



DEPARTEMENT DE HAUTE-CORSE

COMMUNE DE GHISONACCIA

MODIFICATION N°1 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PIECES PRINCIPALES

1.A.1 - Rapport de Présentation

Sommaire

PREAMBULE	3
MODIFICATION MINEURE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LE LONG DE L'AVENUE DE LA MER	5
<i>Motivation du projet</i>	5
<i>Le site : contexte urbain et paysager</i>	6
<i>Dispositions du plu en vigueur et diagnostic des capacites résiduelles d'urbanisation</i>	9
<i>Définition du projet</i>	11
<i>Traduction reglementaire du projet</i>	12
MODIFICATION – SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD RN198	14
<i>Motivation du projet</i>	14
<i>Le site : contexte urbain et paysager</i>	15
<i>Le site : fonctionnement urbain</i>	19
<i>Dispositions du plu en vigueur</i>	19
<i>Définition du projet</i>	21
<i>Traduction reglementaire du projet</i>	28
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES MINEURES DIVERSES	30
<i>Modification des articles UZ1, UZ2, 1AUz1 et 1AUz2</i>	30
<i>Traduction de la loi ALUR du 24 mars 2014</i>	31
<i>Autres modifications</i>	32



PREAMBULE

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la commune de Ghisonaccia a lancé une première procédure de modification de son PLU, Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

La présente modification a pour objectif d'adapter à la marge le document d'urbanisme.

Les changements concernent plusieurs zones et dispositions réglementaires du PLU sans toutefois bouleverser l'économie générale du document d'urbanisme.

Au total sont concernées :

- des modifications mineures des dispositions réglementaires le long de l'Avenue de la Mer ;
- des modifications mineures des dispositions réglementaires relatives à l'entrée de ville Nord à partir de la RN198 ;
- des modifications mineures d'écritures réglementaires diverses relatives aux zones d'activités (correction graphique des périmètres des espaces verts protégés, mise en compatibilité du règlement vis-à-vis de la Loi ALUR, une réécriture des règles régissant les clôtures en zone Nm, ...).

Il est précisé que ces modifications respectent les dispositions des articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme dans la mesure où :

- ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ;
- ces modifications ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisance.



MODIFICATION MINEURE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LE LONG DE L'AVENUE DE LA MER

MOTIVATION DU PROJET

L'aboutissement à court-moyen terme de deux projets d'envergure suscite de nouvelles perspectives de développement à l'Est de l'agglomération de Ghisonaccia.

Le premier projet concerne la réalisation d'un complexe sportif au Nord de la route du littoral (RD144), en lien notamment avec la nécessité de déplacer le stade actuel, situé dans la zone inondable du Fium'Orbo.

Le deuxième projet concerne la réalisation attendue d'une voie de contournement Est de l'agglomération qui débouchera sur l'Avenue de la Mer peu après l'ancienne cave coopérative.

Si le Plan Local d'Urbanisme en vigueur avait globalement bien anticipé et planifié la création du complexe sportif, il n'avait pas complètement mesuré les dynamiques possibles de mutations du tissu urbain existant. A ce titre, un projet intéressant de renouvellement urbain est d'ores et déjà à l'étude sur l'ancienne cave coopérative. Consciente du potentiel du foncier encore disponible entre le centre-ville de Ghisonaccia et l'ancienne cave, via notamment la présence de plusieurs dents creuses d'urbanisation au Sud de l'Avenue de la Mer, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche d'optimisation et d'encadrement de ces capacités de densification et de mutation.



LE SITE : CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

Les terrains objet de la présente modification concernent des espaces à caractère périurbain de faible qualité urbaine et paysagère. Outre la forte dissémination du bâti pavillonnaire au Sud de l'Avenue de la Mer témoignant d'un manque certain de structuration urbaine, le paysage dominant est fortement banalisé par la faible qualité architecturale de ces espaces.

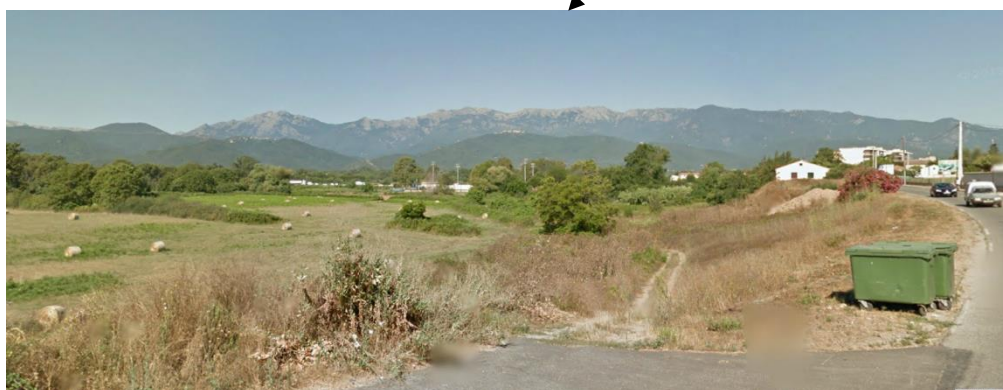
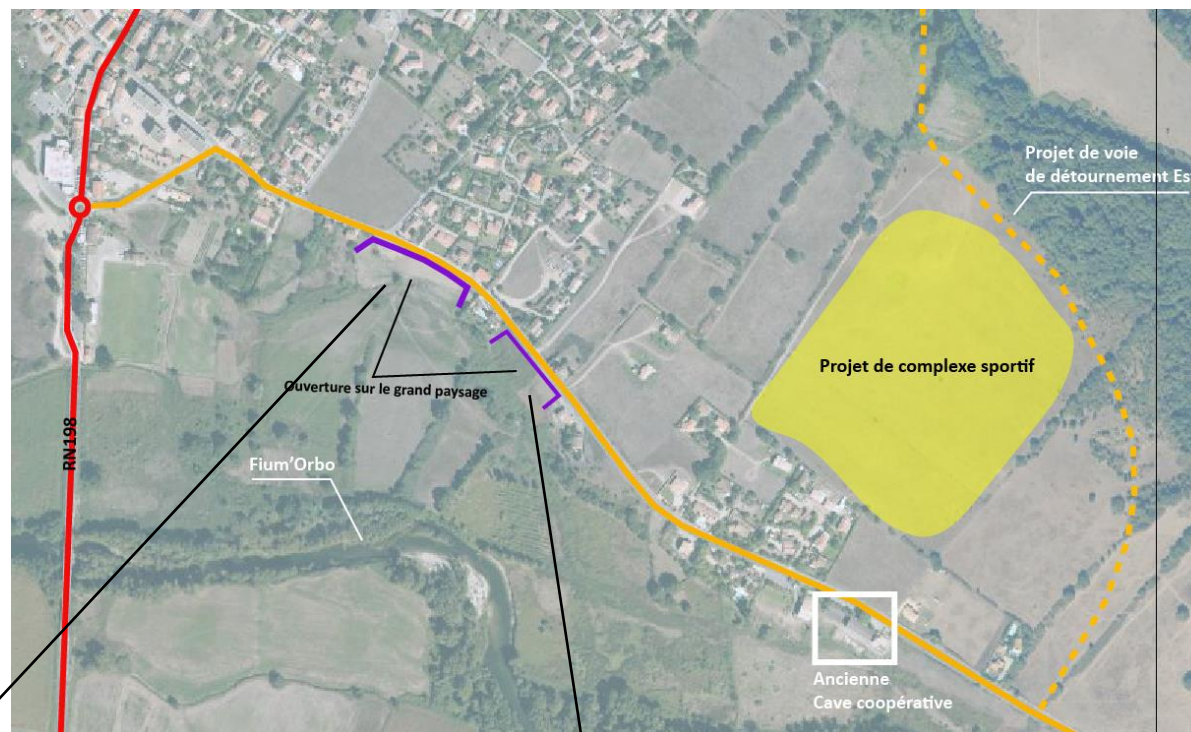
En effet, le paysage est le plus souvent dévalorisé par la juxtaposition/succession de clôtures pleines non enduites privatives, la présence ou l'absence de trottoirs, de stationnement sur les bas-côtés, de réseaux aériens, l'absence ou la quasi absence de plantations d'accompagnement permettant de mieux intégrer les bâtiments disséminés le long de l'Avenue.



Nonobstant la piètre qualité d'ensemble, la requalification urbaine et paysagère de l'Avenue de la Mer peut s'appuyer sur un certain nombre d'éléments naturels et paysagers forts.

On peut recenser à ce titre prioritairement les 2 sections offrant des perspectives sur la vallée du Fium'Orbo, les massifs et les villages perchés de Prunelli-di-Fium'Orbo et de Serra-di-Fium'Orbo.

La section la plus à l'Ouest constitue à ce titre la partie la plus remarquable en considération de la portée lointaine et non altérée des perspectives sur le grand paysage.





DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR ET DIAGNOSTIC DES CAPACITES RESIDUELLES D'URBANISATION

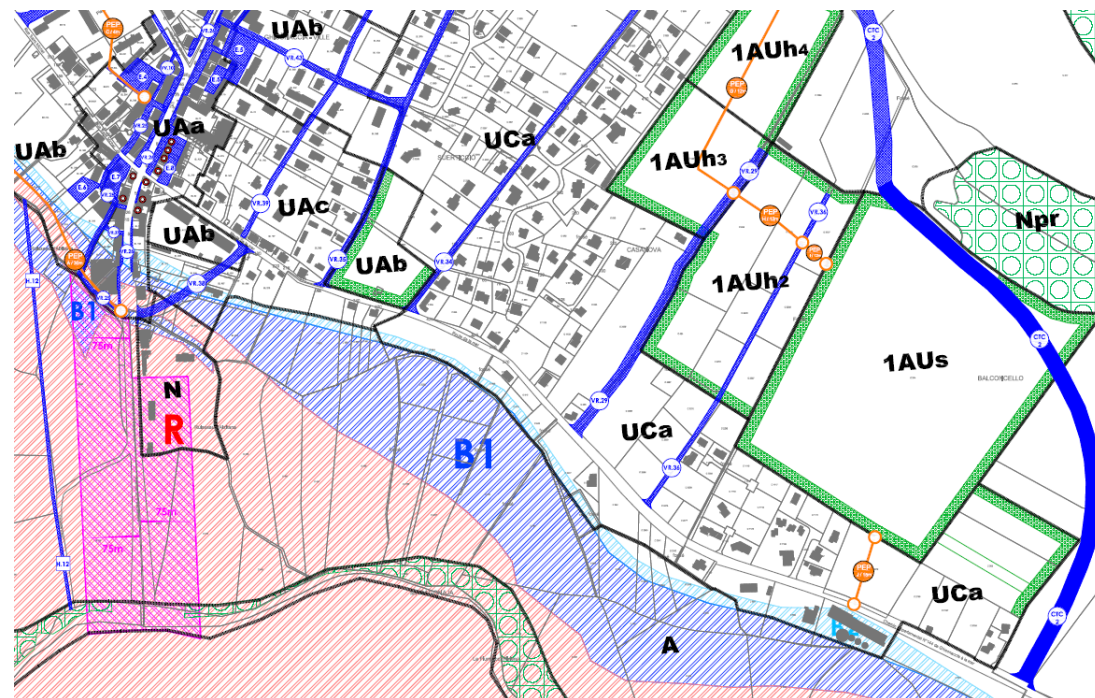
Dispositions réglementaires du PLU en vigueur

Les terrains objet de la présente modification sont classés en partie en secteur UAc, pour la partie la plus proche du bourg de Ghisonaccia et en secteur UCa pour la partie Est jusqu'à l'ancienne cave coopérative.

