

Questions et réponses portant sur l'élaboration du PLU de Cargèse (6/12)

- **Quel est le rôle du conseil municipal dans le cadre de l'élaboration du PLU ?**

La commune désigne un bureau d'études spécialisé en urbanisme afin de la seconder dans le cadre de l'élaboration du PLU, d'un point de vue technique et juridique. Le conseil municipal prend, en suivant le cadre réglementaire qui lui est imposé, des décisions concernant le projet de territoire (fondamentalement politique). Ainsi, les élus évaluent l'opportunité des projets alors que le bureau d'études et les personnes publiques associées (PPA) se penchent strictement sur le respect des réglementations et font des propositions adaptées au contexte. Le bureau d'études peut également consolider la réflexion des élus via des propositions, des exemples, des solutions, des scénarii etc.

La concertation publique permet de porter à la connaissance des élus les projets privés, les besoins des habitants et acteurs mais aussi des propositions et des améliorations. Les élus déterminent, en connaissance de cause, les objectifs et orientations du développement du territoire en fonction de l'ensemble de ces données, toujours dans le respect du cadre réglementaire. Le conseil municipal est réuni à chaque étape afin de valider, suite à un débat, les contenus des différentes pièces du PLU.

Questions et réponses portant sur l'élaboration du PLU de Cargèse (7/12)

- **Quel est le but de la concertation publique et comment se déroule-t-elle ?**

La concertation publique se déroule jusqu'à la phase d'arrêt du PLU. Celle-ci est animée par le bureau d'études et la commune, par différents moyens qui sont précisés généralement dans la délibération de prescription. Il convient de la distinguer de la phase d'enquête publique, qui se tient entre l'arrêt et l'approbation du PLU. A ce stade, le tribunal administratif de Bastia désignera un commissaire enquêteur, étranger à la commune, qui organisera des permanences en mairie durant au moins un mois. Le PLU arrêté est également mis à disposition dans un registre dématérialisé.

La concertation publique, préalable donc à l'arrêt du PLU, est destinée aux habitants, acteurs du territoire, et à toute personne intéressée par le projet. Elle se déroule en plusieurs phases visant à faire participer le public aux différentes étapes d'élaboration du document. Des réunions d'information sont organisées afin d'exposer le contexte juridique et la procédure. La concertation a également pour but de permettre aux différents publics de participer à la construction du projet communal (par le biais d'ateliers participatifs, du registre présent en mairie etc.) au stade de l'élaboration du PADD.

Tout au long de la procédure, les documents de travail et pièces du PLU sont mis à la disposition du public en mairie et sur son site web. Un registre papier situé à la mairie est disponible pour toutes remarques ou questions. Les remarques et demandes peuvent également être adressées par mail ou courrier. La commune conserve une trace de l'ensemble

des contributions et demandes. Un bilan de la concertation publique est tiré en amont de l'arrêt du PLU.

La concertation publique est entretenue par la commune via les affichages en mairie, sa page Facebook, son panneau d'informations, son site Internet et la presse locale.

Le mail dédié au PLU est le suivant : mairie@cargese.corsica.

Questions et réponses portant sur l'élaboration du PLU de Cargèse (8/12)

- **Quelles sont les principales dispositions qui s'imposent dans le cadre de la délimitation des zones constructibles ?**

Les communes sont régies par le Code de l'urbanisme. Cargèse est une commune concernée par deux textes majeurs en matière d'aménagement urbain : les lois dites « Littoral » (1986) et « Montagne » (1985). La loi Littoral, qui est la plus contraignante, s'applique à Cargèse. Les deux textes comportent le principe de la continuité du bâti par rapport à des formes urbaines très précises, afin d'autoriser des extensions urbaines.

La notion de continuité urbaine s'établit par rapport à de nombreux critères qui peuvent être contextualisés : distance, densité du bâti, cohérence d'un ensemble bâti, disposition des espaces publics, accès...

A l'inverse, des éléments peuvent traduire une discontinuité urbaine, que l'on retrouve de manière très marquée dans les jurisprudences : un ruisseau, un bosquet, une colline, une ligne de crête, une rupture flagrante de densité bâtie dans un tissu urbain...

Le bureau d'études doit particulièrement justifier l'identification de la forme urbaine et démontrer la continuité urbaine afin de ne pas fragiliser le PLU. Aucune extension de l'urbanisation n'est admise en dehors des formes urbaines citées ci-dessous. Cependant, l'extension d'une construction hors zone urbaine peut se faire, sauf rares exceptions (bande des 100 mètres par exemple), dès lors qu'elle n'engendre pas une extension urbaine par densification (en accroissant de manière importante la capacité d'accueil du lieu en question).

