

## Questions et réponses portant sur l'élaboration du PLU de Cargèse (1/12)

- **Pourquoi mettre en place un document d'urbanisme ?**

La commune de Cargèse est dépourvue de document de planification urbaine. De ce fait, c'est le principe de la constructibilité limitée qui est mis en œuvre. L'instruction des demandes d'urbanisme s'opère en faisant directement référence aux dispositions de la loi littoral, mais aussi de la loi montagne. Cette situation est désavantageuse car ces dispositions législatives sont de rang national, et en l'absence de document d'urbanisme local, aucune contextualisation n'est possible.

Des difficultés d'interprétation peuvent également survenir car les supports cartographiques du PADDUC ne sont pas réalisés à une échelle destinée à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, l'échelle dédiée étant parcellaire. Le PADDUC énonce que les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles (et non conformes) à ses orientations générales.

L'absence de document d'urbanisme ainsi que le principe de la constructibilité limitée peuvent réduire le potentiel d'urbanisation.

Il apparaît par ailleurs nécessaire d'élaborer un document d'urbanisme avant 2027 : en effet, à cette échéance, les demandes d'urbanisme qui seront considérées comme produisant une extension géographique de l'aire urbaine ou villageoise, et relevant de territoires ne disposant pas d'un document de planification, seront refusées.

La mise en place d'un PLU permettra également de lever les incertitudes en matière de partages familiaux et de projets de transactions, car le document délimite de manière circonstanciée les contours des zones urbaines, agricoles et naturelles.

En outre, si le code national permet d'instruire les demandes d'urbanisme sur la base de règles générales, le PLU va, lui, déterminer des règles spécifiques et donc adaptées au paysage local.

Les avis de l'ABF prendront ainsi appui sur ce document, ce qui devrait permettre une certaine cohérence et continuité dans le traitement des demandes, quels que soient les changements qui surviendraient au sein de l'UDAP.

Pour conclure, le PLU est un document prospectif qui donne forme à un projet de territoire et qui fixe des orientations sur une dizaine d'années afin d'améliorer la mise en place des politiques publiques.

C'est pourquoi le Conseil municipal a délibéré le 14 février 2022 afin de prescrire l'élaboration d'un PLU, mais aussi de fixer les objectifs et les modalités de la concertation du public.