En secteur UAc, le règlement permet une certaine densification du tissu via notamment des règles incitatives en termes de hauteur (9m) et d'emprise au sol (40%).

En secteur UCa en revanche, le règlement tend à reproduire les formes et densités du tissu pavillonnaire avec notamment des hauteurs qui ne peuvent excéder 7m (R+1).

L'application stricte des dispositions réglementaires du secteur UCa aux terrains concernés par la présente modification se traduirait d'une part par un certain gaspillage du foncier encore disponible (cf. chapitre suivant) et d'autre part par le gel du processus de renouvellement urbain entamé sur l'ancienne cave coopérative.



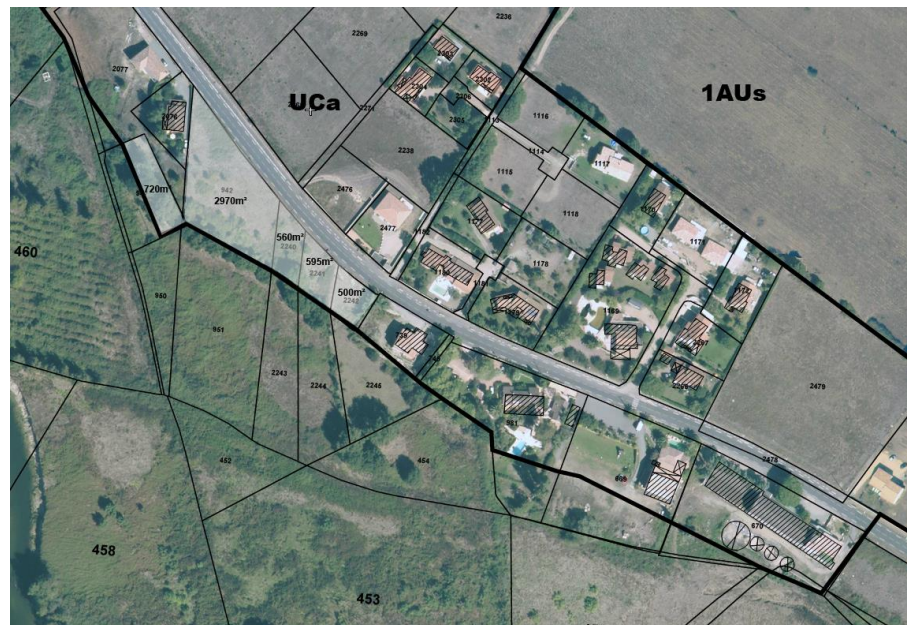
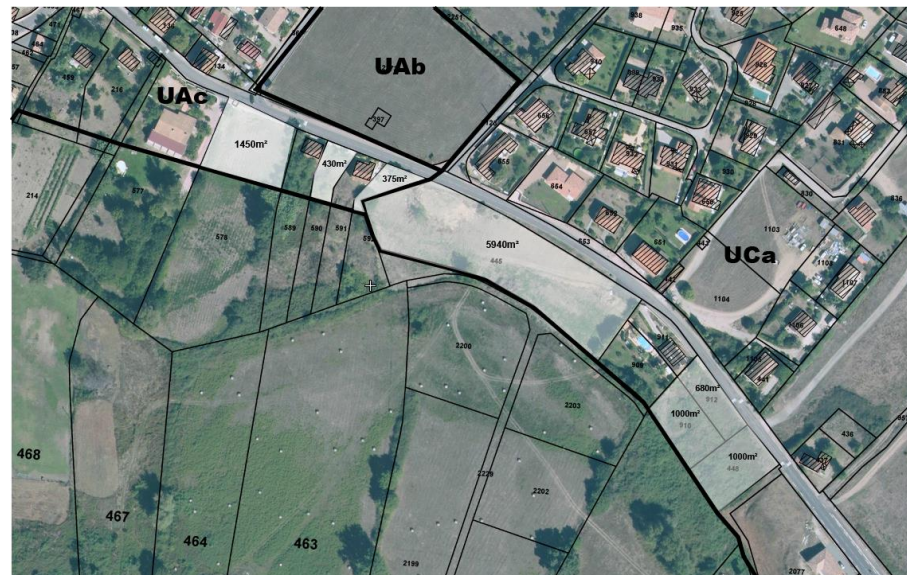
Capacités résiduelles d'urbanisation

Les terrains objet de la présente modification sont classés en partie en secteur UAc, pour la partie la plus proche du bourg de Ghisonaccia et en secteur UCa.

Après analyse, le foncier non bâti ne représente plus en secteur UAc que 3 parcelles représentant un total de 2255m² de foncier dont 2 de moins de 500m² qui de par leur morphologie ne pourront recevoir que de petites maisons. La seule parcelle encore optimisable est donc celle de 1450m². Les règles actuelles du PLU permettent d'y développer au maximum 1740m² de surface de plancher, à savoir un petit collectif d'une petite vingtaine de logements.

Zones	Superficie parcelle (m ²)	CES (emprise au sol)	Hauteur	COS	SDP maximale	Estimation nbre de logements
UAc	1450	40%	9m	NR	1740	21
UAc	430	40%	9m	NR	516	2
UAc	375	40%	9m	NR	450	2
Total UAc	2255				2706	25
UCa	5940	40%	7m	0,35	2079	23
UCa	1000	40%	7m	0,35	350	2
UCa	1000	40%	7m	0,35	350	2
UCa	680	40%	7m	0,35	238	1
UCa	1160	40%	7m	0,35	406	2
UCa	720	40%	7m	0,35	252	1
UCa	2970	40%	7m	0,35	1039,5	11
UCa	560	40%	7m	0,35	196	1
UCa	595	40%	7m	0,35	208,25	1
UCa	500	40%	7m	0,35	175	1
Total UCa	15125				5293,75	45

Avec 15125m² de parcelles non bâties recensées, soit près de 7 fois le potentiel du secteur UAc, le secteur UCa n'offrirait au maximum que 45 logements supplémentaires en raison notamment du niveau de COS et de la hauteur maximale limitée à 7m.



DEFINITION DU PROJET

L'ambition de la commune est de permettre à la fois l'opération de renouvellement urbain intéressant le site de l'ancienne cave coopérative et de mieux optimiser le foncier encore disponible au Sud de l'Avenue de la Mer tout en préservant les lignes de force du site sur le plan du paysage.

Aussi les principes d'aménagement/restructuration du secteur sont les suivants

En matière de fonctionnement urbain ;

- Poursuivre la requalification de l'Avenue de la Mer en privilégiant les modes doux. L'Avenue de la Mer présente en effet des aménagements partiels en matière de modes doux, notamment cyclables qu'il convient de développer.
- Limiter et mutualiser les accès directs sur l'Avenue de la Mer. Le comblement des dernières dents creuses doit en effet privilégier la mutualisation des accès pour éviter la multiplication des piquages sur une voie destinée à supporter un trafic plus important à terme.
- Réduire la place de l'automobile et lutter contre le stationnement sauvage le long de l'Avenue de la Mer. En effet, cette dernière se prête plus que tout autre axe sur la commune à un traitement plus apaisé de la voie où les mobilités alternatives à la voiture doivent trouver leur place.

En matière de développement/renouvellement urbain ;

- Privilégier les petits collectifs et/ou du logement intermédiaire pour optimiser le foncier disponible et s'inscrire dans une démarche de limitation de la consommation d'espace et de réponse à la nécessaire diversification du parc de logements.
- Permettre une implantation du bâti à un alignement proche de l'Avenue de la Mer pour compenser les contraintes d'inondabilité de la plaine du Fium'Orbo.
- Permettre des opérations de renouvellement urbain, notamment sur le site de l'ancienne cave coopérative en supprimant les dispositions réglementaires pénalisantes en la matière.
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines en permettant le cas échéant de nouvelles activités de commerces et services compatibles avec la dominante résidentielle du secteur.
- Limiter la hauteur maximale à 9m (R+2) pour s'inscrire en harmonie avec le paysage et le bâti traditionnel de la plaine, tout en tenant compte de la topographie pentue du secteur.

En matière de protection du patrimoine naturel et paysager

- La préservation de section permettant le maintien de cônes de vues remarquables sur la vallée du Fium'Orbo, les massifs et les villages perchés.
- Le traitement paysager des limites espaces public/privés.
- Le renforcement et la valorisation de la trame végétale du quartier via notamment de nouvelles plantations d'alignement le long de l'Avenue de la Mer.
- Privilégier des essences végétales adaptées au site.



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

La mise en œuvre du projet d'aménagement nécessite la modification de plusieurs pièces du dossier du PLU en vigueur.

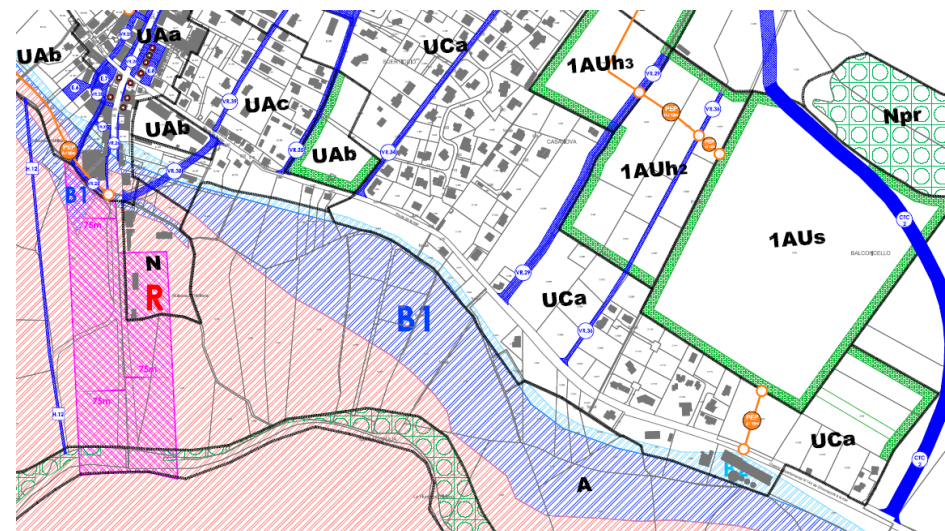
Impact sur le zonage et le règlement

En matière de documents graphiques, la présente modification se traduit par le transfert partiel de la zone UAc et UCa dans un nouveau sous-secteur UAc1 de 5ha, destiné à privilégier ledit projet de restructuration urbaine. Le sous-secteur UAc1 s'appuie sur les règles définies pour le secteur UAc, qui permettent un renforcement la densité d'habitation autour de Ghisonaccia-Ville, tout en tenant compte de la topographie du périmètre et de son positionnement linéaire le long de l'avenue de la Mer.

