

LES FONDAMENTAUX DE L'URBANISME

Information des élus

Pietrosella

Juin 2022

SOMMAIRE

Hiérarchie des normes et articulations des documents

Types de documents et Procédures

Les notions clés de l'aménagement urbain et les outils au service du projet.

La concertation publique et la consultation des PPA

A- Éléments d'introduction

1- Comprendre la hiérarchie des normes
pour mieux les articuler

2- Appréhender la notion d'échelle des normes
pour mieux les utiliser.

1- Hiérarchie des normes

Aménagement du territoire :

Une intention, un projet, une méthode :

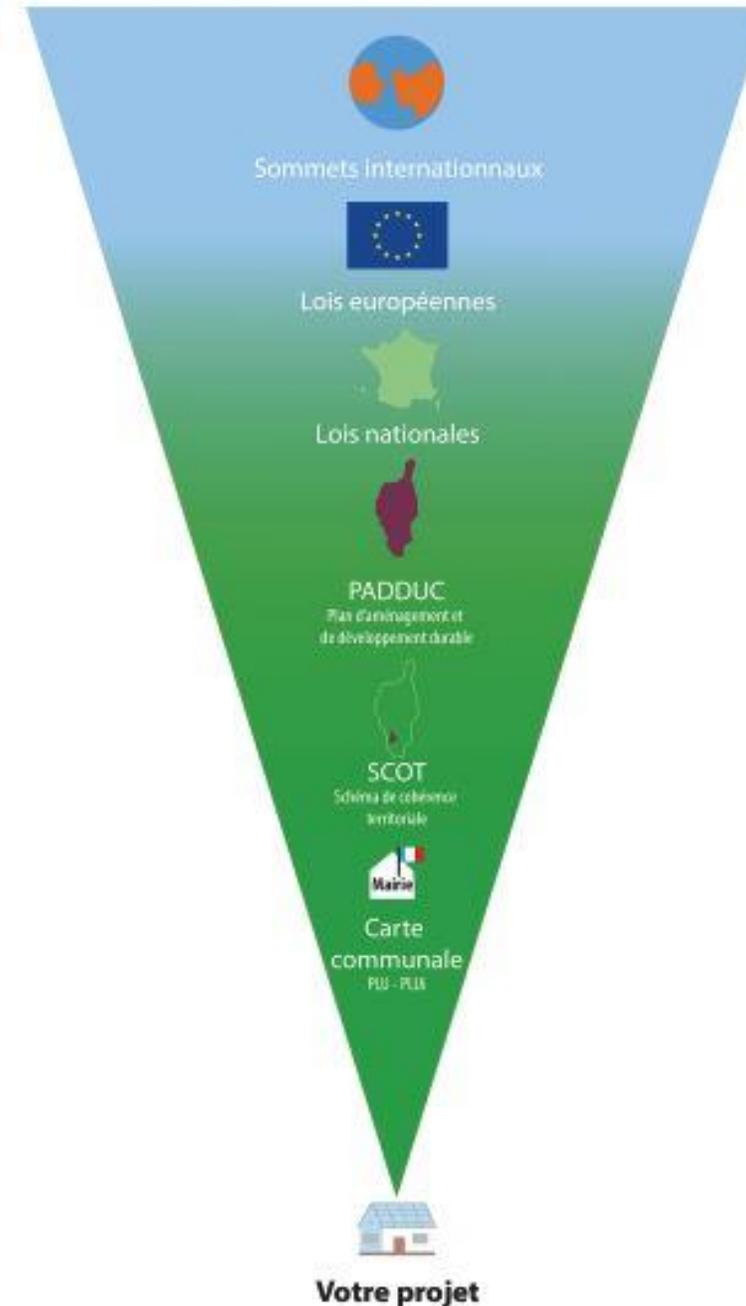
- Un regard transversal et dynamique
- Connaissance du territoire
- Identification des enjeux (système complexe -)
- Compréhension du cadre juridique (multiplicités des normes et codes en vigueur)

Ex : Charte du PNRC, SCRAE, PADDUC, SDAGE, PLH, Charte paysagère, SMVM...

→ Rapports de prise en compte, compatibilité, de conformité.

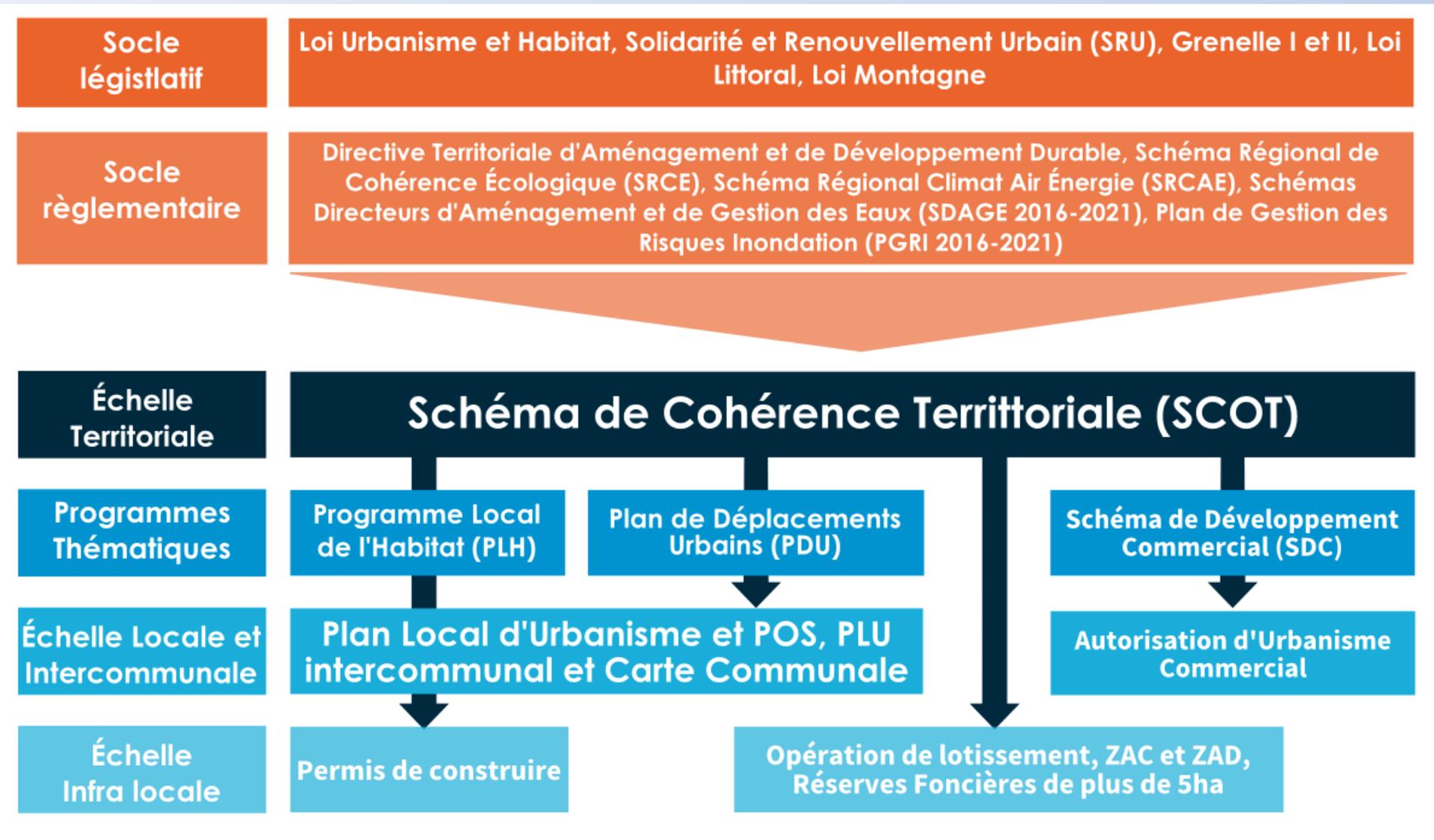
La loi ELAN et l'ordonnance de juin 2020 (art.46)
+ Lisibilité, + cohérence entre codes/normes,
Simplification du niveau d'opposabilité,
Rôle « pivot » du SCOT (PADDUC?)

L'aménagement se conçoit à plusieurs échelles et est soumis à une hiérarchie de normes.



Transfert de compétence à l'EPCI le 01/01/2021 sauf vote contraire de 25% des communes = 20% population

A SAVOIR
3 ans pour une mise en compatibilité quand un document supérieur est approuvé.



Loi
5/12/2011
Relative
au PADDUC

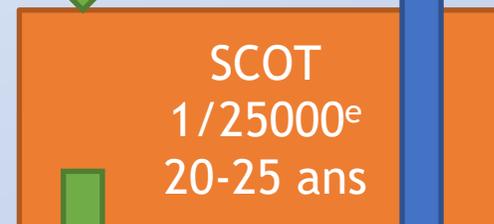


Approuvé
octobre 2015
Vision

*Art.4424-11 du CGDCT permet
au PADDUC de préciser les
modalités d'application,
adaptées aux particularités
locales, de la loi Littoral et
Montagne >> rôle écran.*

*L'ordonnance
n°2020-745 du 17 juin 2020
relative à la rationalisation
de la hiérarchie des normes
applicable aux documents
d'urbanisme.*

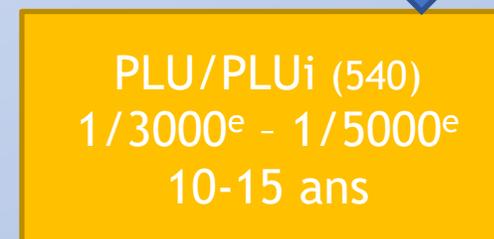
Loi SRU*
12/2000



Loi ELAN*** : modernisation
Rôle intégrateur des
politiques sectorielles

*Conseil d'Etat atténue la
jurisprudence habituelle qui
considère que la loi est
toujours directement
applicable.*

Loi ENE**
07/2010



Loi ALUR - PLUi
Transfert de compétence
1^{er} janvier 2021
Droits des sols

* Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

**Engagement National pour l'Environnement

*** Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

LE RAPPORT DE COMPATIBILITE

Rapport de non contrariété par le document subordonné.
Il ne fait pas obstacle à la mise en place de ceux-ci >>>

*Ex : Le PLU est compatible avec le SCOT et le PADDUC
Les ESA du document d'urbanisme sont compatibles avec
le PADDUC mais en absence de DU c'est un rapport de
conformité qui s'applique.*

LE RAPPORT DE CONFORMITE

Rapport de stricte identité (aucune différence) entre le document inférieur. Ce rapport perdure en cas d'absence de SCOT et d'imprécision du PADDUC et le document hiérarchiquement supérieur

Ex : Un PC est conforme au règlement du PLU, le PLU avec un PPR.

LA PRISE EN COMPTE

Ne pas méconnaître les principes de la règle supérieure.

Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

- À cet égard, l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi « Montagne », pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.

Exemple du PADDUC

Échelle de lecture et interprétation lors de l'instruction des demandes en absence de document à l'échelle Locale >>> risque d'erreur d'appréciation?

Nécessaire contextualisation locale

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

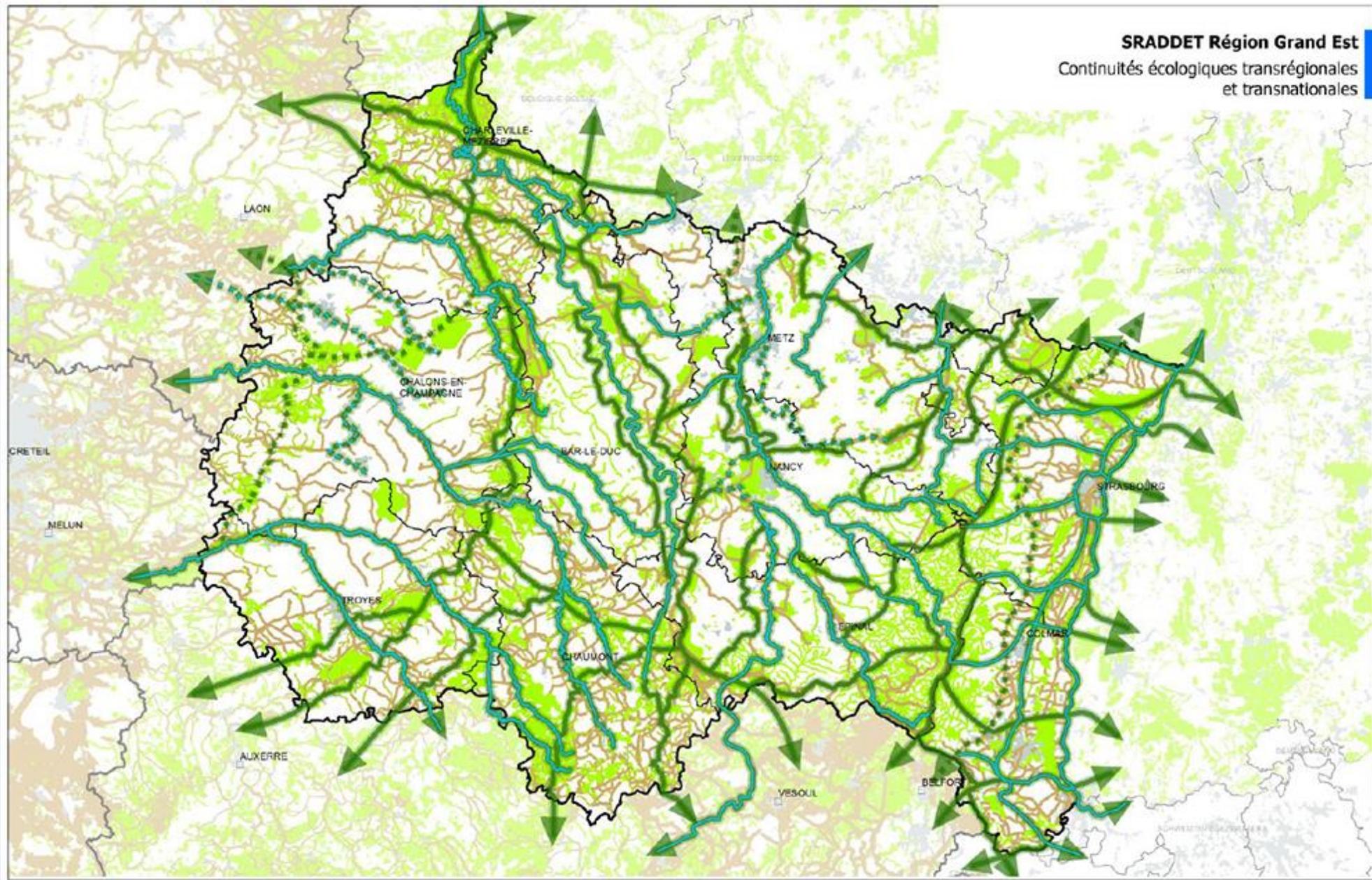
Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le PADDUC - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme ».

La représentation graphique et son échelle

Assurer une bonne lisibilité des orientations sans compromettre la marge d'interprétation et de mise en œuvre à l'échelle inférieure : SCOT et PLU/CC



Trame Verte et Bleu des SRCE

- Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité identifiés au sein des SRCE et réseau Natura 2000 à l'étranger

Continuités écologiques terrestres transrégionales et transnationales

- A préserver
- A restaurer / à créer

Continuités écologiques cours d'eau transrégionales et transnationales

- A préserver
- A restaurer / à créer

Fond

- Département
- Région française
- Région européenne
- Zone urbaine



Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE



Fond de carte : IGN Geofia 2015 / GISCO 2013
Données : ©DREAL - SRCE, Biotope, European Commission - Natura 2000
Réalisation : Biotope / Octobre 2019

Exemple SRADDET

Exemple SRADDET

LEME DIRECTRICE 1 : RENFORCER ET PERFECTIONNER LE CADRE DE TERRITOIRE REGIONAL

LEME DIRECTRICE 2 : MAINTENIR LA CONCOMITANCE DE L'ESPACE, RENFORCER LES CONTINUITES ET L'AMBIEN DE VIE

LEME DIRECTRICE 3 : CONJUGUER EQUITE ET DIVERSITE DES TERRAINES POUR DES TERRAINES SAINES ET ACCUEILLANTES

LEME DIRECTRICE 4 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 5 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 6 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 7 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 8 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 9 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 10 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 11 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 12 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 13 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 14 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 15 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 16 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 17 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 18 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 19 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 20 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 21 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 22 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 23 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 24 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 25 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 26 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 27 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 28 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 29 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 30 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 31 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 32 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 33 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 34 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 35 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 36 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 37 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 38 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 39 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 40 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 41 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 42 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 43 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 44 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 45 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 46 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 47 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 48 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 49 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

LEME DIRECTRICE 50 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET LE BIEN-ETRE

CARTE DES OBJECTIFS

Carte non prescriptive
1 / 150 000^{ème}
AVENIR DE NOS TERRITOIRES

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE LA POPULATION
OBJECTIF 1 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE LA POPULATION

2010	25%	31%
2015	54%	58%
2020	26%	47%
2025	46%	58%
2030	25%	38%

Qualité de l'Air (Objectifs 21, 22, 23)

Gestion des Déchets

PRÉVENTION

- Objectif 1: Réduire la production de déchets non dangereux
- Objectif 2: Augmenter la quantité de déchets non dangereux valorisés

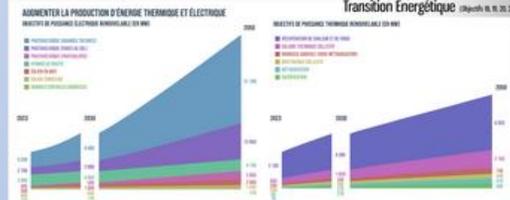
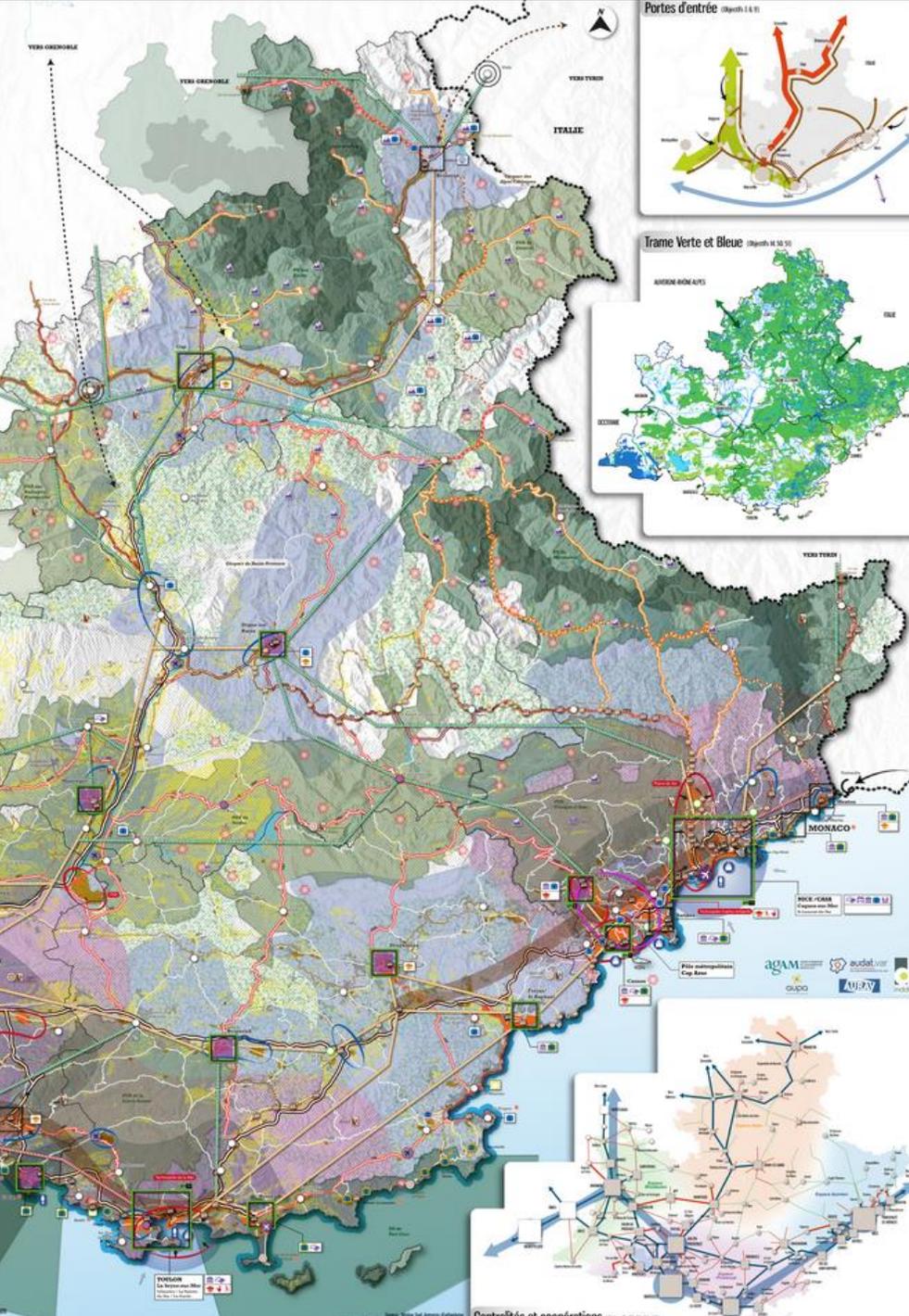
TRACABILITÉ

- Objectif 1: Améliorer la traçabilité des déchets non dangereux
- Objectif 2: Améliorer la traçabilité des déchets dangereux

VALORISATION

- Objectif 1: Valoriser les déchets non dangereux
- Objectif 2: Valoriser les déchets dangereux

Objets 24, 25, 26





RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT LES POLARITÉS EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ URBAINE, SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

- Favoriser la mixité des fonctions notamment en développant des emplois tertiaires; Accueillir 70% des nouveaux logements en diversifiant la production en gamme et en prix; Améliorer l'efficacité foncière de 20%
- Renforcer l'offre commerciale, artisanale, d'équipements et de services de proximité; Accueillir 15% des nouveaux logements en favorisant des programmes de logements aidés; Améliorer l'efficacité foncière de 20%
- Favoriser l'accessibilité des fonctions du pôle de vie aux territoires périurbains voisins.
- Accueillir 15% des nouveaux logements en privilégiant une urbanisation resserée autour des centres-bourgs; Améliorer l'efficacité foncière de 30%

MISER SUR LES TRANSPORTS COLLECTIFS DANS UNE LOGIQUE D'INTERMODALITÉ ET UNE PERSPECTIVE D'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS

- Conforter la croix ferroviaire
- Réaliser ou développer des parcs relais
- Créer un réseau express d'autocars
- Développer le réseau de TCSP
- Développer des projets de transport collectif à desserte cadencée
- Réaliser de nouvelles infrastructures routières
- Déplacement du péage de Gerzat

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT QUI ASSOIT UN LIEN TRÈS FORT ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL

- Préserver et valoriser les espaces stratégiques touristiques ou récréatifs
- Protéger et valoriser les vallées
- Optimiser le capital paysager, économique et humain des deux parcs naturels régionaux
- Préserver les terres agricoles à forte valeur ajoutée
- Favoriser la diversité des productions agricoles

La représentation graphique et son échelle

Contextualiser les orientations régionales à celle d'un bassin de vie, de déplacement et d'emplois.

