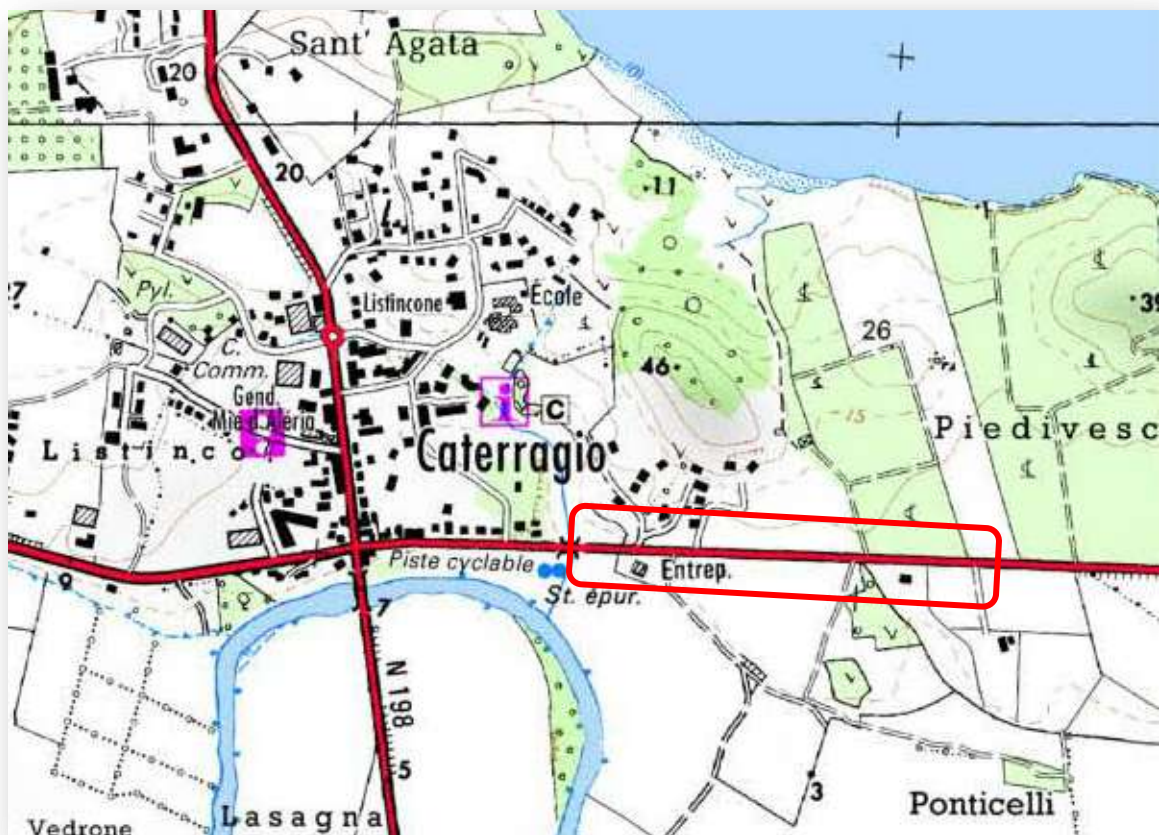


COMMUNE D'ALÉRIA

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation



COMMUNE D'ALÉRIA

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LA PROCÉDURE

La révision simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aléria a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2012.

La procédure de révision simplifiée

Article L.123-13 du code de l'urbanisme applicable au moment de la délibération prescrivant la procédure

Extrait

[...] Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune [...], elle peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.

Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un **projet d'extension des zones constructibles** qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Nota :

Un projet d'extension d'une zone constructible s'effectue inévitablement au détriment d'une zone agricole ou naturelle.

Pour respecter les dispositions de l'article L.123-13 du CU l'extension de la zone constructible doit effectivement se concevoir **comme marginale** sur leurs voisins agricoles et/ou naturelles, afin que ne soit pas portée atteinte à l'**économie générale** du PADD dont un des premiers fondements dans les communes rurales telles qu'Aléria est effectivement de protéger les espaces naturels et de préserver et mettre en valeur l'espace agricole.