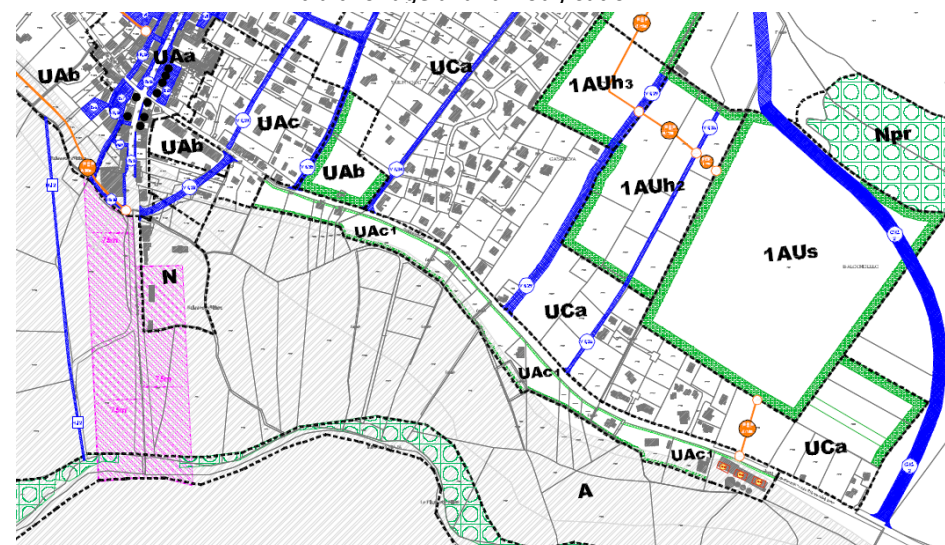
La zone UAc1 favorise ainsi la mixité des fonctions urbaines en n'interdisant pas les commerces et services. L'opération de renouvellement urbain de la cave coopérative prévoit d'ailleurs cette mixité des fonctions en développant des commerces en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs.

Les principes en termes de composition urbaine sont définis aux articles :

- *UA 6* : pour le seul secteur UCa1, le recul imposé est réduit à 3 m (contre 4 m en UAc) afin de tenir compte de l'é étroitesse de la zone et de la topographie pentue en fond de parcelle ;
- *UA 7* : les règles du secteur UAc sont maintenues en UAc1 ;
- *UA 9* : l'emprise au sol est maintenue à 40% afin de préserver des espaces de vides pour maintenir les vues ;
- *UA 10* : Pour les secteurs UAc et UAd, la hauteur des constructions demeure limitée à 9 m (R+2). Toutefois, afin de tenir compte de la pente dans les fonds de parcelles, une différence d'altitude de 3 m maximum est autorisée entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le terrain naturel ou excavé apparent après travaux, et le point de l'égoût du toit le plus élevé. Une hauteur frontale de 12 mètres est donc autorisée.
- *UA 10* : pour le secteur UAc1, la hauteur est portée à 10 mètres, avec une hauteur frontale maximale de 14 mètres en raison de la topographie marquée du sous-secteur.
- Le COS n'est plus réglementé afin d'appliquer les dispositions de la Loi ALUR.



Extrait zonage avant modification



Extrait zonage après modification



Le renouvellement urbain de la cave coopérative fait l'objet de dispositions spécifiques. Des périmètres d'implantation gabaritaire ont été spécialement créés à l'extrémité Est de la zone UAc1.

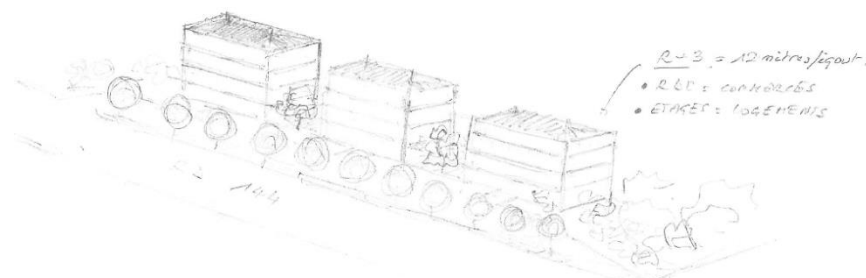
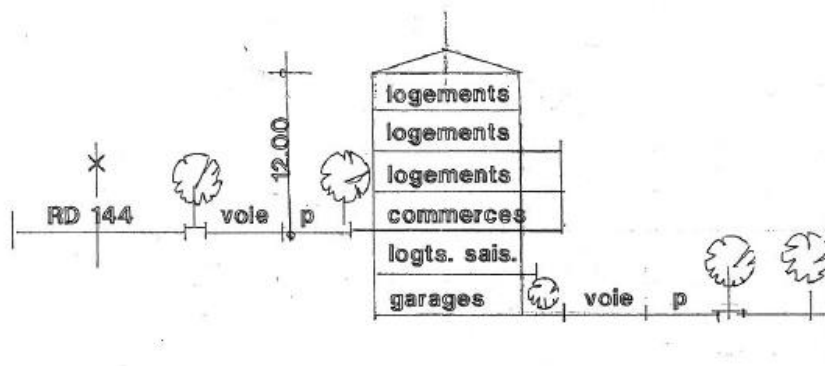
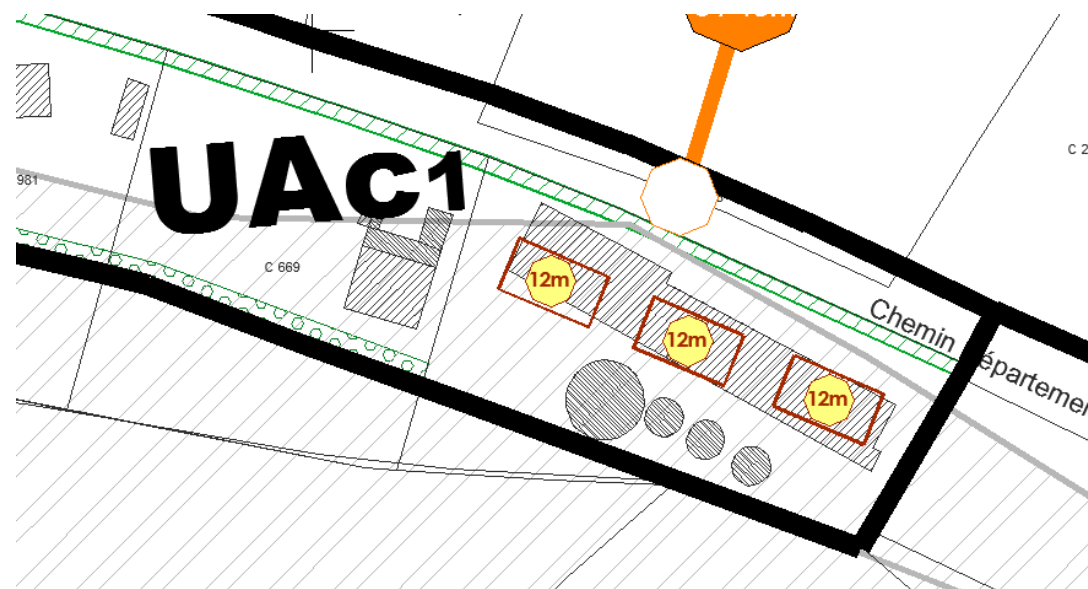
Ces périmètres d'implantation gabaritaire font l'objet de dérogation dans les articles UA6, UA7, UA8, UA9. La hauteur des constructions est portée à 12 m et la différence d'altitude pour prendre en compte la topographie est portée à 4 m, soit une hauteur frontale maximale de 16 mètres. En contrepartie, l'implantation des constructions devra respecter les dispositions graphiques définies sur le plan de zonage.

Au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, renuméroté L123-1-5 III 2° suite à la Loi ALUR, afin de préserver la qualité paysagère du site, sont également instaurées :

- une bande d'espace vert paysager des bords des voies de 3 m de largeur le long de l'avenue dans lequel seuls les accès aux constructions et les équipements enterrés sont autorisés ;
- une bande d'espaces verts protégés de 5 m de largeur en fond de parcelles afin de limiter les constructions dans les parties les plus pentues et les plus proches des zones de risque.

Impact sur les autres pièces du PLU

Néant



MODIFICATION – SECTEUR ENTREE DE VILLE NORD RN198

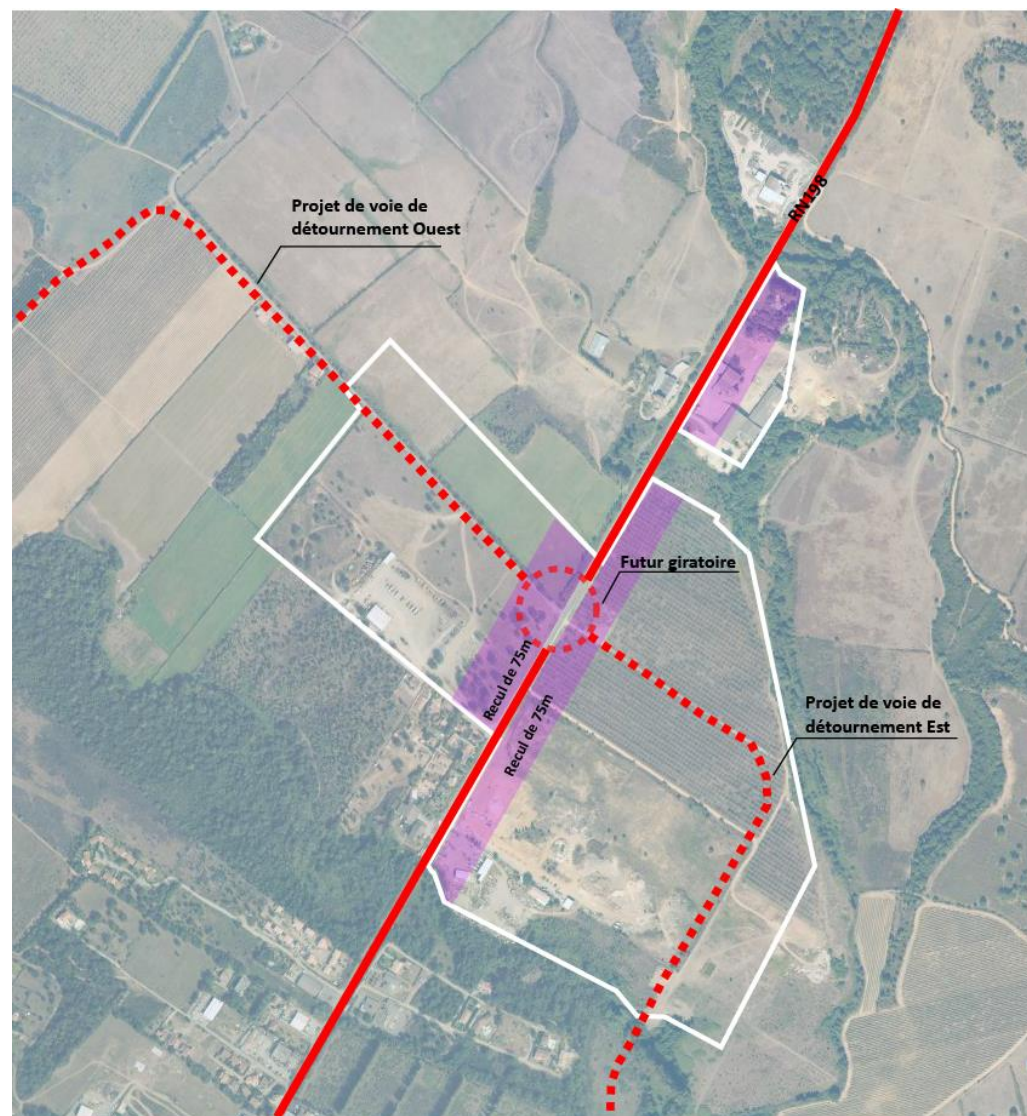
MOTIVATION DU PROJET

La restructuration de l'entrée de ville Nord depuis la RN198 avec notamment l'aménagement de la future zone d'activités Nord de Ghisonaccia figure comme l'un des axes les plus importants en matière de développement urbain de la commune.