Meilleures appréciations des enjeux locaux.

Ecran vis-à-vis du PADDUC.

Exemple SCOT

Fond : IGN - BD CARTO® - 2008



B- Fondamentaux de l'urbanisme à l'échelle locale

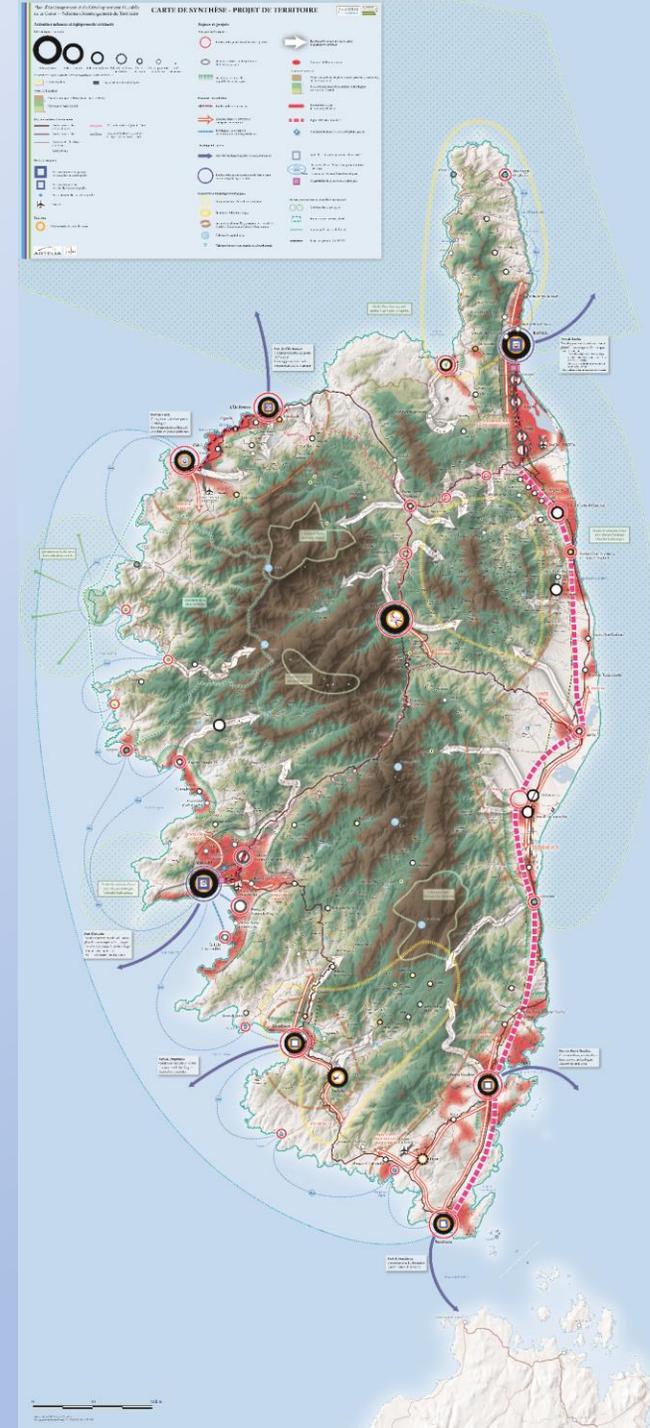
1- Le PADDUC

2- LE SCOT

3- LES DOCUMENTS LOCAUX

1- Le PADDUC du 2/10/2015

Un document de planification régionale et de développement encadré par la loi du 5 décembre 2011. Elle prévoit que « Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ».



Le PADDUC
vaut
SCOT
SRCE

Modification
2020 = ESA

Rapport suivi et
évaluation
2017-2019

Révision
Générale
2021

Le PADDUC fixe **les priorités du développement de la Corse sur le long terme.**

Il établit des préconisations sur :

- Les activités à développer
- Les types d'emplois à créer
- Les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- Les équipements dont le territoire a besoin
- La valorisation et la gestion des ressources naturelles

Le PADDUC **propose des outils et une harmonisation méthodologique :**

Il contextualise des notions restées volontairement floues dans le code de l'urbanisme :

- Les formes urbaines : « village », agglomération, hameau, groupement de constructions, espaces déjà urbanisés
- Les ESA : une catégorie d'espaces agricoles
- La vocation des plages

LA LOI ELAN ET LE PADDUC

Nouvelles habilitations pour le PADDUC : les « espaces déjà urbanisés » en loi littoral

- « D'interdire la densification des « espaces urbanisés » autres qu'agglomérations et villages (définis au PADDUC) dans les espaces proches du rivage, puisque les « secteurs déjà urbanisés » reconnus par la loi ELAN sont nécessairement en dehors des EPR.
- De limiter les possibilités de constructions dans ces espaces urbanisés aux seules fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics », et d'imposer la soumission de chaque demande de permis de construire dans ces espaces à l'avis préalable du conseil des sites de Corse.
- Enfin et surtout, de conditionner les possibilités de construire dans ces espaces à leur identification dans un SCoT, **ou par défaut dans le PADDUC**. Le PADDUC approuvé en 2015 ayant défini des critères d'identification des espaces urbanisés, mais pas identifié spatialement ces derniers, il n'est donc désormais plus possible, pour les communes littorales, de délimiter dans leurs PLU ces secteurs déjà urbanisés hors des agglomérations et villages tant qu'un Schéma de Cohérence Territorial ne les aura pas identifiés, ou tant que le PADDUC n'aura pas évolué pour localiser lui-même ces secteurs, en l'absence de SCoT. »⁸

Un préalable à la révision
(6 ans - 2021)
Vision partagée Etat/CDC



Comité de pilotage
« urbanisme » et groupe
de travail « Loi Elan et
PADDUC »

LA LOI ELAN : prise en compte des particularités insulaires

Communes soumises à la fois aux lois Montagne et Littoral

L'article 45-IIbis de la loi ELAN

En dehors des espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation en continuité peut être autorisée selon les conditions prévues par la loi Montagne dans les secteurs déterminés par le PADDUC et délimités par un PLU, après accord du préfet et avis du conseil des sites de Corse.

Un territoire en CC
ne bénéficie pas
De ces dispositions
nouvelles

Où? Critères pour définir cette limite?
Géographie? Distance à la mer?
Vers un travail entre Etat et/Région

Comment?
Révision PADDUC?

Quand?

Révision PLU

Révision
SCOT

Dans le contexte de l'adoption de la loi ELAN (promulguée le 23 novembre 2018), il a paru important d'expliquer le possible décalage entre l'objectif général voulant introduire plus de souplesse dans la planification urbaine et sa traduction concrète et très technique en Corse. Si **elle durcit les possibilités de renforcement et densification des espaces urbanisés autres qu'agglomérations et villages** en communes littorales, cette modification législative ouvre à l'inverse, sur les communes soumises simultanément aux **deux lois « Montagne » et « Littoral »**, la **possibilité d'extension de l'urbanisation en continuité** des formes urbaines reconnues par la « loi Montagne » ainsi qu'en discontinuité, dans le respect des procédures dérogatoires prévues par la « loi Montagne ». En effet, comme souligné par le rapport adopté en janvier 2020 par l'Assemblée de Corse, **les nouvelles habilitations conférées au PADDUC doivent faire l'objet d'une vision partagée entre l'Etat et la Collectivité de Corse**, particulièrement avant le début de la période de révision du document. Dans cette optique, un comité de pilotage « urbanisme » et un groupe de travail « loi ELAN et PADDUC » ont été institués.

Extrait rapport de suivi 2017-2019

LOI CLIMAT ET RESILIENCE : La nécessaire révision du PADDUC et des documents communaux (PLU (i), Carte communale

Performance énergétique du parc de logements

Zéro artificialisation nette (ZAN)

Erosion littorale (OAP, ER...)

*Autres dispositions
Observatoire de l'habitat et du foncier
Valorisation des Friches*



Une centaine de décrets à venir

•L'entrée de la « zéro artificialisation nette » (ZAN) dans le code de l'urbanisme

L'article 191 de la loi du 22 août 2021 retranscrit l'engagement de la France au titre du zéro artificialisation nette (ci-après « ZAN ») d'ici 2050 :
Loi du 22 août 2021 – Article 191 : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, **le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années** suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit **inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant** cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Nature du document	Article du code	Mesure à introduire
SRADDET	CGCT, art. L. 4251-1	<ul style="list-style-type: none"> - Trajectoire ZAN - Objectif de réduction par tranche de 10 ans Pour 2021-2031 : réduction de 50% par rapport à 2011-2021
PADDUC	CGCT, art. L.4424-9	<ul style="list-style-type: none"> - Trajectoire ZAN - Objectif décennal de réduction de la consommation d'espace
SAR	CGCT, art. L.4433-7	
SDRIF	C. urb., art. L.123-1	
SCOT	C. urb., art. L. 141-3 et L. 141-8	<ul style="list-style-type: none"> - PAS : objectif de réduction, par tranche de 10 ans - DOO : décline objectifs par secteurs géographiques
PLU	C. urb., art. L.151-5	Le PADD : <ul style="list-style-type: none"> - fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec le diagnostic - justifie les ouvertures à l'urbanisation (étude de densification)
Carte communale	C. urb., art. L. 161-3	<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus dans le SCOT ou, en l'absence de SCOT, dans le schéma régional applicable - Justification les ouvertures à l'urbanisation

Nature du document	Procédure à engager	Délai pour engager procédure (1)	Délai pour l'entrée en vigueur
SRADDET	Modification de l'art. L. 4251-9, I du CGCT	22 août 2022	22 août 2023
PADDUC	Modification de l'art. L. 4424-14 du CGCT		
SAR	Modification de l'art. L. 4433-10-9 du CGCT		
SDRIF	Modification de l'art. L. 123-14 du c. urb.		
SCOT	- Première modification ou révision après modification du schéma régional (2) - A défaut, modification simplifiée des art. L. 143-37 à L. 143-39 du c. urb.	Après intégration dans schéma régional (ou expiration du délai imparti)	22 août 2026 Sanction : suspension des ouvertures à l'urbanisation
PLU	- Première modification ou révision après intégration dans schéma régional ou SCOT (2) - A défaut, modification simplifiée des art. L. 153-45 à L. 153-48 du c. urb.	Après intégration dans le SCOT ou, à défaut de SCOT, dans le schéma régional	22 août 2027 Sanction : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée en zone AU du PLU
Carte communale	Révision	Après intégration dans le SCOT ou, à défaut de SCOT, dans le schéma régional	22 août 2027 Sanction : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée en secteur constructible

LOI CLIMAT ET RESILIENCE Août 2021

Article L141-3

Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement.

Ils concourent à la **coordination des politiques publiques sur les territoires**, en favorisant :

- un équilibre et une **complémentarité des polarités urbaines et rurales**,
- **une gestion économe de l'espace** limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique,
- une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie,
- une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, **par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.**



RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT LES POLARITÉS EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ URBAINE, SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

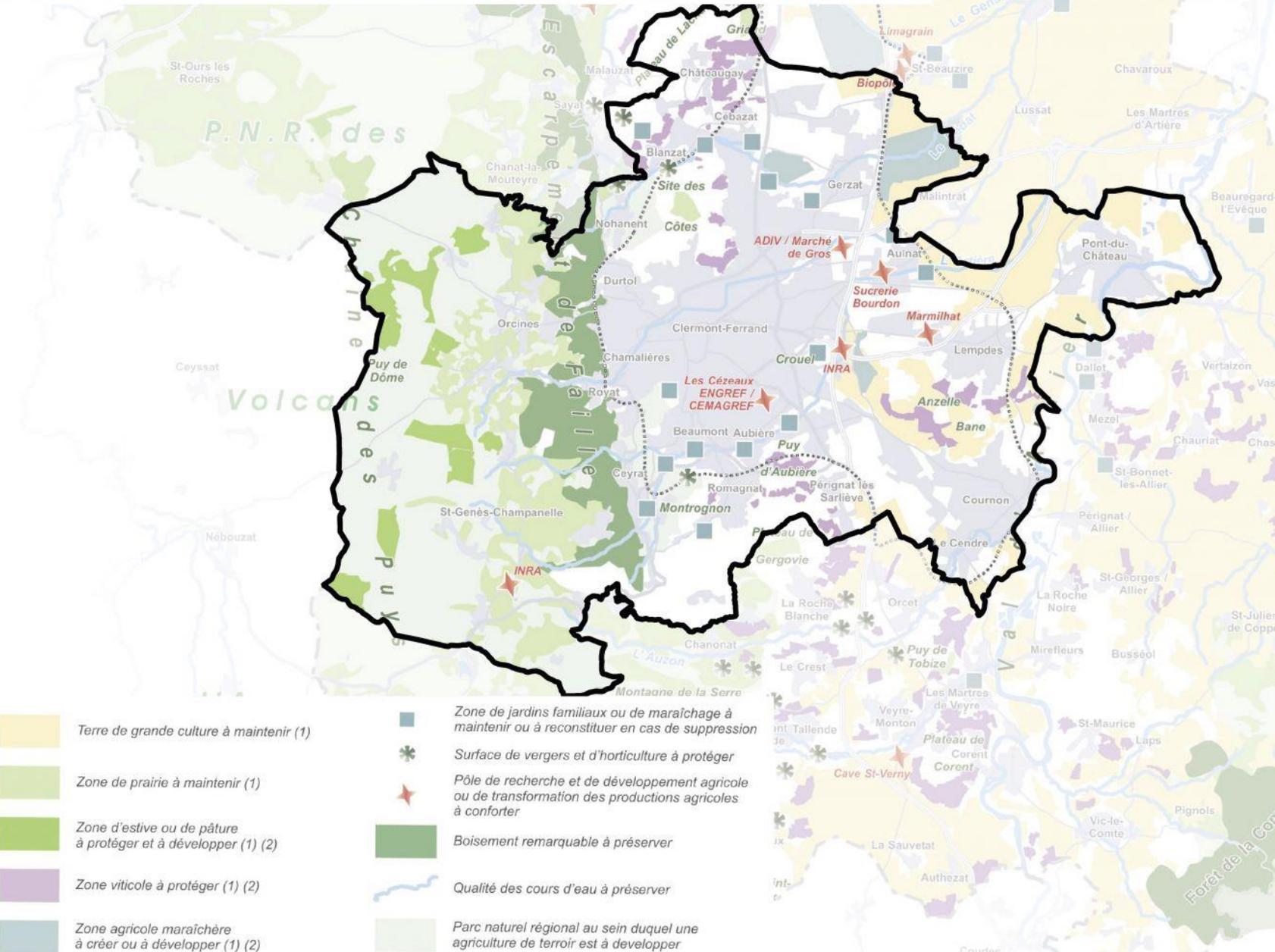
-  Favoriser la mixité des fonctions notamment en développant des emplois tertiaires; Accueillir 70% des nouveaux logements en diversifiant la production en gamme et en prix; Améliorer l'efficacité foncière de 20%
-  Renforcer l'offre commerciale, artisanale, d'équipements et de services de proximité; Accueillir 15% des nouveaux logements en favorisant des programmes de logements aidés; Améliorer l'efficacité foncière de 20%
-  Favoriser l'accessibilité des fonctions du pôle de vie aux territoires périurbains voisins
-  Accueillir 15% des nouveaux logements en privilégiant une urbanisation resserrée autour des centres-bourgs; Améliorer l'efficacité foncière de 30%

MISER SUR LES TRANSPORTS COLLECTIFS DANS UNE LOGIQUE D'INTERMODALITÉ ET UNE PERSPECTIVE D'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS

-  Conforter la croix ferroviaire
-  Réaliser ou développer des parcs relais
-  Créer un réseau express d'autocars
-  Développer le réseau de TCSP
-  Développer des projets de transport collectif à desserte cadencée
-  Réaliser de nouvelles infrastructures routières
-  Déplacement du péage de Gerzat

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT QUI ASSOIT UN LIEN TRÈS FORT ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL

-  Préserver et valoriser les espaces stratégiques touristiques ou récréatifs
-  Protéger et valoriser les vallées
-  Optimiser le capital paysager, économique et humain des deux parcs naturels régionaux
-  Préserver les terres agricoles à forte valeur ajoutée
-  Favoriser la diversité des productions agricoles

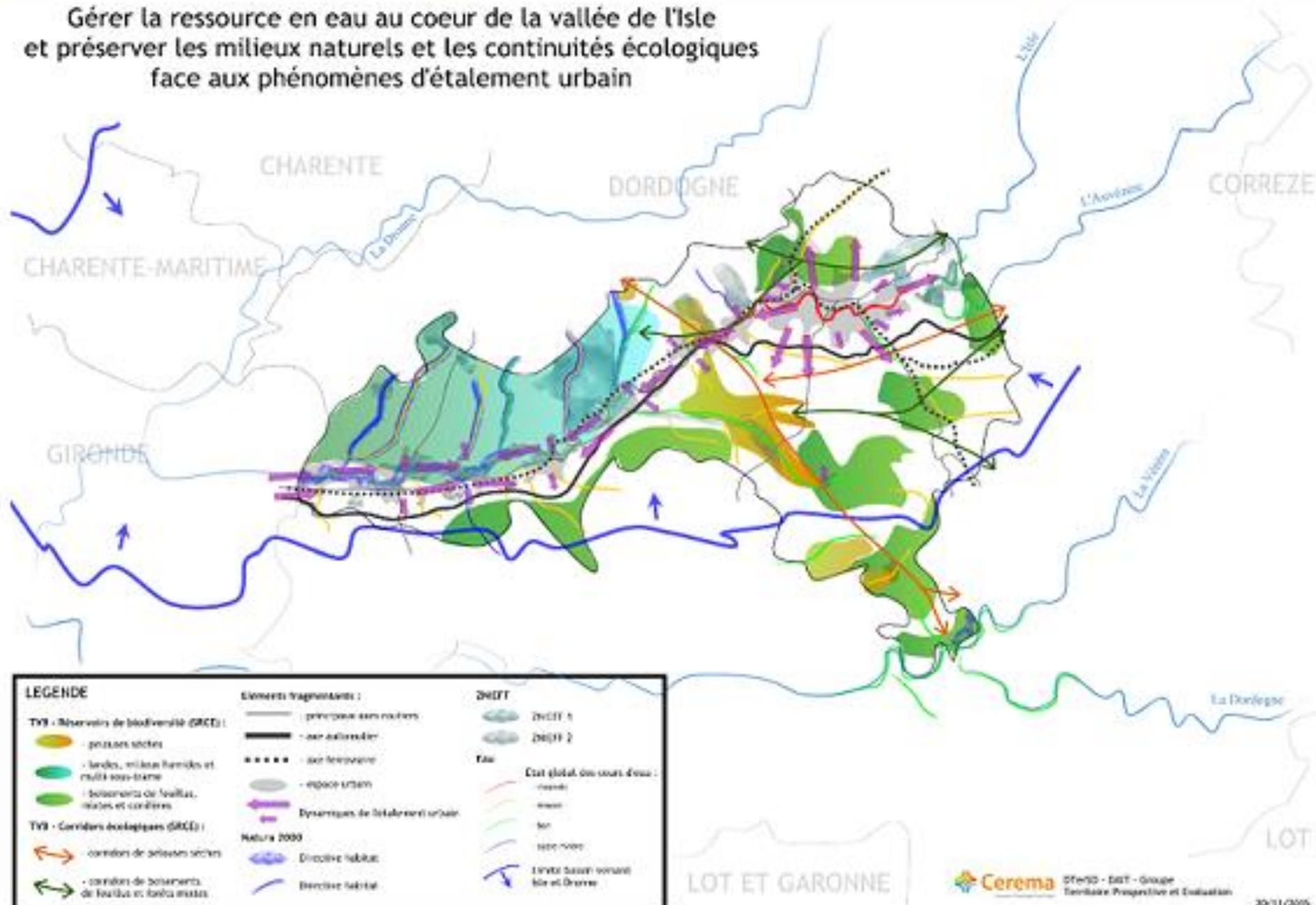


- Terre de grande culture à maintenir (1)
- Zone de prairie à maintenir (1)
- Zone d'estive ou de pâture à protéger et à développer (1) (2)
- Zone viticole à protéger (1) (2)
- Zone agricole maraîchère à créer ou à développer (1) (2)
- Zone de jardins familiaux ou de maraîchage à maintenir ou à reconstituer en cas de suppression
- Surface de vergers et d'horticulture à protéger
- Pôle de recherche et de développement agricole ou de transformation des productions agricoles à conforter
- Boisement remarquable à préserver
- Parc naturel régional au sein duquel une agriculture de terroir est à développer
- Qualité des cours d'eau à préserver

ESPACES VERTS	CONTOUR PROGRESSIF VERT CLAIR	ESPACES BLANCS
EAP du SCOT minimum que les PLU doivent délimiter à la parcelle	A intégrer dans la délimitation à la parcelle des EAP sauf justification dans le cadre de l'orientation méthodologique suivante	La commune procède à des arbitrages en fonction de l'orientation méthodologique suivante, et détermine les espaces à urbaniser, les espaces agricoles et / ou les espaces à reconquérir par l'agriculture, qu'elle peut pour partie intégrer aux EAP du SCOT au regard notamment de leur intérêt actuel pour les agriculteurs

Les EAP délimités par les communes d'où qu'ils proviennent constituent les EAP du SCOT pérennes à 20 ans et faisant l'objet d'un suivi du SCOT grâce à une intégration au SIG de CAP ATLANTIQUE. Ils seront classés en A ou N avec un indice les désignant comme EAP du SCOT. La superficie effective (après délimitation), minimale des EAP est évaluée à 18 000 ha exploités ou exploitables (hors routes).

