

# PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU DE PIETROSELLA ET AVANCEMENT

## Comprendre la démarche du PLU

La commune a lancé par délibération du conseil municipal du 5 juillet 2021 la **révision générale de son PLU**, démarche qui va lui permettre d'ajuster le PLU approuvé le 14 novembre 2007 aux évolutions réglementaires (notamment PADDUC, Lois Elan, Climat et Résilience) et de questionner son avenir et donc son nouveau projet de développement pour les 10 – 15 ans à venir, eu égard au contexte communal et intercommunal de 2022. Les outils de planification et d'aménagement adéquats seront ainsi proposés et adaptés.

Cette délibération outre le fait d'avoir fixé les objectifs de développement a précisé les moyens de la concertation du public qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du PLU.

**1/La première étape de ce processus est la réalisation d'un Etat des lieux** qui offre une photographie actualisée du territoire dans de nombreux domaines : *profil environnemental, profil socio-économique, parc de logement et habitat, évolution urbaine et consommation des espaces, niveau des équipements, sociologie, circulation et déplacements...*

Il permet aussi d'identifier les tendances, les enjeux et les problématiques.

Un exposé sera proposé ainsi que la mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur avancement auprès du public en mairie et sur le site Internet de la commune.

## 2/L'émergence du projet de territoire :

A partir de ce constat et du cadre réglementaire, l'équipe municipale avec le bureau d'études vont se poser des questions pour définir les objectifs à atteindre, les moyens à déployer dans le temps et dans l'espace pour y parvenir. Les Ateliers de concertation donneront l'occasion d'échanger avec les habitants et acteurs du territoire à ce sujet, pour un projet partagé. C'est ainsi que le **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)** prend forme et qu'il sera débattu au sein du Conseil Municipal.

## 3/Concrétiser le projet

Cette étape importante franchie, le PADD se met en œuvre à travers **les choix réglementaires : Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), Zonage et règlement écrit**. Ces outils sont au service des objectifs du PADD. Cette étape est également partagée avec la population avec une mise à disposition des documents et l'organisation de permanences animées par le Bureau d'Etudes.

## 4/L'arrêt du projet

Durant les 3 premières étapes, la commune partage avec les PPA (Personnes Publiques Associées) ses travaux et ses décisions. Lorsque le projet est prêt à être arrêté, le conseil municipal tire le bilan de la concertation avec le public.

La procédure consiste ensuite en :

- La consultation des Personnes Publiques Associées, la réception et l'analyse de leurs avis écrits

- La saisine de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF)
- L'organisation de de l'enquête publique (le Tribunal administratif de Bastia désigne un commissaire enquêteur)
- Un mois après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées
- La commune prend en compte les avis des personnes consultées et les observations du public et apporte éventuellement des modifications à son projet
- **Approbation du PLU par le conseil municipal**

## LE CONTEXTE JURIDIQUE QUI ENCADRE LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est à la fois :

- **L'expression de la volonté communale**
- **Une traduction locale des orientations du PADDUC** (ESA, loi littoral, loi montagne, vocation des plages...). Le PADDUC est un schéma régional qui fixe les objectifs de développement pour la Corse pour les 30 prochaines années. Le projet de révision générale du PLU de Pietrosella doit être compatible avec les prescriptions du PADDUC
- **Une transcription des dispositions réglementaires** qui concernent l'occupation des sols : servitudes, atlas des risques, schémas régionaux (SDAGE, SRCE, charte du PNRC...)

**La prochaine révision du PADDUC** est envisagée pour prendre en compte les nouveaux textes et tout particulièrement la loi ELAN et la loi dite Climat et Résilience. Le PADDUC est dans l'obligation d'être compatible avec les textes législatifs et réglementaires pour proposer une traduction régionale. La loi Climat et Résilience fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Le PADDUC fixera les modalités d'application. Les communes doivent en attendant appliquer ces nouvelles orientations à leur échelle selon un calendrier d'entrée en vigueur progressive.

Le PLU doit **faire la démonstration de comment il interprète cette mise en compatibilité avec les orientations régionales à son échelle** et suivant son contexte local (géographique notamment) mais aussi ces objectifs. Cette démonstration s'appuie sur les textes en vigueur, les méthodes proposées par le PADDUC et les jurisprudences.