Outre le renforcement et la diversification du tissu économique de Ghisonaccia et des communes alentours, ce secteur participe de plusieurs autres enjeux comme l'amélioration du fonctionnement urbain d'une part et l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère d'autre part.

A ce titre, si le PLU en vigueur a d'ores et déjà anticipé les mutations à court-moyen terme à venir, il a maintenu, faute de projet suffisamment structuré et avancé à la date de mise en œuvre du PLU, les contraintes inhérentes à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui prévoit le maintien de règles de recul importantes (75m) par rapport à l'axe de la RN198.

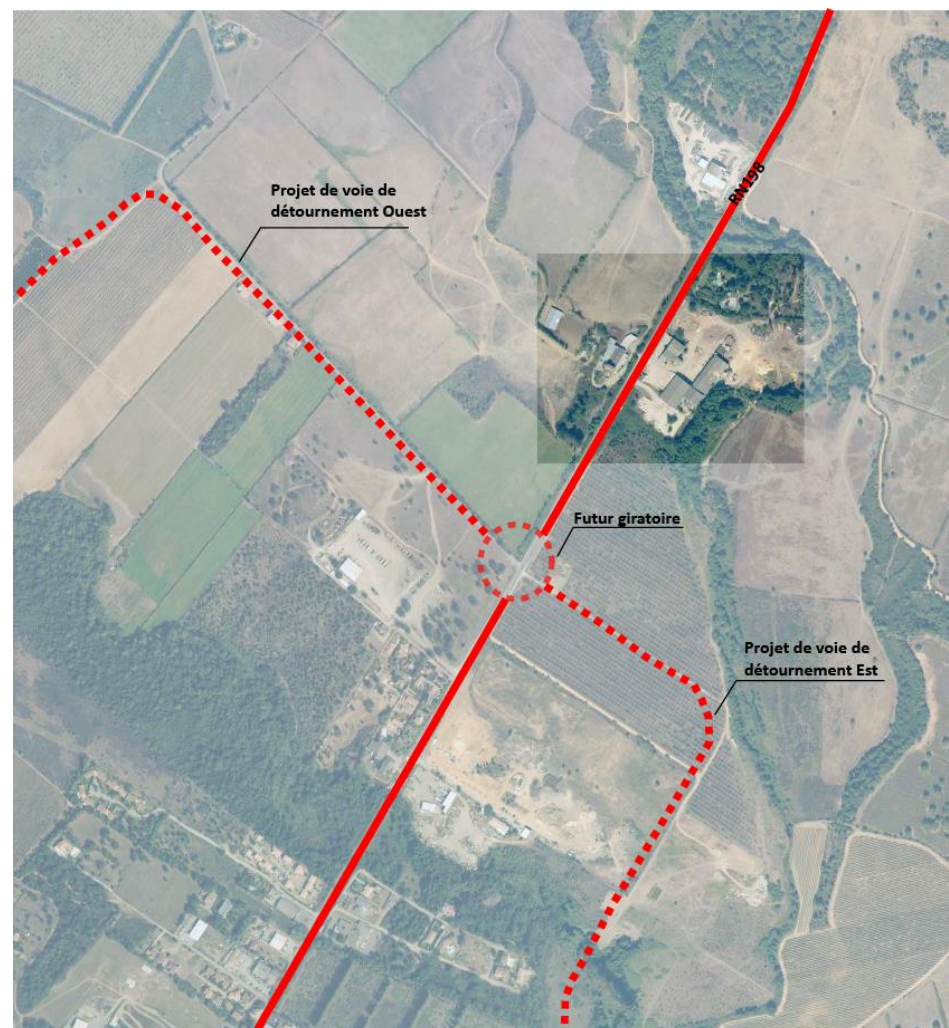
Or, ces contraintes pénalisent lourdement et inutilement le foncier dégagé pour restructurer cette entrée de ville à vocation économique. La présente modification entend donc fixer des règles de recul différentes des 75m imposés actuellement en compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



LE SITE : CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

Les terrains objet de la présente modification concernent une séquence peu valorisante de la RN198 marquée par une succession de micro-espaces d'activités disséminés le long de cet axe.

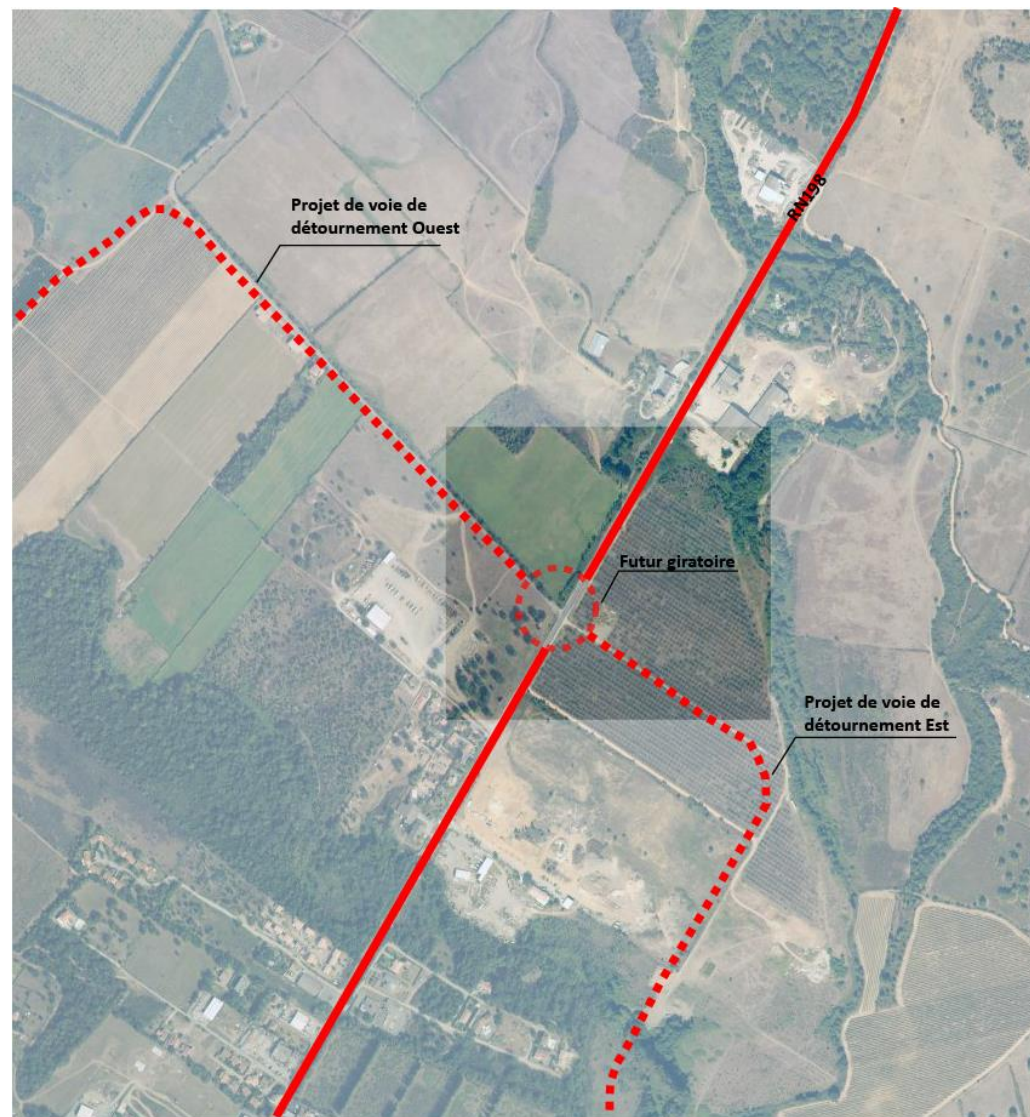
Au Nord, les premiers bâtiments d'activités concernent une scierie toujours en activité et une entreprise de charpente avec leurs espaces de stockage largement visibles depuis l'Est de la RN198. En face de cette installation, l'on recense un bâtiment désaffecté, en léger surplomb par rapport à la RN198.



