

# GHISONACCIA



## Révision Générale du PLU

2ème réunion publique  
16 janvier 2024

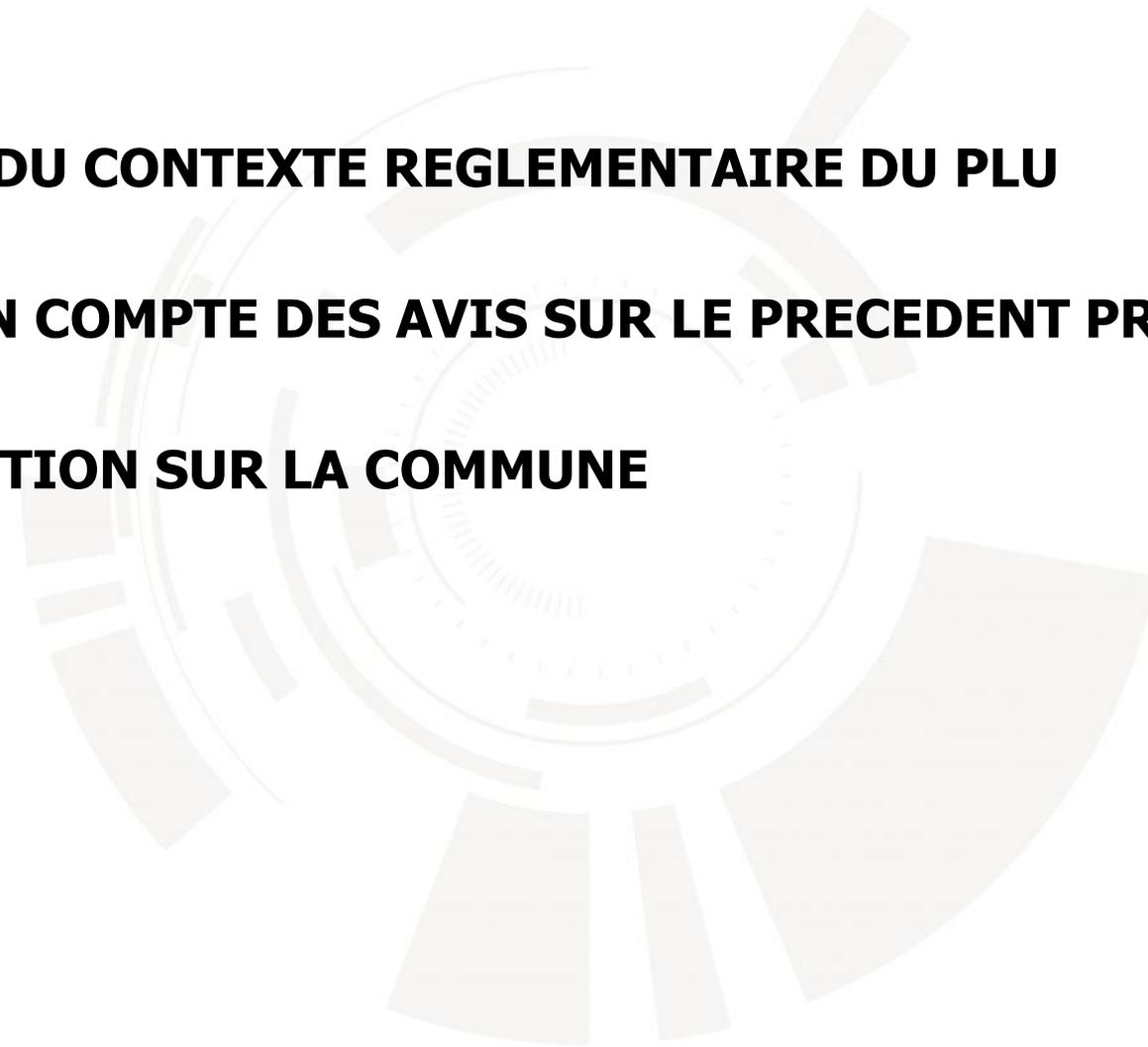


# SOMMAIRE

**RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PLU**

**PRISE EN COMPTE DES AVIS SUR LE PRECEDENT PROJET**

**APPLICATION SUR LA COMMUNE**



# **RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU PLU**



# PLU ?

> Quel environnement urbain pour nos enfants demain ?

> Comment construire ?

> Quel développement ?

