

GHISONACCIA



Révision Générale du PLU

1^{ère} réunion publique

10 juillet 2018

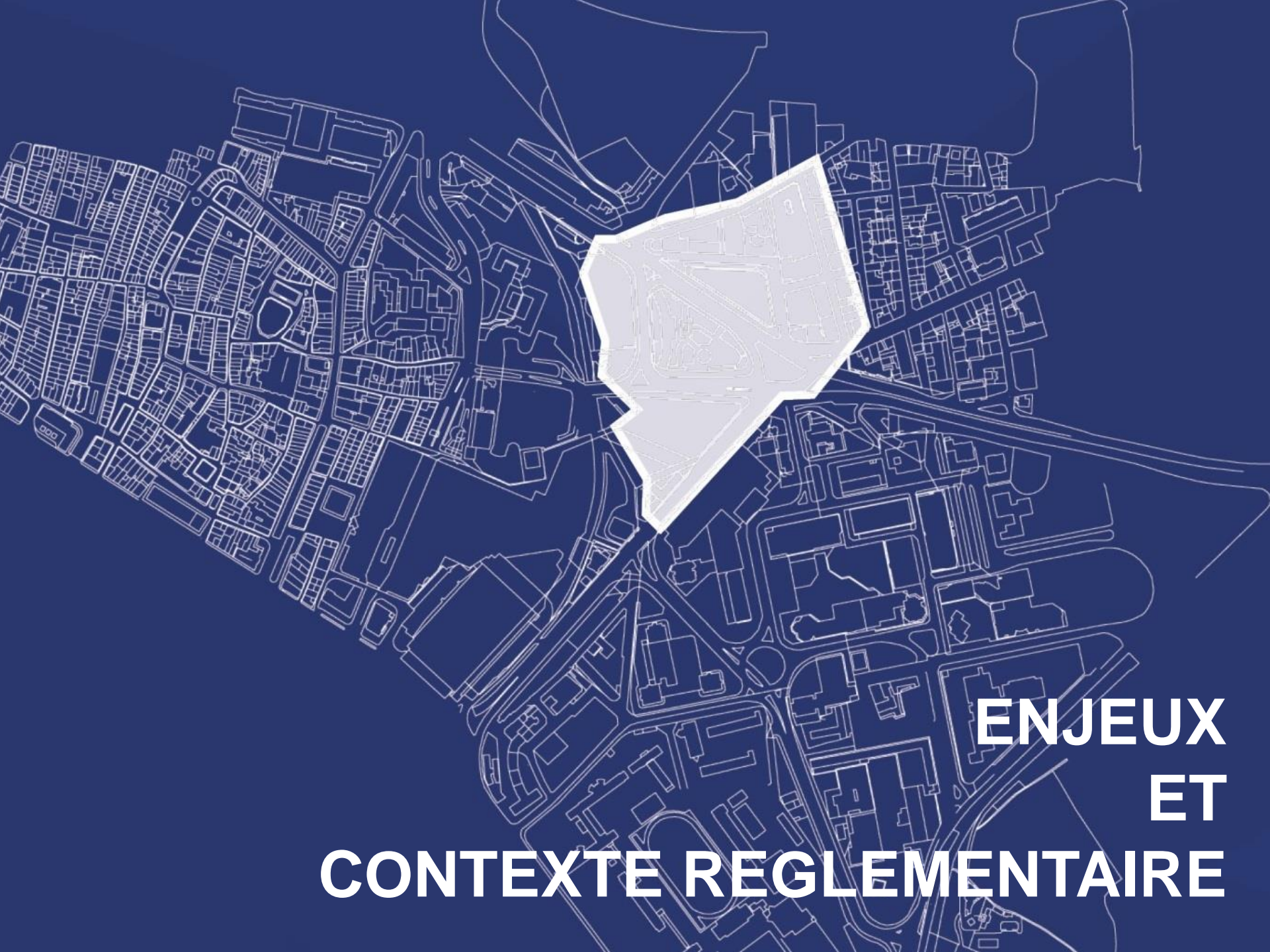


SOMMAIRE

ENJEUX ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PLU

METHODOLOGIE D'ELABORATION





**ENJEUX
ET
CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

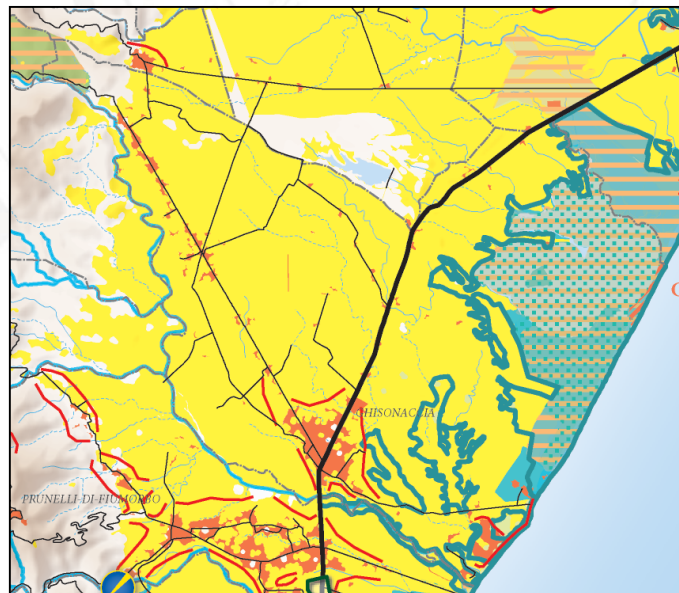
- **Accompagner** la commune dans la prise de décision et l'interprétation des textes en vigueur.
- **Respecter** un cadre législatif rénové en termes de protection de l'environnement et de Développement Durable : Lois Grenelle, Loi ALUR, et surtout PADDUC ...
- **Veiller** à s'intégrer dans le contexte 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 Ghisonaccia et la maîtrise de la croissance dans un souci du respect des équilibres.
- **Garantir** une procédure transparente, concertée et sécurisée juridiquement.

Enjeux communaux

Le PLU De Ghisonaccia a été approuvé en 2013.

La révision générale du PLU est liée à :

- La mise en conformité avec les **dernières législations**
- Garantir une **stabilité** des procédures d'équipements publics et des projets d'aménagement
- La **nécessité** de se conformer au Projet d'Aménagement et de Développement Corse (PADDUC).



Principaux textes régissant les PLU



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 des 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. **Ghisonaccia 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