Gérer la ressource en eau au cœur de la vallée de l'Isle
et préserver les milieux naturels et les continuités écologiques
face aux phénomènes d'étalement urbain



3- Les documents d'urbanisme locaux

La **carte communale** est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, les secteurs où implanter les constructions.

Le **Plan local d'urbanisme (PLU)** est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi).

Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. **Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet**

228 communes
en RNU

2/3 corses dans
une commune
avec PLU

Le PLUi concerne
un ensemble de
communes réunit
dans les EPCI



Aucun
Transfert de
Compétences en Corse



Si 25% de communes = 20 % pop. EPCI
Pas de transfert
DCM entre 01/10 et 31/12/2020

3.1 Présentation comparative Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et la carte communale (CC)

Option 1 Aucune prospective	Option 2 Prospective à 5 ans	Option 3 Prospective à 10-15 ans
R.N.U	Carte communale (12-18 mois)	Plan Local d'urbanisme (P.L.U) (24 à 36 mois)
Règles nationales et dispositions du PADDUC/SCOT opposables aux autorisations d'urbanisme	Délimitation des zones constructibles à l'intérieur desquelles s'appliquent les Dispositions du code de l'urbanisme	Délimitation de zones ayant diverses vocations dans lesquelles s'appliquent un règlement local d'urbanisme (compatibles avec les lois; PADDUC,SCOT)
Territoire à très faibles enjeux, absence de dynamiques urbaines,... Absence de stratégie de développement	Territoire de faible taille, avec une faible dynamique démographique, économique Projet modeste sans enjeux majeurs	Territoire à enjeux, Stratégie de développement <i>Procédures simplifiées</i> <i>D'évolution</i>

CONFORMITE PADDUC

COMPATIBILITE PADDUC

3.1 LES PIÈCES DU PLU ET LEUR CONTENU

Pièces de la procédure

Délibérations /Débat du PADD/Avis Conseil des sites (EBC,...)/Avis PPA/ Conclusions EP

Le rapport de présentation

Etat des lieux = Profil communal (Partie I du Rapport) >>
géographie, économie, transports, démographie, consommation foncière, Enjeux hiérarchisés

Dossier proportionné à la taille du territoire, et aux enjeux

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Clef de voûte du PLU
Philosophie du projet

Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Mise en œuvre du PADD
Traduction spatiale du PADD

Le règlement : règlement graphique et écrit

Chaque règle est justifiée par les choix du PADD ou OAP

Le rapport de présentation

Justifications des choix, évaluation des impacts et mesures prises
Evaluation environnementale le cas échéant –*K par K* ou si *Natura 2000*

Obligatoire pour les communes littorales

Indicateurs de suivi EE

Dossier CTPENAF/

Dossier Conseil des sites

Les annexes et servitudes d'urbanisme

Lancer réalisation/actualisation en
amont du PLU ou pdt le PLU

Le PLU modernisé œuvre pour un urbanisme de projet : il
apporte de la simplification, renforce l'approche qualitative,
et facilite la lisibilité.

EE proportionnée aux enjeux

Met en évidence la cohérence entre
l'ensemble des pièces et la
compatibilité avec le cadre juridique

228 communes
en RNU

2/3 corses dans
une commune
avec PLU

3.2 Zoom sur le PADD (L.151-5)

Le **projet** d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation** de l'espace et **de lutte contre l'étalement** urbain.

Une présentation libre

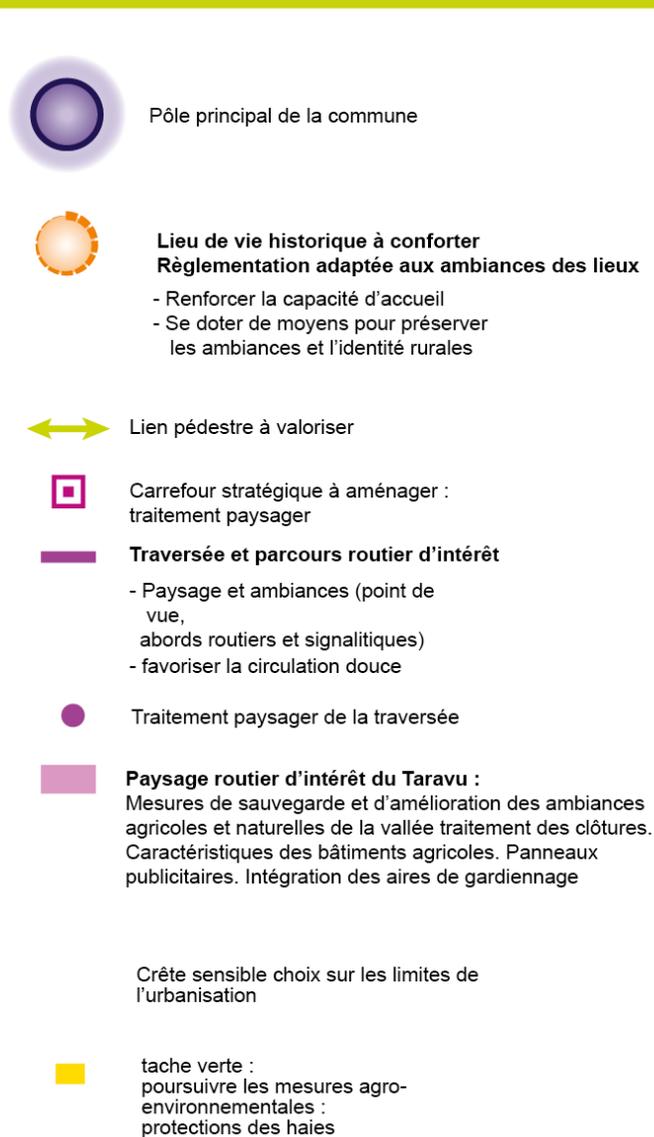
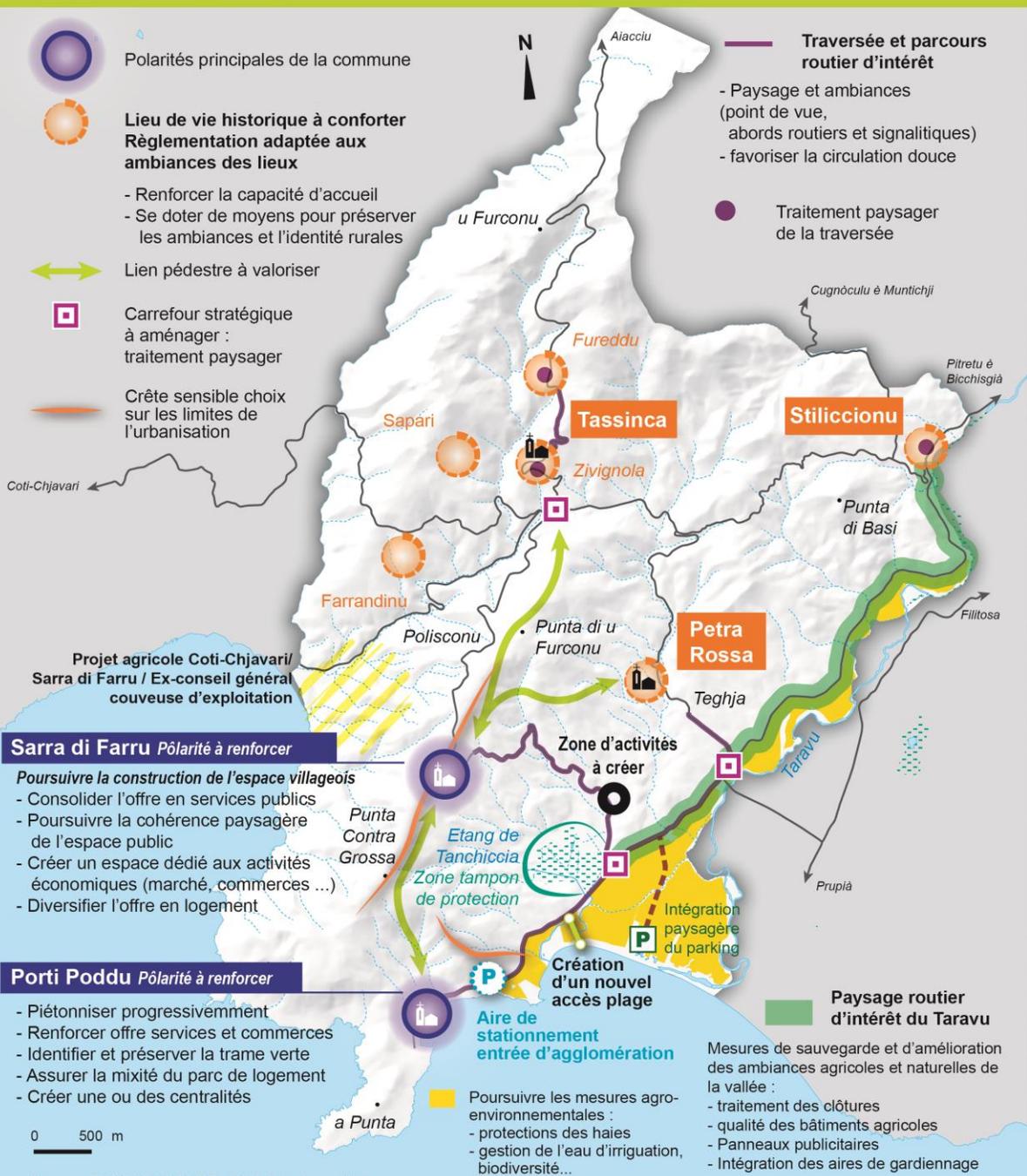
Clef de voûte du PLU

Une vision politique du territoire et de son avenir

Il dit les besoins et les moyens
pour y répondre

Traite des questions d'occupations des sols
>> traduction réglementaire pour sa mise en œuvre

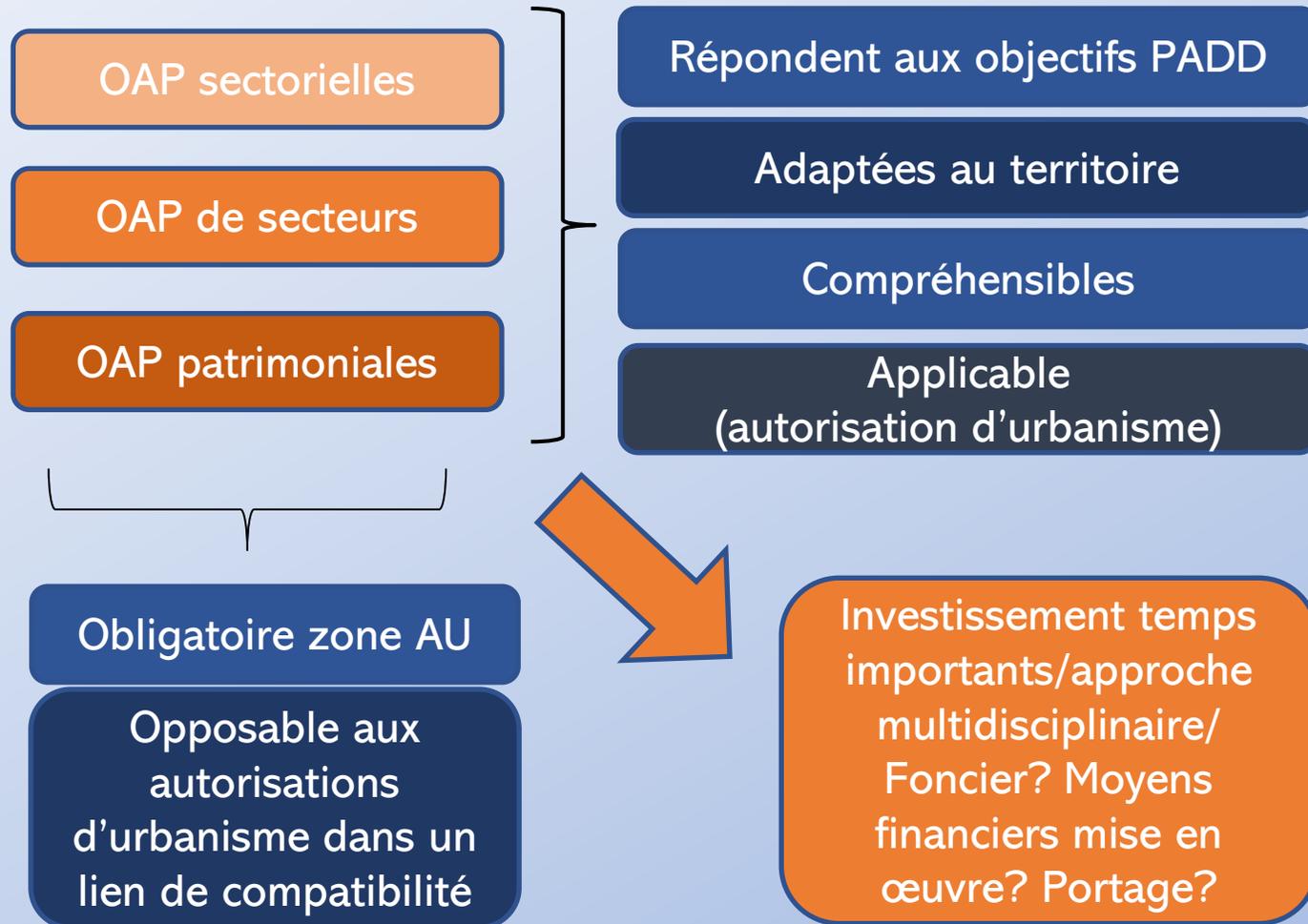
A débattre 2 mois avant l'arrêt du PLU
Plusieurs débats possibles
Permet d'instaurer le sursis à statuer



3.3 Zoom sur les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.



Les points clefs pour une bonne OAP



*Les bonnes questions à se poser ...
avant de rédiger des OAP*



DES PRINCIPES FORTS

1- Identifier les orientations

Et les principes intangibles : essentiels aux projets

→ Exprimé de manière claire et ferme,
Proche de la prescription réglementaire
Avec possibilité de report sur le règlement
Graphique.

2- Identifier les orientations et principes Secondaires

→ plus-value du projet, alternatives, ne
Remettent pas en question esprit du projet
 recommandations, plus de souplesse

En définissant les principes des aménagements futurs, **les OAP offrent en effet une cohérence d'ensemble** pour le territoire. Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelle les intentions affichées par la collectivité dans le PADD du PLU. De plus, **cet outil présente l'intérêt pour la collectivité d'influer sur les projets structurants alors même qu'elle ne maîtrise pas le foncier**. Cela constitue un atout majeur notamment en période de maîtrise des dépenses publiques et pour les collectivités qui disposent de peu de capacités financières.

Zoom sur les OAP sectorielles (avec règlement)

- Proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants
- Traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Article R151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.



ANALYSE PAYSAGÈRE DU SITE

- | | | | |
|-------|--------------------------------|-----|--------------------------------|
| --- | PÉRIMÈTRE DE L'OAP | ●●● | BOCAGE AGRICOLE |
| - - - | LIMITÉ À L'URBANISATION (SCOT) | ▬▬▬ | RUISSAU DU RIF TALON |
| → | ENTRÉE DE VILLE | ① | POINTS DE VUES PHOTOGRAPHIQUES |

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ Valoriser les qualités paysagères du lieu :

- Un aménagement paysager ambitieux permettant de marquer l'entrée de ville et la limite à l'urbanisation en assurant une interface progressive avec les espaces de pâture et agricoles.
- Une discontinuité rythmant les façades dans leur rapport à l'espace et une implantation du bâti garantissant une perméabilité visuelle pour les cônes de vue identifiés.
- Des espaces verts paysagés d'une part afin d'assurer les transitions entre les futures constructions et l'environnement urbain existant, et d'autre part afin de valoriser l'entrée de ville par des ouvertures sur le grand paysage en lien avec l'implantation du bâti.
- Les abords du Rif Talon seront traités dans un double objectif de valorisation paysagère et de sécurisation des accès pour son entretien.
- Les espaces libres, en particulier ceux dégagés au niveau des cônes de vue identifiés pourront permettre d'assurer par des venelles plantées la porosité des opérations pour les piétons.
- Des aires de stationnement en libre accès depuis la voirie publique, regroupées et avec traitement paysager : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols. Si l'implantation de places de stationnement le long de la voirie est nécessaire à la réalisation du projet, il est demandé d'organiser ce stationnement de manière longitudinale.
- Les murs identifiés seront mis en valeur et conservés à l'exception de l'emprise nécessaire à l'accès au site

■ Favoriser la résilience du site :

- Des projets d'aménagement ne générant pas d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié.
- Des relations « voirie-bâti » optimisées dans un objectif de limitation du risque d'inondation des constructions.
- Une composition de l'espace public de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire.
- Un aménagement paysager de l'espace de débordement potentiel du Rif Talon pour limiter le ruissellement vers les quartiers aval.
- Des espaces verts tampons permettant l'infiltration des eaux de ruissellement, et dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux).

■ Établir une trame viaire en connexion avec l'existant et favorisant les mobilités actives :

- Une voirie publique automobile secondaire « traversante » entre la rue Beyle Stendhal et la rue des Pérouses.
- Une voirie publique automobile de desserte « traversante » entre cette nouvelle voirie secondaire et la rue du Beau Dunois.
- Une voirie publique automobile secondaire « traversante » entre la rue Beyle Stendhal et le chemin du rif Talon afin d'assurer la continuité de l'allée de la Loubière qui desservira à terme la zone AU de Furonnières Ouest.
- Des piquages de desserte uniquement sur les nouvelles voiries secondaires, à l'exception de la desserte en impasse de l'opération le long de la rue de Furonnières qui se fera depuis un piquage sur la rue Beyle Stendhal dans un souci de préservation du patrimoine (murs de la rue Furonnières).
- Des cheminements piétons publics lisibles et fonctionnels (largeur de 1,4m min, sans obstacle et avec revêtement roulant), principalement le long des voiries notamment afin d'assurer des itinéraires sécurisés, accessibles et éclairés vers les écoles et les arrêts de Transports en Commun. Un cheminement dédié aux modes doux vers l'allée des Chaumes.
- Des voies de desserte en impasse traitées comme des « zones de rencontre » (sans trottoirs, largeur max 4,5m) avec des aménagements qualitatifs garantissant la sécurité de tous.



ORIENTATIONS

PÉRIMÈTRE DE L'OAP	ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER
MOBILITÉS ET ESPACES PUBLICS	RUISSEAU DU RIF TALON
AXE SECONDAIRE À CRÉER	AMÉNAGEMENT PAYSAGER DE L'ESPACE DE DÉBOURDEMENT DU RUISSEAU DU RIF TALON
VOIE DE DESSERTE À CRÉER	LIÈRE VÉGÉTALE EN ENTRÉE DE VILLE À CONSOLIDER
CHEMINEMENT PIÉTON À CRÉER	PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
PRINCIPAL POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT	MUR ANCIEN À PRÉSERVER
POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT	
STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER	
ESPACES CONSTRUCTIBLES	
ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES	
ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS BASSES	
FONCIER DÉJÀ OCCUPÉ (BÂTI EXISTANT, JARDINS, ...)	

Situation

Analyse
Paysagère
Urbaine

Orientations
D'At et Progr.
>> détails écrits

Grenoble Alpes
Métropole/PLU

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

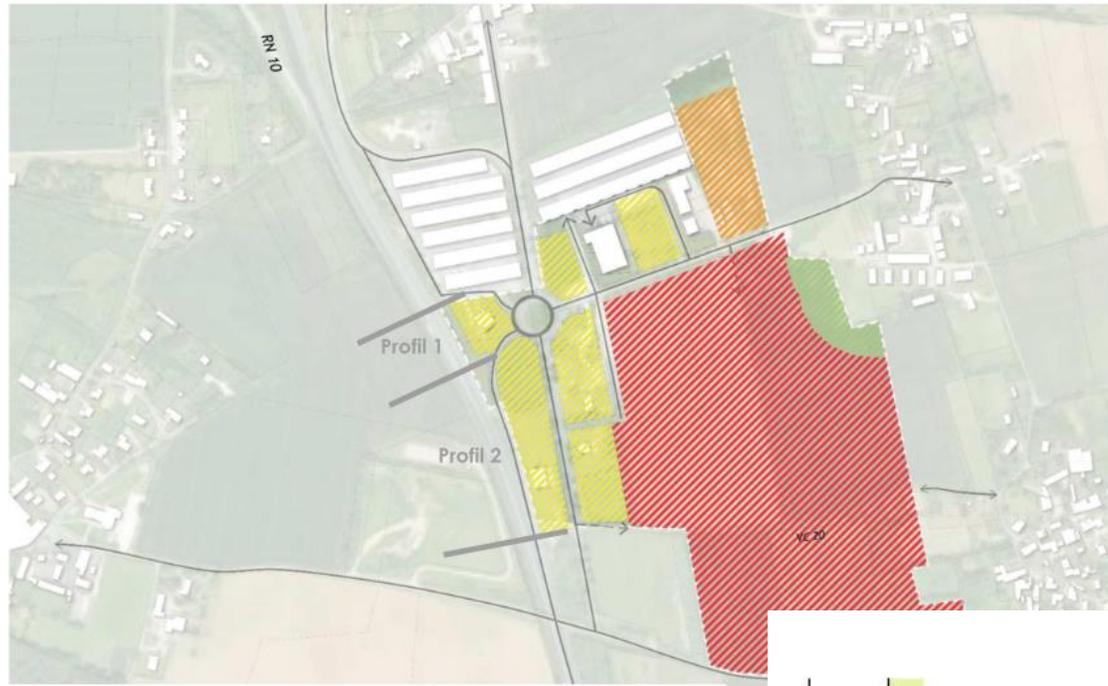
> Programme

- **Superficie** : environ 32 ha
- **Affectation**: activités économiques.

