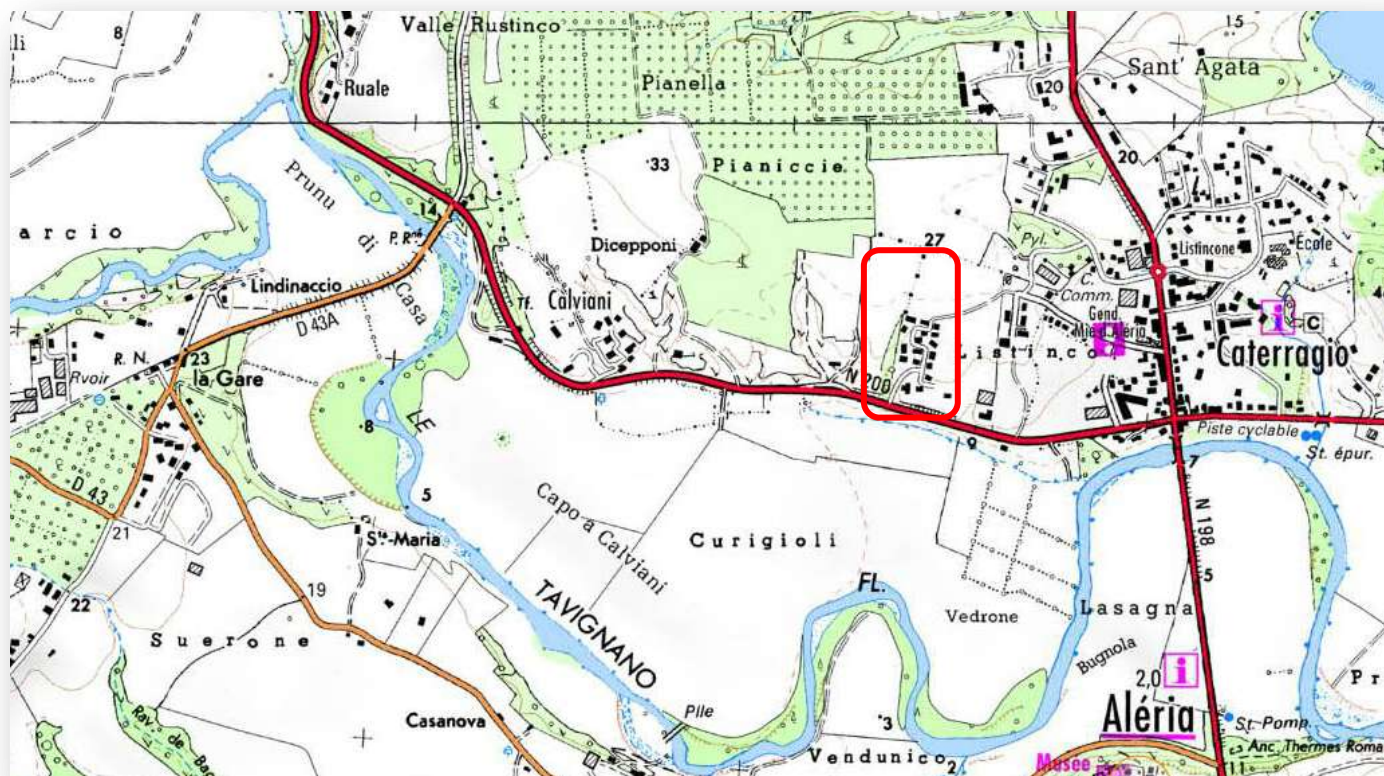


COMMUNE D'ALÉRIA

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation



avril 2015

COMMUNE D'ALÉRIA

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°8

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LA PROCÉDURE

La révision simplifiée n°8 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°8 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.