La carte qui est présentée page 11 du PADD, n'est pas une carte précise de niveau cadastral, (son échelle est au 1/50 000ème) et ne doit pas être lue comme constituant un document opposable au tiers comme l'est un plan de zonage tracé à la parcelle, avec une échelle.

Ce n'est donc pas parce qu'une extension de zone se fait au détriment de la zone naturelle et agricole et donc viendrait « toucher » marginalement les limites des domaines illustrés dans le document graphique résumant le PADD et donc ponctuellement l'affecter que l'**économie générale** de celui-ci en serait automatiquement affectée au sens de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

La révision simplifiée N°3 est bien à apprécier dans ce sens quant à son impact sur l'économie générale du PADD, et du fait de la très faible réduction de la zone agricole elle ne peut être qualifiée comme portant atteinte à l'économie générale du PADD, ce que le Conseil Municipal, porteur et garant des orientations et de l'économie du PADD a voulu exprimer dans son choix d'adapter le document par la présente révision. Il applique ainsi un des principes fondateurs de la loi SRU qui est de pouvoir, grâce à un PADD construit pour une quinzaine d'années, intervenir par autant de « modifications » ponctuelles que nécessaires d'un PLU plutôt que de procéder par une procédure aussi lourde que l'est une révision.

L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

Un outil de développement économique

La révision simplifiée n°3 du PLU a pour objet une extension du pôle central de la commune, CATERAGHJU, extension stratégique pour le développement économique et touristique de la commune, notamment compte tenu de la situation de blocage sur le projet communal de Mare e Stagno, point fort dans le projet territorial initial et dont l'absence restreint les capacités d'offres de services touristiques qui sont insuffisantes à Aléria.

Ce projet de développement urbain vise à assurer une offre de services économiques sur l'axe important de la RN 200 qui conduit, en impasse, aux plages et au camping de Padulone, et qui offre donc un « effet vitrine » très important pendant la saison touristique et qui pourra également conforter le pôle central.

Au Sud de la RN 200, le Tavignano et son champ d'expansion des crues limitent le développement urbain de CATERAGHJU. De ce fait dans les secteurs de développement urbain possibles pour le pôle central, la RN 200 devient un axe important, de direction Est-Ouest, avec pour dominante les fonctions d'habitat principalement du côté Ouest et à dominante économique vers le littoral et ses équipements ludiques (la route des plages). Cette affirmation d'une affectation ciblée du secteur Est de CATERAGHJU est en lien avec le statut et la place d'Aléria, commune touristique centrale de la côte Est (Costa Serena) du fait de la richesse et de la diversité de son patrimoine naturel, littoral, paysager et historique qui lui confèrent des atouts spécifiques, encore insuffisamment mis en valeur.

Vis-à-vis de la loi Littoral :

- premier alinéa de l'article L.146-4 : ce secteur est en continuité directe avec l'agglomération de CATERAGHJU, car en contact direct avec la zone UC largement urbanisée.
Mais son urbanisation ne pourra s'envisager qu'en tache d'huile pour respecter le principe de continuité.
- deuxième alinéa de l'article L.146-4 ce secteur se situe dans la limite des espaces proches du rivage : l'urbanisation qui s'y développera devra être sous la forme d'une extension urbaine de la zone UC sous une forme dite « limitée ». La hauteur des bâtiments (la même qu'en UC), l'emprise au sol (30%) garantissent une forme urbaine en concordance avec le velum général de CATERAGHJU.
- article L.146-6 : le secteur n'appartient pas aux espaces remarquables et ne comporte pas d'espaces boisés classés.