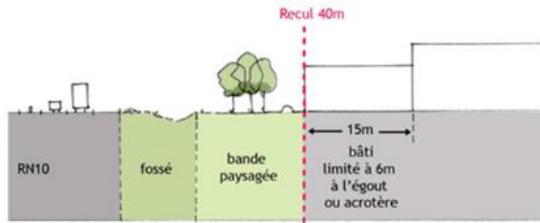
> Prescriptions graphiques

Hauteur maximale autorisée

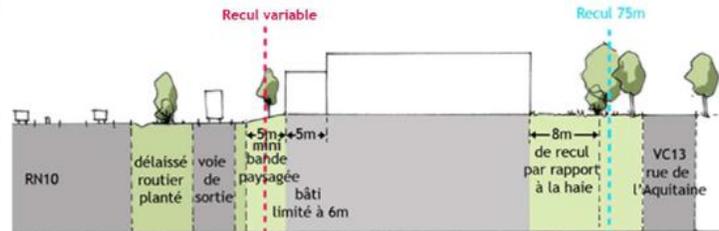
- 9 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère (à l'exception des volumes en accroche sur RN10, limité à 6 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère)
- 12 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère
- Secteur sans hauteur réglementée
- Espace réservé pour l'accueil d'équipements collectifs liés à la ZA (ex: ouvrage de gestion des eaux pluviales, stationnement visiteurs)



OAP >
AU/1AU
Obligatoire



/ Profil 1: principes de traitement des volumes bâtis (à titre illustratif)



/ Profil 2: principes de traitement des volumes bâtis (à titre illustratif)

Exemples – Des contenus adaptés au contexte

> Palette végétale (recommandations)

Exemples d'arbres à planter en bosquet, isolé, alignement



Chêne sessile ou rouve
Quercus petraea



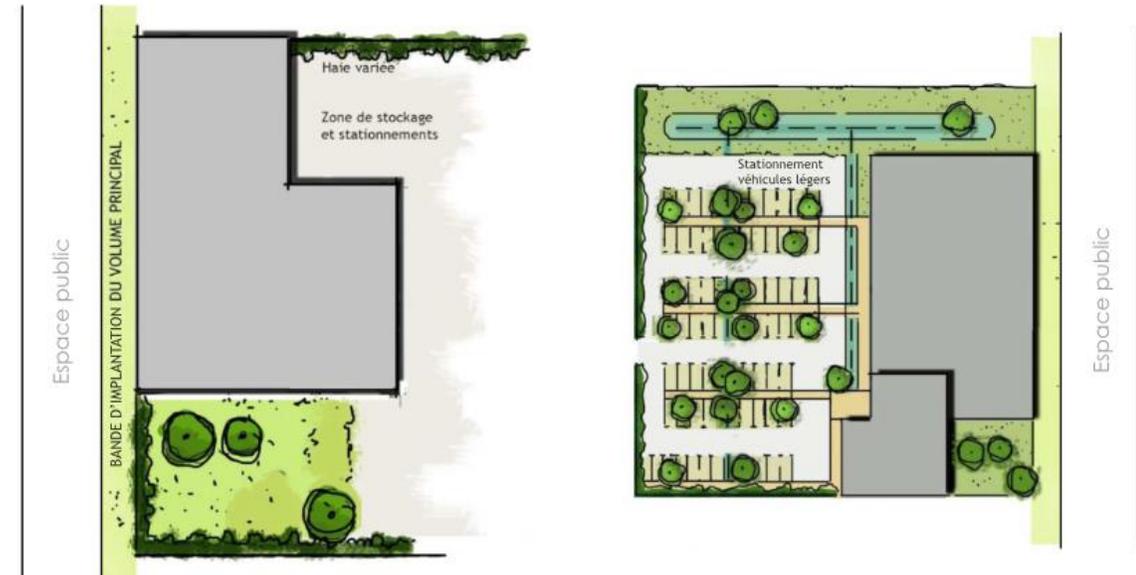
Noyer
Juglans nigra



Erable champêtre
Acer campestre



Orme à feuilles de charme
Ulmus minor



/ Principes d'accroche des constructions et d'aménagement des stationnements à titre illustratif

Zoom sur les OAP de secteur d'aménagement (sans règlement)

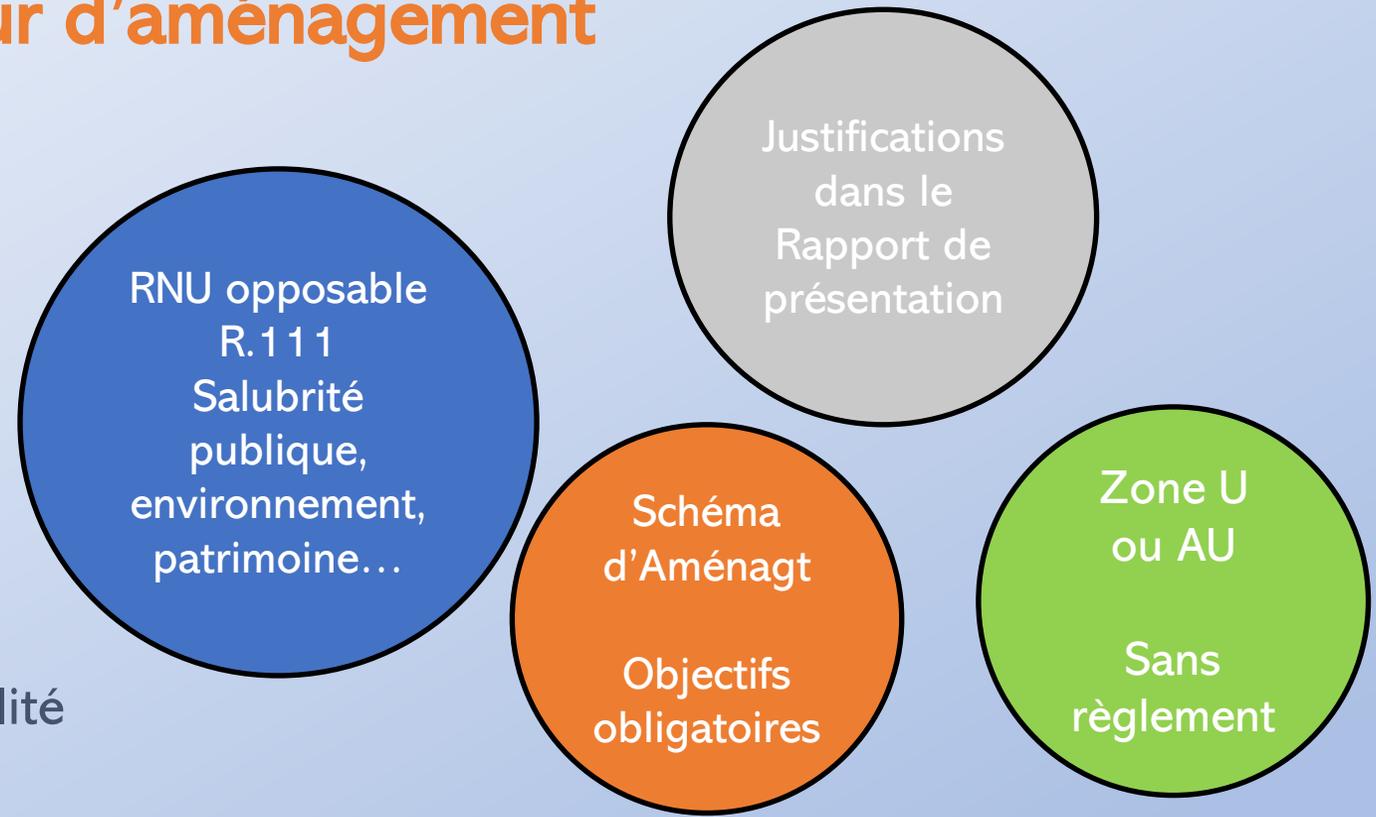
Valoriser la planification par le projet et non la règle.

Répondre à un double enjeux

1- Instruire dans un rapport de compatibilité
Objectifs qualitatifs à atteindre

2- Stabilité du PLU face à la temporalité des projets

Orientations claires mais pas trop précises ; une certaine souplesse



Article R151-8 :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

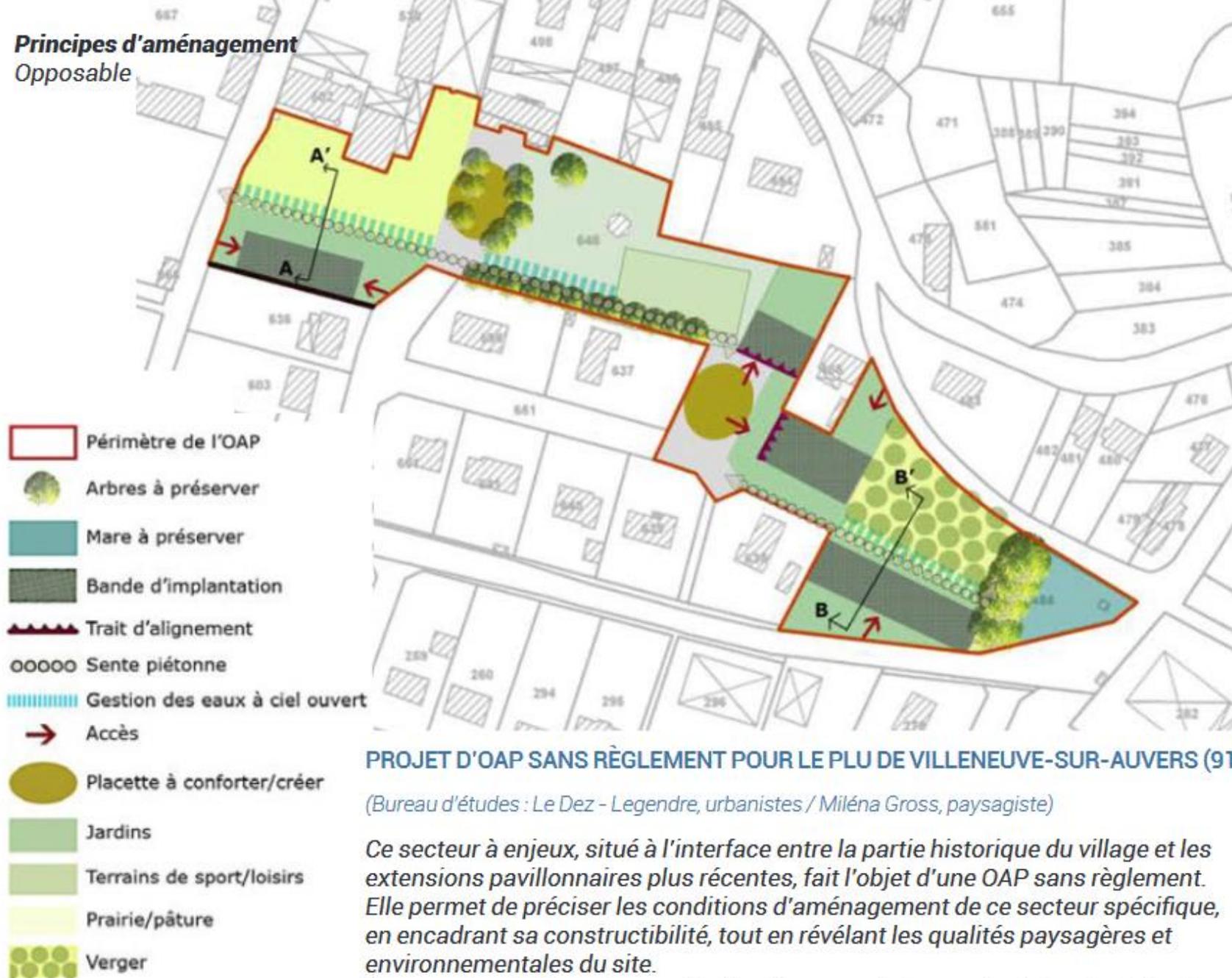
4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Principes d'aménagement Opposable



*Ce secteur à enjeux, situé à l'interface entre la partie historique du village et les extensions pavillonnaires plus récentes, fait l'objet d'une OAP sans règlement. Elle permet de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur spécifique, en encadrant sa constructibilité, tout en révélant les qualités paysagères et environnementales du site.
Coupes de principes et exemple d'aménagement viennent préciser les intentions du projet.*

OAP = envisager l'après PLU

Donc :

- Anticiper l'approche avec les Propriétaires (négociation, Outils fonciers, ...)
- Recherche financements et partenaires

3.4 Zoom sur les pièces réglementaires

DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone Urbaine (U) : suffisamment équipées

Zone à urbaniser (AU ou 2AU dite stricte) à équiper

Zone agricole (A)

Zone Naturelle et forestière (N)

Des secteurs = variantes différenciations réglementaires (secteur avec un risque, une prescription particulière)



UNE ZONE = UN REGLEMENT

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

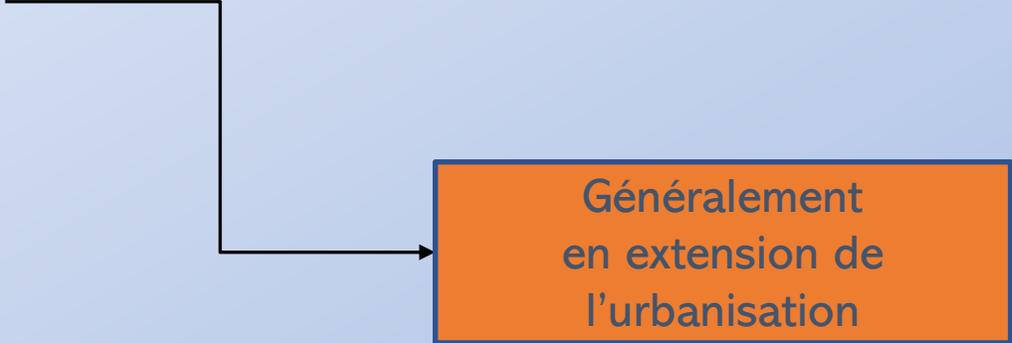
5 DESTINATIONS &
20 SOUS-DESTINATIONS

ZONE URBAINE

Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE A URBANISER

CAS 1 : réseaux en périphérie suffisants + OAP alors ouverture avec projet d'ensemble ou au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.



Généralement en extension de l'urbanisation

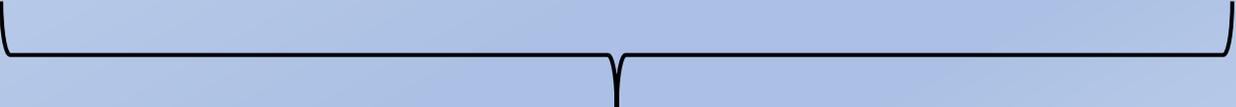


PLUi : zone U avec application RNU (Option pour petite commune rurale Secteur urbanisé sans enjeux paysagers)

CAS 2 : réseaux en périphérie insuffisants
Renforcement ou extension nécessaire

→ Modification ou révision avec OAP avec DCM motivée

Note : AU Stricte des PLU >> révision obligatoire si > 9 ans (sauf acquisition significative par collectivité ou opérateurs fonciers)



Lutte contre l'étalement urbain
Souvent surdimensionnées
Capacité de la commune ou EPCI à mobiliser le foncier?

Simplifié

Le règlement = règles locales, autres que celles du RNU

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

→ **OÙ ET QUOI PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

- 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS (ART. R151-30 À R151-36)
- 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE (ART. R151-37 À R151-38)

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

→ **COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?**

- 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ART. R151-39 ET R151-40)
- 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE (ART. R151-41 À R151-42)
- 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS (ART. R151-43)
- 4 - STATIONNEMENT (ART. R151-44 À R151-46)

III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

→ **COMMENT JE M'Y RACCORDE ?**

- 1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ART. R151-47 ET R151-48)
- 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ART. R151-49 ET R151-50)

Opposable aux autorisations d'urbanisme dans un lien de conformité

Principe : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé

Des outils (secteurs, servitudes, ..) pour atteindre mixité sociale, commerces..

Règles qualitatives – des objectifs à atteindre
Illustrations = règles >> indiquer si opposables ou si simple exemple

ZONE AGRICOLE

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE NATURELLE

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Droits à bâtir ciblés
Gestion du bâti existant
(restriction en loi littoral)

STECAL* possible
exceptionnellement
(loi Montagne)

* Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
(art. L.151-13 code de l'urbanisme)

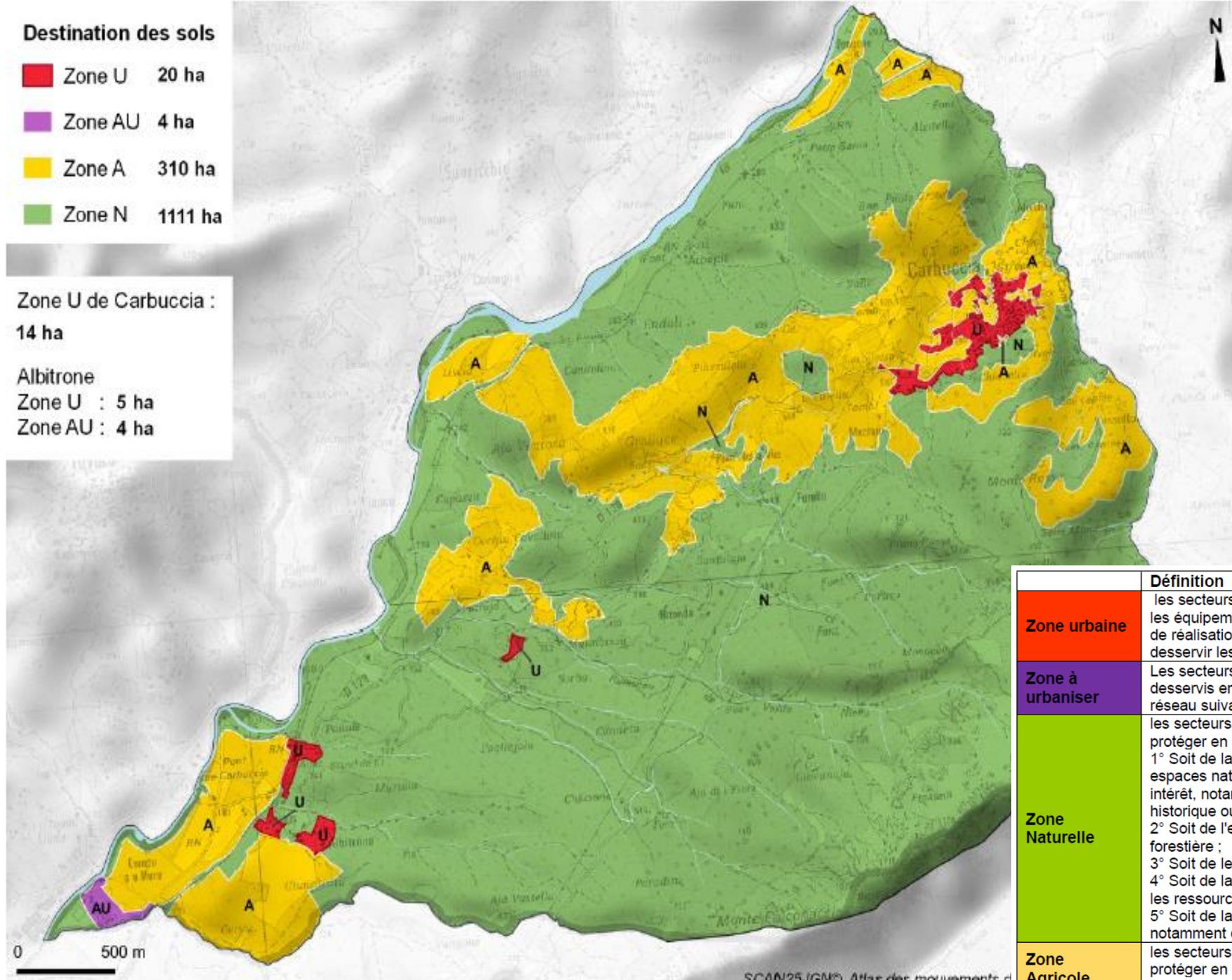
Destination des sols

- Zone U 20 ha
- Zone AU 4 ha
- Zone A 310 ha
- Zone N 1111 ha

Zone U de Carbuccia :
14 ha

Albitrone

Zone U : 5 ha
Zone AU : 4 ha



	Définition	Zone	Surface	%
Zone urbaine	les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	Zone UV-UC	20	1,40
Zone à urbaniser	Les secteurs non desservis ou insuffisamment desservis en attente de la mise en place de réseau suivant un échéancier connu.	Zone AUH-AUC	4 ha	0,30
Zone Naturelle	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	Zone N	1111 ha	77
Zone Agricole	les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Zone A	310 ha	21,30

PLAN DE ZONAGE
Zoom
Tiuccia et Village

APPROBATION
Par délibération du Conseil Municipal

PRESCRIPTION DE LA REVISION N°1 : 25/07/2014
DECAT DU P.A.D. : 04/12/2015
ARRÊT DU P.L.U. : 29/11/2016
APPROBATION DU P.L.U. : 09/03/2019