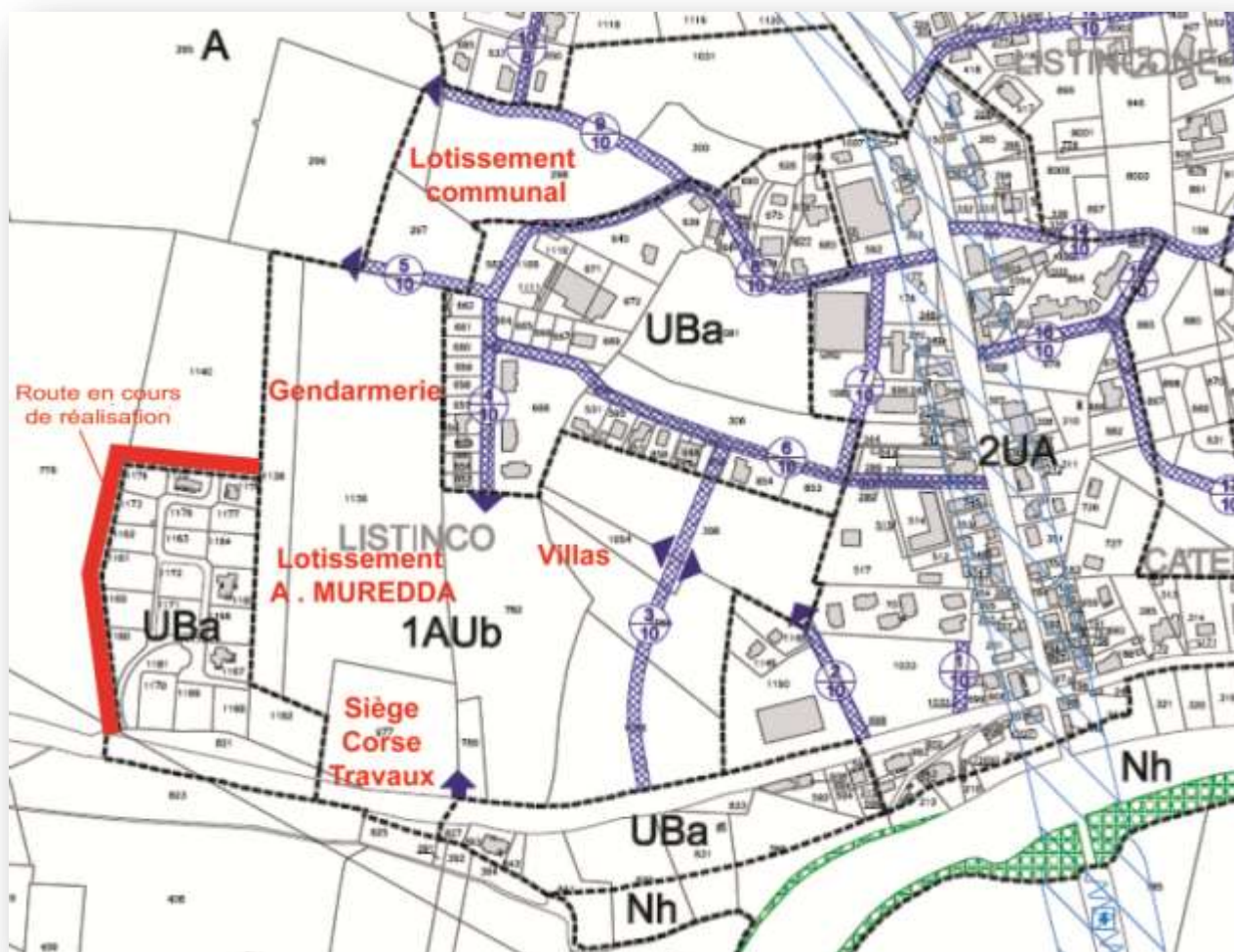
L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

Un outil de développement économique

La révision simplifiée n°8 du PLU a pour objet une extension du pôle central de la commune, CATERAGHJU, côté Ouest en bordure de la RN 200 et en relation avec la déviation future de la RN 198.