Ordonnance du 23 septembre 2015

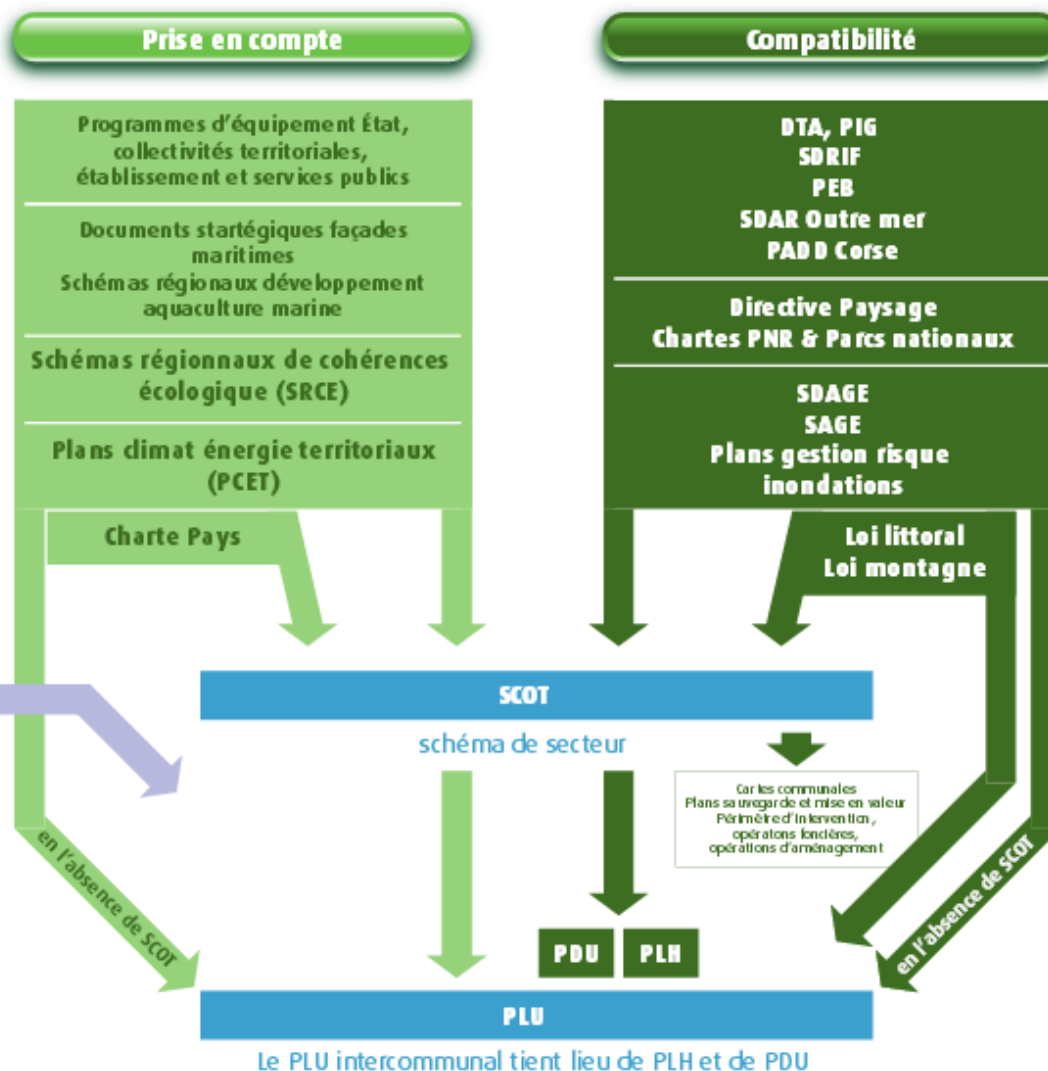
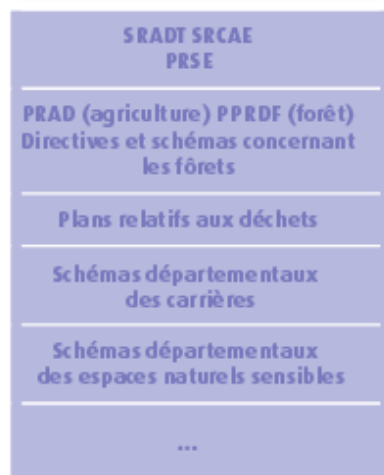
Recodification du code de l'urbanisme