DESTINATION DES SOLS

UV zone du village

UC zone urbaine de Tiuccia

UCa zone à vocation mixte

UA zone à urbaniser sous condition

A zone agricole

N zone industrielle

NC zone de camping existante

UV zone de camping existante

RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

T* secteur inondable du Lamone (N2 de la DDM 20)

T* secteur exposé au mouvement du terrain

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

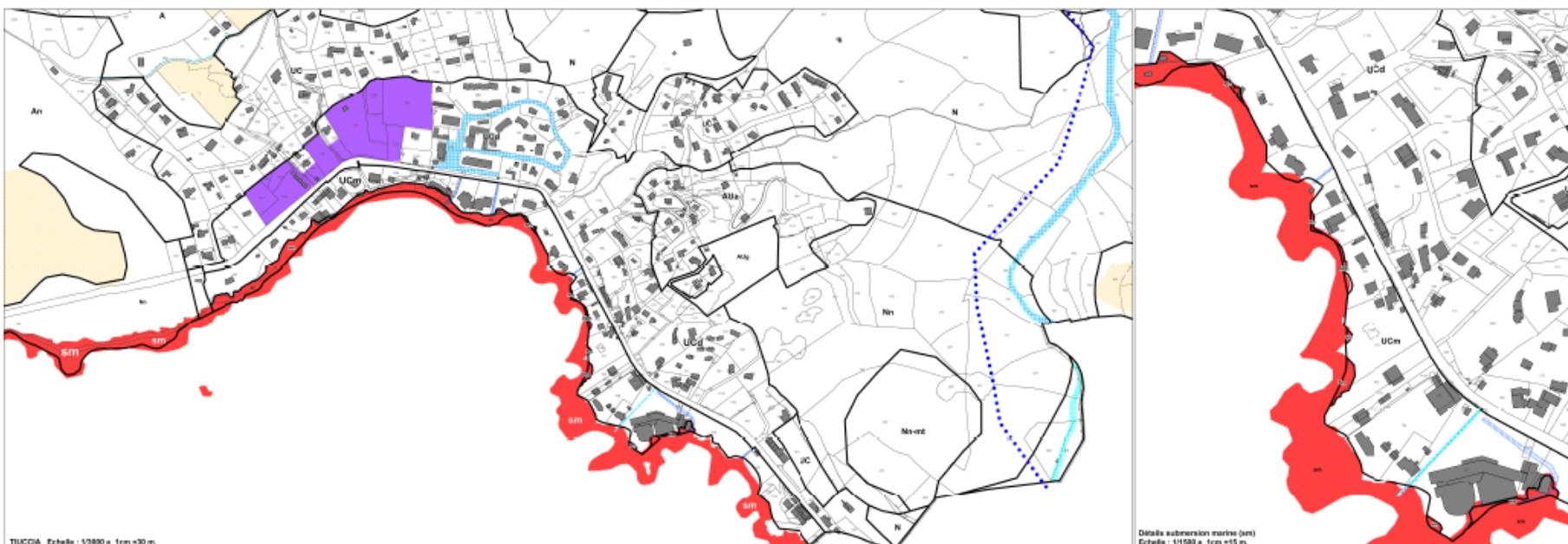
T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

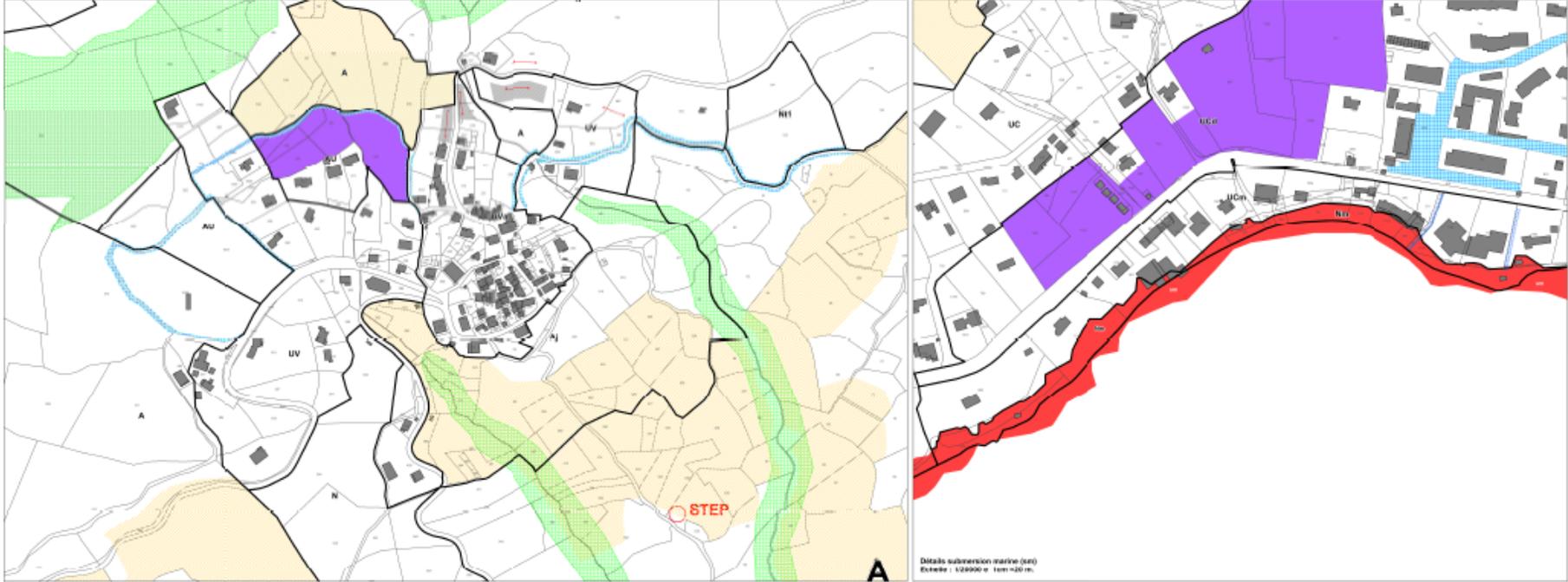
T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)

T* secteur exposé au risque de submersion marine (SM)



TIUCCIA Echelle : 1/2800 e lcc = 30 m.

Détails submersion marine (SM)
Echelle : 1/1500 e lcc = 15 m.



CASAGLIONE Echelle : 1/2000 e lcc = 20 m.

Détails submersion marine (SM)
Echelle : 1/2000 e lcc = 20 m.

3.5 Zoom sur le rapport de présentation & l'évaluation environnementale

Le rapport présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic

2° **Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** notamment des formes urbaines identifiées qui peuvent se densifier et s'étendre : agglomération, village, espaces déjà urbanisés.

3° **Analyse l'état initial de l'environnement**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Explique les enjeux et expose les opportunités du projet

Le rapport de présentation justifie :

1° **La cohérence** des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

2° **Les choix du règlement** pour la mise en œuvre avec les orientations retenues

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article [L. 151-6](#) ;

4° La délimitation des zones toujours au service du projet.

5° Le recours aux différents outils qui permettent de cadrer le projet

Met en évidence la cohérence globale du PLU et
Donc sa solidité juridique

Le contenu du Rapport de présentation en cas d'Evaluation Environnementale (Loi littoral notamment)

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° **Décrire l'articulation du plan** avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes SRCE, SDAGE...

2° **Analyser les perspectives d'évolution de l'état initial** de l'environnement et zoom sur secteur à enjeux

3° **Exposer les conséquences** éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, (ZNIEFF, ERC, Natura 2000)

4° **Expliquer les choix retenus** : objectifs de protection de l'environnement à différentes échelles, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés. Comparaison des sites et des impacts notamment.

5° Présenter les **mesures envisagées pour éviter, réduire** et, si possible, **compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

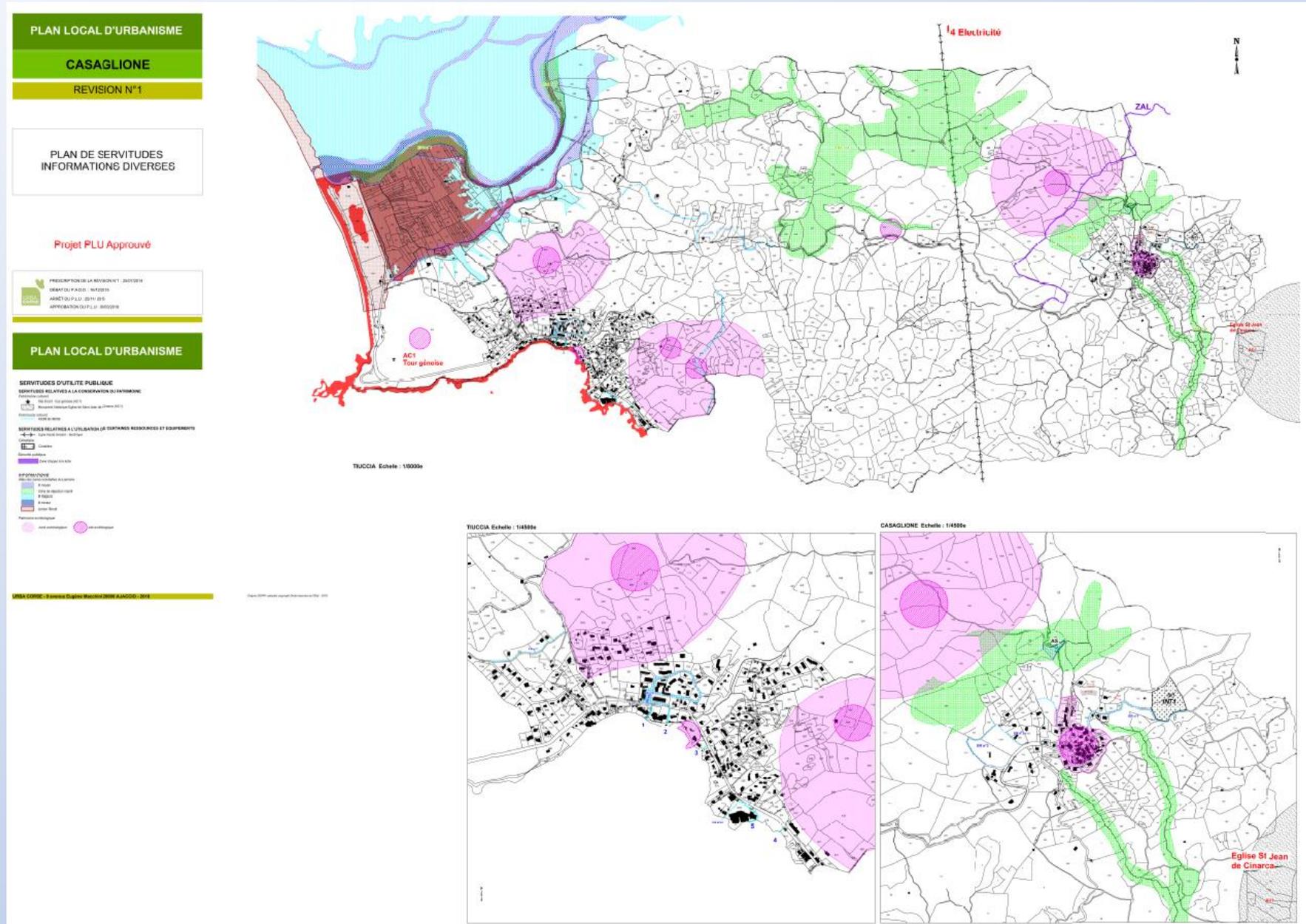
6° Proposer des indicateurs de suivi pour évaluer dans le temps la pertinence des solutions proposées et des effets du PLU dans le temps, pour pouvoir améliorer, ajuster par la suite.

7° Un résumé non technique

Etude proportionnée
aux enjeux

En cas de création de ZAC,
l'EE est valable
pour les 2 procédures

3.3.6 Zoom sur les annexes & les servitudes



Servitudes d'urbanisme
Et annexes sanitaires

Exemples :

Périmètre MH

PPRi

Atlas des risques

Périmètres de protections

Des captages et sources

Aire de dégagement des

Aéroports

Lignes électriques HT

Informations diverses

Aires archéologiques

3.4 LES PROCEDURES D'ELABORATION ET D'EVOLUTION LES DELIBERATIONS et PIECES ADMINISTRATIVES

Prescriptions : Objectifs du PLU et modalités de concertation publique

- Possibilité de compléter les délibérations sur ces objets en cours de procédure
- Possibilité de remplacer la DCM si trop ancienne Et si PLU n'a pas avancé. Attention De ne pas perdre le bénéfice de la concertation déjà mise en œuvre.

Débat du PADD : Pas de DCM obligatoire mais possible

2 mois avant l'arrêt du PLU

- Exposer le débat, échanges et conclusions
- Annexer le PADD

Arrêt du PLU et bilan de la concertation

- Le bilan peut intervenir avant arrêt du PLU
- Exposer l'ensemble des mesures, les résultats et démontrer que la concertation a respecté la DCM de prescription et qu'elle a été adaptée et suffisante

Approbation du PLU :

- Justifier les changements survenus et souligner la non mise en question de l'économie générale du plan
- Justifier les choix maintenus au détriment des avis PPA

Approbation 2 du PLU (recours gracieux)

- Justifier les changements survenus dans le projet

Avis dans la presse pour annoncer date de début de la Concertation

Passer au PLU modernisé si DCM antérieure

Peut être débattu plusieurs fois – éviter trop d'écart de temps entre débat et arrêt PLU

Clore les registres
Réunion publique bilan

Evaluer le risque de contentieux

Téléversement
Géoportail

CONCERTATION
PUBLIQUE

Conserver impérativement
Avis parution presse
Registre visé début/fin
Attestation affichage
Photos des réunions

Carte communale - La procédure d'élaboration /révision : articles L.163-8 et R. 163-1 du code de l'urbanisme

Publicité

Saisine externe

Publication d'un avis de mise à enquête publique dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête

Initiative commune ou EPCI
délibération du CM ou communautaire
prescrivant l'élaboration de la CC
L. 163-3 et svts / R. 163-1 et svts

Études + association avec les PPA
Si la commune le souhaite

Consultations :
 x Chambre d'Agriculture
 x CTPENAF (réduction Zone ANF hors ScoT)
 x AE systématique ou cas par cas
 x INAO si classement AOC
 x CR Prop. Forestière si commune couverte par des bois exploités

P
A
C

Arrêté du président de l'EPCI ou du maire
pour mise à l'enquête publique
L. 163-5 / R.163-4

Jointés à l'EP

Avis des collectivités ou organismes
associés ou consultés
2 mois pour émettre un avis
3 mois si EE

Enquête publique / Rapport du commissaire
enquêteur
2 mois

Modifications éventuelles

x Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 x Mention dans un journal
 x Publication au recueil des Actes Administratifs si commune de + 3500 habitants
R.163-9 (1)

Approbation CC
par délibération EPCI ou CM
L.163-6 / R. 163-5

Transmission au préfet pour approbation CC
L.163-7 / R. 163-5

x Affichage en mairie et/ou EPCI pdt 1 mois
 x Mention dans un journal
 x Publication au recueil des Actes Administratifs
R.163-9 (1)

Approbation CC par Arrêté préfectoral
(réputée approuvée dans un délai de 2 mois)
CC tenue à disposition du public
L.163-7 / R. 163-6 (1)

Opposabilité

CC devient exécutoire
dès l'accomplissement de toutes les
mesures de publicité
(La date à prendre en compte pour l'affichage est
celle du premier jour où il est effectué).
R. 163-9 (1)

La CC est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, les secteurs où implanter les constructions.

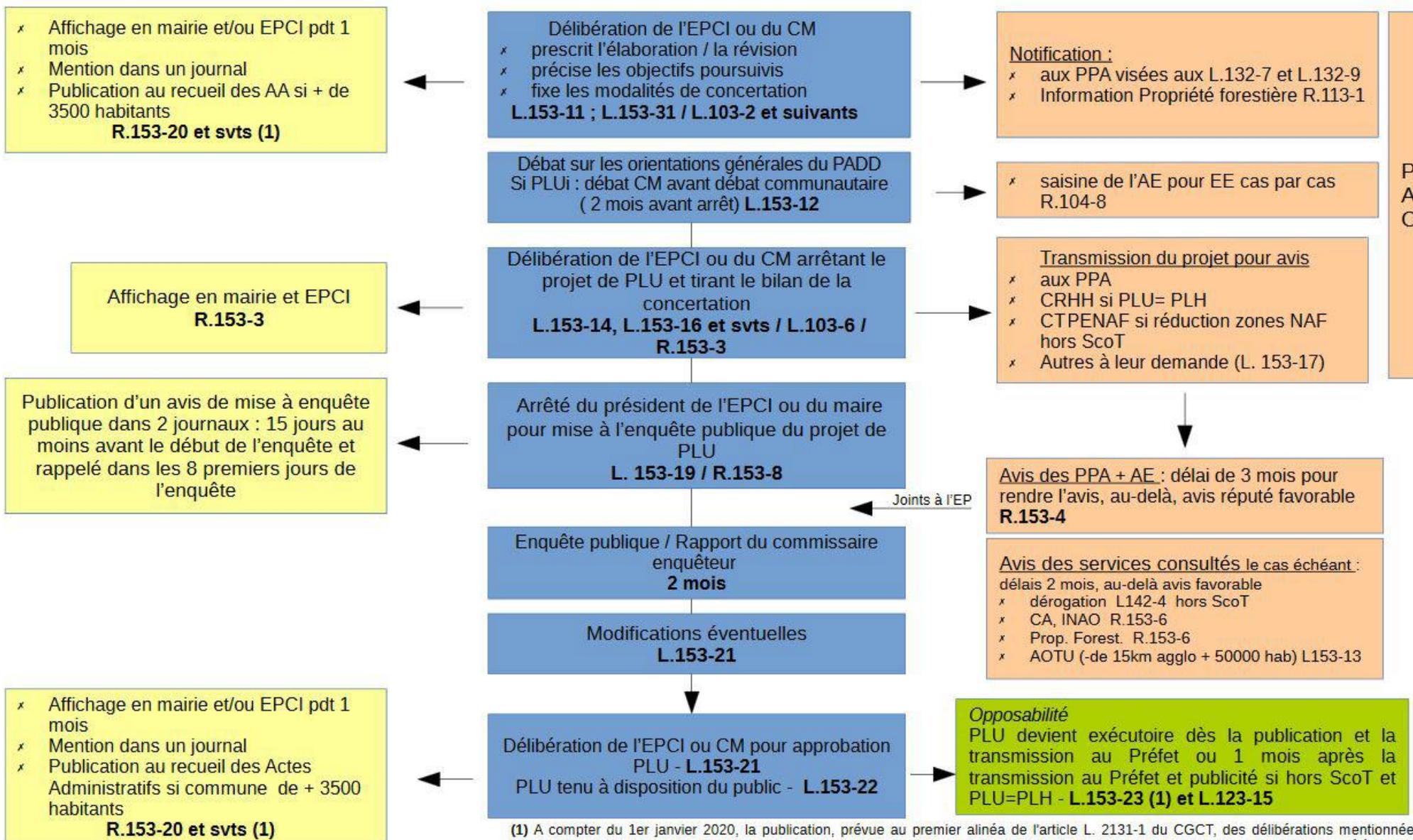
Pas d'urbanisation en discontinuité possible sauf UTN.

(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du CGCT, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

PLU - La procédure de révision /élaboration : articles L.153-31 et suivants, article R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme

Publicité

Saisine externe



(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du CGCT, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

Révision ou modification des PLU

Examen du PADD (PLU)

Modification des orientations définies au PADD ou à l'économie générale
ou
Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N, d'une protection « environnementale »
ou
induction d'un risque de nuisance

oui ↓

Champ de la révision

Modification affectant le PADD

oui ↓

REVISION
L.153-31

non ↓

REVISION
« ALLEGEE »
L.153-34

non ↓

Champ de la modification L.153-36

Modification affectant le règlement (écrit /graphique) ou les OAP ou le POA

En cas de :

- x Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- x Diminution des possibilités de construire
- x Réduction de la surface d'une zone U ou AU

En cas de :

- x Majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28

En cas de rectification d'une erreur matérielle

En cas de modification(s) autre que :
Celle(s) qui relève(ent) du champ d'application de la modification prévue au L153-41 du CU

MODIFICATION
L.153-41

MODIFICATION
SIMPLIFIEE
L.153-45 / L.153-46

Étapes des nouvelles procédures d'évolution des PLU.

Élaboration/ Révision générale	Révision « allégée »	Modification	Modification simplifiée
Délibération de prescription	Délibération de prescription	Initiative : maire ou président EPCI Le cas échéant, délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone	Initiative : maire ou président EPCI
Notification aux PPA	Notification aux PPA		Délibération sur modalités de mise à disposition du public
Débat PADD			
Arrêt du projet PLU	Arrêt du projet		
Avis PPA	Examen conjoint en réunion PPA	Notification PPA	Notification PPA
Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique	Mise à disposition du public
Approbation	Approbation	Approbation	Approbation

C- Notions clés et outils aux services du projet de territoire

- 1- Les notions clés de l'aménagement urbain
- 2- Les espaces de la loi littoral
- 3- Les principaux outils au service du projet

1. Maîtriser les notions clés

1.1 Etendre l'urbanisation dans la continuité de l'existant et épaissir les formes urbaines de l'île.

Le PADDUC pose pour principe que les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser dans la continuité :

- Des agglomérations et villages, dans les 98 communes soumises à l'application de la loi « Littoral », dont les notions sont précisées dans le livret littoral relatif aux modalités d'application de la loi « Littoral » ;
- Des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, dans les 262 autres communes de Corse, soumises exclusivement à l'application de la loi « Montagne ».

La réalisation d'une extension de l'urbanisation en discontinuité est proscrite de façon générale, sur l'ensemble du territoire de chacune des communes de Corse.

Sauf dans les cadres de la loi littoral et montagne !

STECAL, UTN,...