> Quelle place pour la mobilité, la nature, l'économie, le patrimoine ?

*Le PLU régleme nte l'usage des sols et s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme.*

## Dimension stratégique

Le PLU guide l'aménagement et le développement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir sur la base du projet politique défini par la municipalité. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrête les orientations générales en plusieurs domaines (mobilité, habitat, environnement, économie, infrastructures, tourisme, etc.) et fixe les objectifs de la consommation de l'espace pour lutter contre l'étalement urbain. La loi Climat & Résilience vise à une consommation nulle en 2050.

## Dimension réglementaire

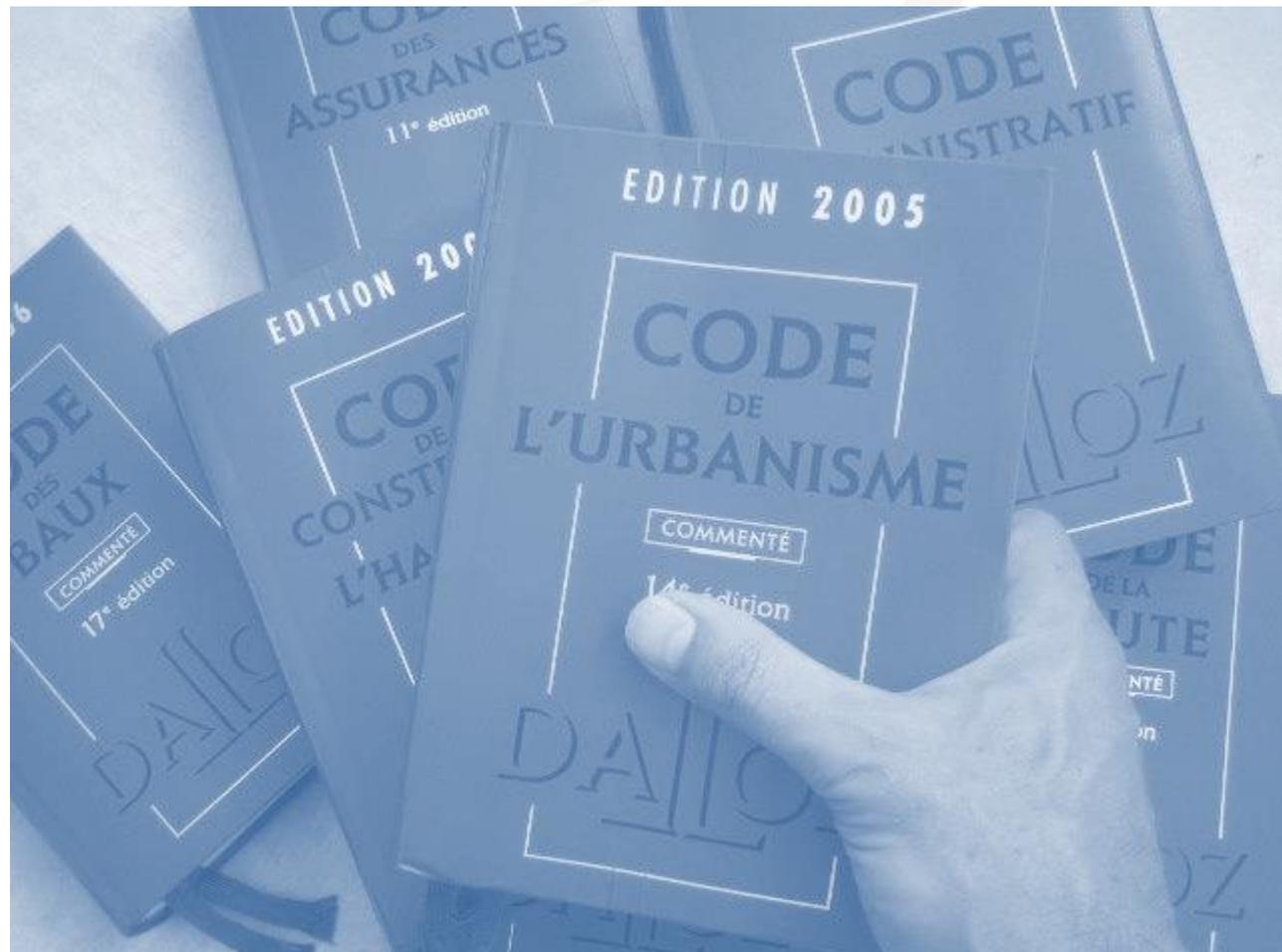
Le PLU détermine les droits à construire pour chaque parcelle. Un règlement et un plan de zonage sont élaborés et constituent le socle réglementaire du PLU.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent compléter et préciser certains enjeux spécifiques.