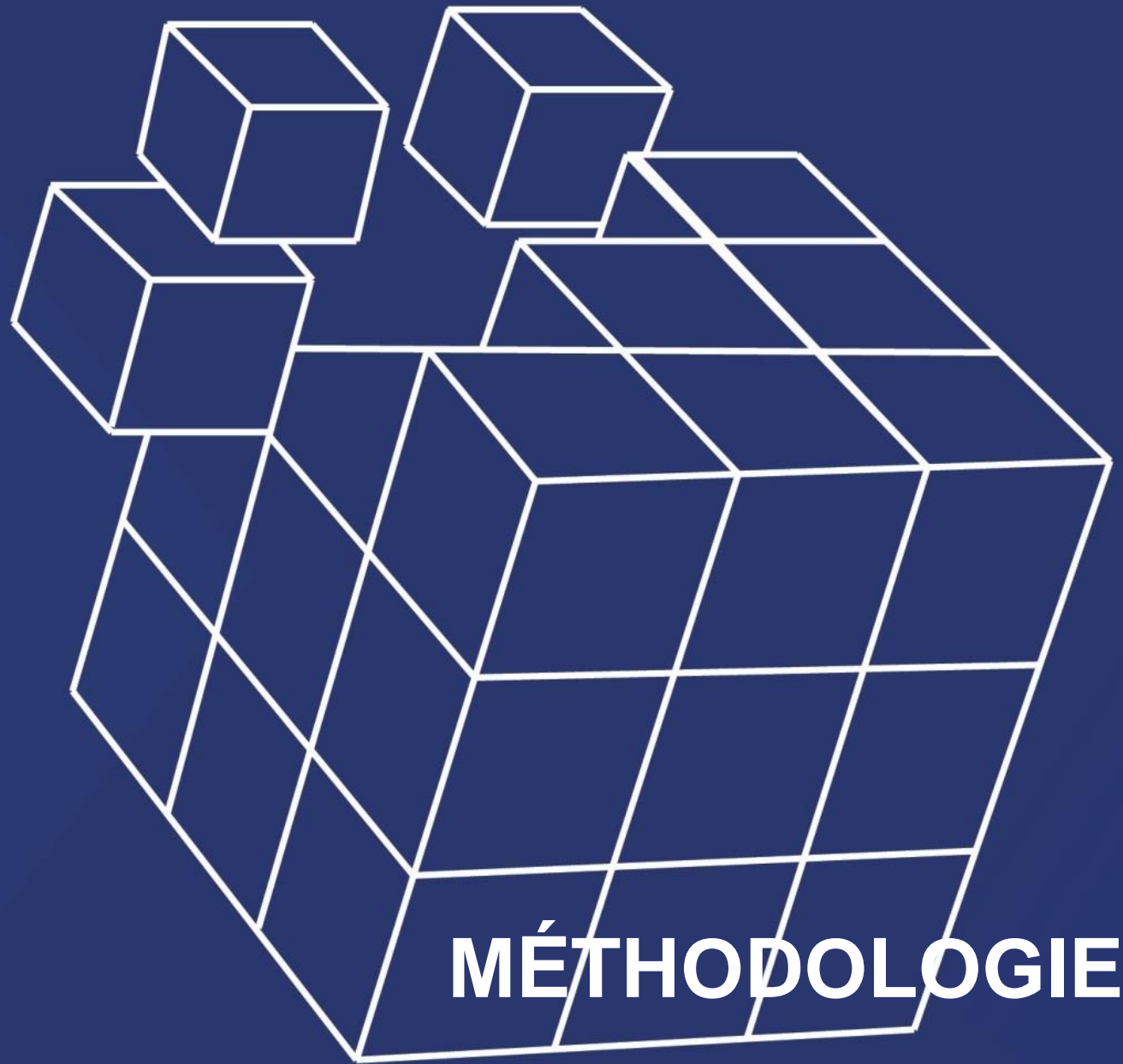
Impacts : nouveaux règlements, nouvelle articulation des articles, évolution des procédures