Notons que l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage (EPR), l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral, et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Formes urbaines pouvant s'étendre	
Loi Littoral	Loi Montagne
Agglomération	Bourg
Village	Village
	Hameau

	Groupements de constructions
Formes urbaines pouvant uniquement être densifiées sous condition d'un SCoT et hors EPR	
Secteurs déjà urbanisés (cela peut englober un hameau, un ensemble de constructions présentant une certaine densité)	-



Extrait Fiche n°2 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante – 2018 – Ministère de l'écologie – Fiches techniques

Un zonage doit également considérer ses limites quantitatives. Les consommations foncières projetées doivent être en corrélation avec les besoins exprimés dans le PADD notamment. De ce fait, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation doivent être cohérentes avec la capacité d'accueil déterminée dans le projet communal. Rappelons que l'objectif de la loi Climat et résilience consiste à engager les documents d'urbanisme sur une trajectoire qui réduit l'artificialisation des sols pour atteindre une artificialisation nulle en 2050, en prenant comme référence la consommation constatée entre 2011 et 2021. De ce fait, le zonage prend également en compte la capacité de densification des quartiers et la mutation du parc de logements afin d'évaluer son potentiel d'extension.

Les zones constructibles doivent respecter les facteurs paysagers, les patrimoines naturel et agricole. Il convient donc de minimiser les impacts produits sur ces derniers. Le zonage doit également considérer les ressources et moyens ainsi que la localisation des réseaux publics. Les capacités communales et intercommunales à investir face aux besoins futurs constituent aussi un facteur qui peut déterminer les choix du zonage urbain.

Tous les choix opérés sont à justifier via des arguments liés aux observations de terrains et à la dynamique du territoire.

Questions et réponses portant sur l'élaboration du PLU de Cargèse (9/12)

- **Comprendre la loi Littoral (partie 1) : ses différents espaces et ses effets – formes urbaines au sens juridique**

La forme urbaine est une entité géographique qui répond à des critères morphologiques, sociologiques, fonctionnels, économiques, géographiques et paysagers, dont la définition est souvent nourrie par de nombreuses jurisprudences et, désormais, par des grilles de critères du PADDUC. Les formes urbaines sont aujourd'hui le socle des choix d'aménagement du territoire puisqu'elles permettent ou non un développement urbain, en fonction de leur typologie. Ces formes constituent le point de départ des réflexions portant sur le développement d'un projet de territoire. Il est donc nécessaire de les identifier, de les délimiter et de les justifier le plus en amont possible de la procédure, soit lors de l'élaboration du diagnostic territorial. Les formes urbaines sont localisées par le SCoT, lorsqu'il existe.

La loi Littoral ne permet les extensions urbaines que dans deux cas : à partir d'une agglomération ou d'un village (incluant le bourg - notion loi Montagne). Ces formes urbaines peuvent être densifiées et/ou étendues, de manière proportionnée et justifiée.

Les autres entités que sont les secteurs déjà urbanisés - SDU (qui peuvent inclure le hameau traditionnel puisque cette entité n'existe juridiquement pas en loi Littoral) ne peuvent être densifiés qu'à condition d'être situés en dehors des espaces proches du rivage (EPR). Cette disposition relativement récente (2018) exclut toutes possibilités d'extension spatiale, dans tous les cas. Notons qu'une densification trop importante pourrait être considérée comme une extension urbaine si la capacité d'accueil d'un SDU venait à être bouleversée de manière évidente.

Attention à ne pas confondre ici extension urbaine et extension d'une construction existante. L'extension urbaine traite d'un ensemble de constructions alors que l'extension d'une construction existante vise un bâti particulier. Hormis la bande des 100 m (hors village ou agglomération) où aucune extension des constructions existantes n'est admise (ni piscine, ni volume annexe, rehaussement, etc.), les constructions peuvent être étendues suivant la doctrine de 30% de la surface de plancher du bâtiment à étendre.

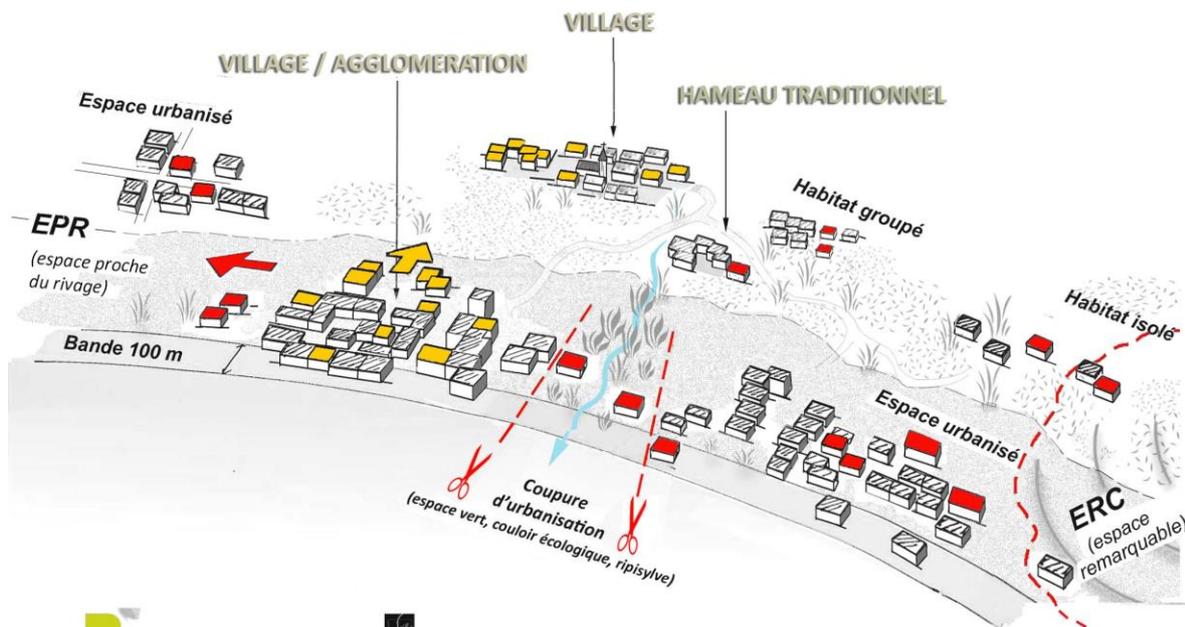
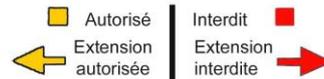
Ces extensions de bâti naturellement admises dans le village ou l'agglomération dans les conditions du PLU concernent également les constructions isolées et celles des SDU (toujours sous réserve de répondre à toutes les conditions du règlement du PLU ou du RNU).