Vis-à-vis des risques :

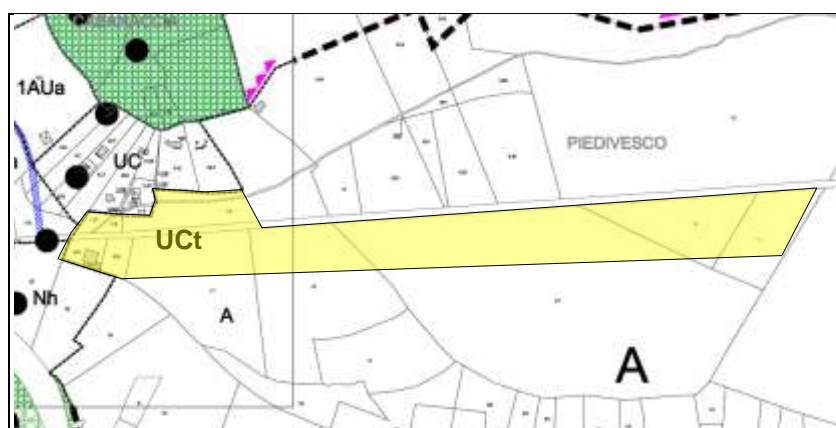
- la géométrie, la délimitation du secteur est contrainte par la géographie des lieux qui génère un ensemble de zones du PPRI qui sont en limite sud du site proposé, inscrit entre la zone à risque élevé du PPR et la RN 200.

Occupation du sol, réseaux :

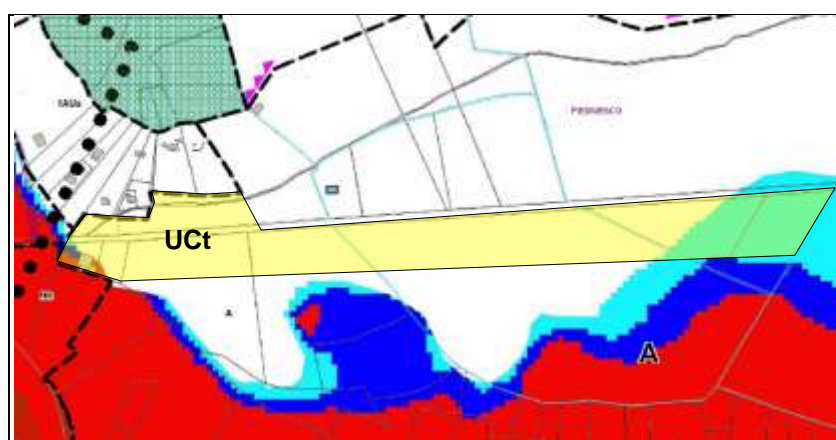
- Côté nord de la RN 200, dans le périmètre : des friches anciennes à l'extérieur du secteur proposé, vers le littoral, des vignes de grande qualité qui se développent jusqu'à Padulone sur le versant de Piedivesco
- Côté Sud de la RN 200, dans le périmètre : des friches anciennes, et au-delà, en rive gauche du Tavignano, des friches également, d'anciens vergers
- Les terrains proposés sont faciles à aménager compte tenu de la topographie et de la présence des réseaux et de la desserte en bordure immédiate des terrains concernés.

Le principe de la délimitation du secteur :

- Il s'agit de concevoir une bande constructible de part et d'autre de la RN :
 - côté Nord la bande est limitée en direction de la mer du fait de la qualité agronomique des sols que l'on rencontre, au-delà d'un vallon
 - côté Sud la bande présente une longueur plus importante mais qui trouve sa limite naturelle à l'Est du fait de la présence des zones de risques inondation délimitées au PPRI du Tavignano et ce, jusqu'aux abords du littoral.
 - ainsi définie la bande Nord présente une longueur utile de 300 m et la bande Sud une longueur utile de 1200 m environ
- L'épaisseur utile de chaque bande est limitée à 50-70 m depuis les rives actuelles de la RN, afin de garantir :
 - un accompagnement confortable (modes doux) et paysager de la RN
 - une constructibilité suffisante pour une urbanisation linéaire