Le PLU dans son contexte réglementaire, un document hyper encadré

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

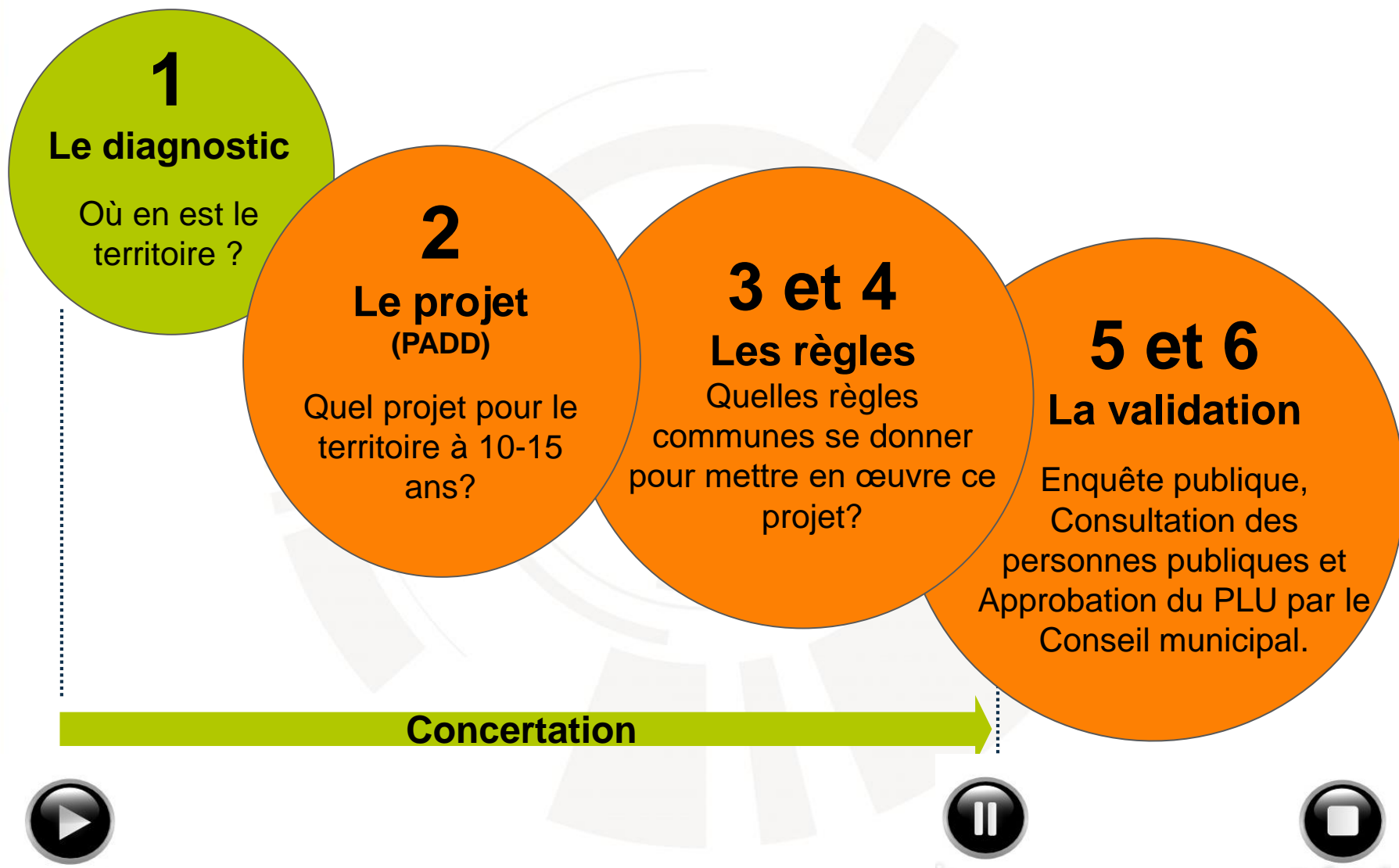
Autres plans et Programmes



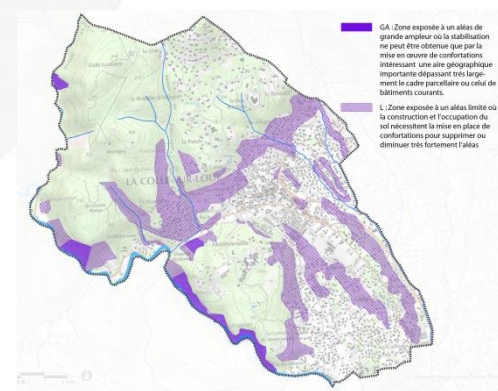
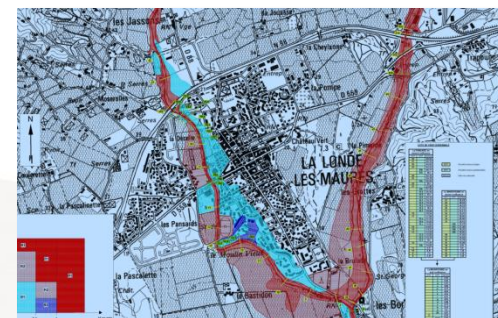
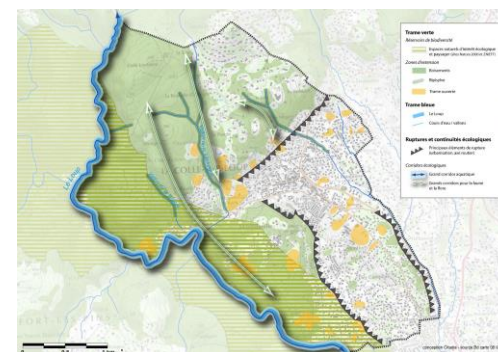


