolué en CDPENAF / CTPENAF en Corse) et diagnostic agricole plus développé dans les PLU

## Loi Grenelle 2 et ses décrets d'application du 12 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. **Penta di Casinca est une commune littorale.** Le PLU est donc soumis à une évaluation environnementale.
- Rôle des administrations compétentes en matière d'environnement accentué (DREAL, puis MRAe maintenant).

## Loi DUFLOT 1 du 18 Janvier 2013

Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de **logement social**

**Impacts:** Elle a relevé le seuil obligatoire de 20% à 25% de LLS

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

**Loi relative à la modernisation des documents d'urbanisme**

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

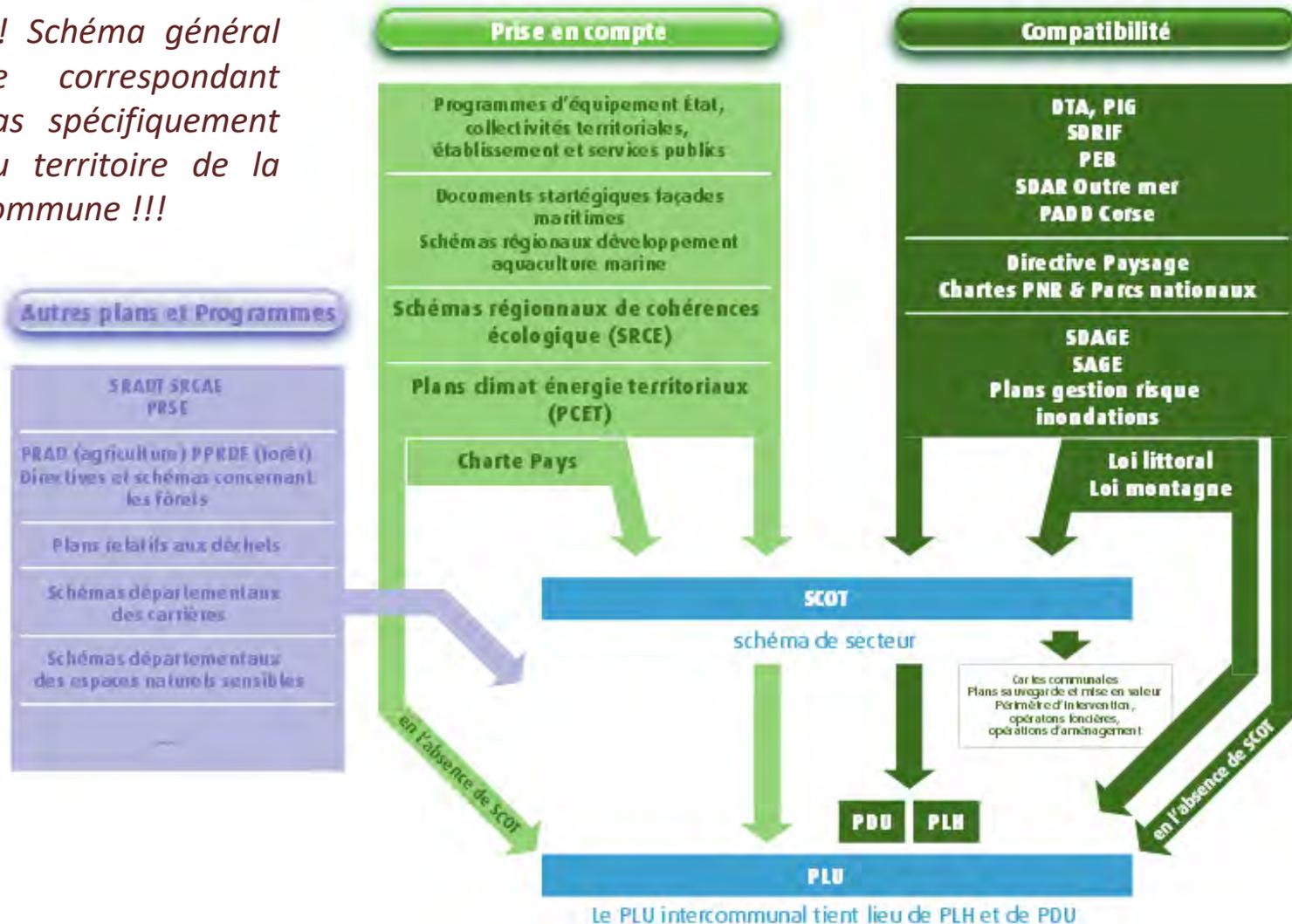
## Ordonnance du 23 septembre 2015

**Recodification du code de l'urbanisme**

**Impacts :** nouveaux règlements, nouvelle articulation des articles, évolution des procédures

# Le PLU dans son contexte réglementaire, un document hyper encadré

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





**MÉTHODOLOGIE**

# LA MISSION DANS SON ENSEMBLE

**1**

## Le diagnostic

Où en est le territoire ?