Délimitation de la zone UCt



Délimitation de la zone UCt, en dehors des zones du PPRI



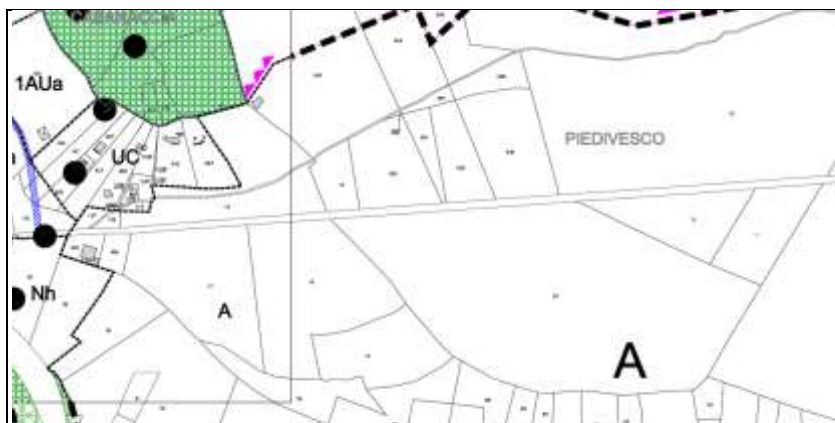
Délimitation de la zone UCt, en dehors du terroir viticole

Le projet d'extension du pôle de CATERAGHJU concerne les parcelles B 136, 137, 405, 406 et partie des parcelles 11, 12, 16, 17, 18 et 20.

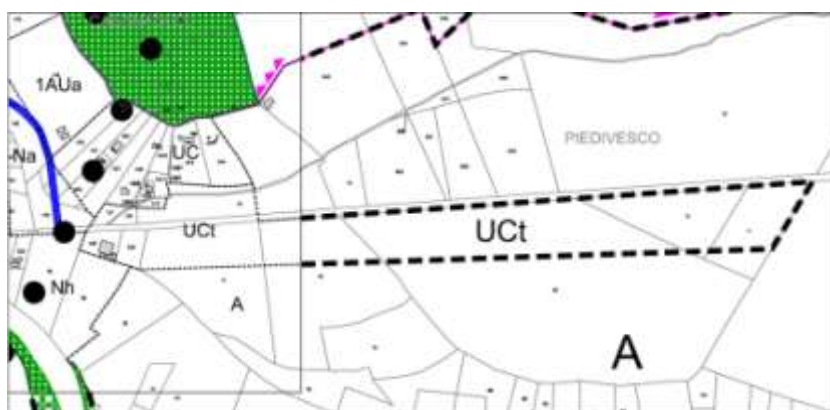
La surface de la zone UCt ainsi délimitée est de 13,0 ha environ : côté centre ville elle recouvre les terrains de la station d'épuration

Impact sur le dossier de PLU :

- La présente notice sera une annexe du rapport de présentation du PLU
- Le plan de zonage (document 3.2.2., planche 2) sera modifié en conséquence (création, au sein de la zone UC, d'un secteur UCt)
- Le règlement sera complété par les règles assignées à la zone UCt :
 - Dispositions générales : ajout du secteur UCt
 - article 1 : ajout d'un alinéa interdisant les constructions à usage d'habitation en secteur UCt hormis pour celles visées à l'article UC2
 - article 1 : suppression de l'alinéa 9
 - article 2 : suppression de l'alinéa 5
 - article 2 : précisions à sur les destinations spécifiques du secteur UCt : hôtellerie, commerces, artisanat d'art (la destination habitation étant limitée à celle uniquement nécessaire au gardiennage et à la direction des établissements)
 - article 9 : emprise au sol limitée à 30%



PLU avant RS n°3



PLU après RS n°3

Rappel du PADD







A travers le Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal poursuit ainsi un projet simple : **faire en sorte qu'Aléria demeure une commune rurale et active et garantir une bonne qualité de vie.**

Ce projet se décline en trois orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant aussi bien l'habitat que les activités économiques, les paysages ou l'environnement :





- **1ère orientation : Retrouver un équilibre urbain**
- **2ème orientation : Rationaliser et diversifier le tissu économique**
- **3ème orientation : Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles**