Le PLU doit faire aussi la **démonstration de la cohérence entre ses objectifs et la consommation d'espace.**

Non, seulement cette consommation d'espace (agricole ou naturel) doit **respecter le principe de la continuité urbaine** (voir schéma) mais également doit la réduire autant que possible dès lors que la **densification des formes urbaines (village et agglomération) est prioritaire comme la mobilisation des logements vacants** voire la mutation du parc de résidences secondaires vers du logement permanent.

**Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) propose un projet de territoire à l'échelle de la commune pour une durée de 10-15 ans.** Ces objectifs sont économiques, sociaux, environnementaux, patrimoniaux... et doivent proposer aussi des moyens pour réduire la

consommation d'espace en fixant un objectif chiffré (la nature des objectifs est fixée par le code de l'urbanisme). Ce projet de territoire (PADD) respecte les principes des textes en vigueur mais offre l'opportunité à la commune de mettre en place une dynamique territoriale qui va justifier par la suite le futur zonage (zone urbaine, zonage agricole et naturelle). **L'opportunité du développement est appréciée par la commune** dans son contexte alors que les PPA (Personnes Publiques Associées) apprécieront le respect des textes en vigueur et la cohérence globale des pièces du PLU (Etat des lieux/enjeux/PADD/Rapport de présentation/Règlement/Zonage). Les communes littorales étant soumises de fait à une évaluation environnementale, ce document devra démontrer également comment il impacte l'environnement (faune, flore mais aussi production de déchets, consommation énergétique, gestion des ressources ...) et les moyens mis en œuvre pour réduire cet impact.

**L'autorité environnementale** évaluera la qualité de cette démarche, la pertinence des choix dûment justifiés et la suffisance des moyens proposés. Par ailleurs, **la CTPENAF** (Commission Territoriale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) donnera un avis concernant l'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers au regard des besoins exprimés et du PADD. Une fois de plus la cohérence et la pertinence des choix communaux devra être démontrée.

## LE PADD

Le **Projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) est la **clef de voûte du PLU, le projet politique de la commune** dans le cadre du code de l'urbanisme. Il exprime ainsi les objectifs de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (ref : article L.151-5 du code de l'urbanisme).

Ce document définit à partir des enjeux identifiés dans la phase « Etat des lieux » **une vision du territoire pour les 10-15 prochaines années** (sans figer l'évolution du PLU à plus court terme). Les objectifs du PADD doivent avoir une traduction réglementaire (OAP, règlement et zonage) pour leur mise en œuvre.

Le PADD se construit à partir des éléments du diagnostic de territoire, des résultats des échanges de la concertation publique et de propositions de la commune. Le bureau d'études par sa vision transversale et sa bonne connaissance du contexte juridique cadre la rédaction pour répondre aux dispositions du code de l'urbanisme.

**Les grandes orientations du PADD doivent être débattues par le conseil municipal** au moins deux mois avant l'arrêt du PLU. Il peut être débattu à plusieurs reprises si le projet évolue au fur et à mesure de la concertation publique, des échanges avec les Personnes Publiques Associées et de l'évolution de contexte réglementaire.

A partir de cette étape, le sursis à statuer peut s'appliquer à des demandes d'autorisation d'urbanisme qui pourraient compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en œuvre du PADD une fois le PLU approuvé (Ref : art. L.424.1 du code de l'urbanisme).

## LES ETAPES SUIVANTES

A partir du PADD débattu commence la traduction réglementaire à savoir la concrétisation à l'échelle du parcellaire des objectifs. Pour cela des outils fonciers, des règles d'occupation des sols et des orientations d'aménagement (OAP) qui concerne des sites ciblés ou des zones plus vastes.

A partir d'un premier projet de travail, la concertation publique se poursuivra avec la mise à disposition des documents provisoires, **une réunion publique et des permanences des élus** qui permettront à chacun de prendre un RDV avec la commune.

L'ensemble de l'agenda du PLU est disponible par affichage en mairie, sur le site Internet de la commune et du bureau d'études ([www.plu-corse.fr/communes](http://www.plu-corse.fr/communes)) et des publications dans un journal local informeront le public. Le registre est toujours disponible en mairie aux heures d'ouverture habituelle.