L'habitat isolé ne peut pas, par insuffisance des critères, être intégré dans une forme urbaine de type SDU, village ou agglomération. Le vocable « isolé » peut concerner des ensembles bâtis dont la densité, la distance entre les biens, les modalités d'accès, etc. ne permettent pas de délimiter une de ces formes urbaines.

D'autres formes urbaines peuvent s'étendre via la loi Montagne, mais il convient que la révision du PADDUC précise si Carghese pourrait être concerné par ces dispositions plus larges. Dans cette attente, la commune est restreinte à un seul site pouvant accueillir les projets urbains : le village.

LOI LITTORALE . 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)



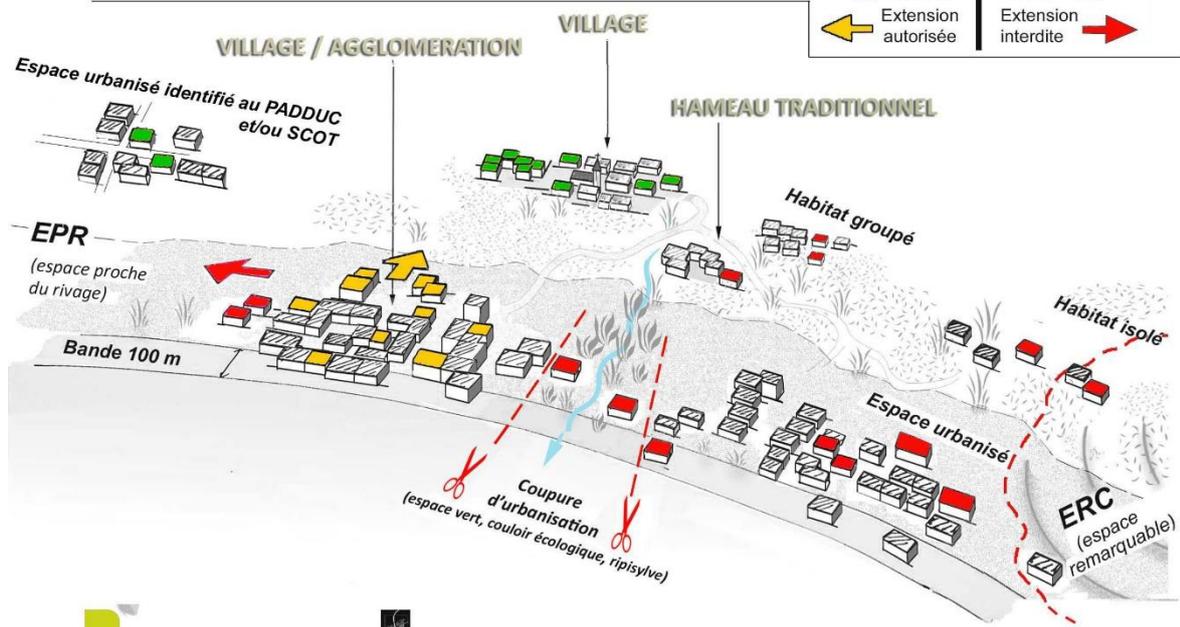
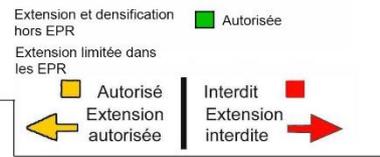
Odile MERELO URBANISTE-GEOGRAPHE



MARIE HELENE STEFANAGGI Paysagiste DPLG

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)



Odile MERELO URBANISTE-GEOGRAPHE

MARIE HELENE STEFANAGGI Paysagiste DPLG