

Elaboration du PLU

UN PLU, C'EST QUOI?
LES FONDAMENTAUX
DE L'URBANISME

Réunion Publique
VENTISERI

Révision générale du PLU

**HIERARCHIE DES NORMES
PROCEDURE ET CONTENU
NOTIONS CLEFS**

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.

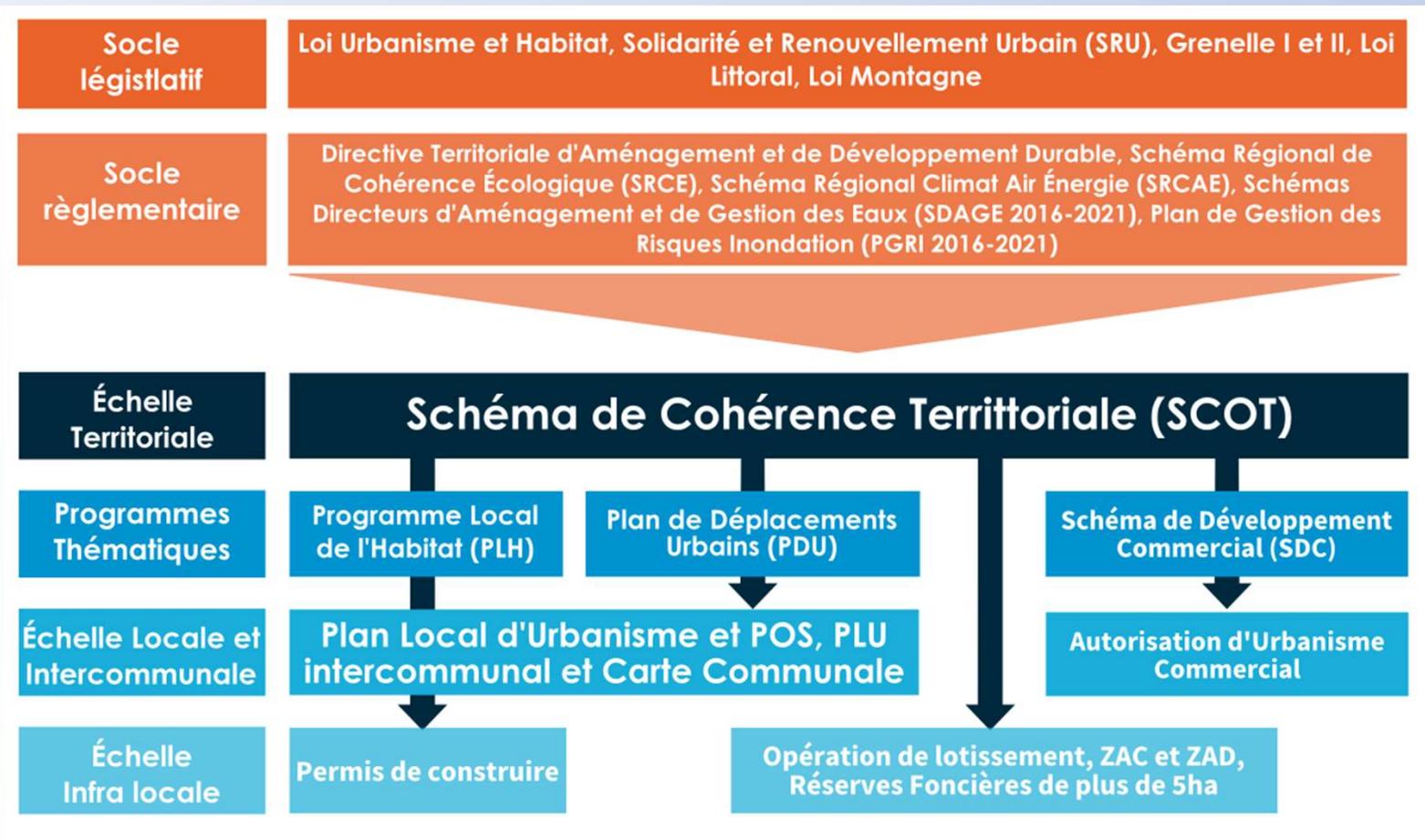
La loi ELAN et l'ordonnance de juin 2020 (art.46)
+ Lisibilité, + cohérence entre codes/normes,
Simplification du niveau d'opposabilité,
Rôle « pivot » du SCOT (PADDUC?)

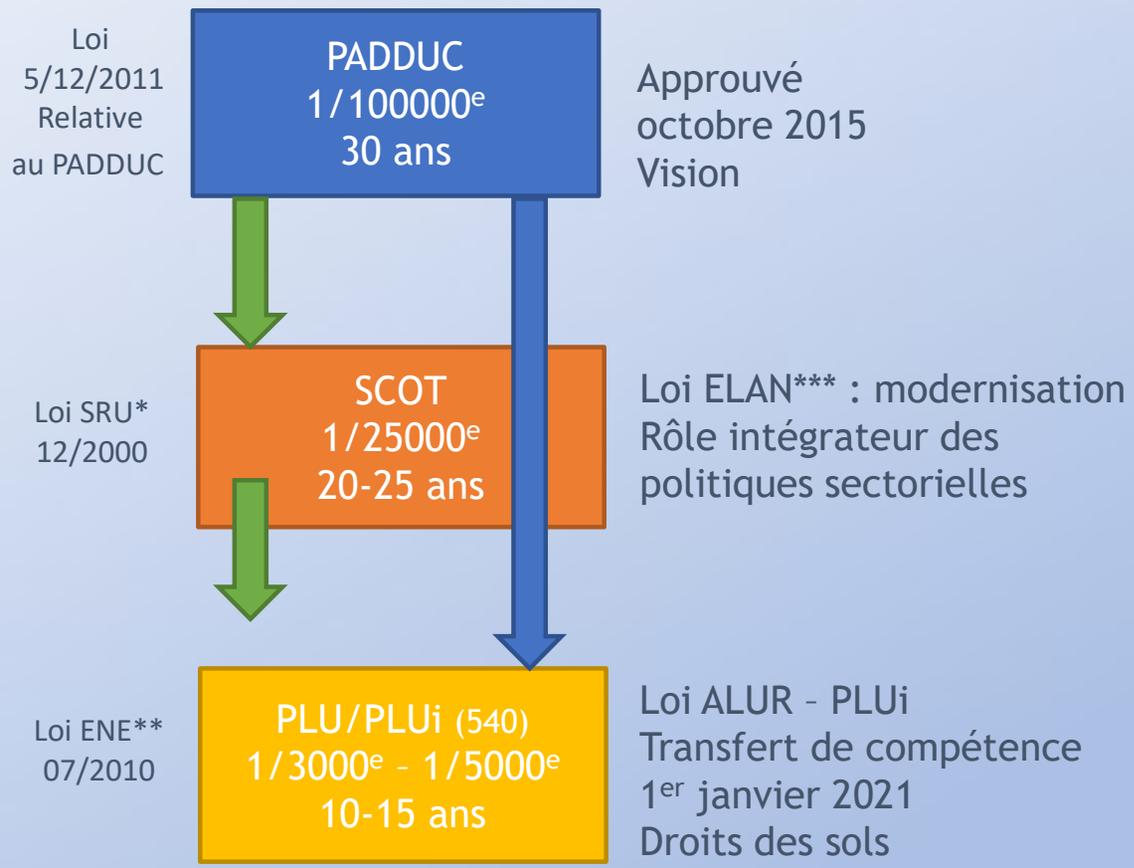
L'aménagement se conçoit à plusieurs échelles et est soumis à une hiérarchie de normes.



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 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

LE RAPPORT DE CONFORMITE

Rapport de stricte identité (aucune différence) entre le document inférieur.