## Pourquoi réviser le PLU ?

- Obligation de conformité.
- Si pas de mise en conformité avant 2027, plus d'instruction des permis.

# Principaux textes et lois régissant les PLU



## 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 des annexes et agrandissements 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 m<sup>2</sup>.



## 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.

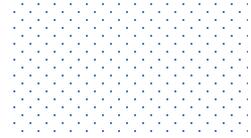
## Loi ELAN (Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) – octobre 2018

**Impacts** : modification de la loi Littoral par :

- la création des secteurs déjà urbanisés (SdU)
- 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 densification et de mutabilité du milieu urbain.

Limitation de la création de zones commerciales.

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

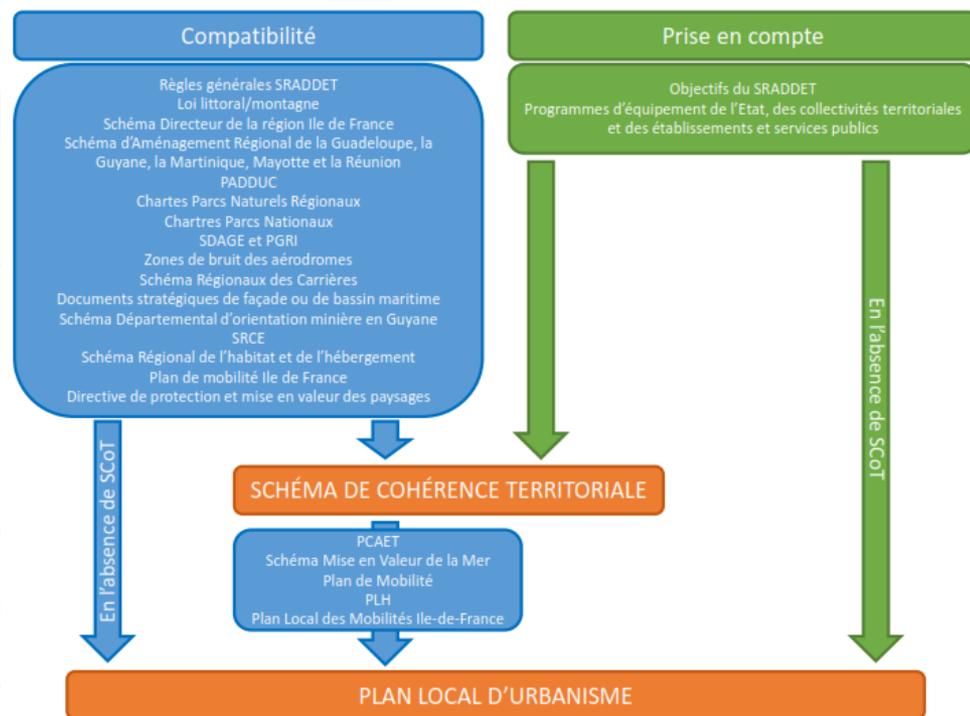
Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements (par exemple : article L101-2 du code de l'urbanisme, loi Littoral, loi Montagne) et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra).

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 est réduit de manière effective. Dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supra qui lui sont opposables ne le sont plus directement aux PLU et aux cartes communales.