MÉTHODOLOGIE

LA MISSION DANS SON ENSEMBLE



- ❑ **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**



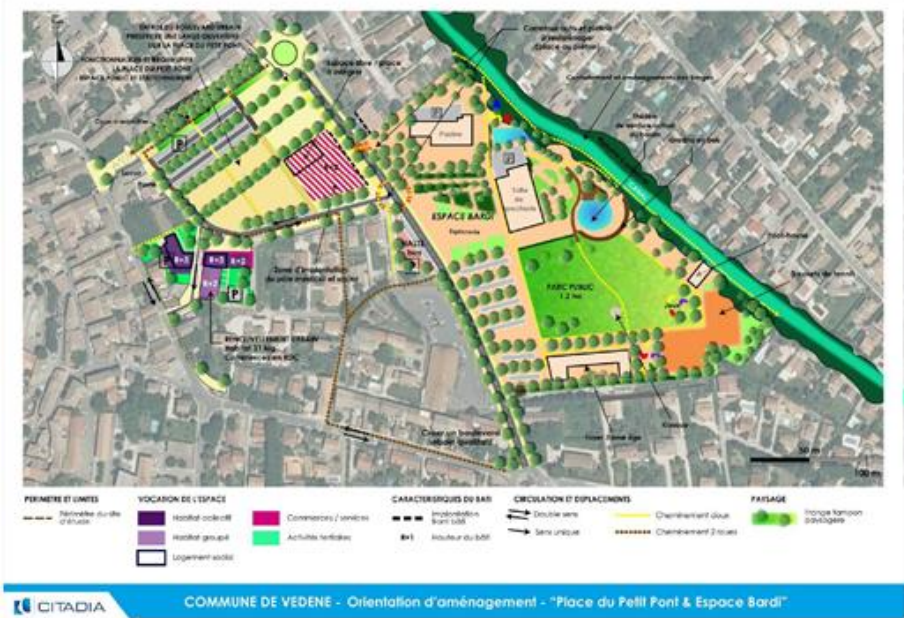
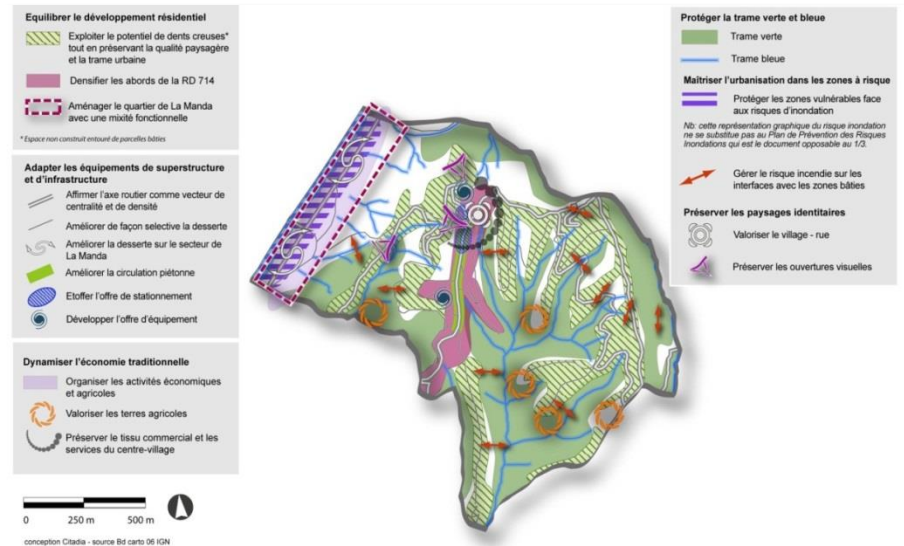
PHASE 2 : PADD ET OAP

1 2 3 4 5 6

- ❑ **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

- ❑ scénarii de composition urbaine (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