**2**

## Le projet (PADD)

Quel projet pour le territoire à 10-15 ans?

**3 et 4**

## Les règles

Quelles règles communes se donner pour mettre en œuvre ce projet?

**5 et 6**

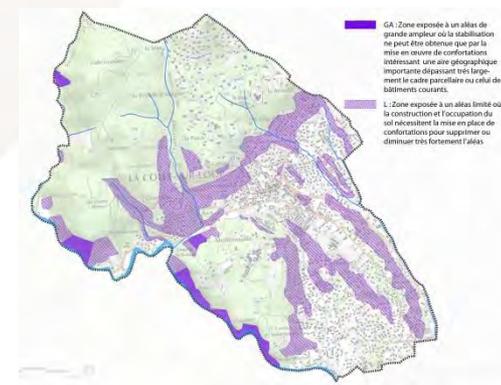
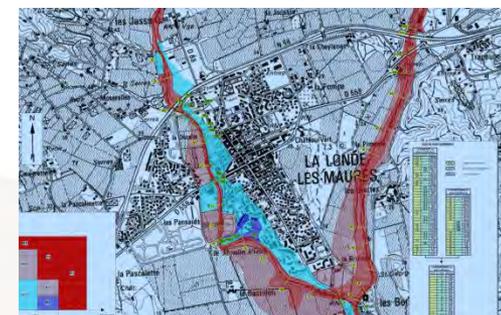
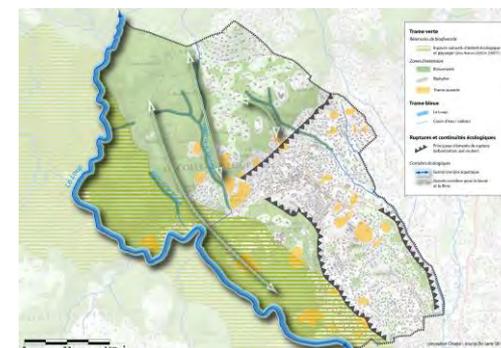
## La validation

Enquête publique, Consultation des personnes publiques et Approbation du PLU par le Conseil municipal.

**Concertation**



- ❑ Analyse du contexte : dynamiques supra-communales, cadre réglementaire et législatif, actions, projets et analyses des options du diagnostic territorial
- ❑ Portrait synthétique et stratégique du territoire : démographie, habitat, équipements et infrastructures, économie, transports, fonctionnement urbain
- ❑ Evaluation des perspectives **d'évolution** du tissu bâti : évolution spatiale de la commune, diagnostic foncier (habitat et économie), calcul des capacités résiduelles, étude de mutabilité foncière
- ❑ Etat initial de **l'environnement**, analyse des contraintes et sensibilités environnementales : milieu physiques et naturels, ressources naturelles, paysages, cadre de vie, patrimoine naturel et culturel, pollutions et nuisances, risques naturels et technologiques, qualité des milieux
- ❑ Analyse des documents de référence : SDAGE, PADDUC, PPR, Atlas des paysages, etc.
- ❑ Définition et évolution de **l'environnement** en **l'absence** de PLU  
Identification des orientations prioritaires à porter pour pallier aux évolutions tendanciennes
- ❑ Hiérarchisation des enjeux environnementaux et humains