*Cours administrative d'appel de Nantes rappel en janvier 2020 que la notion d'urbanisation en continuité prévue par la Loi Littoral doit faire l'objet d'une **appréciation stricte**.*

Orientations réglementaires du PADDUC – page 27

La discontinuité, une exception pour la loi Montagne ; une impossibilité pour la loi littoral (sauf équipements publics et activités de la mer).

L'extension de l'urbanisation en discontinuité urbaine, sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ou d'un groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement, doit être exceptionnelle, précisément motivée et répondre:

- Soit à un impératif social ou économique,
- Soit à un impératif environnemental, technique ou légal : enjeux de protection de l'environnement, des espaces agricoles, du patrimoine architectural et paysager, de gestion des risques, absence de foncier urbanisable, qui interdisent l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

LE PROJET RÉPOND À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL AU REGARD D'IMPÉRATIFS SOCIO-ÉCONOMIQUES.	LE PROJET RÉPOND À UN IMPÉRATIF ENVIRONNEMENTAL, TECHNIQUE OU LÉGAL
<p>L'urbanisation en discontinuité de l'existant doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un besoin en logements ; ▪ ou bien d'une nécessité économique ; <p>auquel on ne saurait répondre par une extension en continuité de l'urbanisation existante.</p>	<p>La discontinuité doit être motivée par l'incapacité de construire en continuité de l'existant pour des raisons d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de protection des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de préservation de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. <p>L'extension en discontinuité urbaine peut d'autre part être motivée par l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant en raison de risques naturels ou technologiques.</p>

Les HNIE ont été supprimés définitivement des possibilités offertes par la loi littoral comme outils de développement urbain.

Le PADDUC l'avait déjà restreint à l'extérieur des EPR.

Les facteurs créant de la discontinuité



Continuité urbaine

- identifier les éléments qui provoquent de la discontinuité : Route/rivière/crête/éléments paysagers
- Rupture de densité
- Distance

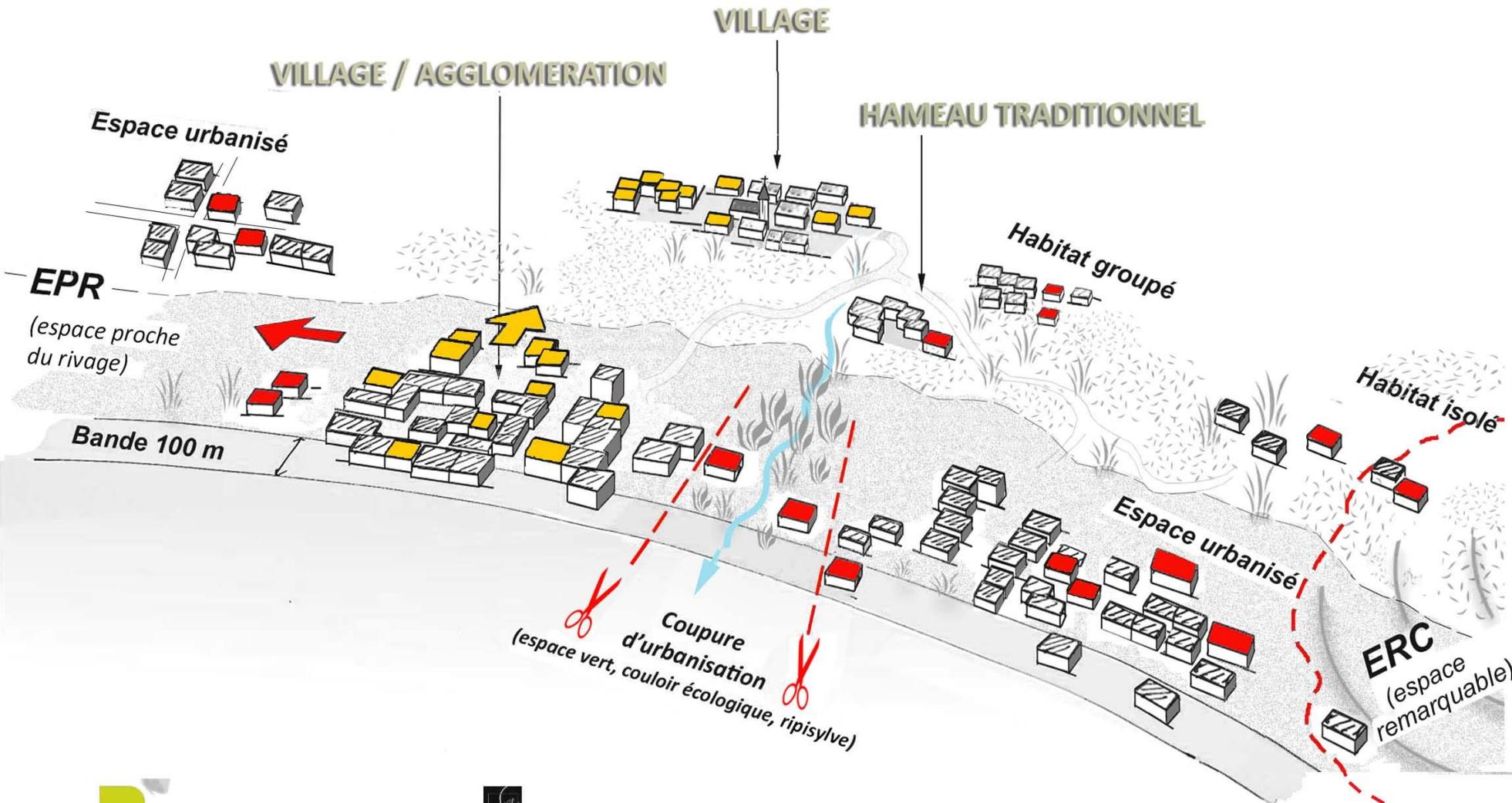
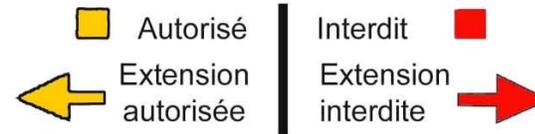
Continuité urbaine

- Respecter le tissu urbain existant (architecture, morphologie urbaine,...)
- Les interfaces entre la FU et l'extension doivent être traitées.

LOI LITTORAL . CAS N°1 : EN L'ABSENCE DE MISE A JOUR DU PADDUC et/ou DU SCOT VIS à VIS DE LA LOI ELAN

EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...

ERC (espace naturel sensible)



LOI LITTORAL . CAS N°2 : APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN PAR LE PADDUC et/ou LE SCOT

EPR (espace proche du rivage): ligne de crête, route, lien visuel, ...

ERC (espace naturel sensible)

Extension et densification hors EPR ■ Autorisée

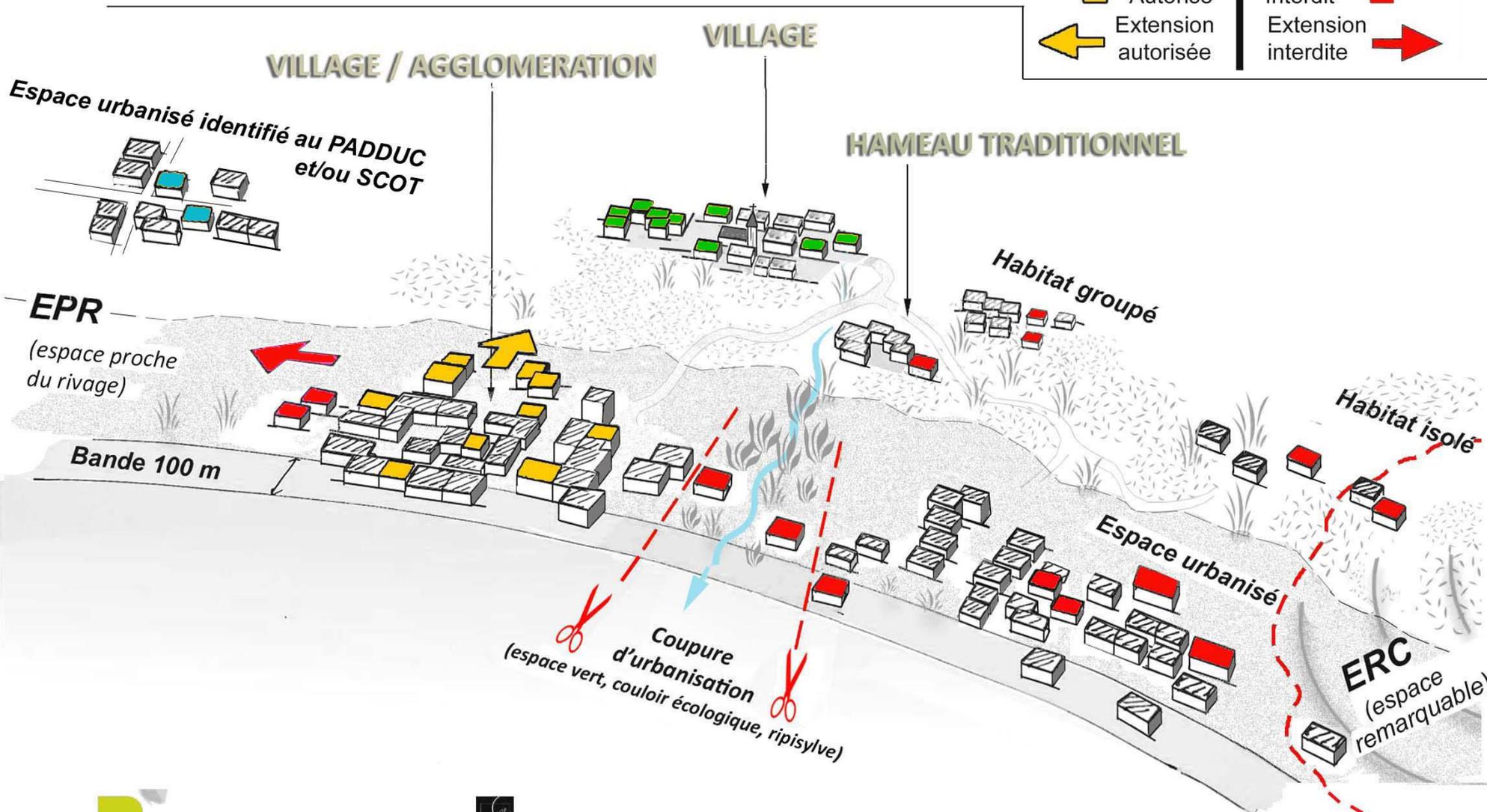
Extension limitée dans les EPR

■ Autorisé

← Extension autorisée

Interdit ■

→ Extension interdite



L'extension de l'urbanisation se fait dorénavant en continuité avec les agglomérations et villages existants, mais aussi dans des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCOT et délimités par le PLU hors EPR. (non valable pour les CC)

CORSE : Révision du PADDUC ou création SCOT obligatoire

2. LES FORMES URBAINES DE LA LOI LITTORAL

Article L.121-8 du code de l'environnement

L'extension de l'urbanisation se réalise en **continuité avec les agglomérations et villages existants.**

Dans les **secteurs déjà urbanisés** autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme**, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à **des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics**, lorsque ces constructions et installations **n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.**

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, **la densité de l'urbanisation, sa continuité**, sa structuration par **des voies de circulation et des réseaux** d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement **et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.**

PRESCRIPTIONS

De manière générale, l'extension doit s'accrocher aux fronts urbains qui s'y prêtent et s'étirer de façon concentrique, l'urbanisation se réalisant ainsi dans la masse ;

Sur le littoral, et notamment dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), il faut privilégier une urbanisation en profondeur, perpendiculaire au rivage et à l'arrière de l'urbanisation existante, lorsque la morphologie et les enjeux d'intégration dans le grand paysage le permettent.

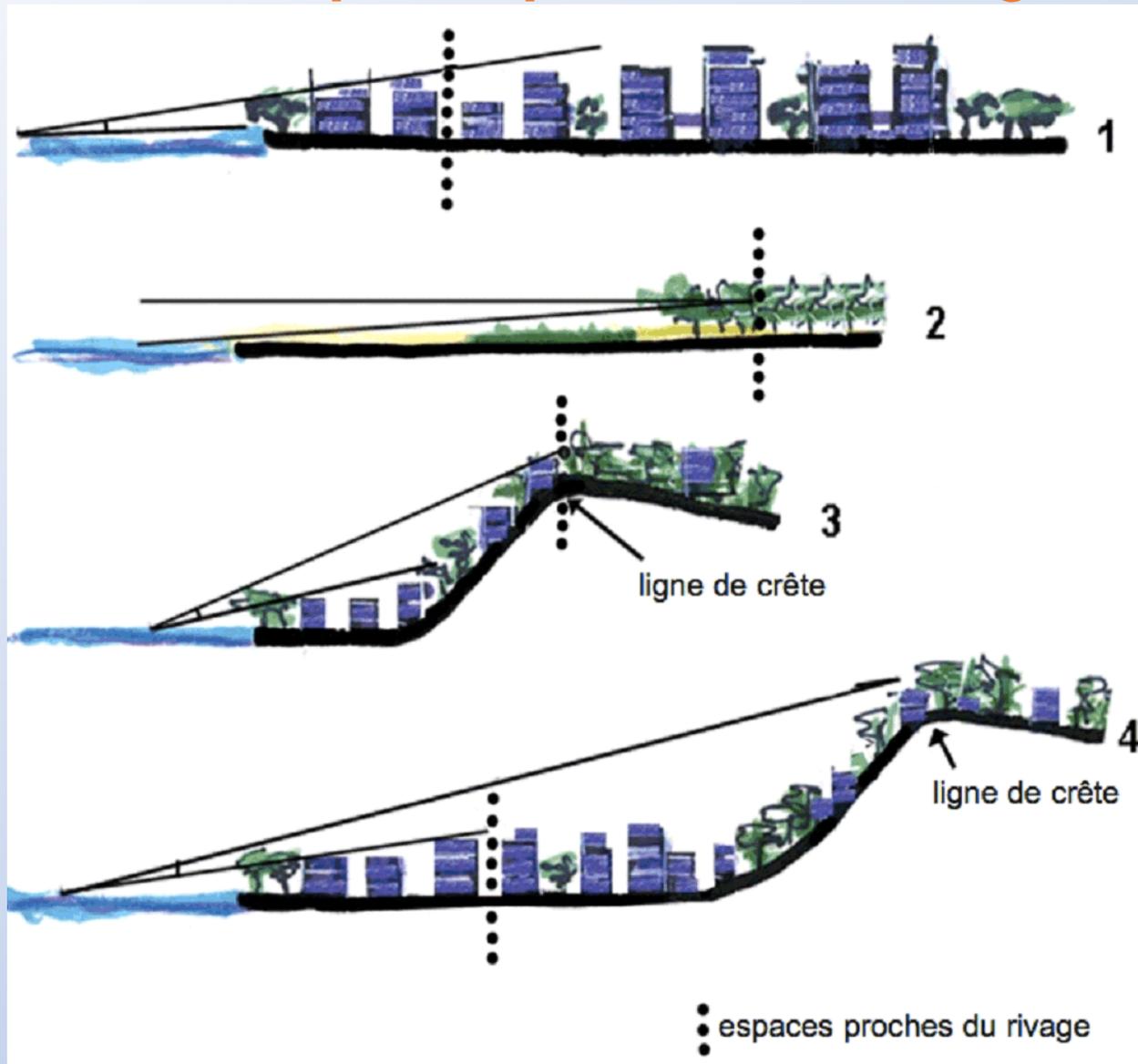
2.1 Le PADDUC et ses grilles « formes urbaines ».

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS				
Critères	Indicateurs/indices		NOTE (de A à E)	Oui/ Non
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales			
	Croissance démographique			
	Croissance du parc de logements permanents			
	Concentration d'emplois			
② Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	Constitue une centralité		
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes		
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois		
		Anime un territoire		
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	Équipements et services		
		Emplois		
		Activités et commerces		
		Habitat		
Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics				
Présente une centralité				
③ Taille et densité importantes	Population importante	Nombre supérieur au village		
		Densité de population élevée		
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	Ensemble continu de bâti		
		Densité de bâtis significative		
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village		

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU « VILLAGE » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »				
Critères cumulatifs	Indicateurs	indices	NOTE (de A à E)	Oui/ Non
① Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité			
	Continuité			
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)			
	Organisation par l'espace public	Centralité		
		Place		
Réseau viaire interne				
Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés				
Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)				
② Indices de vie sociale	Équipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels ou passés		
		Édifices culturels		
		Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,...		
	Lieu d'habitat			
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)			
Ramassage ordures ménagères				
③ Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois		
		Nombre de bâtis		
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome		
		Influence sur l'espace environnant		
	Accessibilité	Voies et réseaux divers		
Desserte par les transports en commun				
Valeur symbolique	Importance patrimoniale			
	Origine ancienne			

Identification préalable dans le Diagnostic Territorial
Base de réflexion au projet de territoire

2.2 Les espaces proches du rivage : le principe



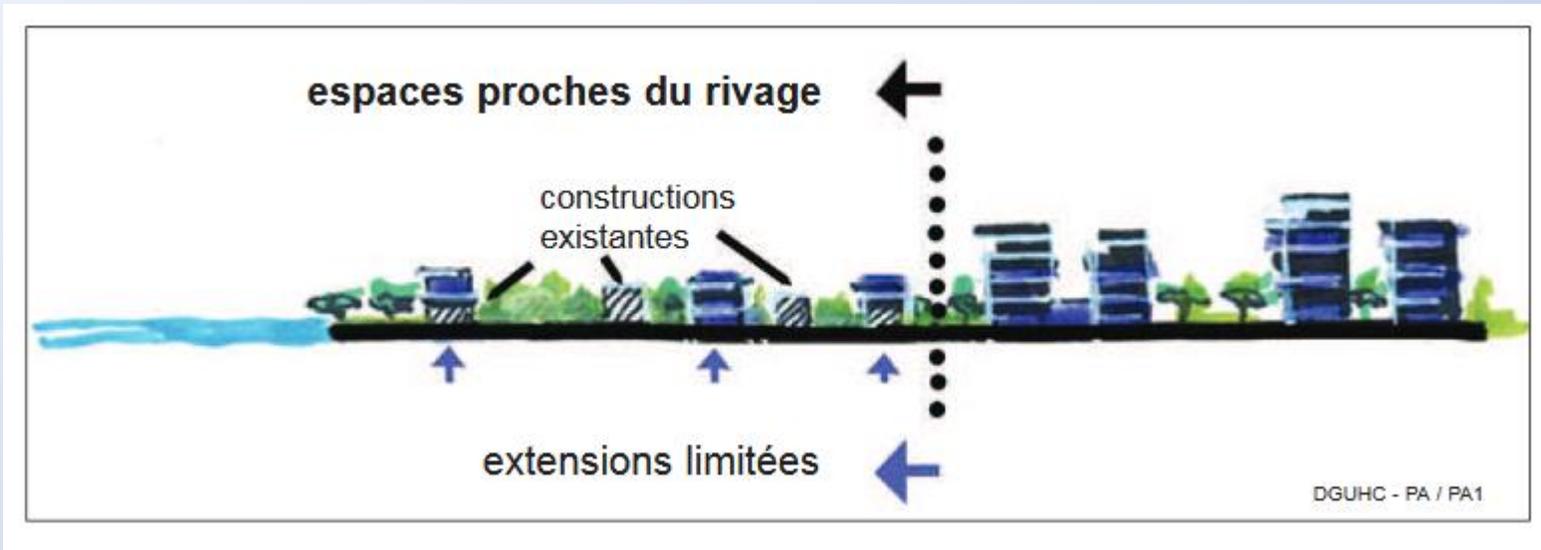
Les critères de délimitation

Application combinée des critères.
 Proposition PADDUC >> ajustements PLU justifiés
 Tracé sur les plans pour pouvoir appliquer la règle.

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret) ²²
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête...)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

Quelle urbanisation dans les EPR?