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

LA PRISE EN COMPTE

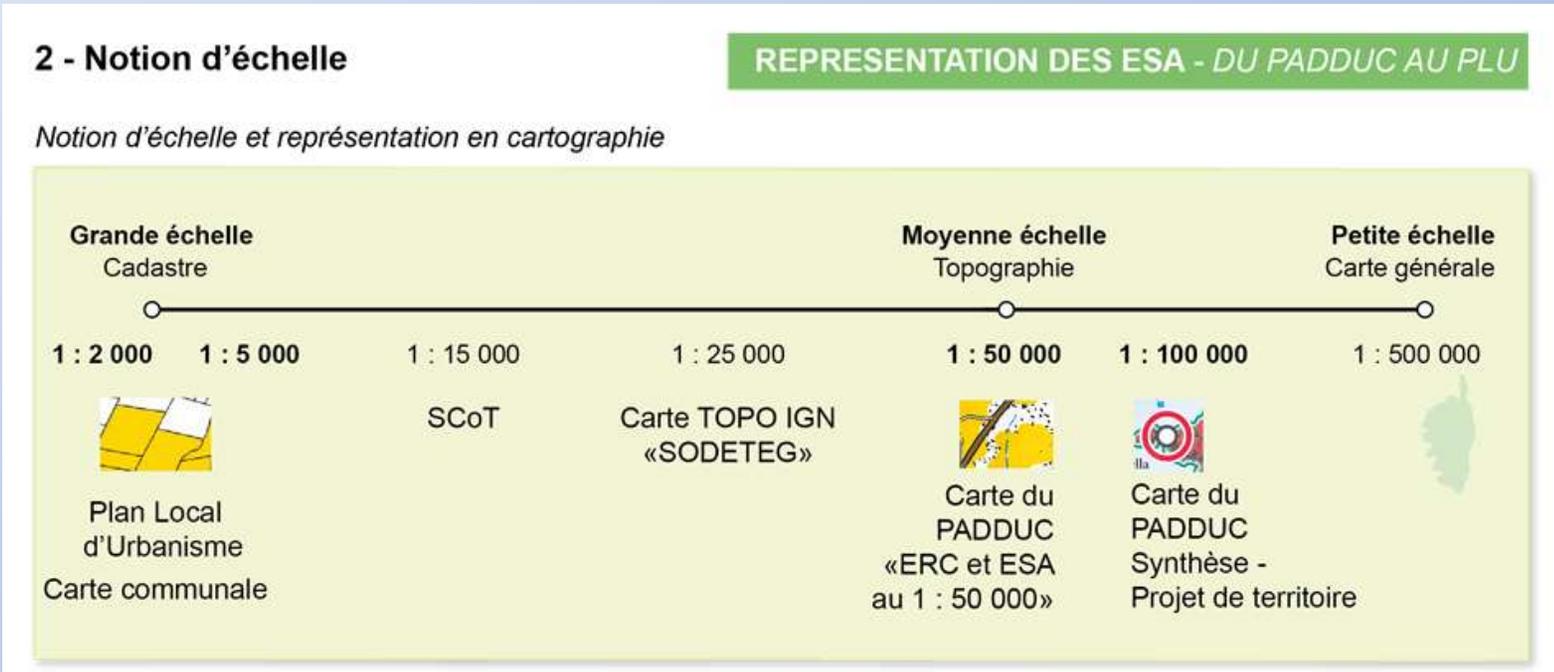
Ne pas méconnaître les principes de la règle supérieure.

Ex : Charte paysagère

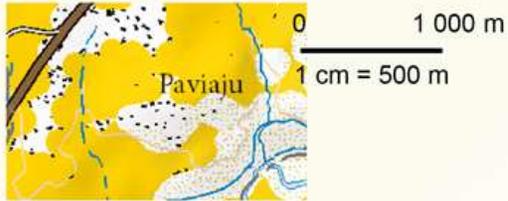
2- Notion d'échelle

ETUDE DE CAS

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



**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.

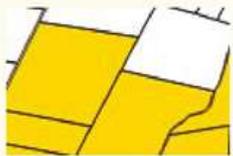
Le trait est donc généralisé (simplifié) par rapport à la grande échelle



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



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 sempervirents
- 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	■	■	■	■

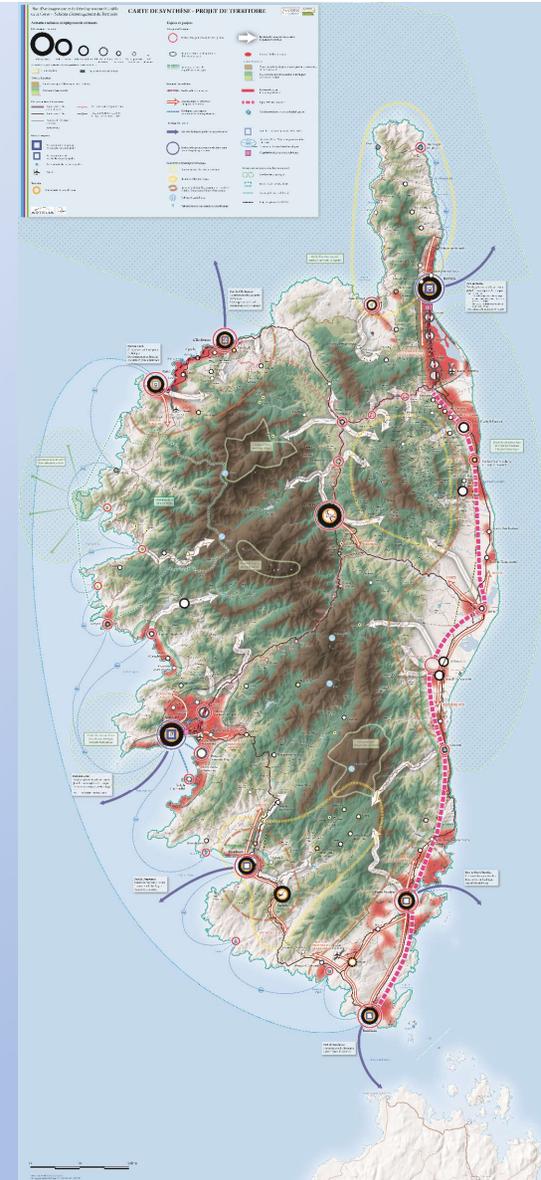
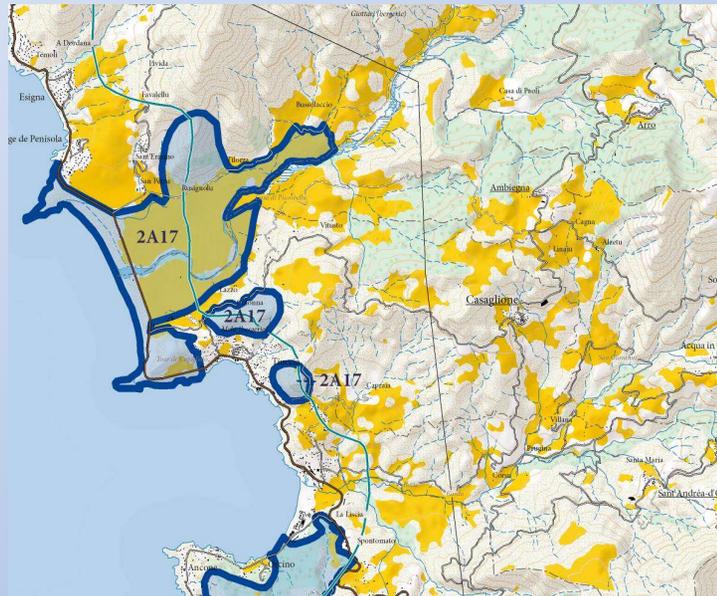
Exemple de lecture analytique et synthétique d'un transect cartographique

Figure 15

Ces principes cartographiques s'appliquent à toutes les informations géographiques représentées dans le PADDUC

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 : 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