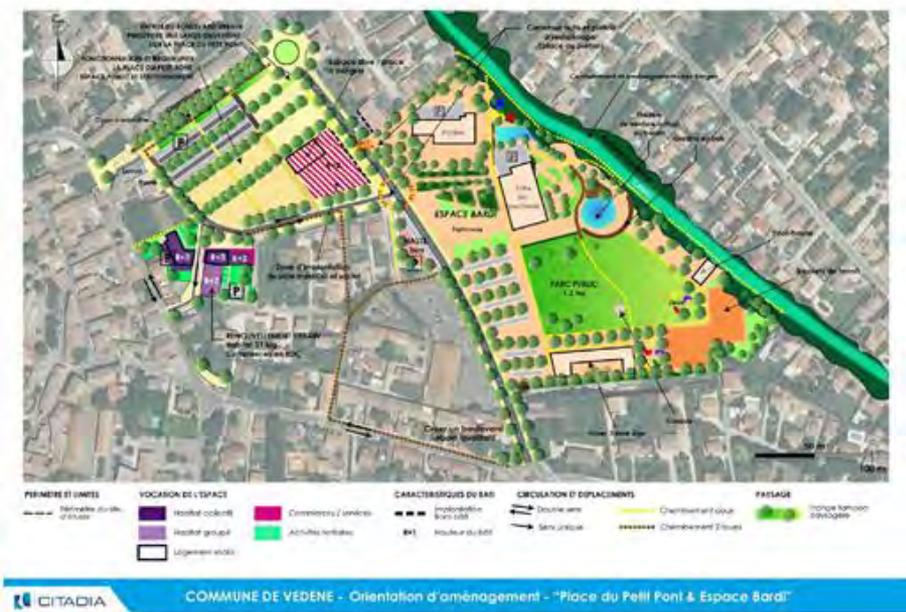
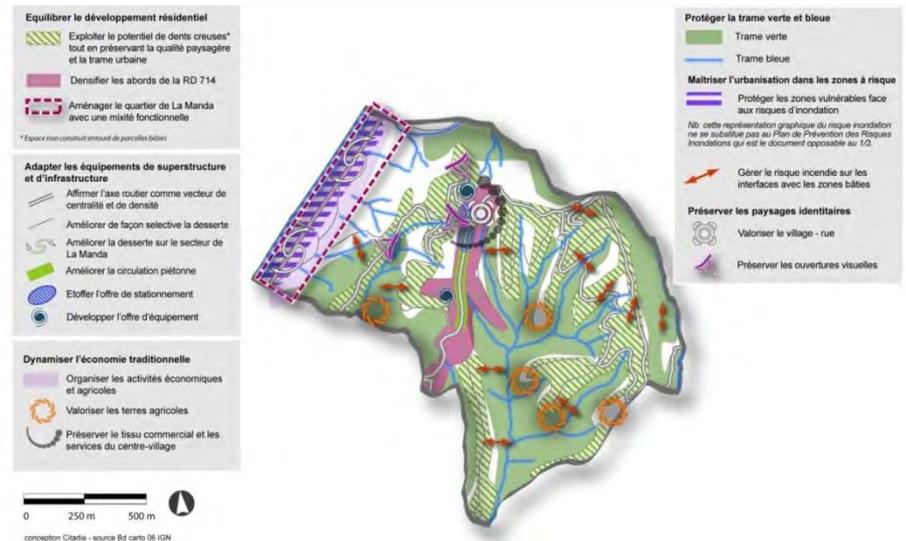


## PHASE 2 : PADD ET OAP

- ❑ Elaboration **d'un** PADD dans une démarche collaborative avec les élus : protection et mise en valeur des espaces naturels, équilibre entre espaces urbains et naturels, redynamisation et valorisation du centre-ville, déplacements, équipements, énergie, ...

- ❑ Analyse du projet au regard des enjeux environnementaux

- ❑ 2 scénarii de composition urbaine minimum (les OAP)