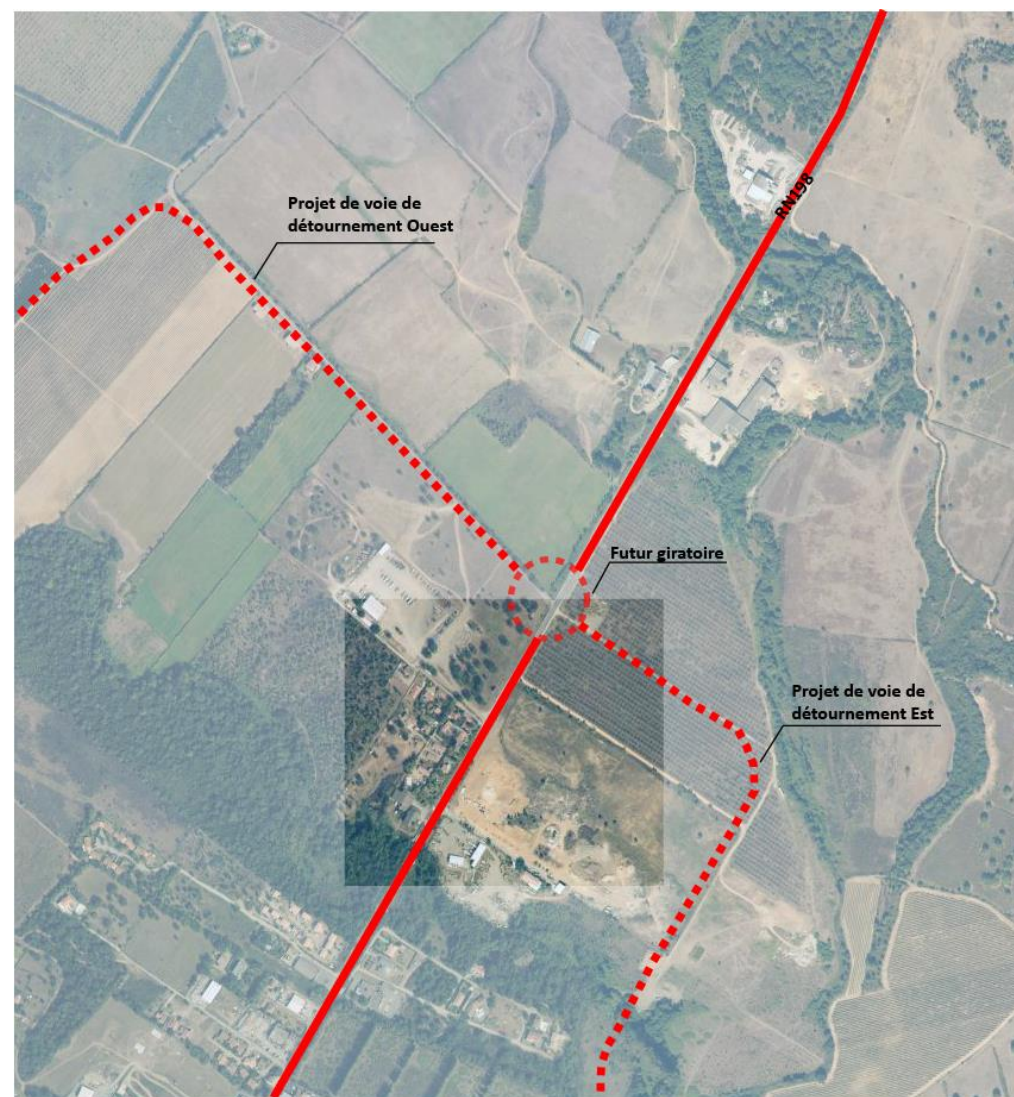
Après cette première poche bâtie, le paysage s'ouvre à l'Est sur un vaste ancien verger pendant que la vue à l'Ouest reste fermée, tout du moins majoritairement par la présence d'un masque végétal composé pour l'essentiel de peupliers matures et d'une sous strate arbustive.



Cette séquence à dominante agricole (si l'on omet la présence de 2 panneaux publicitaires et le caractère d'abandon du verger) continue jusqu'au carrefour avec un chemin destiné à servir de support au projet de voie de détournement Ouest. En effet, après ce carrefour, la vocation agricole laisse place à une deuxième séquence partiellement bâtie avec à l'Ouest une entreprise de terrassement masquée assez efficacement par une large bande de chênes verts.



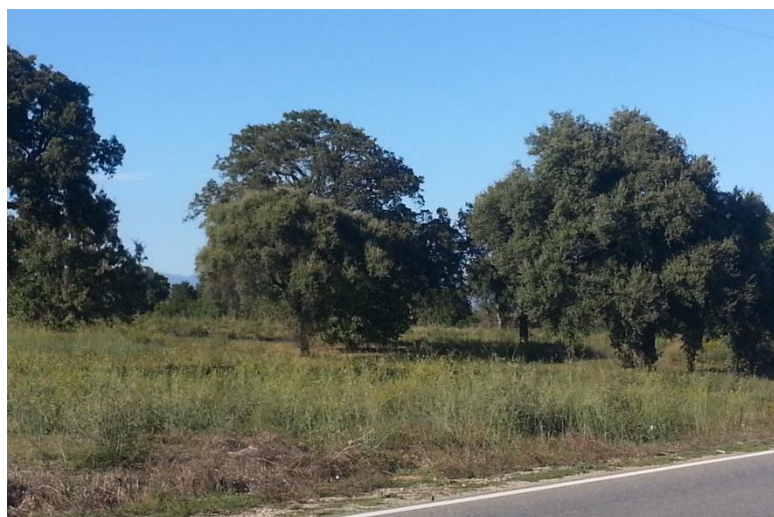
Plus au Sud, le paysage est marqué côté Est de la RN 198 par une poche d'urbanisation pavillonnaire elle aussi masquée pour l'essentiel par une végétation dense et côté Ouest par une activité de BTP (la société SNT Petroni) implantée sur un espace fortement remanié. Le cours d'eau du Nieluccio et son épaisse ripisylve marque plus au Sud la fin de cette séquence et l'actuelle véritable porte d'entrée de l'agglomération de Ghisonaccia.



Nonobstant là encore une sensation de tiers paysage en lien avec la succession de terres agricoles voire de bâtiments actuellement à l'abandon, la requalification urbaine et paysagère de cette nouvelle entrée de ville à créer peut s'appuyer sur un certain nombre d'éléments naturels et paysagers forts.



La présence côté Ouest de la RN198 d'un masque végétal varié (haie de peupliers, bosquets de chênes vert, haie mixte, ripisylve) constitue à titre d'exemple une bande paysagère existante à conforter.



LE SITE : FONCTIONNEMENT URBAIN

Sur le plan fonctionnel, le secteur nécessite de lourds investissements pour mettre fin aux dérives d'une urbanisation au coup par coup caractérisée par la multiplication des accès directs sur la RN198.

L'absence d'aménagements actuels sécurisés des mouvements de tourne-à-gauche confère un sentiment d'insécurité que vient accentuer le fort trafic, notamment de transit supporté par cet axe routier.

Les accès vers les entreprises actuellement implantées, supportant par ailleurs des poids lourds, sont à ce titre à reconsidérer ou tout du moins à aménager pour améliorer la sécurité fonctionnelle de la zone.



DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

Dispositions réglementaires du PLU en vigueur

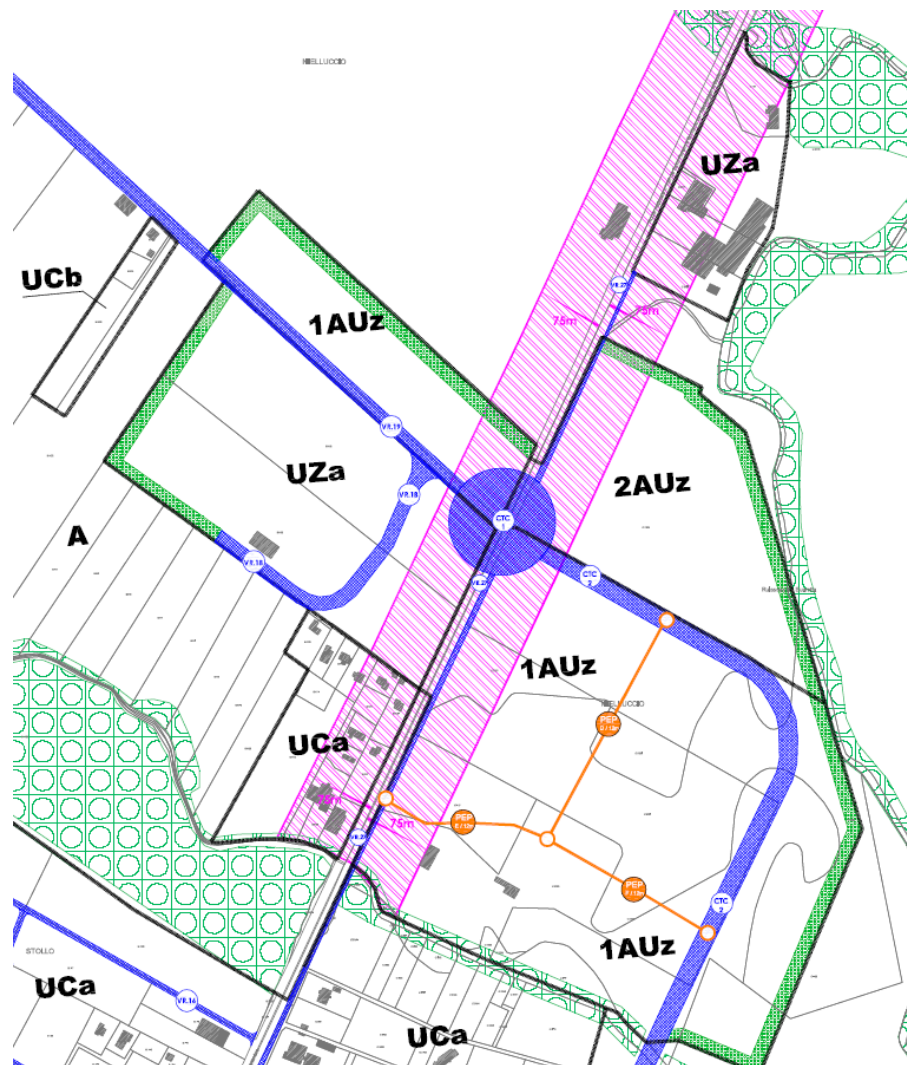
Les terrains objet de la présente modification sont classés en plusieurs zones. Du Nord au Sud on recense côté Est de la RN198 :

- la zone UZa correspondant à la poche d'activités de la scierie et de l'entreprise de charpente ;
- la zone A (Agricole) entre la scierie et la future zone d'activité ;
- la zone 2AUz considérée comme une réserve foncière d'activités entre la scierie et le futur carrefour giratoire de 44m de rayon destiné à permettre l'embranchement sur la voie de dégagement Est de Ghisonaccia ;
- la zone 1AUz qui intéresse l'aménagement à proprement parler de la future zone d'activités Nord de Ghisonaccia. A noter qu'au sein de cette zone, un schéma de voirie est d'ores et déjà défini par des servitudes réalisation de voirie destinées à permettre un premier maillage viaire du secteur.

Côté Ouest de la RN 198, on recense du Nord au Sud ;

- une large zone agricole jusqu'aux abords du futur giratoire ;
- une zone 1AUz destinée à permettre une légère extension de la zone UZa au droit du futur giratoire ;
- une zone UZa concernant actuellement l'entreprise de terrassement ;
- une zone UCa concernant actuellement la poche pavillonnaire.

Plusieurs emplacements réservés (ER) ou servitudes d'aménagement accompagnent ces zones avec en sus de l'ER n° CTC1 destiné au futur giratoire de 44m de rayon, l'ER n°CTC2 destiné à la réalisation de la voie de contournement Est de Ghisonaccia, l'ER n° VR19 destiné à réaliser une liaison entre le CTC1 et la route de Ghisoni, l'ER n°VR18 destiné à réaliser une desserte sécurisée de la zone UZa et l'ER n°VR27 destiné à l'élargissement de la RN198 dite Avenue du 9 Septembre.



DEFINITION DU PROJET

La présente partie a pour objectif de présenter le projet proposé sur le secteur d'entrée de ville nord et de démontrer comment la constructibilité de ces espaces a fait l'objet d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts définis dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : (qualité de l'urbanisme, prise en compte de la qualité des paysages, prise en compte de la sécurité, prise en compte de la qualité architecturale et prise en compte des nuisances).

Afin de développer un aménagement d'ensemble cohérent, une Orientation d'Aménagement et de programmation a été spécifiquement élaborée. Les dispositions graphiques de cette OAP sont opposables au même titre que le règlement.

Il est fait rappel de l'opposabilité de cet OAP en en-tête des zone UZ, 1AUz et 2AU.

PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

■ Activités économiques

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Voirie primaire

■ Voirie secondaire

○ Accès / sortie principal

○ Accès / sortie secondaire

PAYSAGE

■ Espace vert paysager

■ Espace vert protégé

CARACTERISTIQUES DU BATI

— Front bâti
Principe d'alignement à respecter



Prise en compte de la sécurité

Le projet d'aménagement développe un nouveau schéma viarie permettant tout à la fois de requalifier la RN198 mais aussi d'initier, à partir du futur giratoire de la CTC sur la RN198, la création de 2 voies de contournement Est et Ouest destinée à désengorger la traversée du centre-ville de Ghisonaccia. Outre cette restructuration du réseau primaire, le système viarie retenu se traduit également par la création de voies de dessertes internes maillées à la fois sur la future voie de contournement Est et la RN198 via des carrefours sécurisés.

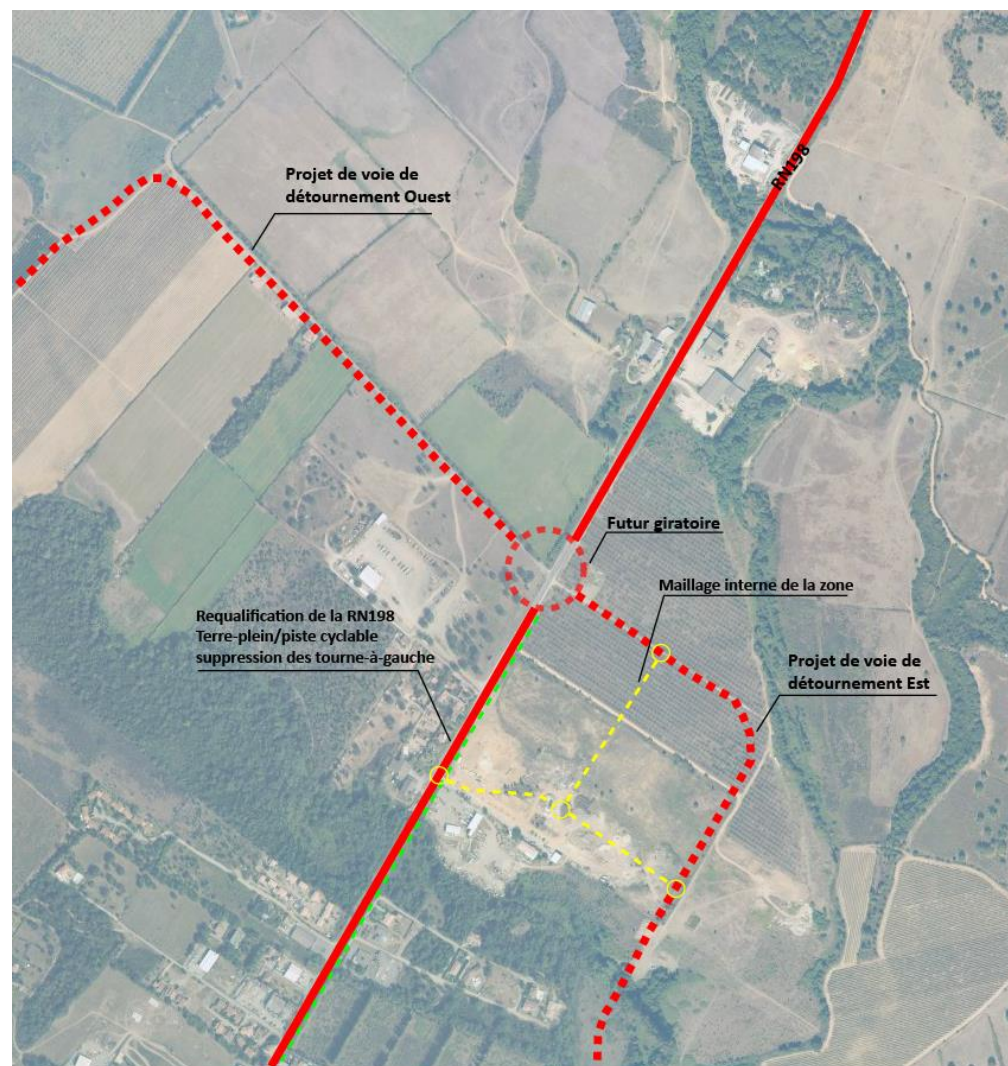
Il est également à noter que l'élargissement de la RN198 traduit par l'ER n°VR19 participe également de la volonté d'améliorer la sécurité des véhicules (par la réalisation d'un terre-plein central notamment) en supprimant certains mouvements de tourne-à-gauche particulièrement accidentogènes actuellement. Cette requalification a enfin pour objectif de permettre la réalisation d'une piste cyclable pour créer une alternative crédible aux déplacements automobiles.

Prise en compte des nuisances

Le secteur soumis à la présente modification du PLU est longé par la RN198 classé comme voie bruyante en raison du trafic important qu'elle supporte. Si la réalisation projetée de voie de contournement Est et Ouest se traduira par un report du trafic et des nuisances, ce report ne peut qu'être partiel. De fait, le secteur, de par son activité continuera d'engendrer des nuisances pour l'essentiel sonores. Pour tenir compte de ces nuisances, le projet d'aménagement exclut toute extension de l'urbanisation à dominante d'habitat.

Outre ces considérations en termes de destination des constructions, le projet d'aménagement envisage de rompre avec les dynamiques d'effet vitrine rencontrées sur cet axe. Pour ce faire, les façades principales des futurs bâtiments seront prioritairement tournées vers les voies de dessertes internes. Cette orientation a, nonobstant des considérations urbanistiques, le privilège d'exposer les façades arrières et non principales au bruit lié à la RN198.

Enfin, le projet d'aménagement prévoit d'une part la conservation des bandes boisées existantes côté Ouest de la voie et d'autre part la création d'espace tampon végétalisé côté Est de la voie pour leur rôle d'atténuation des niveaux de bruit.



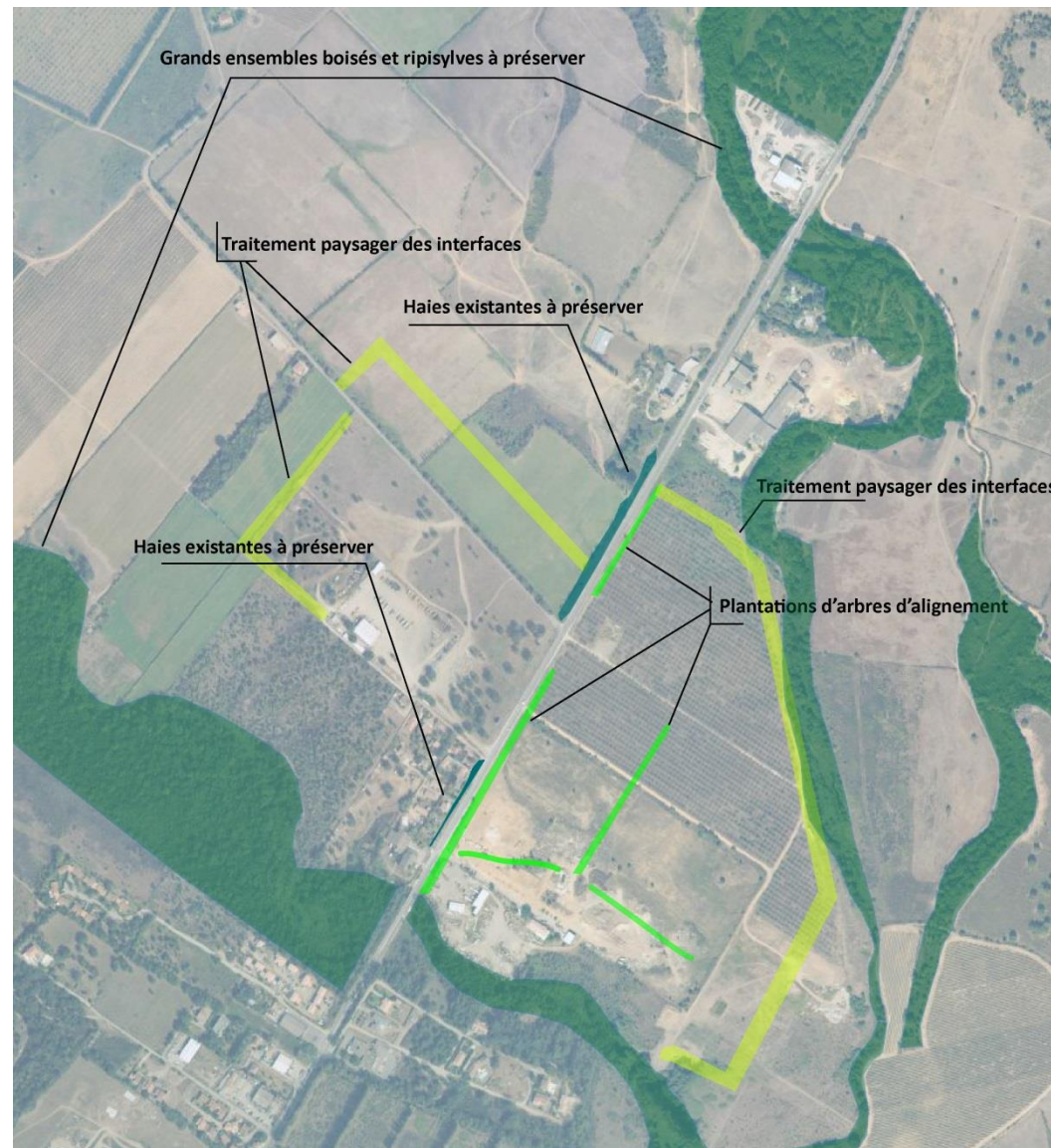
Prise en compte de la qualité des paysages

Le recul imposé par la loi Barnier ne peut être annulé que par la proposition d'un projet de qualité intégrant une prise en compte de l'intégration paysagère du fait de sa proximité à un axe routier structurant aussi important que la RN198.

Pour se faire, le projet doit s'inscrire dans une logique paysagère et s'intégrer dans l'environnement et les lignes de forces existantes avec l'aménagement ou la préservation de réels espaces tampons visant l'alternance entre bâti et masses plantées.

A ce titre, le projet prévoit plusieurs orientations en la matière :

- conservation voire renforcement des boisements existants longeant la RN198 côté Ouest de l'axe. ;
- création de plantations d'arbres d'alignements de haute tige d'essences locales le long de la RN198 pour améliorer la qualité paysagère de cet axe et rompre avec le caractère trop routier de l'axe
- plantation des voies de desserte internes et des voies de contournement Est et Ouest ;
- traitement paysager des interfaces activités/zone agricole via l'aménagement de haies et espaces tampons ;
- plantation de tous les éléments de gestion des eaux pluviales ;
- Imposition pour chaque lot ou unité foncière de pourcentage d'espaces verts visant à intégrer le bâti dans son environnement.