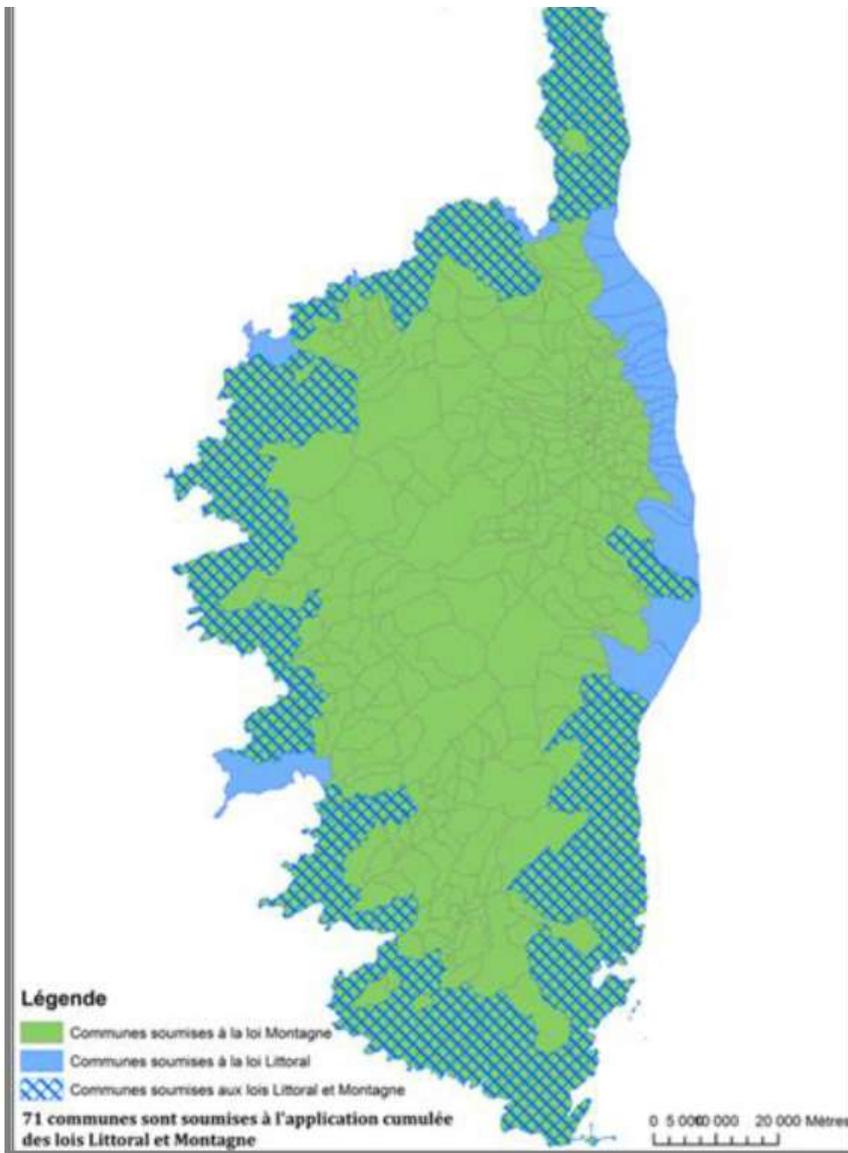
Où? Critères pour définir cette limite?
Géographie? Distance à la mer?
Vers un travail entre Etat et/Région

Comment?
Révision PADDUC?

Quand?

Révision PLU

Révision SCOT



La Corse « île Montagne »
 Entre littoral et montagne, la spécificité
 de nombreuses communes.

262 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi montagne » (en vert sur la carte ci-contre)

27 communes qui ne sont soumises qu'à la loi « Littoral » (en bleu sur la carte ci-contre)

71 communes qui sont soumises conjointement à la loi « Littoral » et à la loi « Montagne » (en hachures bleues sur vert sur la carte ci-contre).

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

Le règlement : règlement graphique et écrit

Mise en œuvre du PADD
Traduction spatiale du PADD

Chaque règle est justifiée par les choix du PADD ou OAP

Le PLU modernisé œuvre pour un urbanisme de projet

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 : Espaces Boisés Classés*

EE proportionnée aux enjeux

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

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

Les annexes et servitudes d'urbanisme

Zoom sur le PADD

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.

Clef de voûte du PLU

Une vision politique du territoire et de son avenir

Il dit les besoins et les moyens pour y répondre

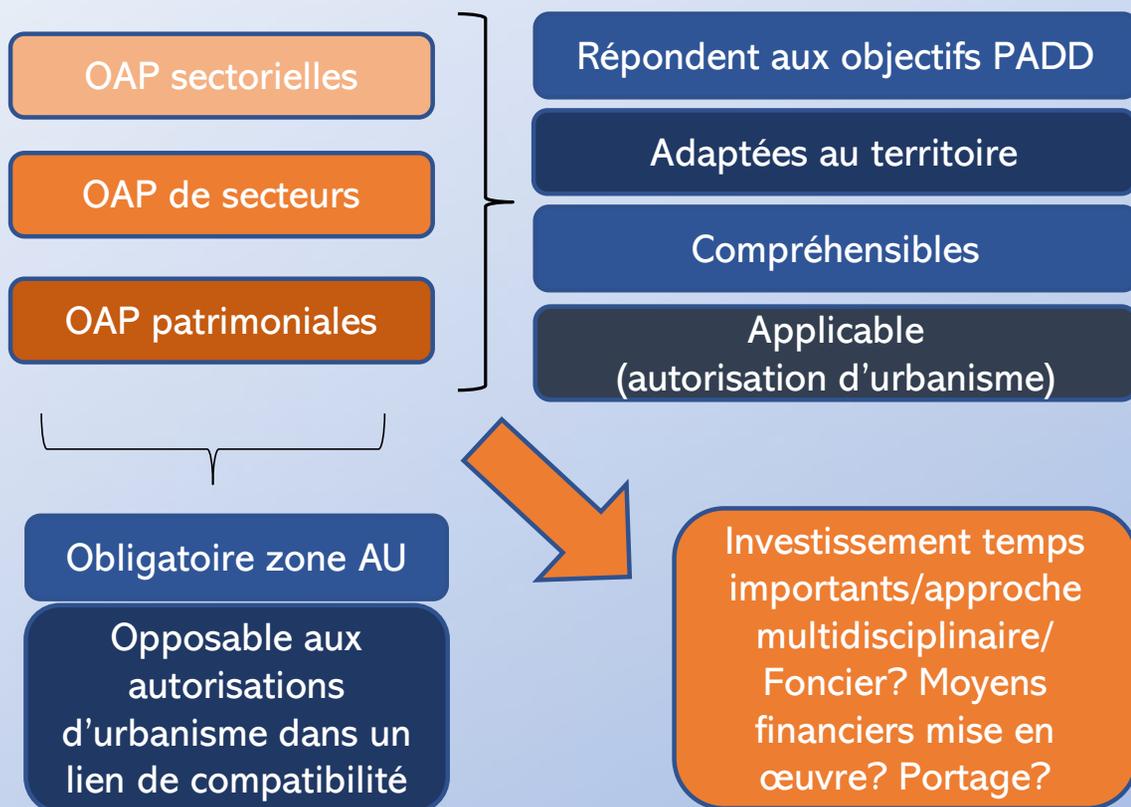
Traite des questions d'occupations des sols
>> traduction réglementaire pour sa mise en œuvre

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

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

Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

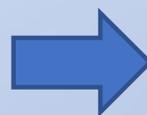
Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale pour maîtriser son aménagement.



Les points clefs pour une bonne OAP



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



Zoom sur les OAP sectorielles (avec règlement)

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.

Ci-dessous, l'OAP décline graphiquement des recommandations de principes de conception bioclimatique applicables à l'échelle de l'îlot.

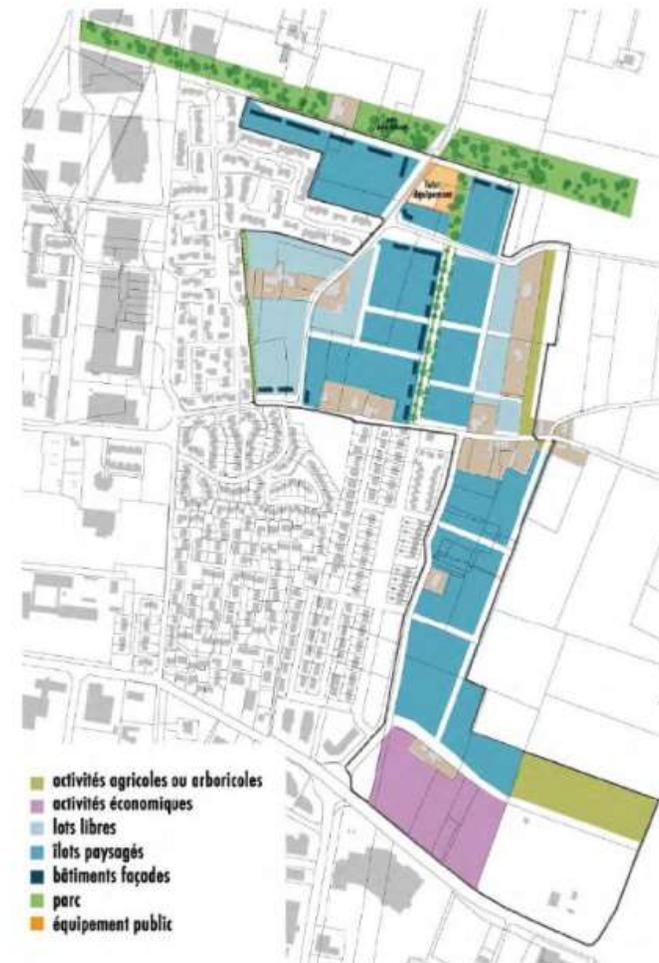


Illustration d'un aménagement possible, à titre illustratif
Traduction possible des principes d'aménagement.
Dessin non réglementaire



Le niveau de précision de l'OAP doit être en adéquation avec le niveau de connaissance de la faisabilité du projet : s'assurer du caractère opérationnel des choix.

/ ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

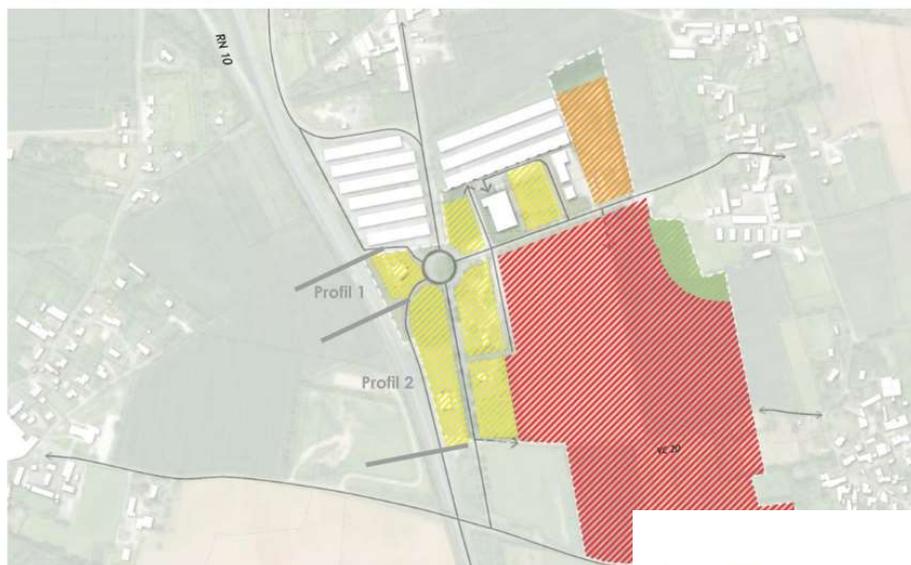
> Programme

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

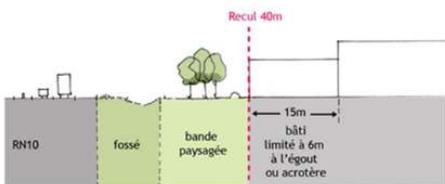
> Prescriptions graphiques

Hauteur maximale autorisée

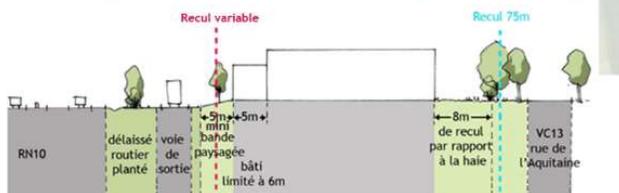
- 9 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère (à l'exception des volumes en accroche sur RN10, limité à 6 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère)
- 12 mètres maximum à l'égoût du toit ou de l'acrotère
- Secteur sans hauteur réglementée
- Espace réservé pour l'accueil d'équipements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



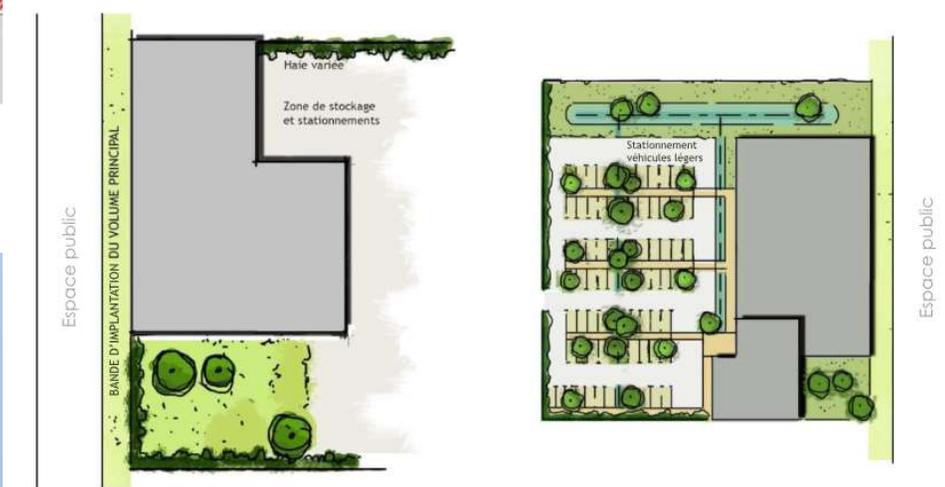
OAP >
AU/1AU
Obligatoire



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



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



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

Exemples – Des contenus adaptés au contexte

> Palette végétale (recommandations)

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



Chêne sessile ou rouvre
Quercus petraea



Noyer
Juglans nigra

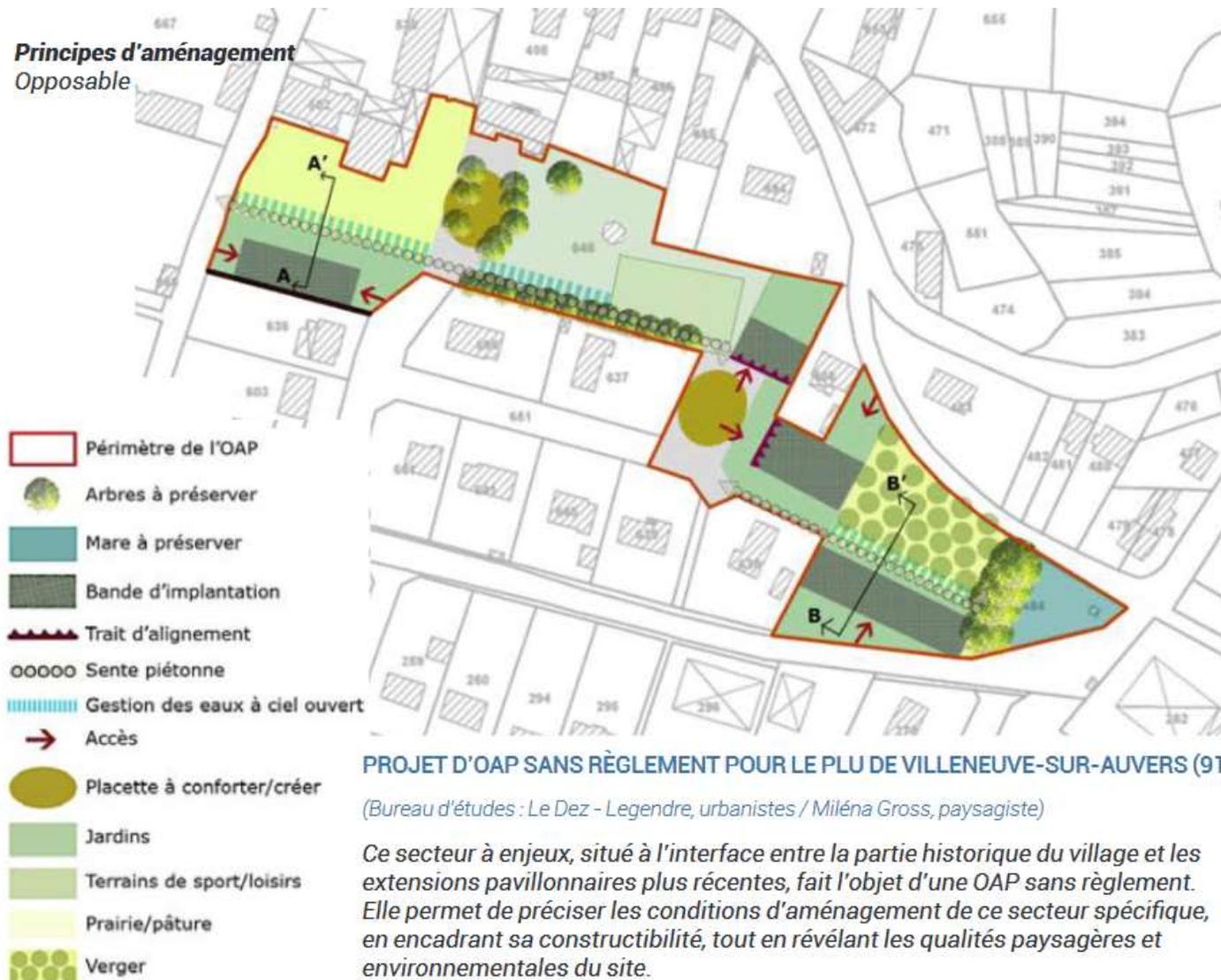


Erable champêtre
Acer campestre



Orme à feuilles de charme
Ulmus minor

Principes d'aménagement Opposable



PROJET D'OAP SANS RÈGLEMENT POUR LE PLU DE VILLENEUVE-SUR-AUVERS (91)