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



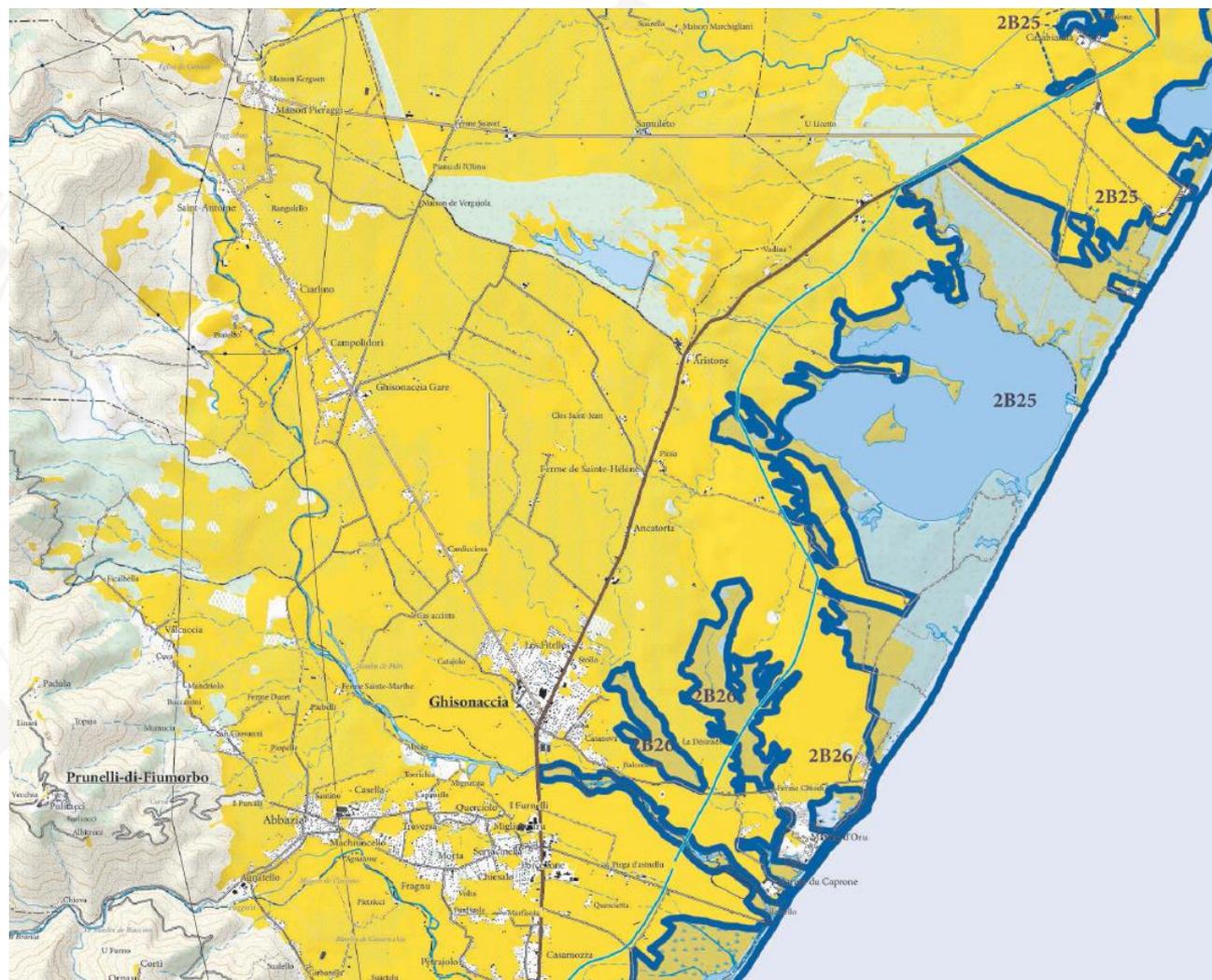
# Le PADDUC

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 :

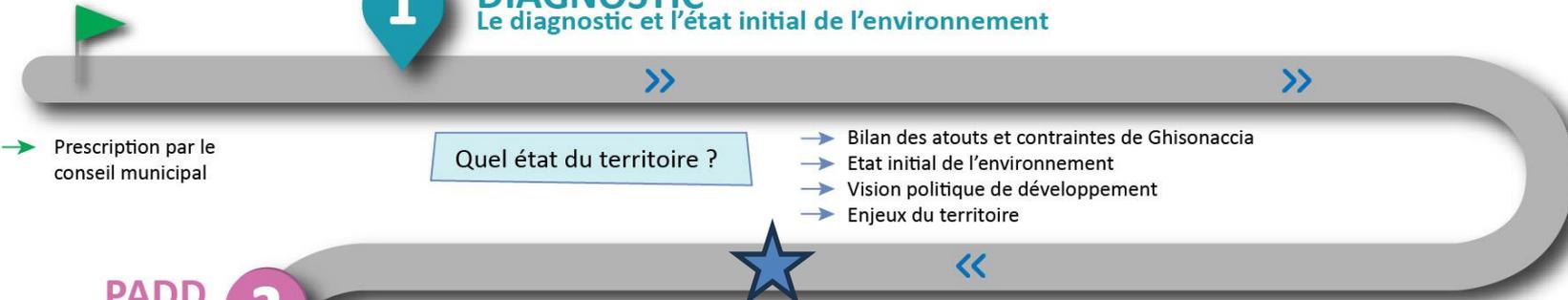
- Les espaces proches du rivage (EPR)
- Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC)
- Les formes urbaines et leurs enveloppes
- Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
- Les Espaces de Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels (ERPAT)

Il est pleinement opposable depuis 2015.