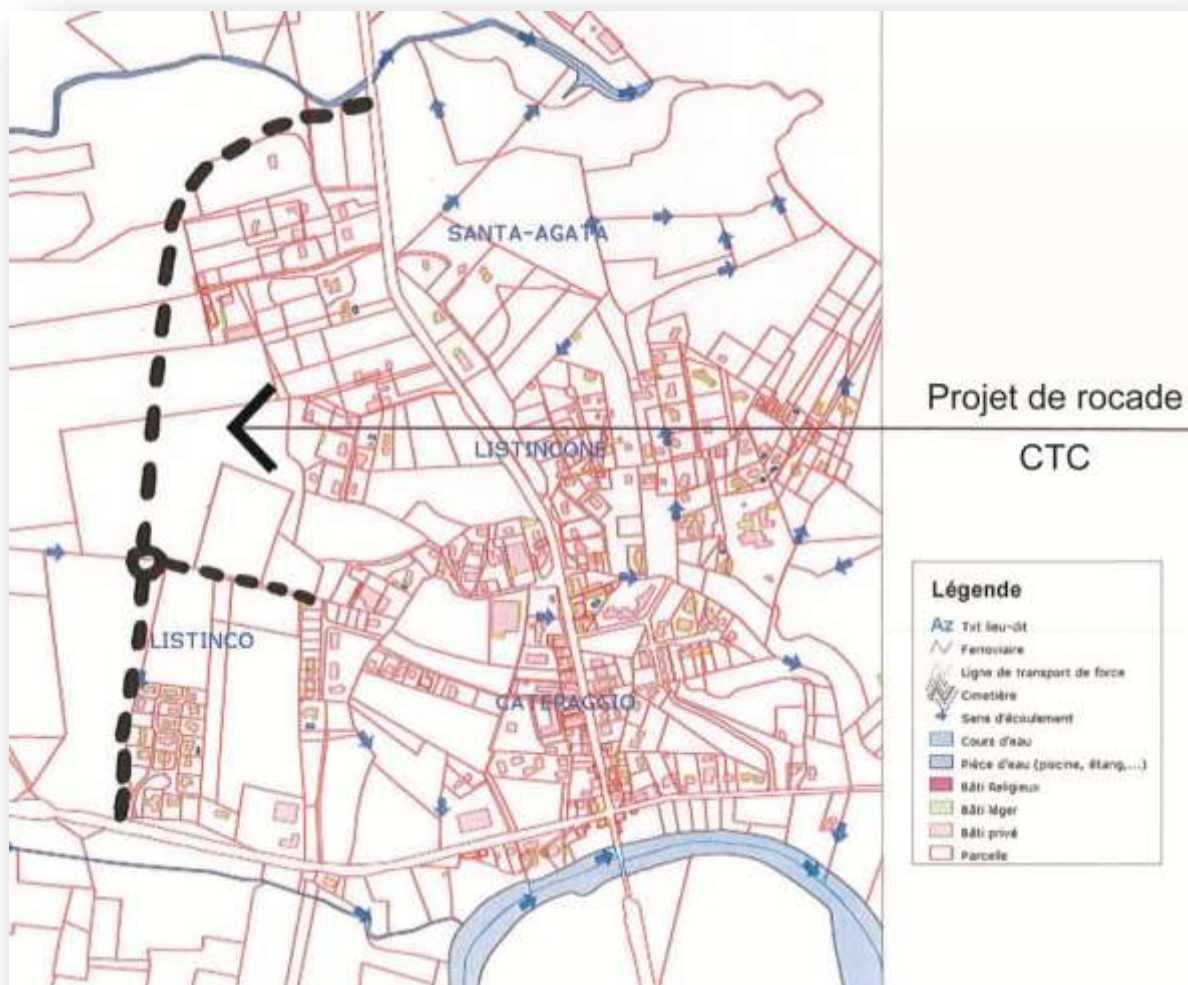
Ce projet de développement urbain vise à conforter le pôle urbain principal de la commune en permettant une offre complémentaire en matière de logements, de services économiques sur l'axe important de la RN 200.

Ce projet poursuit le développement urbain en cours sur les terrains voisins : lotissements, caserne de gendarmerie.