(Bureau d'études : Le Dez - Legendre, urbanistes / Miléna Gross, paysagiste)

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

3.3.4 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

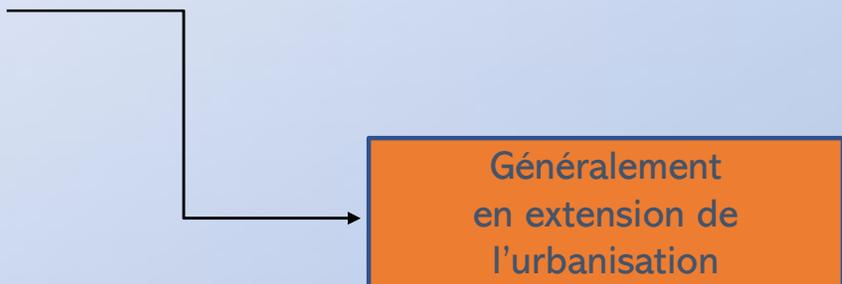
**5 DESTINATIONS &
20 SOUS-DESTINATIONS**

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

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.

3.3.5 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

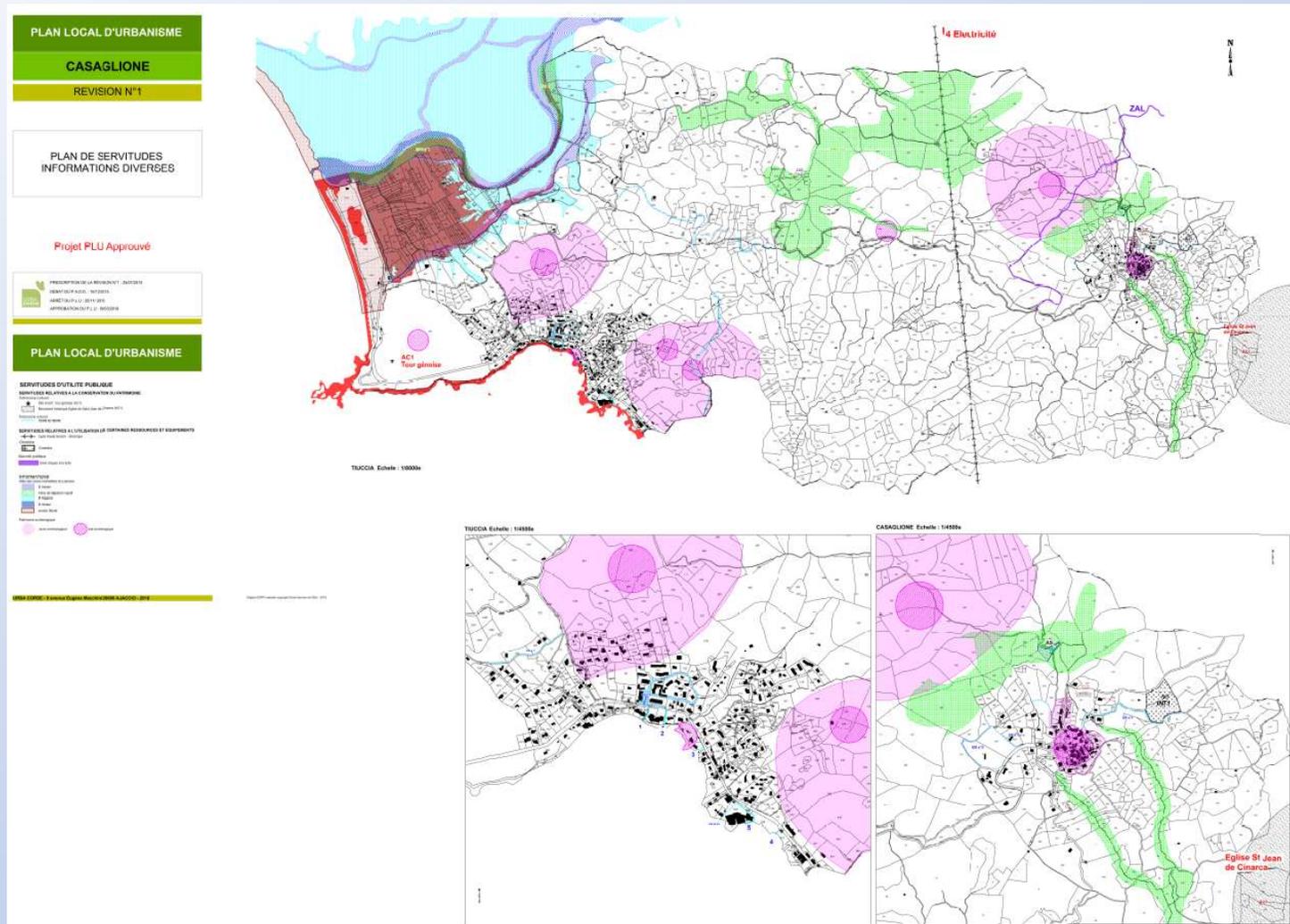
Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 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

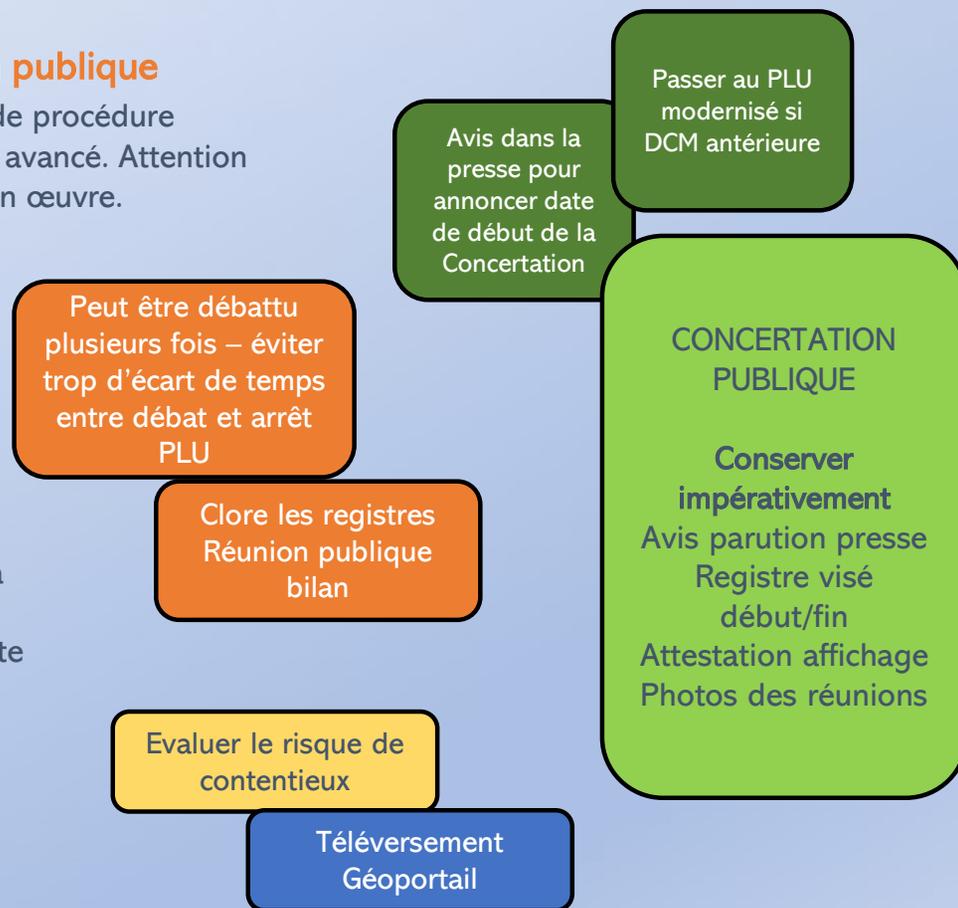
- Le bilan peut intervenir avant arrêt du PLU
- Exposer l'ensemble des mesures, les résultats et démontrer que la concertation a respecté la DCM de prescription et qu'elle a été adaptée et suffisante