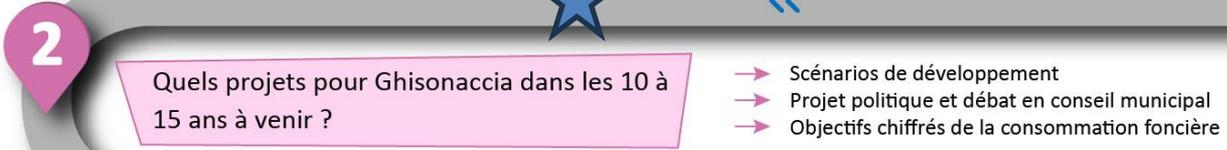


# LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION

## 1 DIAGNOSTIC Le diagnostic et l'état initial de l'environnement



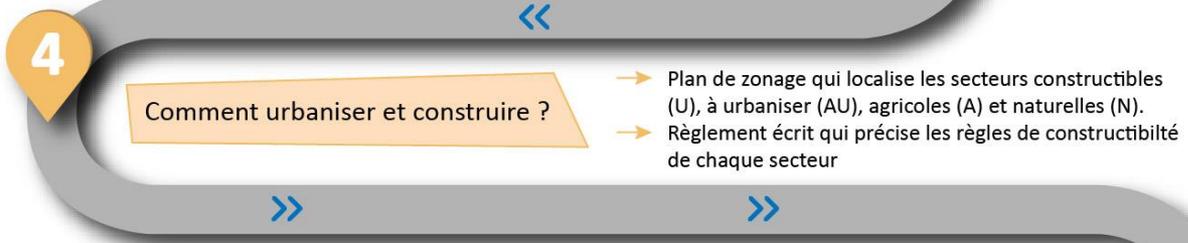
## PADD Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



- OAP sectorielles si nécessaire
- OAP thématiques
- OAP Trame Verte et Bleue



## REGLEMENT & ZONAGE



## 6 APPROBATION



- Approbation par le conseil municipal, opposabilité après le contrôle de légalité
- 1 → Arrêt des études et bilan de la concertation
- 2 → Avis des Personnes Publiques Associées et de la CTPEAF
- 3 → Enquête publique

# **PRISE EN COMPTE DES AVIS SUR LE PRECEDENT PROJET**



# PROCÉDURE EN COURS

La commune possède un document d'urbanisme depuis 1985.

Le POS a été remplacé par un PLU en 2013, suivis de quelques modifications et évolutions. Lors du passage du POS en PLU, plus de 150 hectares de terres potentiellement constructibles ont été reclassées en zone agricole.

Ce PLU nécessite d'être mis en compatibilité avec le PADDUC. Cette procédure de révision générale a été initiée en 2019.

Un premier projet a été présenté aux PPA en novembre 2022.

Les évolutions réalisées sont insuffisantes au regard de la DDT qui nous a adressé ses observations. Il est nécessaire de poursuivre le travail de mise en compatibilité.