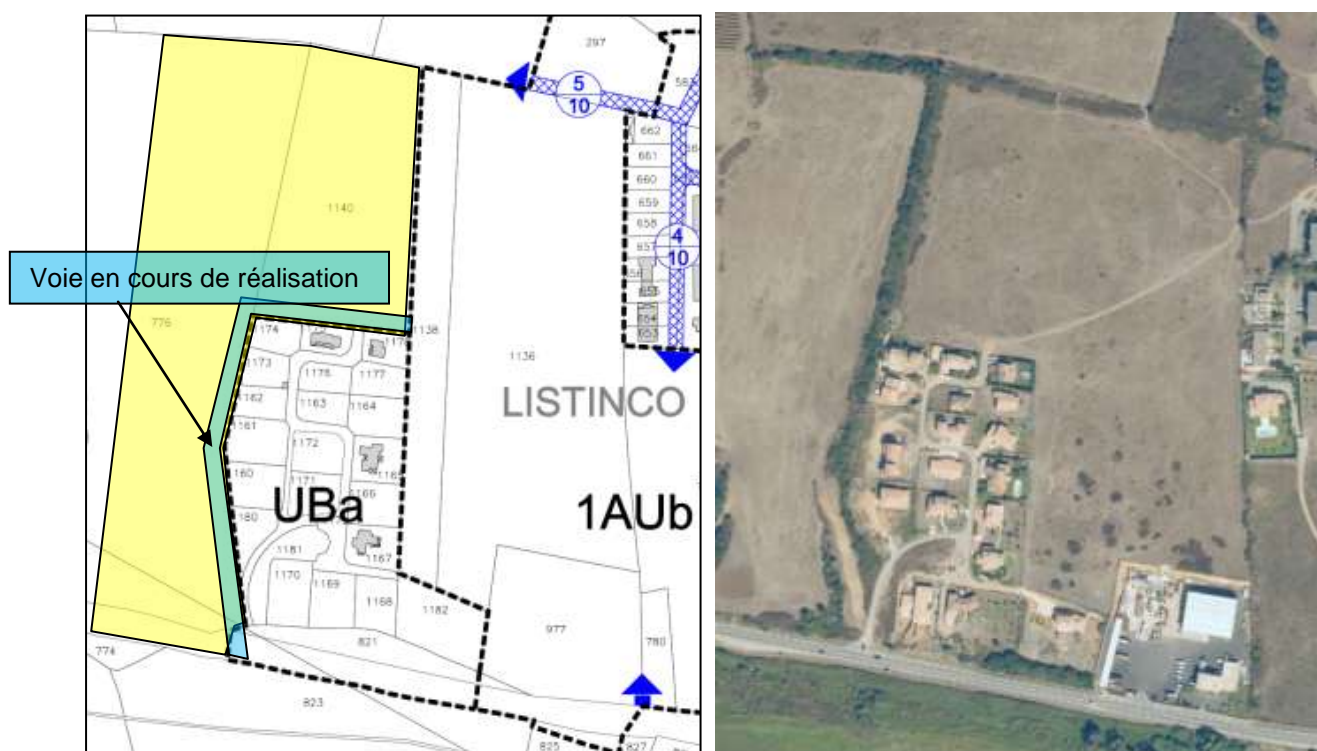


Le contexte urbain du secteur 1AUB

De plus il s'inscrit bien dans le projet de mise en place d'une déviation Ouest de CATERAGHJU en cours d'étude par la CTC dont le débouché sur la RD 200 coïncide avec une route existante (en rouge sur le plan ci-avant).



Le projet de rocade à l'étude par la CTC.



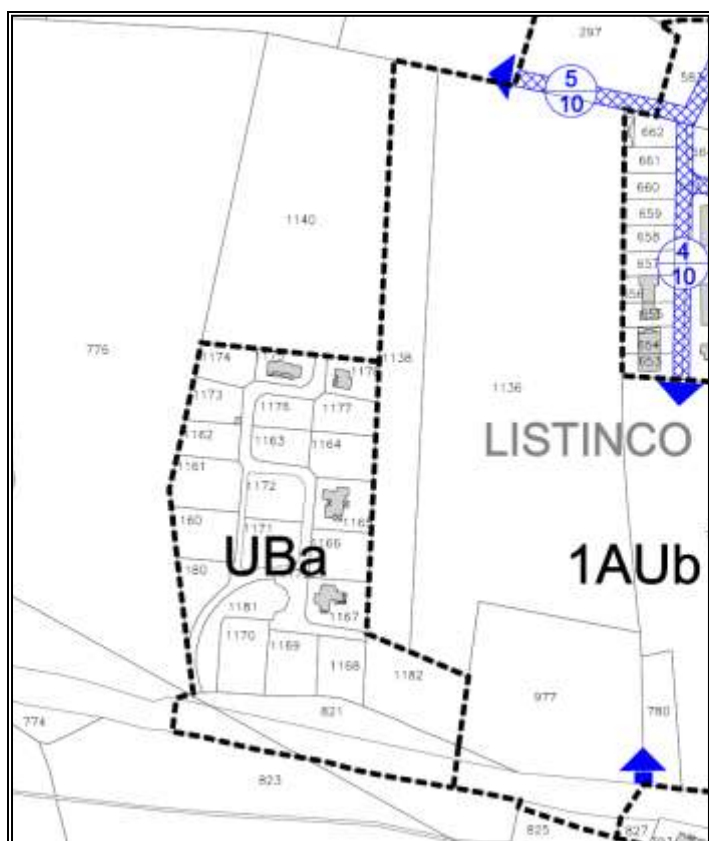
Extension de la zone 1AUB

Le projet d'extension du pôle de CATERAGHJU côté Ouest concerne les parcelles A 776 (pour partie) et 1140, 405,.