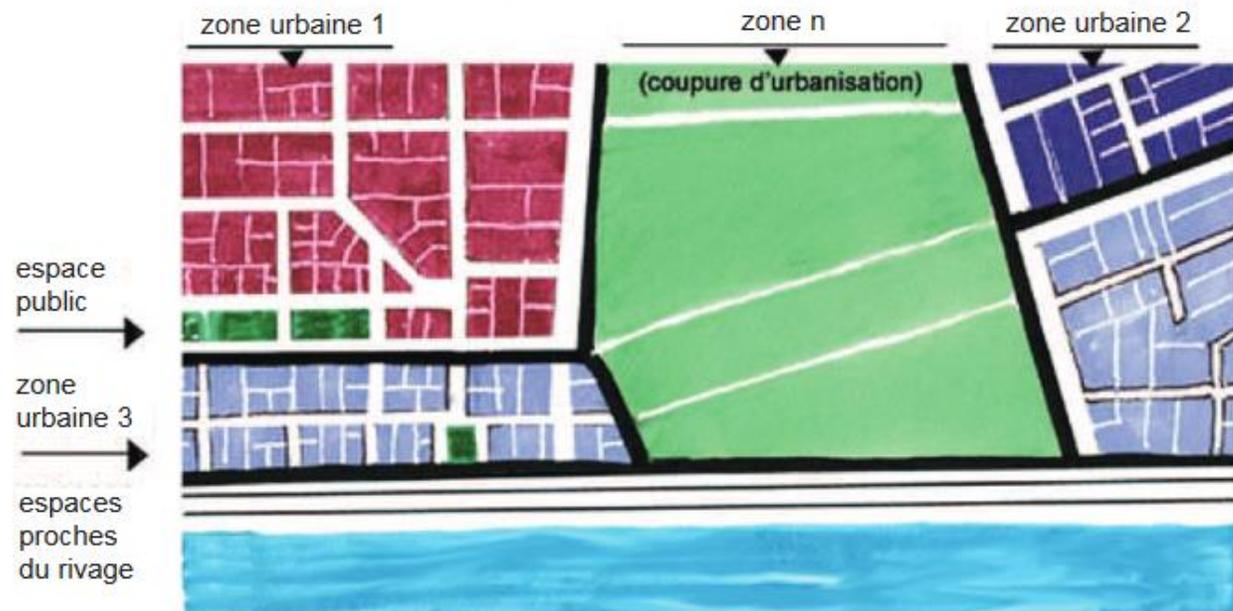
Régime d'Urbanisation limitée à partir des agglomérations et villages ;

Extension de l'existant autorisée >> remise en question avec la loi ELAN??? (toutes zones)

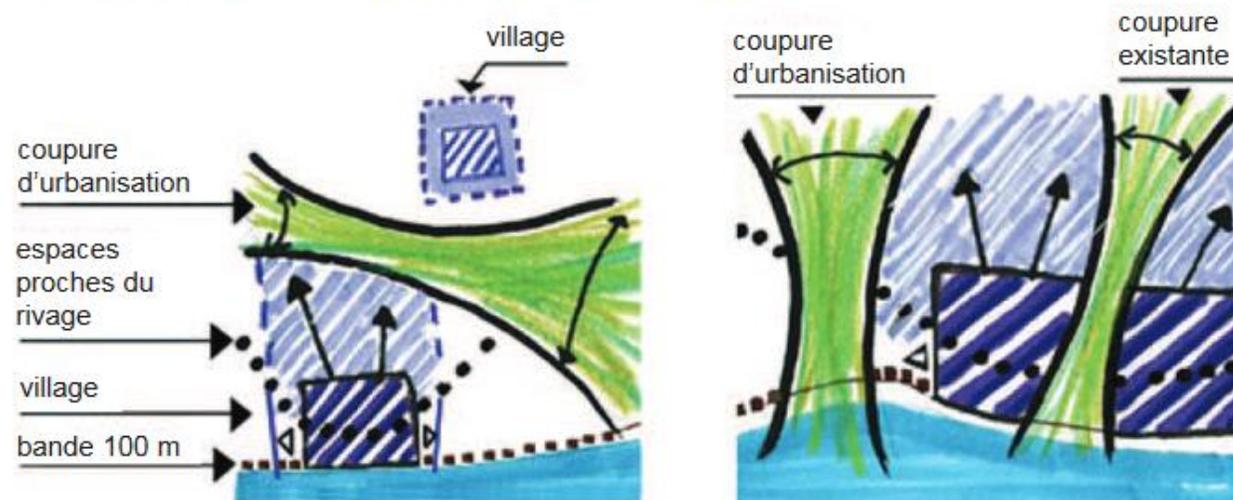
Zone A et N : Aucune constructions agricoles ou forestières

ELAN : Aucune densification possible des espaces déjà urbanisés

PLU : délimitation à la parcelle



SCOT : orientations à grande échelle



Les coupures d'urbanisation

Eviter une urbanisation linéaire notamment Le long du littoral (PADDUC).

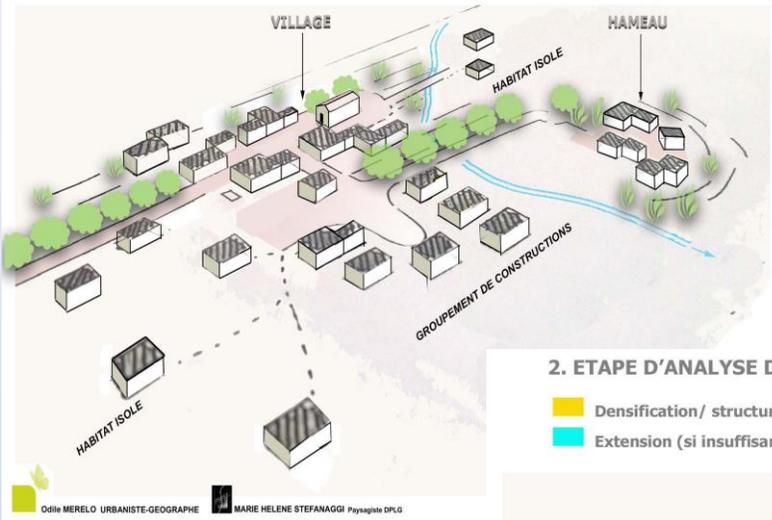
Peut devenir un espace vert dans un espace urbain.

3. LE RENFORCEMENT URBAIN et la ZAN 2050

Quelle disponibilité foncière dans la forme urbaine?
Comment mobiliser le parc immobilier?

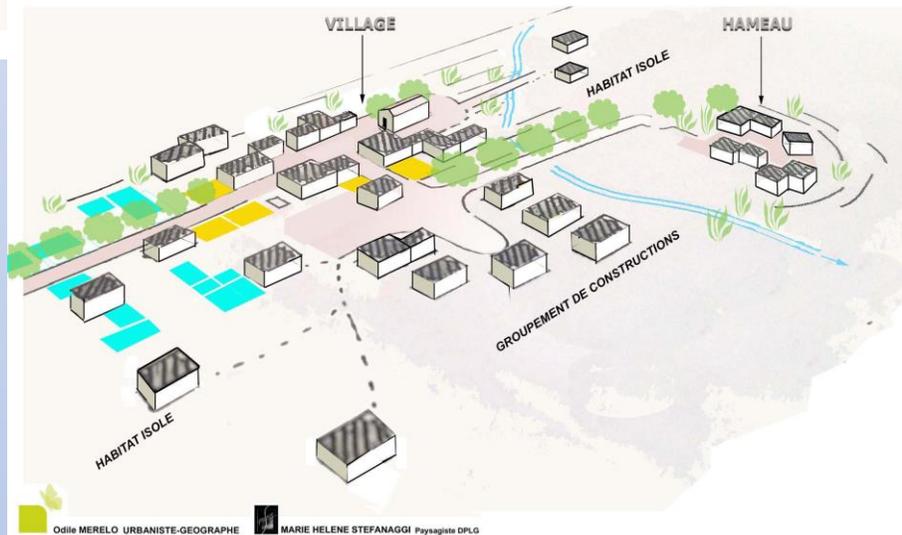
- Parcelles libres
- Fonds de jardins
- Friches
- Logements vacants
- Résidences secondaires (si taux très haut)

1. ETAT DES LIEUX: Forme urbaine



2. ETAPE D'ANALYSE DES CAPACITES DU PROJET

- Densification/ structuration
- Extension (si insuffisance du foncier résiduel)



Quel outils fonciers, fiscaux...à mettre en place ? (dans le PLU ou hors PLU)

Nuancer le potentiel par une analyse affinée

- Evaluer les « résidences familiales »
- Repérer les biens sans maîtres
- Les BND et les indivisions durables
- Estimer la rétention foncière et la dureté foncière
- Observer le marché local et ses dynamiques

Diviser par deux la consommation d'ici 2030 par rapport à la période 2011-2021

Le nouvel article L.101-2-1 – **Un équilibre entre :**

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,*
- La qualité urbaine,*
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La renaturation des sols artificialisés.

Quels effets sur les PLU?

Ouverture à l'urbanisation de sols naturels, agricoles ou forestiers en **absence de parcelles disponibles dans les espaces urbanisés >>> *Formes urbaines identifiées selon le PADDUC !***

Quelles difficultés?

- Subjectivité des notions (« exemplarité environnementale »)
- Complexité du sujet technique
- Absence de bases de données

Espace artificialisé

une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites

Espace artificialisé

Un décret pour fixer la nomenclature

Espace NON artificialisé

Non artificialisés : une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures

Neutralité de l'artificialisation nette des sols

Renaturation des sols (fonctionnalité/biodiversité)
Désartificialisation des sols

Au moins tous les 3 ans : présentation d'un rapport spécialement consacré à l'artificialisation des sols pratiquée au cours des années précédentes >> débat et vote .

Atlas de l'artificialisation des sols

2008-2018 :

+ 740 habitants

+ 383 logts (Res ppale et sec.)

Ratio : 504 m²/logts

Pietrosella

(EPCI CC de la Pieve de l'Ornano et du Taravo)

données pour la période 2009-2020

228 965 m²

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **0.64** %

de la surface communale nouvellement consommée

dont **193 274** m²

de surfaces consommées de type **habitat**

dont **11 277** m²

de surfaces consommées de type **activité**

dont **20 759** m²

de surfaces consommées **mixte**

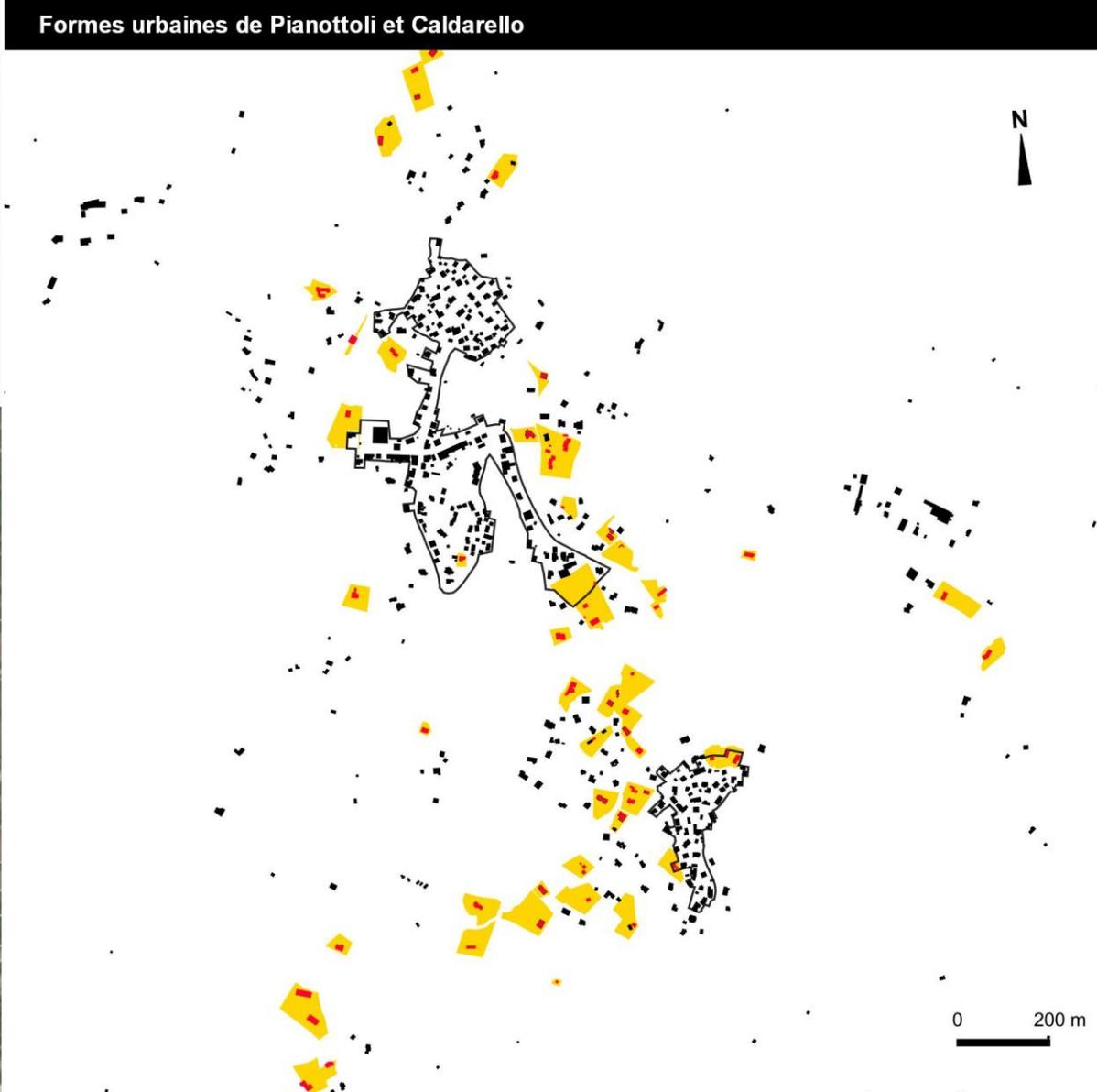
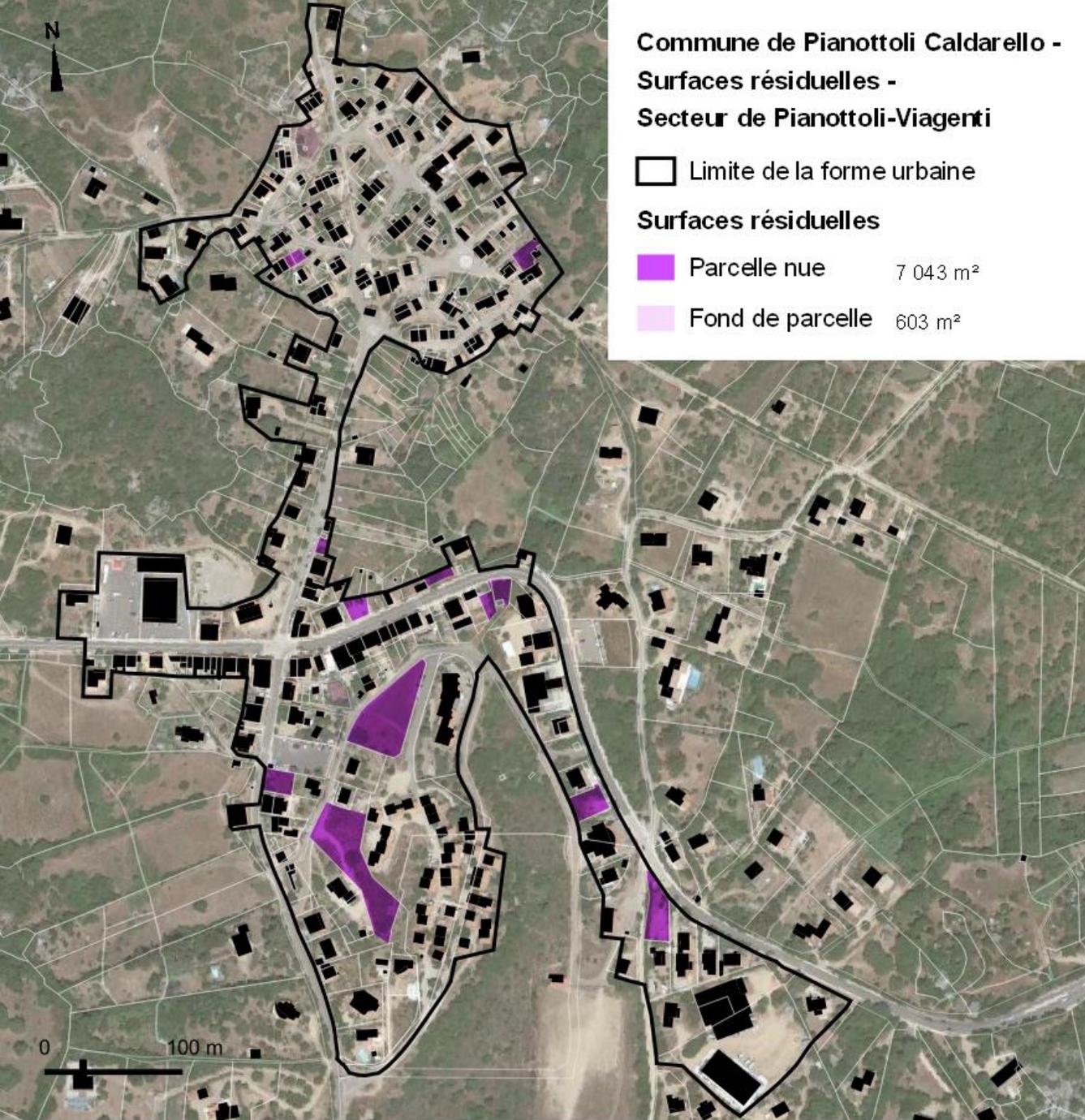
POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	118	350	738	864	1 028	1 232	1 368	1 772
Densité moyenne (hab/km ²)	3,3	9,9	20,9	24,5	29,2	35,0	38,8	50,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

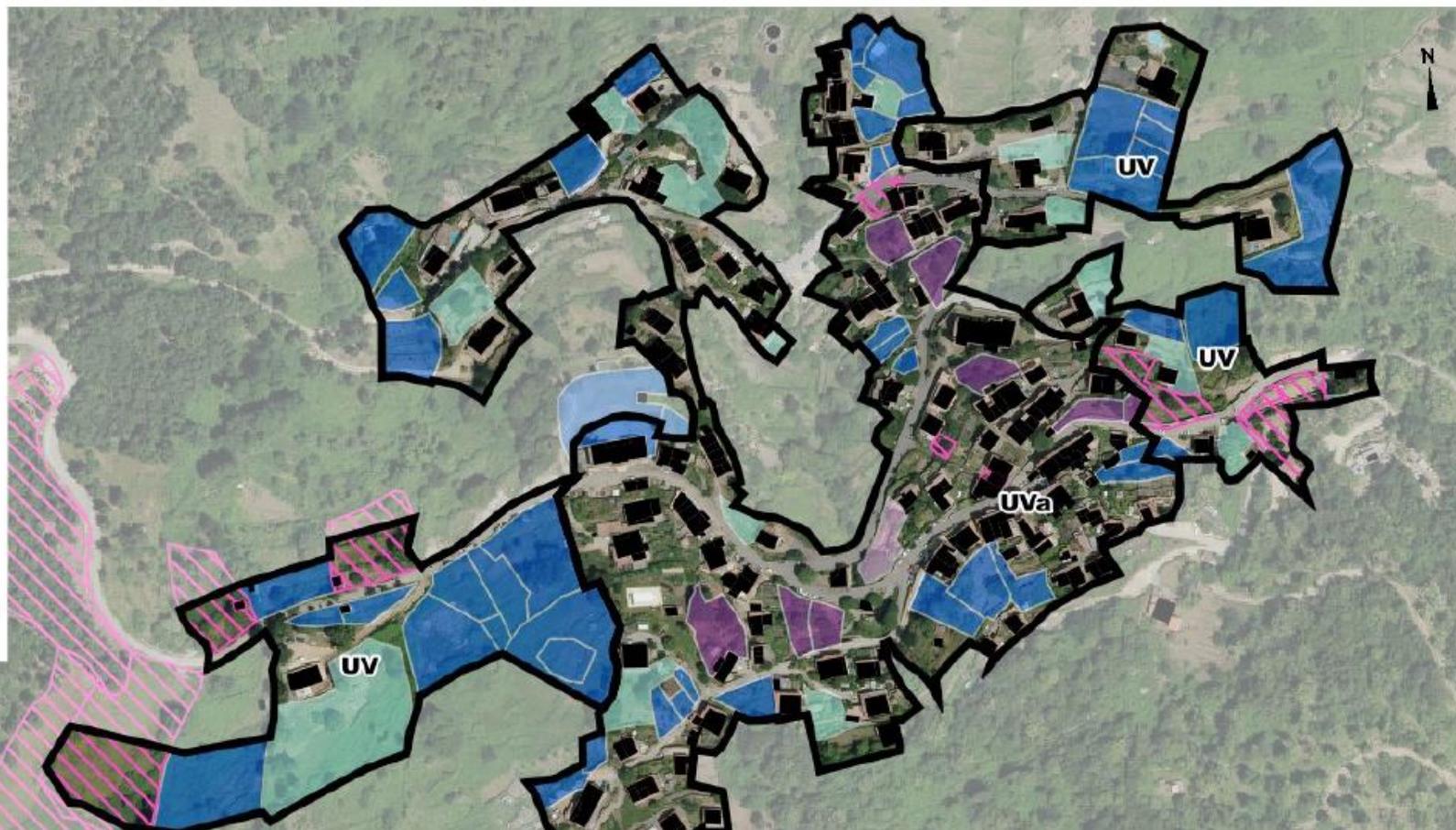


Carbuccia - Gisement foncier

- Foncier résiduel
- Parcelle libre
- Fond de parcelle
- Surface en extension
- Parcelle libre
- Fond de parcelle

Projet PLU

- Zones constructibles
- Permis de construire délivrés depuis 2014
- Bâtiments



Carbuccia : 13.95 ha
Extension non bâtie : 3,57 ha
Extension bâtie : 1,61 ha
Surface résiduelle non bâtie : 0,31 ha
Surface résiduelle bâtie : 0,05 ha



Forcalaccia

Forcalaccia : 0.63 ha
Aucune extension non bâtie
Extension bâtie : 0,07 ha
Aucune surface résiduelle non bâtie
Aucune surface résiduelle bâtie



0 50 m

0 50 m

D. Les outils fonciers et fiscaux aux services du projet urbain

Maîtriser le foncier pour aménager : acquérir, gérer

Zone d'Aménagement Différée ZAD
Emplacements réservés
Déclaration d'Utilité publique (DUP)-
Expropriation
Droit de Préemption urbain (DPU)
Sursis à statuer
Périmètre d'inconstructibilité 5 ans
PAPAG
Négociation

Financer les aménagements

Taxe d'Aménagement Majorée
Participation de ZAC
Projet Urbain Partenarial (PUP)

Procédures Opérationnelles

- Division parcellaire
- Lotissement
- ZAC
- AFU
- ORT
- PUP

[Voir Diaporama 2 « Outils fonciers : aperçu »](#)

D- La concertation publique et la consultation des PPA

- 1- Concertation publique**
- 2- Consultation des PPA**

1- La concertation publique

CARTE COMMUNALE optionnelle mais souhaitable

Aucune obligation dans la procédure mais appréciée par les habitants, un **moyen pédagogique** qui facilite la compréhension des choix de la commune.

Réduit les visites non utiles lors de l'enquête publique.

PLU(i) : OBLIGATOIRE (DCM de prescription)

- Proportionnée aux enjeux du territoire
- Adaptée à sa taille
- Efficace : durée, dispositifs
- Sincère : doit donner les moyens réels d'accès, de compréhension et de proposition

Indépendante de l'enquête publique (confusion courante)
Conserver soigneusement TOUTES les preuves : publication presse, web, attestation affichage, photos des réunions, registre...