# OBSERVATIONS DE LA DDTM

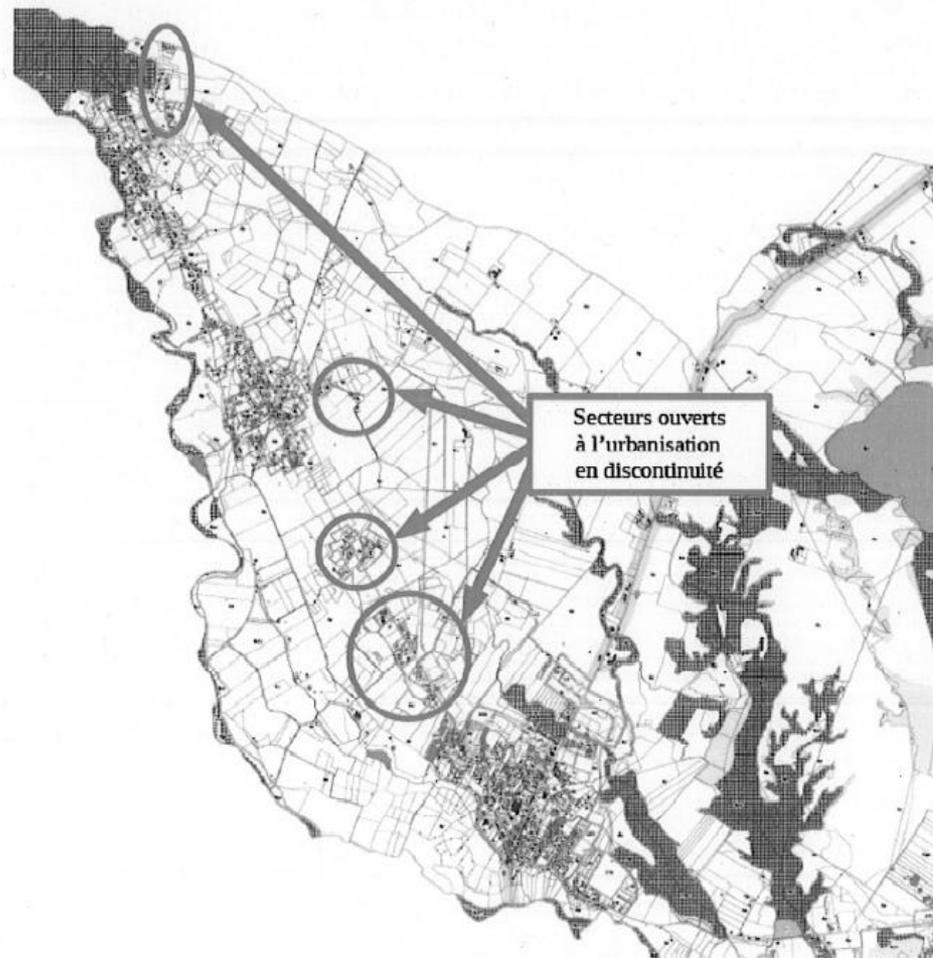
Synthèses des grandes remarques de la DDT par rapport au projet défendu en novembre 2022 :

- Toutes les ouvertures à l'urbanisation doivent se justifier après avoir démontré que les limites de l'existant (l'enveloppe urbaine) ne pouvaient pas accueillir les constructions nécessaires. Il est particulièrement fait mention des dents creuses, des logements vacants, de la densification et du renouvellement urbain, de la mutation des bâtiments et des friches.
- La densité de bâti (nombre de logements à l'hectare) doit être revue à la hausse. Ce qui implique mécaniquement une diminution des besoins en foncier.
- Les ensembles bâtis du littoral ne peuvent pas bénéficier de nouvelle construction.
- La constructibilité au sein des Secteurs déjà Urbanisés (SdU) ne sera possible qu'avec un SCoT.

# OBSERVATIONS DE LA DDTM

## A propos de la continuité de l'urbanisation

Or, le règlement graphique du projet de PLU de Ghisonaccia ouvre à l'urbanisation plusieurs zones, non reconnues comme des formes urbaines au sens de la loi littoral et situées en discontinuité de l'agglomération et des villages identifiés dans le diagnostic (cf. Illustration ci-dessous).



*Extrait du règlement graphique du projet de PLU de Ghisonaccia*

# APPLICATION SUR LA COMMUNE



# LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE

La loi Climat & Résilience vise à parvenir à une artificialisation nulle des sols en 2050.

Pour y parvenir, elle fixe un premier objectif sur les 10 premières années, de 2021 à 2031.

Cet objectif est de ne prévoir en extension que la moitié de la consommation hors enveloppe urbaine constatée sur la période 2011-2021.

Pour Ghisonaccia, cette consommation est estimée à 60 hectares environ.

Les extensions maximales devraient dès lors représenter environ 30 hectares.



# L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine représente l'état des lieux à une date précise.

Elle suit scrupuleusement les limites des constructions et artificialisations en cours au 31 décembre 2021.

Le trait blanc représente l'enveloppe théorique du PADDUC.

Le trait rouge représente l'enveloppe concrète de la commune.