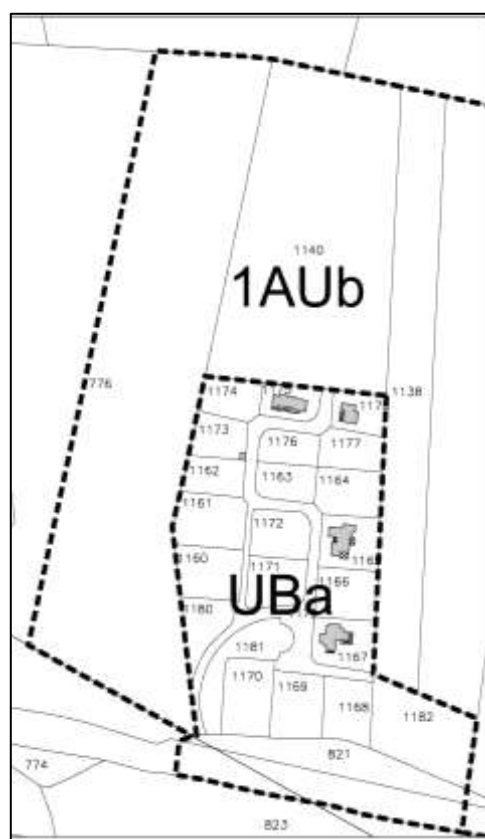
La surface de l'extension de la zone 1AUb ainsi délimitée est de 4,7 ha environ.

Impact sur le dossier de PLU :

- La présente notice sera une annexe du rapport de présentation du PLU
- Le plan de zonage (document 3.2.1., planche 1) sera modifié en conséquence (extension de la zone 1AUb)



PLU avant RS n°8



PLU avant RS n°8

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 :

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

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

Retrouver un équilibre urbain

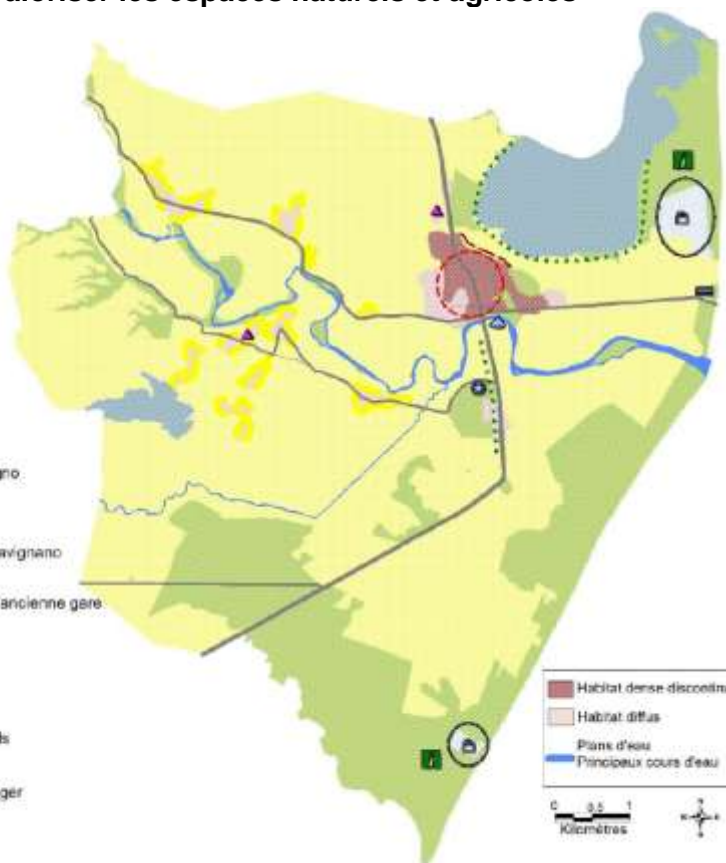
- Affirmer la centralité de Cateragghju
- Limiter l'extension urbaine de Cateragghju vers l'étang de Diane
- Requalifier les espaces publics et bâtis du hameau du Fort
- Rationaliser et limiter l'urbanisation des hameaux de l'intérieur
- Requalifier le réseau viario
- Renforcer la trame viaire structurante

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 Cateragghju
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°8 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 Cateragghju ». Le secteur de développement est en continuité directe avec le centre ville
- l'orientation N°2 : rationaliser et diversifier le tissu économique. Ici l'accompagnement urbain de la RN 200 est un atout supplémentaire de mise en valeur de Cateragghju, de la commune et de l'offre de services 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 terroir agricole et viticole de qualité exploité, de la commune

La révision simplifiée N°8 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 4,7 ha environ soit une réduction de 0,1 % (4,7 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.