## ❑ Du PLU au PLU recodifié

### STRUCTURE REGLEMENT PLU

**Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites

**Article 2** - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

**Article 3** - Accès et voirie

**Article 4** - Desserte par les réseaux

**Article 5** - Superficie minimale des terrains constructibles

**Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies

**Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

**Article 9** - Emprise au sol des constructions

**Article 10** - Hauteur maximale des constructions

**Article 11** - Aspect extérieur des constructions

**Article 12** - Stationnement des véhicules

**Article 13** - Espaces libres et plantations

**Article 14** - Coefficient d'Occupation des Sols

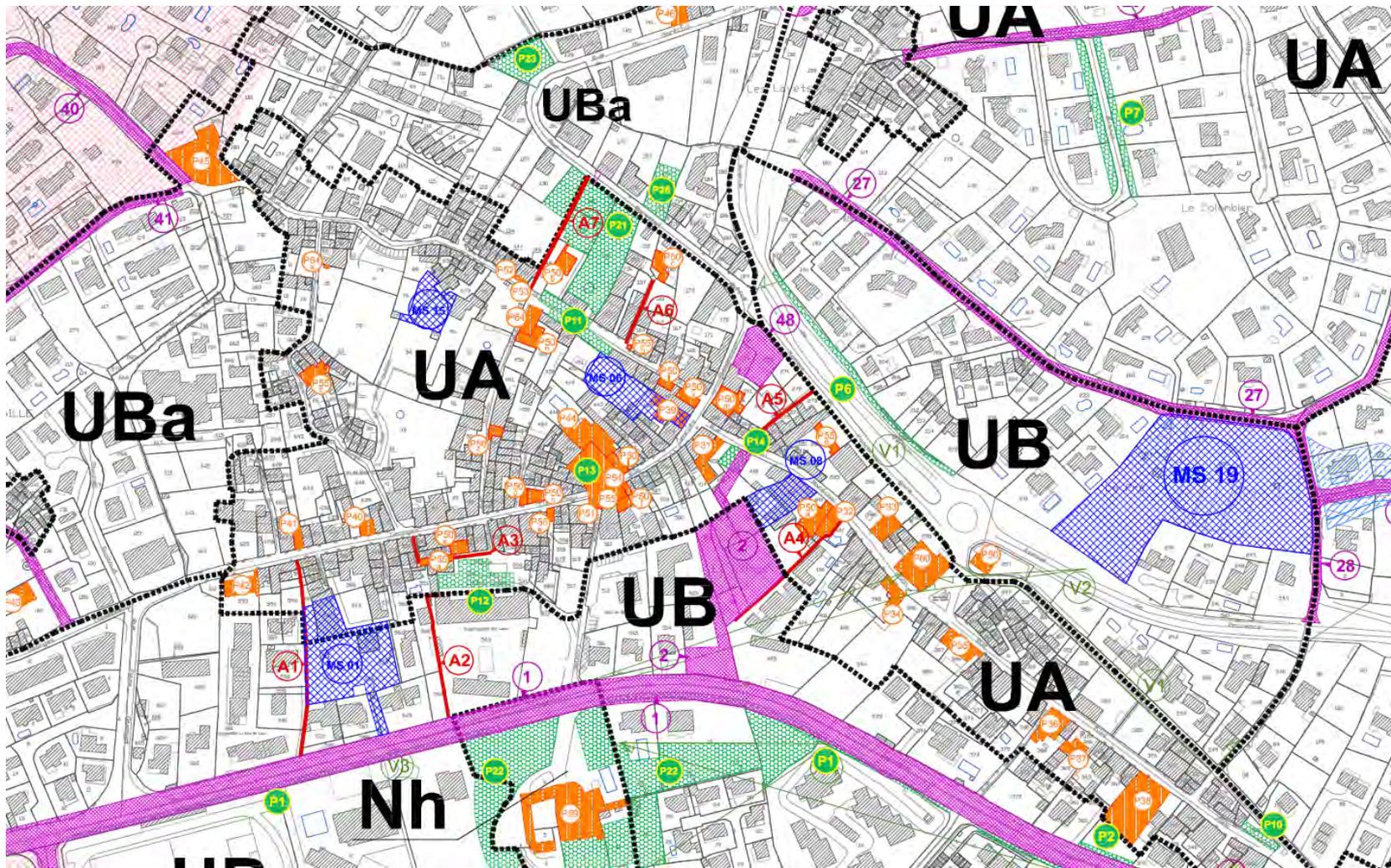
**Article 15** - Performance énergétique

**Article 16** - Réseaux et communications électroniques

Le PLU recodifié se compose de quatre chapitres

1. Règles générales et servitudes **d'utilisation** des sols, délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Définition en fonction des circonstances locales, des règles concernant **l'implantation** des constructions.
2. Règles relatives à **l'usage** des sols et la destination des constructions.
3. Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.
4. Règles en matière **d'équipement** des zones.

La loi introduit de la souplesse dans le règlement.



Exemple de zonage comportant de nombreux éléments graphiques

## PHASE 4 : FINALISATION DU DOSSIER D'ARRÊT

1 2 3 4 5 6

- ❑ Rédaction du règlement écrit
- ❑ Elaboration des plans de zonage (règlement graphique)
- ❑ Rédaction du rapport de présentation : explication et justification des choix retenus pour établir le PADD et les OAP, présentation **d'une** analyse de la consommation des espaces (naturels, agricoles, forestiers)
- ❑ Analyse du projet au regard des enjeux environnementaux



## 5

- ❑ Commission des sites
- ❑ Arrêt du projet de PLU
- ❑ Examen du document par les Personnes Publiques Associées
- ❑ CTPENAF
- ❑ Analyse des avis PPA
- ❑ Formalisation du dossier **d'enquête publique**
- ❑ Enquête publique

## 6

- ❑ Analyse du rapport du Commissaire Enquêteur
- ❑ Modifications éventuelles du document
- ❑ Montage du dossier **d'approbation**
- ❑ Approbation
- ❑ contrôle de légalité
- ❑ Opposabilité

## ZOOM SUR LA CONCERTATION

### ➤ Des outils de communication pour s'informer sur le PLU :

- des articles et des informations régulières disponibles sur le site internet de la municipalité
- Un écho de ces renseignements sur **Facebook**

### ➤ Des espaces d'échange :

- 1 registre de concertation en mairie
- des réunions publiques :
  - 1 de lancement (*celle d'aujourd'hui*)
  - 1 de présentation du PADD, du zonage et du règlement avant l'arrêt

### ➤ Bilan de la concertation lors de l'arrêt

MERCI DE VOTRE ATTENTION