Le bilan de la concertation : obligatoire avant ou au moment de l'arrêt du PLU □ Annexe de la délibération, complète et précise

LES OUTILS DE CONCERTATION DU PUBLIC

-Des publics, des objectifs, des supports : un processus -

COMMUNIQUER

Avis dans la presse
SMS – facebook...
Affiches

INFORMER

Supports écrits
Expositions
Réunions publiques

ANIMER

Ateliers
Boîte à idées
Promenades commentées
Réunions-débats



Pietrosella demain
27 Juin > 11 et 25 Juillet 2019
Espace Isolella 18h00

Ateliers du territoire

Pietrosella aménagée durabiliser son territoire. Mais que l'aménagement de la commune ne se fasse pas au détriment de la nature et de la qualité de vie des habitants. La mairie organise des ateliers de concertation publique pour échanger avec les citoyens et élaborer les orientations de développement local.

Jeu 27 Juin : Concertation publique pour mieux imaginer son avenir
Jeu 11 Juillet : Pietrosella d'aujourd'hui à demain, comment construire un territoire durable ?
Jeu 25 Juillet : Vivre à Pietrosella, et faire vivre à Pietrosella

Imaginer ensemble

Contact Mairie de Pietrosella 04 95 53 50 57
Concertation publique

URBA CORSE

✓ LA CLEF

La concertation demande du temps et nécessite donc une organisation.

Du temps pour informer, intéresser, et impliquer les acteurs.

Un temps de mise en confiance, d'appropriation du vocabulaire et d'émergence des idées.

Créer une commission extra-communale

2-L'association des Personnes Publiques Associées (PPA)

PROPOSER UN CALENDRIER CLAIR POUR UN ACCOMPAGNEMENT REUSSI

Organiser des réunions aux étapes clefs :

- Etat des lieux et enjeux + PADD
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlements (graphique et écrits)

Proposer des réunions thématiques

- Acteurs du monde agricole
- Problématique ciblée : sites/sujets sensibles ou à enjeux

ASSURER UN SUIVI DE QUALITE

Offrir un temps suffisant pour étudier le dossier en amont de la réunion (2-3 semaines)

Enoncer l'ordre du jour en soumettant éventuellement vos problématiques, vos questionnements, vos doutes.

Etablir et transmettre un compte-rendu avec des conclusions et/ou des objectifs.

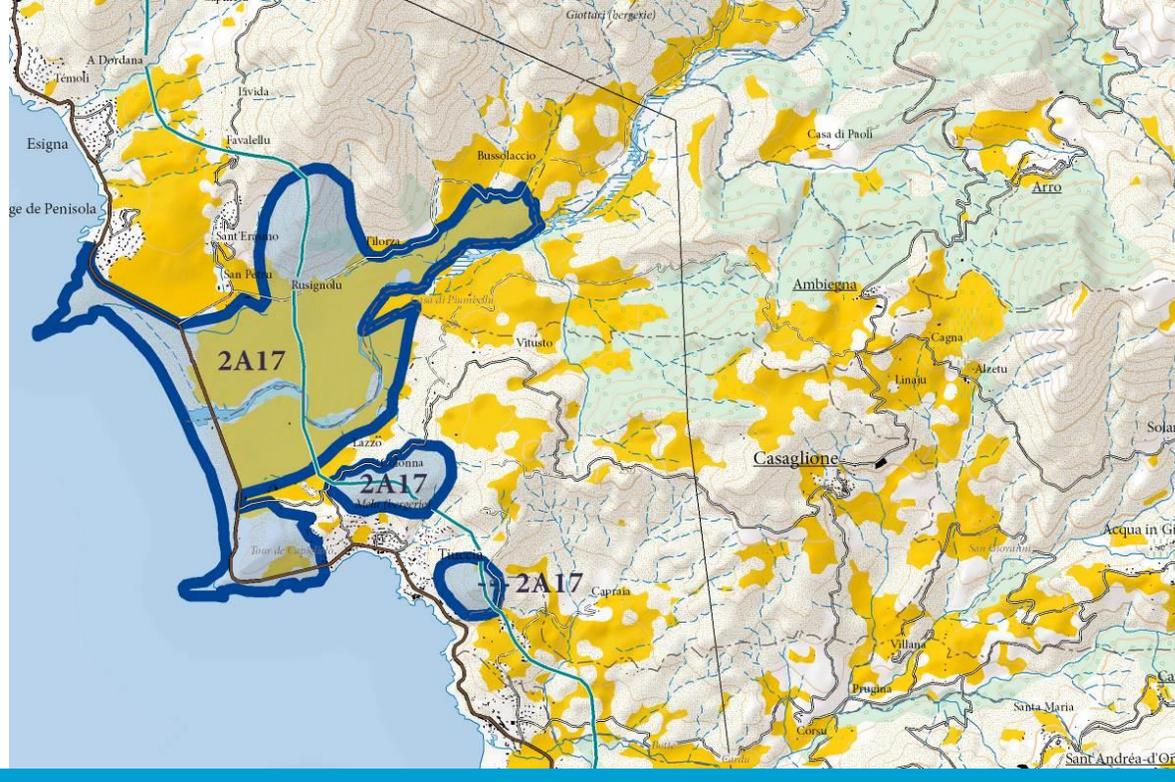
✓ LA CLEF

Une consultation large et active permet de connaître la marge de manœuvre offerte par le cadre juridique dans lequel s'inscrit le document.

✓ LA CLEF

L'opportunité des choix reste sous la maîtrise communale ; la responsabilité juridique aussi.
Evaluer le niveau de risque de contentieux durant cette consultation des PPA est essentiel.

ANNEXES



- Localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Ligne des Espaces Proches Rivages
- Ligne des EPR hors commune littorale

Occupation du sol et topographie

- Bâti
- Broussaille
- Forêt
- Vigne, verger
- Marais, tourbière
- Lacs, retenues
- Cours d'eau naturel permanent
- Cours d'eau naturel intermittent
- Courbes de niveau (équidistance: 50m)
Courbe maitresse/Courbe secondaire
- Ligne électrique

Réseau routier

- Route territoriale à deux chaussées
- Route territoriale
- Route territoriale en ville
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes - liaisons départementales
- Autres routes - liaisons locales
- Routes non revêtues
- Sentiers, chemins

Classement des localités et découpage administratif

- BASTIA** Plus de 25 000 habitants
- Calvi** Entre 5000 et 25 000 habitants
- Sartène** Entre 1000 et 5000 habitants
- Mezzavia Entre 200 et 1000 habitants
- Prati Tomchi Moins de 200 habitants et groupe d'habitations
- Tessalba Constructions isolées
- Sivo Ruines
- Figari** Soulignement: chef lieu de la commune (village ou ville)
- Limites de communes



Système de coordonnées: RGF 1993 Lambert 93
Projection: Lambert Conformal Conic
Datum: RGF 1993

Sources: Mission SIG / CTC / IGN - ©BD CARTO, ©BD TOPO / AAUC
Cartographie: Mission territorialisation / AAUC

ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL DE LA CORSE.

Extrait choisi sur la commune de Tavera dans la haute vallée de la Gravona. 1 : 25 000 (traverse orienté N-NW, S-SE)

CARTE DES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Extrait de la carte de synthèse au 1 : 100 000



LÉGENDE

- P Espace pastoral améliorable
- P' Espace pastoral en estive
- Rs Forêts de résineux
- Fs Forêts de feuillus sempervivents
- CH Châtaigneraies
- FS-CH Mosaïque des deux unités
- m' Espace de réserve (parcours d'estive)
- R Zones rocheuses

CARTE DES ÉTAGES DE VÉGÉTATION

agrandie au 1 : 100 000 pour la commodité de lecture



- MMs Etage mésoméditerranéen sup.
- SM Etage supraméditerranéen
- M Etage montagnard médit.

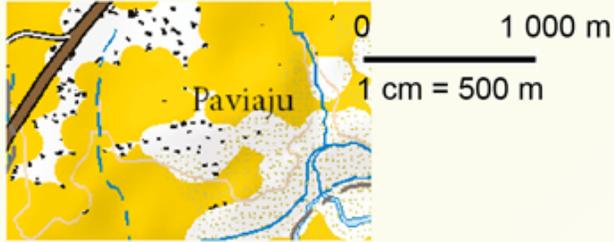
Calendrier de production

	H	P	E	A
MMs	■	■	■	■
SM			■	■
M				■

Exemple de lecture analytique et synthétique d'un transect cartographique

Figure 15

**E.S.A du PADDUC -
Cartographie au 1:50 000 (échelle moyenne)**



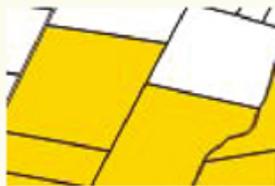
Les E.S.A du PADDUC se lisent à une échelle moyenne où figurent les éléments topographiques du territoire.
Le trait est donc généralisé (simplifié) par rapport à la grande échelle



Différence de précision lorsqu'on observe les tracés à la même échelle

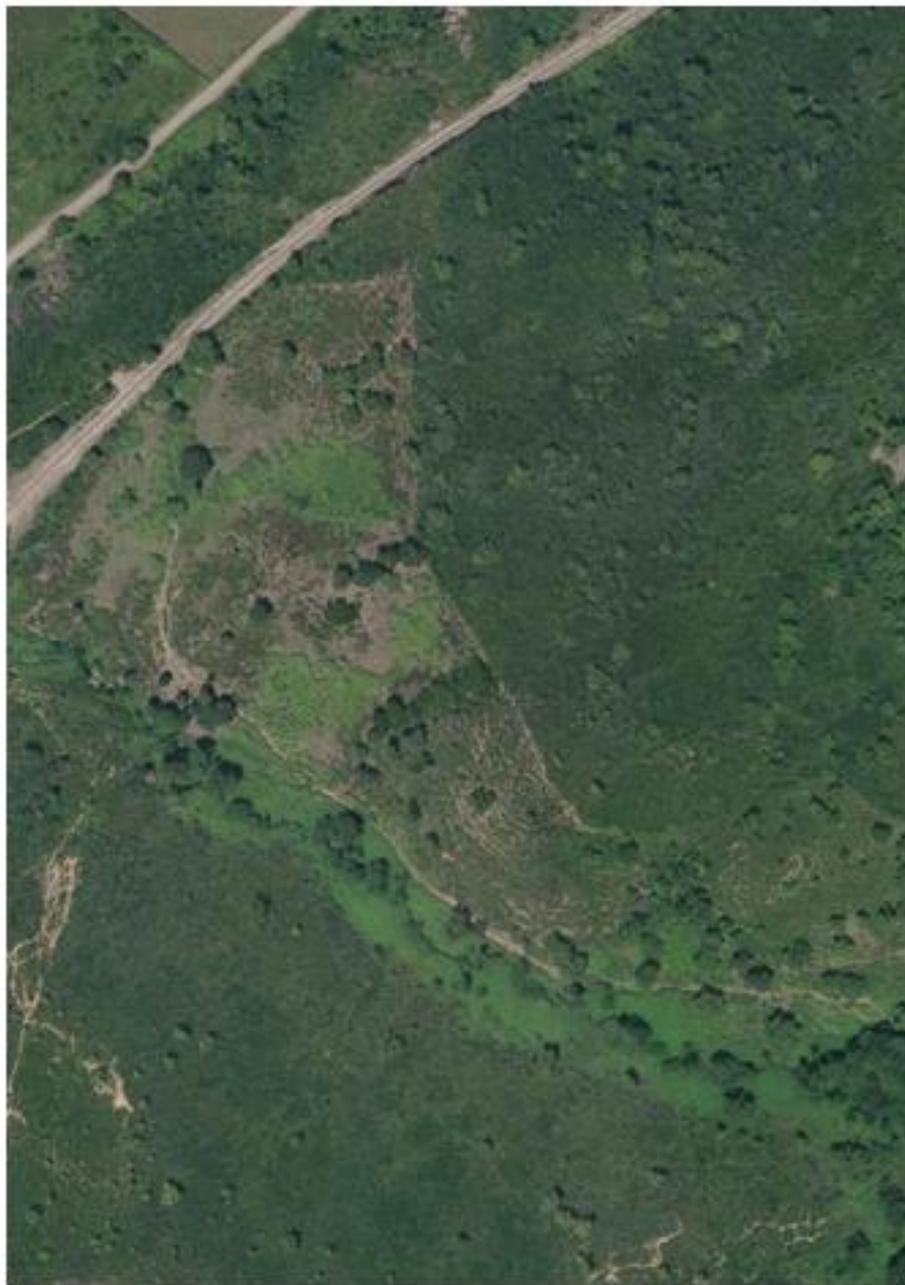


**E.S.A du PLU -
Cartographie à l'échelle de la parcelle (grande échelle)**



Les E.S.A de la commune se lisent à une échelle locale avec la représentation des parcelles.
Le trait est plus précis et détaillé qu'à l'échelle moyenne





Etat des lieux (photo aérienne 2016)



Données SODETEG – zoom sur la donnée conçue au 25000^e

2- Notion d'échelle

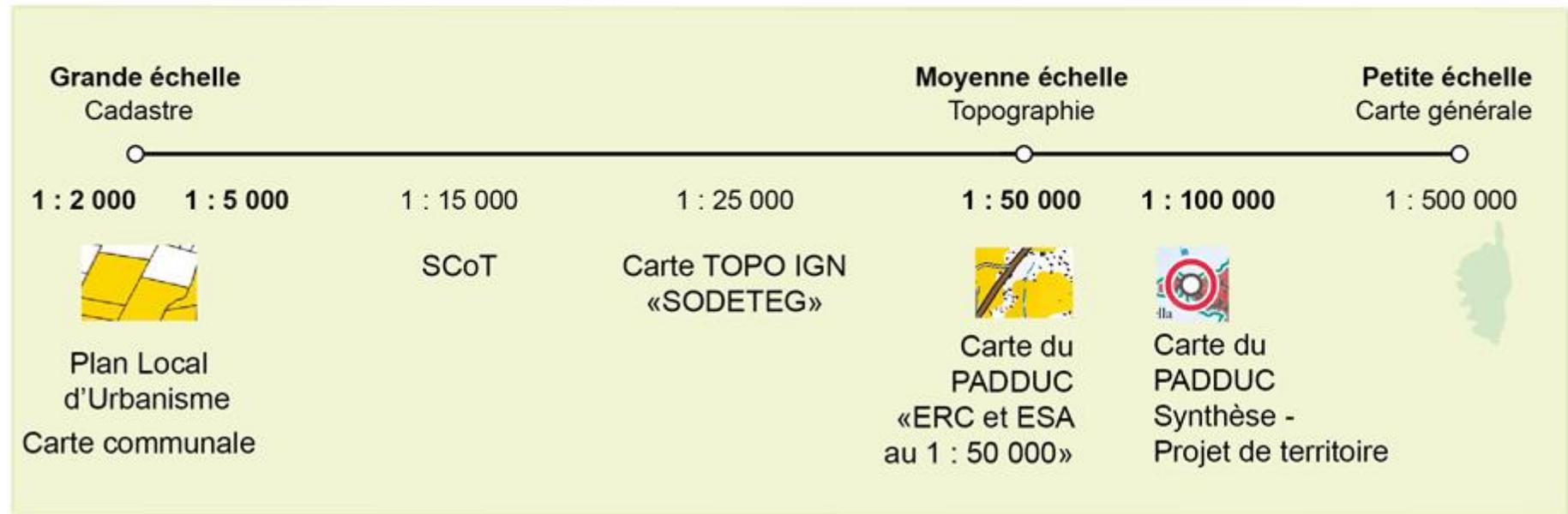
ETUDE DE CAS

Le rapport de conformité et de compatibilité avec les ESA du PADDUC

2 - Notion d'échelle

REPRESENTATION DES ESA - DU PADDUC AU PLU

Notion d'échelle et représentation en cartographie





Données des pentes 10 mx10 m



ESA retenu au PLU

Rapport de compatibilité et non de conformité avec les ESA : se rapprocher du quota programmé dans le (page 72) >>> Délimitation parcellaire obligatoire

- Méthode PADDUC
- Base de données
- Visite terrain

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 105 000 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (page 46 et 47).

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Compétence communale.

Une traduction spatiale plus précise de la part du PADDUC relève de l'ingérence.

ESA et sa représentation = orientations relatives à la protection des terres agricoles (loi montagne) = choix politique de la région

Le PADDUC peut adapter des dispositions nationales à l'échelle locale sans assouplir la loi.

2- Les SCOT

Outil de conception et de mise en œuvre d'une **planification stratégique intercommunale**, à l'échelle **d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine**, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables

Il permet d'établir un **projet de territoire** qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

Le SCoT fixe les **orientations fondamentales et stratégiques** d'un territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement. Ainsi il définit les objectifs des diverses politiques publiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements... dans une **perspective de développement durable**. C'est un document d'urbanisme qui permet à un bassin de vie de **mener ses différentes politiques publiques** de manière cohérente et qui laisse aux collectivités locales **une marge de liberté et d'interprétation**.

Modernisation
SCOT 1^{er}
avril 2021

354 SCOT
Approuvés

0 SCOT en
Corse

SCOT intégrateur de toutes les politiques sectorielles ayant un rôle en urbanisme.

Piloté par

EPCI, Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural
(PETR), PNR, Syndicat
Mixte, Pôle
métropolitain

(fin de l'initiative
communale)

LE SCOT : GOUVERNANCE, COMPOSITION & EVOLUTION (Loi Elan)

SCOT = PCAET
plan climat-air-
énergie territorial

SCOT avant Loi ELAN

A partir du 1^{er} avril 2021



RAP
Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend un diagnostic du territoire permettant de cerner les forces et faiblesses du territoire, les défis à relever pour l'avenir. Il expose et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientations générales (tome 1). Il intègre également un volet évaluant l'impact du SCoT sur l'environnement (tome2).



PADD
Projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD expose le projet politique du territoire retenu par les élus du Grand Clermont. Il s'agit d'une vision du territoire sur le long terme. Il fixe les grandes orientations en matière d'habitat, d'économie, de déplacements, de protection de l'environnement et des paysages, de lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique... Il crée un cadre favorable à une ambition collective et partagée pour faire du Grand Clermont un territoire plus juste, plus économe, plus innovant et plus ouvert sur les autres.



DOG
Document d'orientations Générales

Le DOG détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il expose les conditions d'un développement maîtrisé, de la valorisation des paysages, de la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers, de la prévention des risques. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.



Annexes

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)
+
DOO (Document d'orientations et d'Objectifs) 3 thèmes

- Développement économique, agricole et commerce
- Logement, mobilités, équipements et services
- Transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles.

Option : programme d'actions

Compatibilité PADDUC + Transfert Compétences PLU au EPCI

En l'absence de SCoT = « règle d'urbanisation limitée » = aucun nouveaux terrains à l'urbanisation

Périmètre « communes et regroupement De communes »

Périmètre proche Bassin emploi – Bassin de Mobilité
Eviter PLUi et SCOT même périmètre >> élargir

* Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

LE SCOT MODERNISE : SPECIFICITES AUX ESPACES DE MONTAGNE (ET DU LITTORAL)

L.141- 11 du CU - Contenu des DOO

« En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de **logement des salariés**, y compris les **travailleurs saisonniers**, des **unités touristiques nouvelles structurantes**.

Il définit, si besoin au regard des enjeux de préservation du patrimoine naturel, architectural et paysager spécifique à la montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir. »

SCOT >>

UTN structurantes, de taille ou capacité d'accueil importante (R. 122-4 et suivants)

(OU sans SCOT Autorisation UTN par préfet coordonnateur du massif)

RESTROPECTIVES DES SCOT

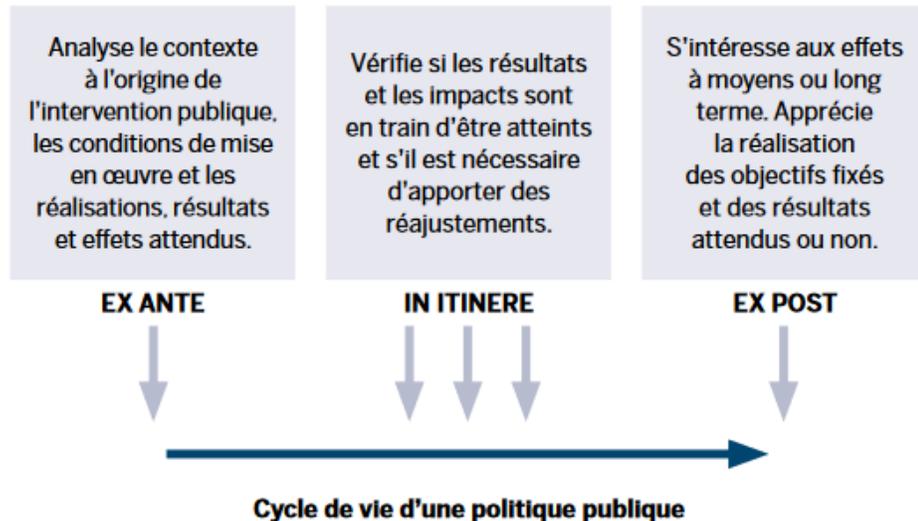
Vocation intégratrice affirmée.

Evaluation du SCOT **tous les 6 ans** : délai court, faible portage politique, temps de mise en compatibilité des PLU... Axer ce premier bilan dans une **évaluation d'étape** et non une remise en question ou évaluation des effets du SCOT.

Evaluation nécessaire pour **raviver le débat** politique en vue de son évolution : besoin de faire émerger une **évaluation politique et qualitative** à la place d'une évaluation encore trop réglementaire et quantitative.

LES « TROIS TEMPS CLASSIQUES DE L'ÉVALUATION »

L'évaluation peut être réalisée à différents moments. On distingue généralement trois formes d'évaluation : ex ante, in itinere et ex post.



DES PRECAUTIONS DANS L'ECRITURE

Proposer une **liste de moyens pour penser l'aménagement et le développement durables** des territoires,

Juxtaposer des orientations thématiques

Eviter de fragiliser la révision en sous-estimant une évaluation qualitative.