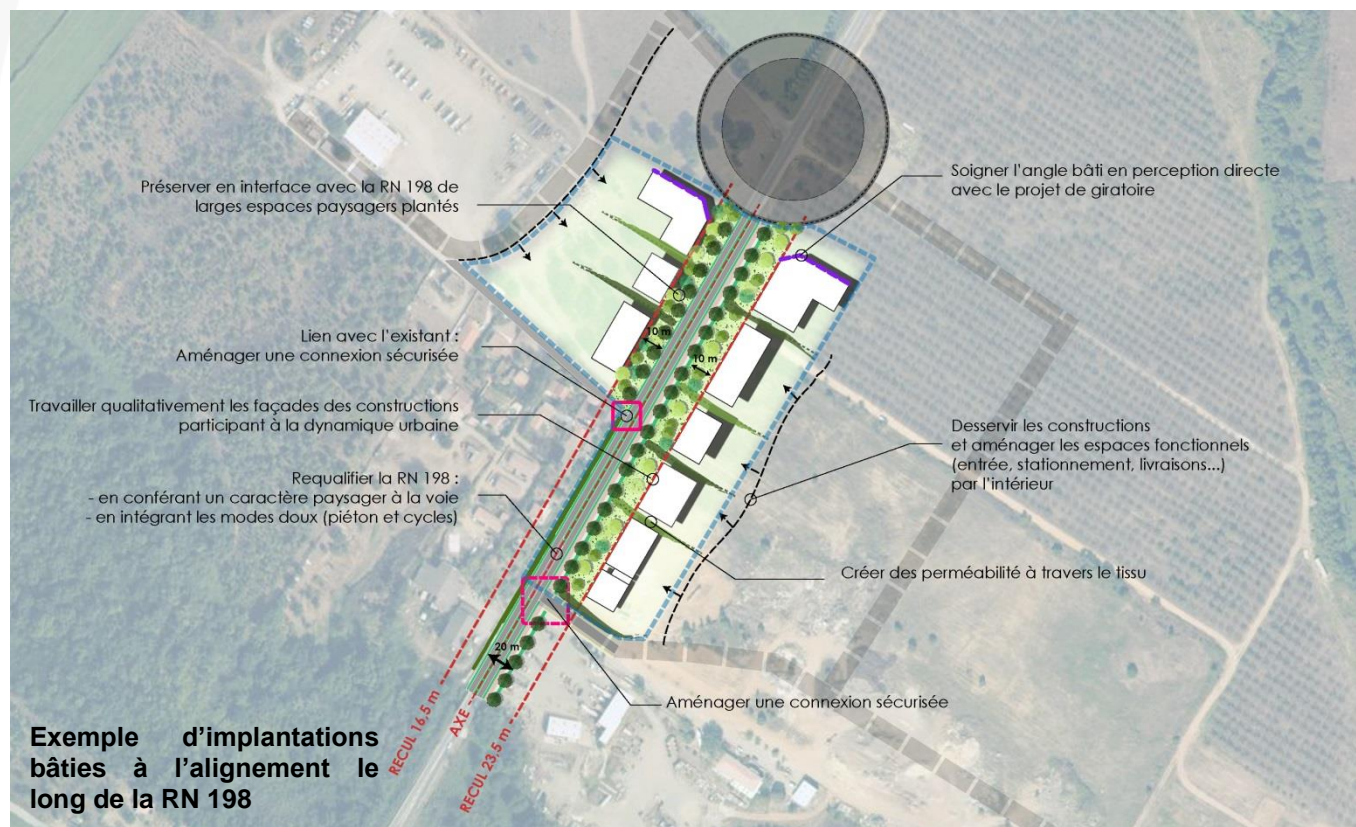


Prise en compte de la qualité de l'urbanisme

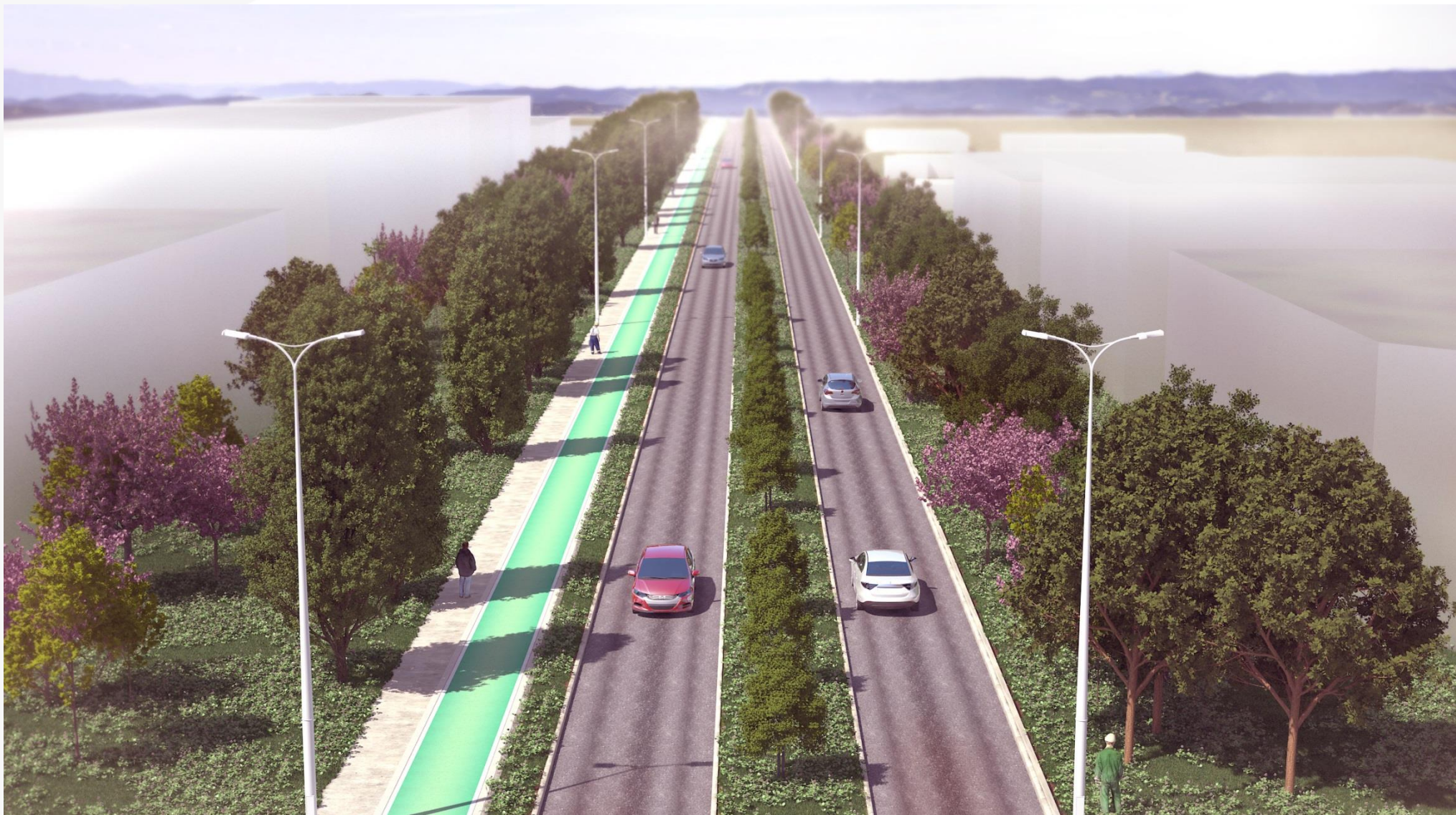
Le parti d'aménagement proposé, destiné à rompre avec la logique d'étalement filaire le long de la RN198 s'inscrit dans une logique de composition d'une véritable entrée de ville avec, en sus des principes de trames viaires et végétales évoquées précédemment, des principes de composition urbaine.

A ce titre, le projet prévoit plusieurs orientations en la matière :

- Alignement des constructions à 10 m des limites de voies, représentant un recul de 23,5 m côté Est et un recul de 16,5m côté Ouest par rapport à l'axe de la RN198 (l'axe de la RN 198 n'est pas centré du fait de la bande de circulation pour les piétons et pour les modes doux situés uniquement sur la partie Est) ;
- Création de perméabilité à travers le tissu urbain ;
- Soigner les angles bâti en perception directe avec le projet de giratoire ;
- Soigner les angles bâti en perception directe avec le projet de giratoire ;
- Limitation de la hauteur des constructions à 12m pour faciliter l'intégration du bâti.







Prise en compte de la qualité architecturale

La volonté communale est de passer d'une logique de zone d'activités à celle de parc d'activités s'inscrivant dans une logique d'innovation architecturale et de performance énergétique des bâtiments. A ce titre, la commune entend s'inscrire en faux contre les dérives architecturales et l'anarchie des publicités et enseignes émaillant de nombreuses sections de la RN198 en Corse. Le projet entend à ce titre privilégier les teintes neutres en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu,... qui s'insèrent plus facilement dans le paysage).

La démarche de conception des bâtiments devra être transversale pour permettre de faire des choix en fonction de l'insertion des bâtiments dans leur environnement, d'une approche bioclimatique, et des systèmes constructifs et techniques les plus performants. Ainsi, la démarche doit allier confort et valeur d'usage des bâtiments avec la limitation de leurs impacts sur l'environnement et la réduction des consommations d'énergie.

La démarche d'élaboration et de réalisation des projets de constructions devra s'inspirer du principe selon lequel, par la sobriété du bâtiment, puis l'efficacité des systèmes et procédés de construction, et en dernier lieu l'utilisation d'énergies renouvelables il est possible de réduire les consommations énergétiques d'un bâtiment :

1.- Sobriété : optimisation de l'intégration des bâtiments dans le site en prenant en compte les paramètres climatiques locaux dans une logique de conception bioclimatique des bâtiments, récupération des apports solaires sur les orientations favorables (autour du sud) et leur stockage (inertie), effets de masques réduits (ombre portée entre les bâtiments), disposition adaptée des locaux selon leurs usages, confort d'été privilégié par un dimensionnement des baies et des protections solaires adaptées aux expositions, bâtiments traversant favorables à une ventilation naturelle.

2.- Efficacité énergétique : compacité des bâtiments, travail sur la qualité de conception et de réalisation de l'enveloppe (isolation), stratégie de ventilation efficace, systèmes techniques de production de chaud et de froid performants et mutualisés.

3.- Sources renouvelables : production de chaud et de froid et d'électricité en partie assurée par des énergies renouvelables (capteurs solaires pour production ECS, cellules photovoltaïques pour la production d'électricité, biomasse,...).



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

La mise en œuvre du projet d'aménagement nécessite la modification de plusieurs pièces du dossier du PLU en vigueur. Une orientation d'Aménagement et de Programmation est créée afin d'organiser l'aménagement d'ensemble du secteur.