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD




Retrouver un équilibre urbain

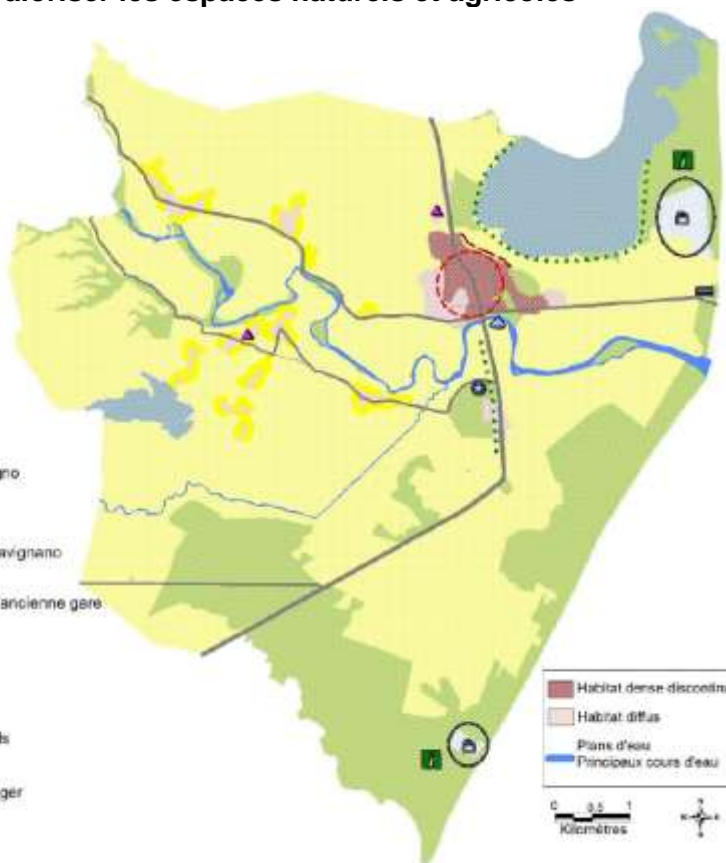
-  Affirmer la centralité de Cateraggio
-  Limiter l'extension urbaine de Cateraggio vers l'étang de Diane
-  Requalifier les espaces publics et bâtis du hameau du Fort
-  Rationaliser et limiter l'urbanisation des hameaux de l'intérieur
-  Requalifier le réseau viairo
-  Renforcer la trame viaire structurante

Rationaliser et diversifier le tissu économique

-  Aménager une structure d'hébergement touristique à Mare Stagno
Acquérir et réhabiliter le village de vacances de Casabianda
-  Aménager l'arrière plage de Padulone
-  Réaliser une base nautique et un mini-port dans la boucle du Tavignano
-  Créer une zone d'activités en sortie Nord de Cateraggio
Permettre un développement modéré de la zone d'activités de l'ancienne gare.

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

-  Préserver et mettre en valeur le paysage rural
-  Préserver et améliorer la gestion des grands ensembles naturels (zones humides et boisements significatifs)
-  Encadrer la découverte du patrimoine agricole, naturel et paysager autour de l'étang de Diane et au Nord de l'étang d'Urbino
- ***** Maintenir les perspectives paysagères



La révision simplifiée N°3 s'inscrit parfaitement dans l'économie du PADD de la commune d'Aléria, en accord avec ses 3 orientations générales :

- l'orientation N°1 : retrouver un équilibre urbain et sa traduction « affirmer la centralité de Cateraghju ». Le secteur de développement est en continuité directe avec le centre ville
- l'orientation N°2 : rationaliser et diversifier le tissu économique. Ici l'économie touristique est l'axe fort, en lien avec les équipements de Padulone et ceux du centre ville.
L'accompagnement de la RN 200 avec des modes doux est un atout supplémentaire de mise en valeur de Cateraghju, de la commune et de l'offre de services en matière de qualité du cadre de vie et d'usage pour les visiteurs et résidents de la commune
- l'orientation N°3 : préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles. Le secteur se situe en dehors du site classé et dans une partie du site inscrit ni remarquable ni caractéristique au sens du L.146-6, en arrière du bord de mer (1 km) et en retrait par rapport au terroir agricole et viticole de qualité présent sur la commune

La révision simplifiée N°3 du fait sa de taille limitée en surface, de la qualité des sols (friches anciennes) n'affecte pas les espaces agricoles de la commune à préserver et valoriser. La réduction de la surface de la zone A du PLU est de 13,0 ha environ soit une réduction de 0,3 % (13,0 ha/4 627 ha), ce qui est reste marginal vu les enjeux de développement de la commune et ne peut être qualifiée comme portant atteinte à l'économie générale du PADD.