**L'enveloppe n'est pas le zonage constructible.**



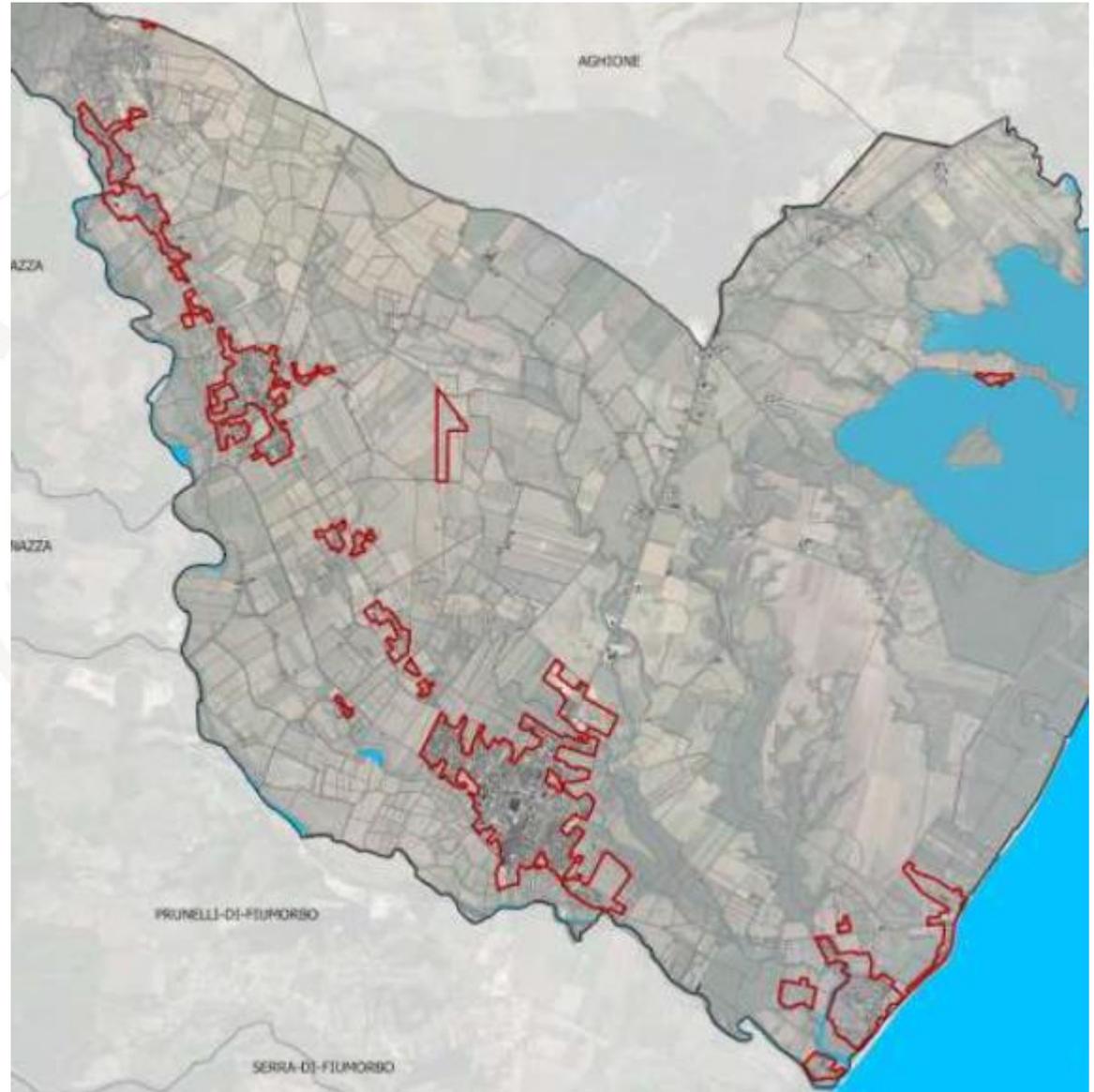
# LES FORMES URBAINES

Elles découlent de l'enveloppe urbaine à laquelle nous appliquons les critères de la loi Littoral et du PADDUC.

Selon les formes urbaines, il est possible ou non de construire.

La loi distingue :

- Agglomération
- Village
- SdU



# CONCLUSION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme devra impérativement tenir compte de ces contraintes.

Appliquées sur la commune de Ghisonaccia, elles obligent l'équipe à réduire au strict nécessaire les zones constructibles au-delà de l'enveloppe urbaine.

Les mois qui viennent seront consacrés à cet effort de réduction qui doit aboutir à un équilibre chiffré correspondant à la sobriété foncière initiée par la loi Climat et Résilience.

MERCI DE VOTRE ATTENTION