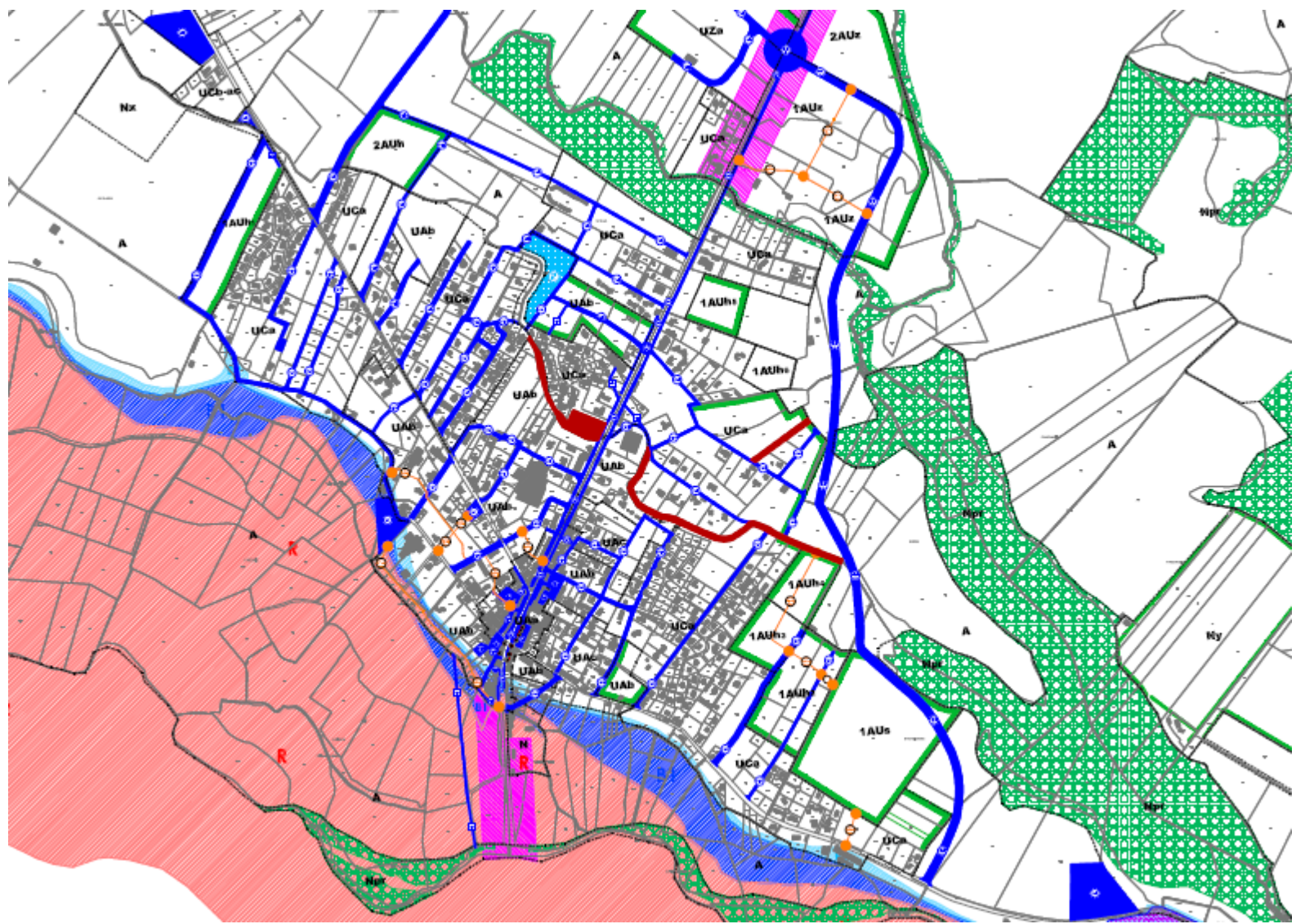
Article 16 - Réseaux et communications électroniques

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.

Le législateur introduit de la souplesse dans le règlement.

PHASE 3 : LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE



Exemple de zonage comportant de multiples 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

➤ 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