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



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

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

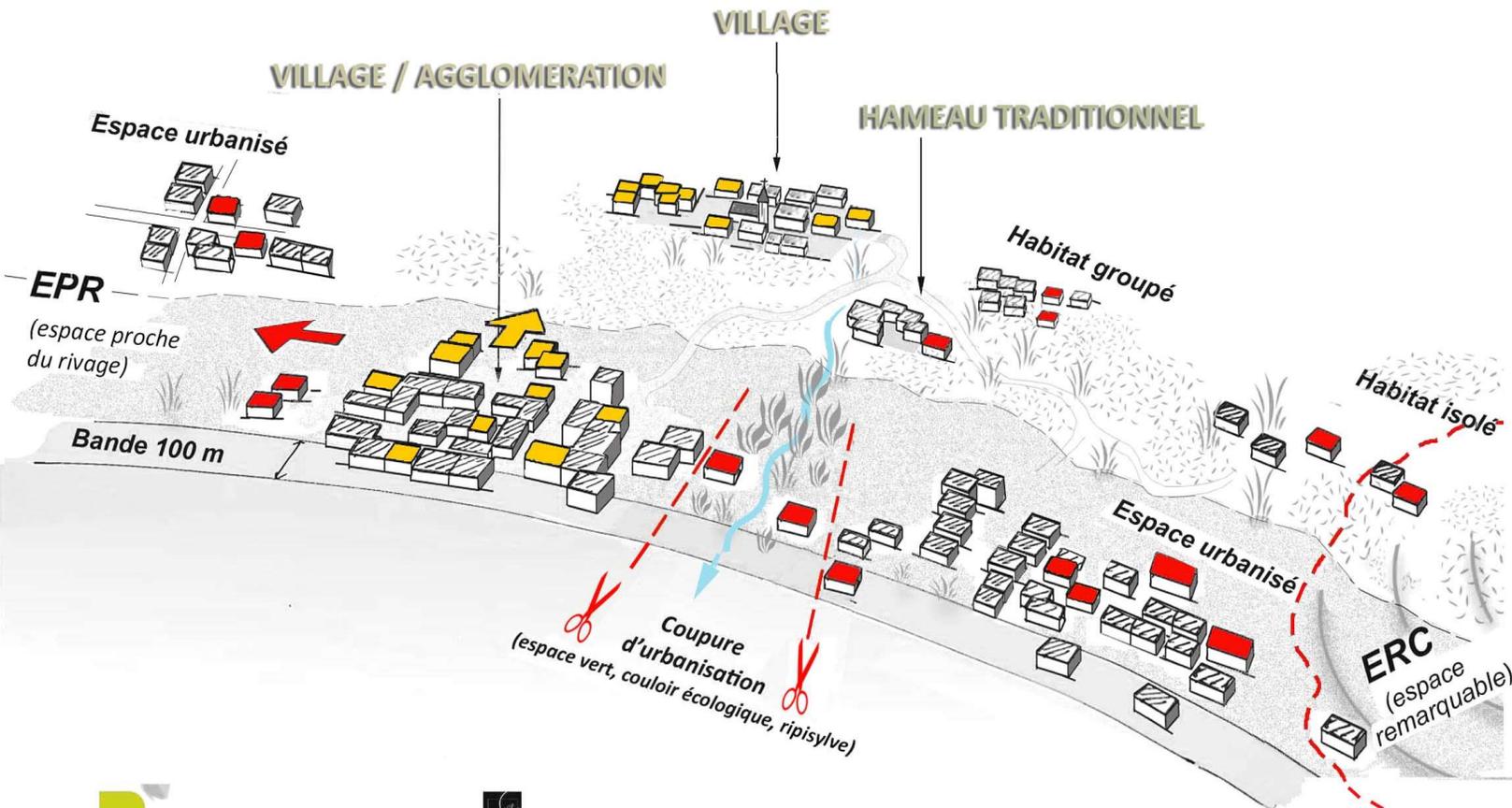
De manière générale, l'extension doit s'accrocher aux fronts urbains qui s'y prêtent et s'étirer de façon concentrique, l'urbanisation se réalisant ainsi dans la masse ;

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.