Impact sur le zonage

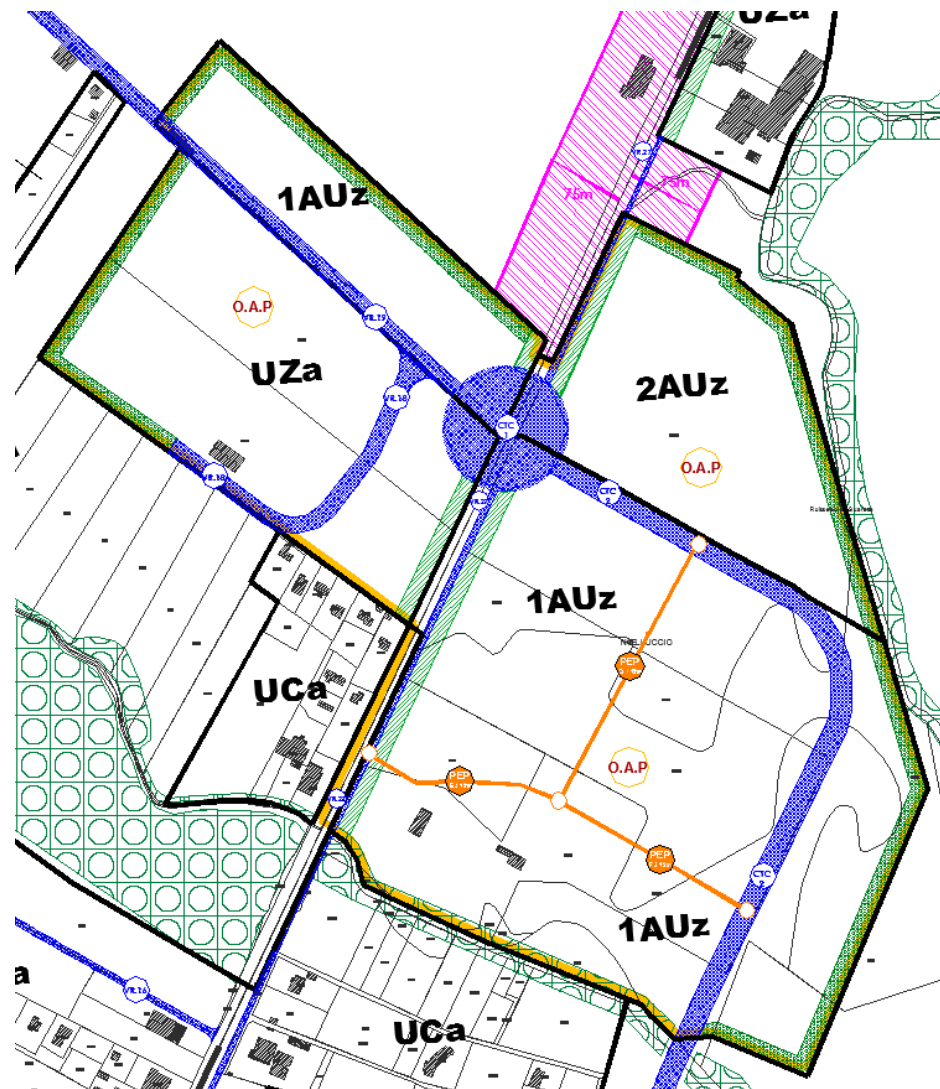
- En matière de documents graphiques, la présente modification se traduit principalement par la suppression de la marge de recul de 75m de l'axe de la RN198. La marge de recul des 75m issue de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est toutefois maintenue en zones A. La marge de recul affectant les espaces déjà urbanisés (UCa et UZa), situé à proximité du projet sont également supprimées
- Les emplacements réservés existants sont maintenus et intégrés dans les dispositions de l'OAP.
- Un périmètre d'opposabilité de l'OAP est créé à titre informatif sur le plan de zonage.
- Des espaces verts protégés et des espaces verts paysagers des bords de voies (largeur de 10 m) sont créés sur le plan de zonage. Ces espaces verts sont règlementés dans l'article 6 du Titre 1 du règlement.

Impact sur le règlement

Sur le plan réglementaire, les zones **UZa** et **1AUz** (et 2AU pour les articles règlementés) sont modifiées et complétées au regard de plusieurs articles.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est complété notamment par la disposition suivante :

- Les bâtiments devront respecter un recul minimum de 16,5 m ou 23,5 m par rapport à l'axe de la RN198 (celui-ci n'est pas centré du fait de l'aménagement d'un espace partagé piétons mode doux à l'Est de la RN) et s'implanter à l'alignement afin de créer un véritable front bâti d'entrée de ville ;
- Le long des autres voies, les bâtiments devront privilégier, le cas échéant, l'alignement par rapport aux autres bâtiments implantés, et respecter dans tous les cas un recul minimum de 5m de l'alignement desdites voies.



L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est également complété par les dispositions suivantes :

Les projets participeront par leur architecture et le choix des matériaux à la mise en œuvre d'une approche bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées et/ou dans tous les cas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les couleurs et matériaux employés pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les dominantes du site. Il sera à ce titre privilégié les teintes neutres avec une dominante de matières naturelles en excluant notamment les menuiseries blanches au bénéfice de teintes plus sombres (anthracite, gris soutenu,... qui s'insèrent plus facilement dans le paysage). Il sera également privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'article 13 relatif aux espaces verts et plantations est complété par les dispositions suivantes :

Dispositions générales

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espaces verts. Les espèces locales méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Dispositions spécifiques

En dehors des ouvrages et infrastructures diverses liés à l'aménagement de la zone, les arbres et arbustes existants dans la bande de recul déterminée dans l'orientation d'Aménagement et de Programmation seront obligatoirement conservés.

Les marges de recul des constructions identifiées aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé intégrant diverses strates de végétation.

Les plantations d'alignement côté Est de la RN198 privilégieront des arbres de haute tige d'essences locales à grand développement (type micocoulier).

Dans les zones de rétention ou de gestion des eaux pluviales, des plantes locales ayant des capacités épuratoires de polluants et adaptées aux milieux humides seront favorisées. Les espèces invasives et la concentration d'espèces allergisantes sont interdites.

Impact sur la liste des emplacements réservés

Néant

Impact sur les annexes

Néant.



MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES MINEURES DIVERSES

MODIFICATION DES ARTICLES UZ1, UZ2, 1AUz1 ET 1AUz2

La présente modification vise à permettre l'assouplissement des règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites en zones UZ et 1AUz en ce qui concerne d'une part les logements liés au fonctionnement de l'entreprise et la nature des installations classées d'autre part.

Concernant les logements liés au fonctionnement de l'entreprise, le PLU actuellement en vigueur autorise dans le seul secteur UZb les habitations afin d'assurer le fonctionnement de l'entreprise (logements de gardien, personnel technique et d'encadrement...).

La présente modification propose d'élargir cette mesure à l'ensemble des zones UZ et 1AUz à dominante d'activités car cette disposition s'avère indispensable au bon fonctionnement de certaines installations.

Dans la zone UZ :

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions définies par l'article UZ2, à savoir qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance...) et situées à l'intérieur des locaux d'activité.

La possibilité de construire des logements dans la zone UZb, liée à la fromagerie de Ghisonaccia, est également permise, afin que l'entreprise puisse réaliser des logements à destination de ses salariés.

Dans la zone 1AUz :

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions définies par l'article UZ2, à savoir qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance...) et situées à l'intérieur des locaux d'activité.

Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les articles UZ2 et 1AUz2 actuellement en vigueur disposent que sont autorisées sous conditions:

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

La présente modification, considérant que les zones urbaines à vocation d'activités économiques non concernées par une mixité fonctionnelle ont entre autres pour fonction d'accueillir préférentiellement les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement, autorise leur implantation dans les zones UZ et 1AUz. Les interdictions les concernant dans les articles UZ1 et 1AUz1 et les limitations à l'occupation et l'utilisation du sol dans les articles UZ2 et 1AUz2 sont supprimées.



TRADUCTION DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014

La promulgation de la loi ALUR du 24 Mars 2014 a des conséquences directes et immédiates en matière de règlement d'urbanisme. Les mesures phares concernent la suppression du COS (article 14) ainsi que la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement (article 5) pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014.

La présente modification tient compte des conséquences immédiates de la loi ALUR en mettant à jour le règlement d'urbanisme en vigueur via la suppression du contenu des articles 5 et 14 dans le cas où ces derniers sont réglementés.

L'article UT 14 comprenant également des dispositions relatives aux nombres maximums d'Habitations Légères de Loisirs par sous-secteur UTb, ces dispositions sont réintroduites dans les occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières propres au secteur UTb dans l'article UT 2.

Dispositions applicables dans le PLU approuvé en 2013

ZONES	ARTICLE5	ARTICLE 14
UA	Non réglementé	Non réglementé
UC	Non réglementé	0,35 en UCa 0,25 en UCb 0,2 en UCI
UT	Non réglementé	0,25 en Uta1 à 5 0,15 en Uta6 0,25 en UTb1 à 3 0,13 en UTb4 0,10 en UTb5 Dispositions relatives aux nombres maximums d'Habitations Légères de Loisirs par sous-secteur
UZ	Non réglementé	Non réglementé
1AU	Non réglementé	0,20 en 1AUt
1AUZ	Non réglementé	Non réglementé
2AU	Non réglementé	Non réglementé
A	Non réglementé	Non réglementé
N	Non réglementé	Non réglementé



AUTRES MODIFICATIONS

- Afin de faciliter la lecture du plan de zonage et d'inciter à la consultation du zonage officiel du PPRi, les trames de couleur symbolisant les différentes zones de risques du PPRi sur le plan de zonage sont remplacées par une trame grisée uniforme indiquant les zones soumises au risque inondation.
- La référence de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme utilisée pour la création des espaces verts protégés (EVP) est actualisée suite à la reformulation de cet article par la loi ALUR : article L123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme.
- Des espaces verts paysagers des bords de voies sont créés au titre de l'article L123-1-5 III 2 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces verts paysagers des bords des voies ont pour objectif d'améliorer la qualité urbaine et paysagère le long des axes de développement urbain. Ils s'inscrivent de ce fait en complément de mesures comme la création de fronts bâtis ou la qualité architecturale des constructions. Ils se distinguent des Espaces verts Protégés par une réglementation plus strictes. Ils sont réglementés par l'article 6 des dispositions générales (Titre 1) :

« Dans les secteurs représentés comme espaces verts paysagers des bords de voie identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- sous réserve d'être enterrés, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs et aux constructions existantes ;
- dans le sous-secteur UAc1, une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif et de voies communes.

Dans les espaces verts paysagers des bords des voies, le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haut jet de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 50 m² de terrain concerné. »

Ces espaces verts paysagers des bords de voies sont présents en zone UZ, 1AUz, 2AU et UAc1. Il est fait rappel de leurs dispositions dans les articles 13 de ces zones.

- Le report graphique des espaces verts protégés instaurés en zones « U » sont corrigés afin que leur dimensionnement corresponde à une largeur réelle de 4

mètres. Ces derniers ont été, par erreur graphique, précédemment reportés à environ 15 mètres.

- Les règles régissant les clôtures en zone N ont été revues afin de n'autoriser en zone Nm que des clôtures d'aspect bois et sans ouvrage d'ancrage au sol. Ce changement intervient dans le but de protéger au mieux le milieu naturel riche et l'aspect paysager important de ce secteur.