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

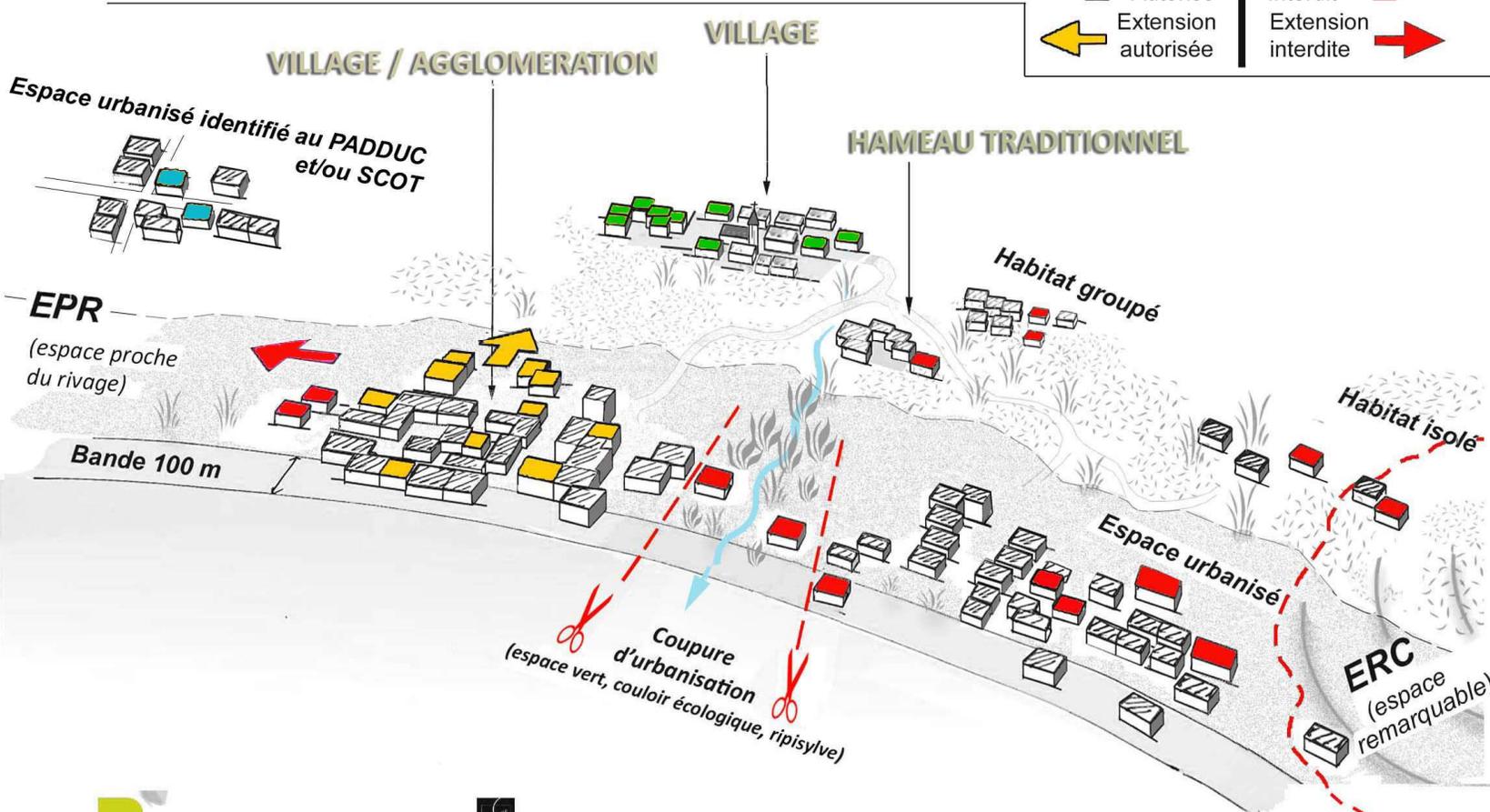
Extension limitée dans les EPR

■ Autorisé

← Extension autorisée

■ Interdit

→ Extension interdite

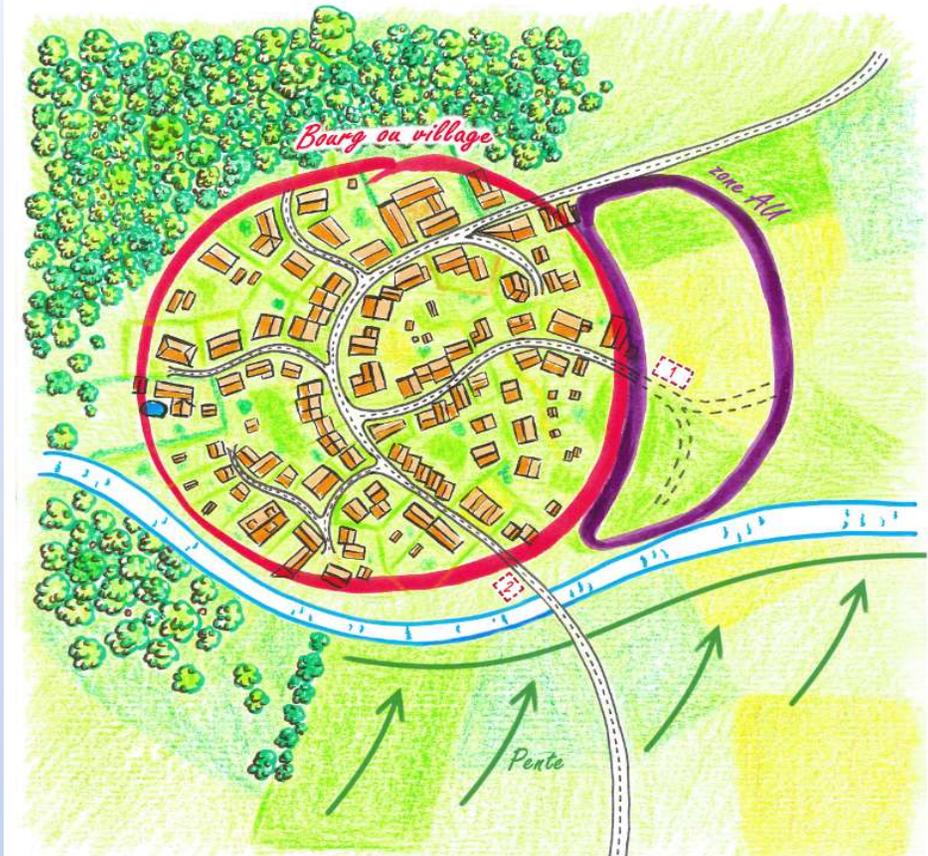


L'extension de l'urbanisation se fait dorénavant en continuité avec les agglomérations et villages existants, mais aussi dans des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCOT et délimités par le PLU hors EPR. (non valable pour les CC)

CORSE : Révision du PADDUC ou création SCOT obligatoire

Les facteurs créant de la discontinuité

Exemple commenté d'urbanisation en continuité



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.

Travo



Vix



Travo



Mignataja



Le village



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				

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

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		
Valeur symbolique	Desserte par les transports en commun			
	Importance patrimoniale			
Origine ancienne				

2.2 Secteurs déjà urbanisés.

Il revient au SCOT/PADDUC de déterminer les **critères d'identification** de ces secteurs et d'en définir la localisation.

Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCOT/PADDUC que ces secteurs peuvent trouver une traduction dans le PLU.
A défaut, **la densification n'est pas autorisée.**

CRITERES

- densité de l'urbanisation ;
- continuité de l'urbanisation ;
- structuration de l'urbanisation 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 ;
- présence d'équipements ou de lieux collectifs.

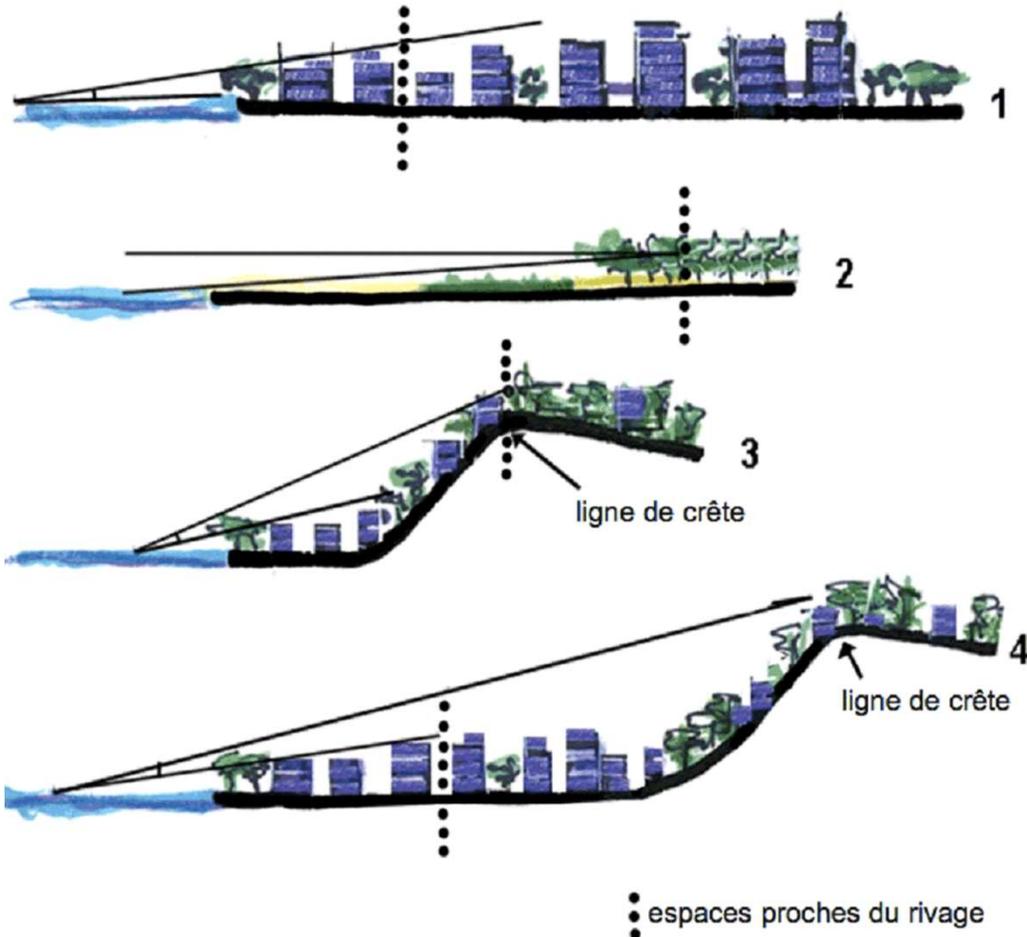


DENSIFICATION SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à **des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.**

- >> Hors EPR et bande des 100 m
- >> Autorisation d'urbanisme soumise à l'avis du Conseil des Sites

2.2 Les espaces proches du rivage : le principe



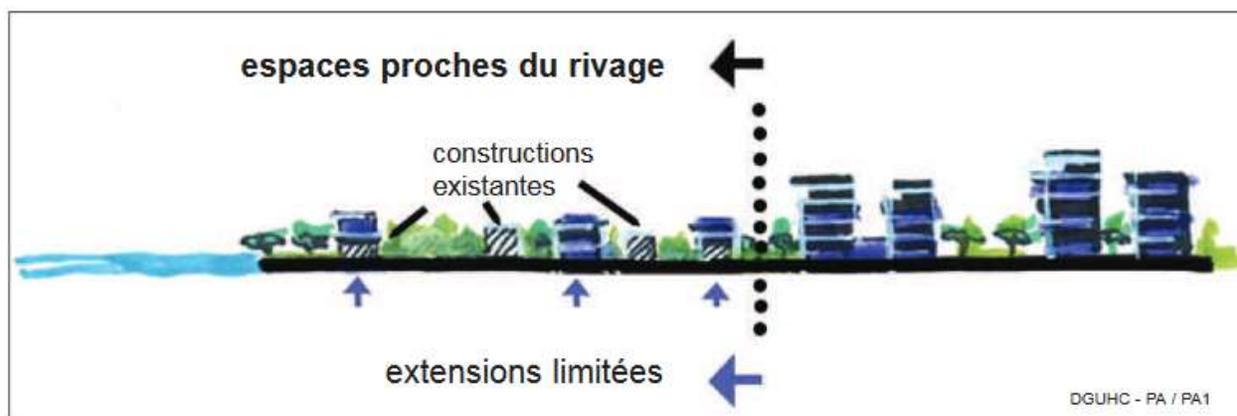
Les critères de délimitation

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?



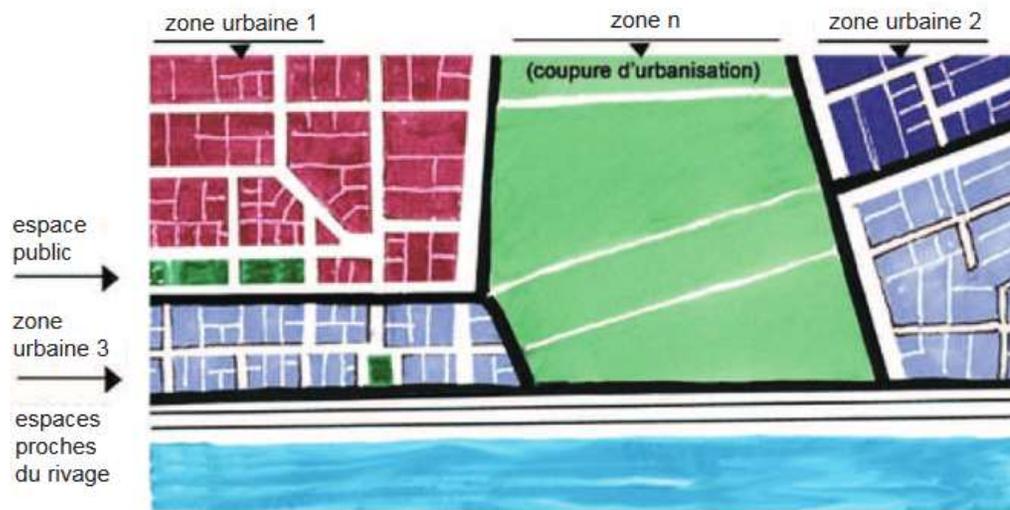
Régime d'Urbanisation limitée à partir des agglomérations et villages ;

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

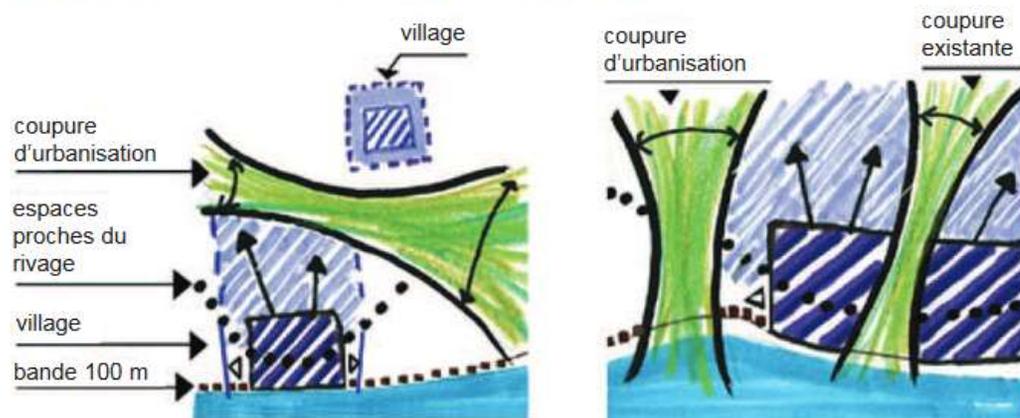
Zone A et N : Aucune constructions agricoles ou forestières

ELAN : Aucune densification possible des espaces déjà urbanisés

PLU : délimitation à la parcelle



SCOT : orientations à grande échelle



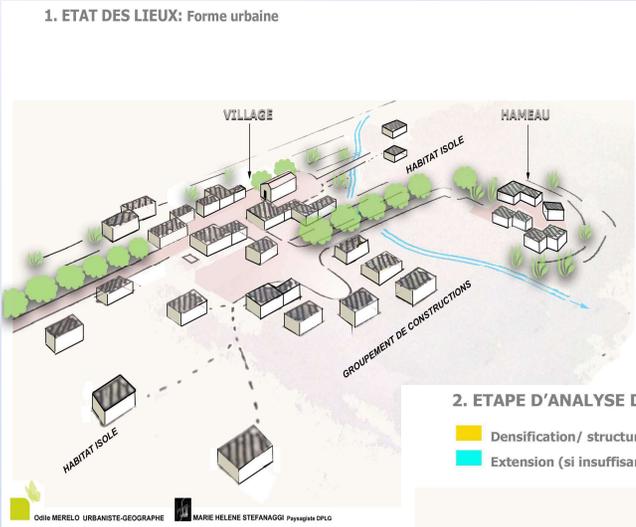
Les coupures d'urbanisation

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 REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

1. ETAT DES LIEUX: Forme urbaine

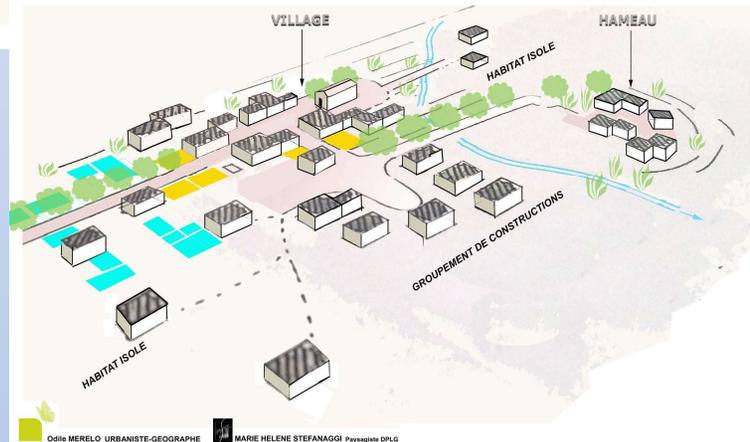


Quelle disponibilité foncière dans la forme urbaine?
Comment mobiliser le parc immobilier?

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

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

Objectif 2030 : réduire de moitié l'artificialisation des sols entre 2011 et 2021.

L'**enjeu** est d'apporter la plus grande vigilance à nos **modes d'urbanisation** afin de consommer moins de terres naturelles, agricoles et forestières, de privilégier dans la mesure du possible la réutilisation de secteurs déjà urbanisés (logements vacants, friches industrielles ou commerciales ...) et de favoriser la conception et la construction **d'opérations un peu plus compactes intégrant des espaces verts**.

Cette trajectoire doit être **intégrée dans les documents de planification régionale** dans un délai de **deux ans**. Puis, elle sera déclinée par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi, et les PLU(i) & Cartes communales dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi.

Plan Biodiversité Objectif 2050 : zéro artificialisation nette

Observatoire de l'artificialisation

Ventiseri

(EPCI CC de Fium'Orbu Castellu)

données pour la période 2009-2019

422 406 m²

de **nouvelles** surfaces
artificialisées

soit 0.9 %

de la surface communale
nouvellement artificialisée

dont 400 897 m²

de surface artificialisée de type
habitat

dont 1 357 m²

de surface artificialisée de type
activité

dont 2 514 m²

de surface artificialisée **mixte**

Surfaces résiduelles à Porti Poddu : 15 194 m²



D. Les outils aux services du projet

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

Agenda du PLU
&
Consultation des documents
Site web de la mairie
plu@ventiseri.fr
Registre en mairie
Mairie de Ventiseri

MERCI