



# *San Martino di Lota*

le Plan Local d'Urbanisme

## **B1/ Notice explicative de la Modification n°1 du PLU**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 janvier 2013

Modification Simplifiée n°1 approuvée le 22 avril 2014

Vu pour être annexé à la délibération du ..... approuvant les  
dispositions de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## Contexte de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de San Martino di Lota a été approuvé le 19 janvier 2013.

Une première Modification Simplifiée visant à simplifier les règles d'urbanisme et prendre en compte la charte établie par la Communauté d'Agglomération de Bastia pour les enseignes et pré-enseignes a été approuvée le 22 avril 2014.

Cette première Modification du PLU consiste à mettre à jour le PLU de certaines actualisations nécessaires concernant :

### A/ les évolutions du document graphique

- le déclassement d'une parcelle enclavée de zone U à N au hameau de Grigione
- la reconnaissance de châtaigneraies remarquables du Cap à classer au titre de la loi Paysage
- la prise en compte d'un projet d'équipements publics et de logements aidés au village de Castagnetu
- la correction d'une erreur matérielle sur le tracé de l'emplacement réservé n°11 à Mucchiette
- la confirmation d'un espace public à réaliser dans Pietranera
- le prolongement de la zone UBe à Porraja
- la prise en compte d'un projet de voie de désenclavement dans le quartier de Porraja

### B/ les évolutions du Règlement d'urbanisme

- l'instauration d'une dérogation générale aux règles de gabarit pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif
- l'autorisation explicite des toitures terrasses dans la zone UB
- avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la mise à jour des articles UB 14 et 1AU 14 pour la suppression du COS. La Modification du PLU introduit en contrepoint comme mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols
  - a) un Coefficient d'Emprise au Sol dans ces deux zones, à l'exception du secteur UBe de centralité de Pietranera
  - b) une imposition de minimum d'espaces de pleine terre à l'article UB13.
- adaptation du règlement à la recodification du Code de l'Urbanisme suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015

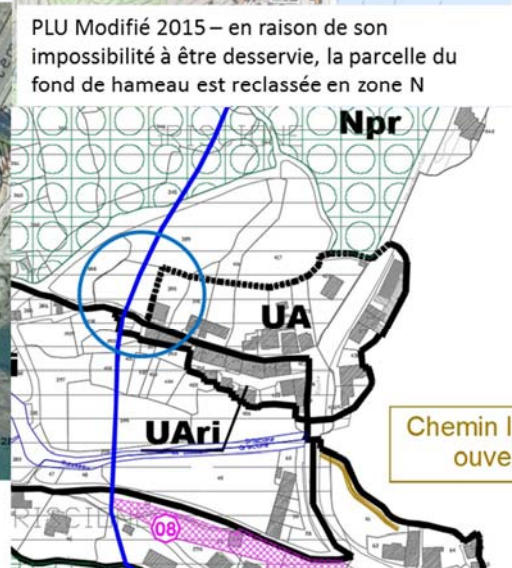
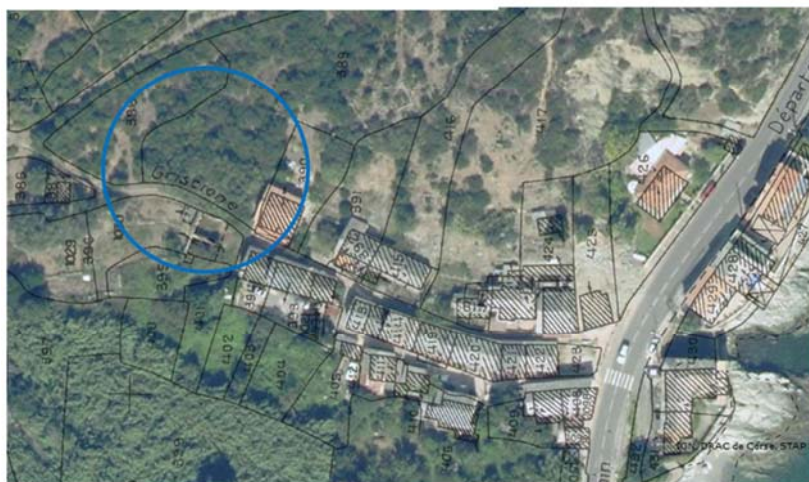
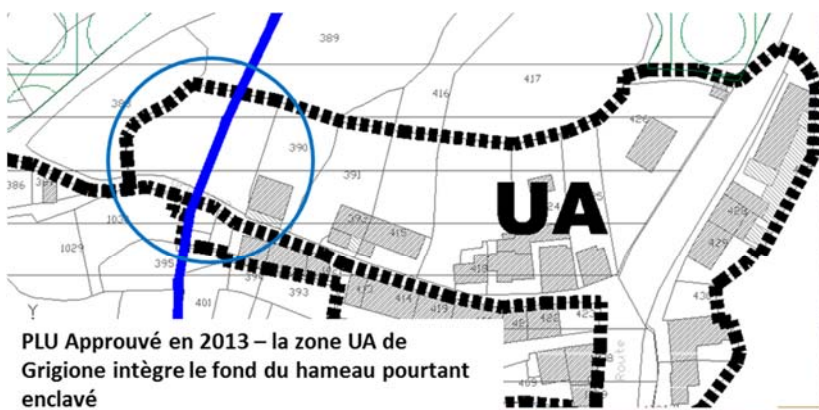
## A/ les évolutions du document graphique

### A1/ le déclassement d'une parcelle enclavée de zone U à N au hameau de Grigione

Avec l'accumulation des contraintes d'accès liées aux Plans de Prévention des Risques (Incendies de Feux de Forêt et Inondation...), le PLU impose y compris en zone UA dense à tissu contigu que pour être constructible, un terrain soit située en bordure d'une voie publique, ou desservi par une voie privée qui permettrait l'accès des engins de secours.

Ces conditions ne sont pas réunies pour le terrain du fond de Grigione, dont le désenclavement est conditionné à la réalisation d'une voirie externe au hameau.

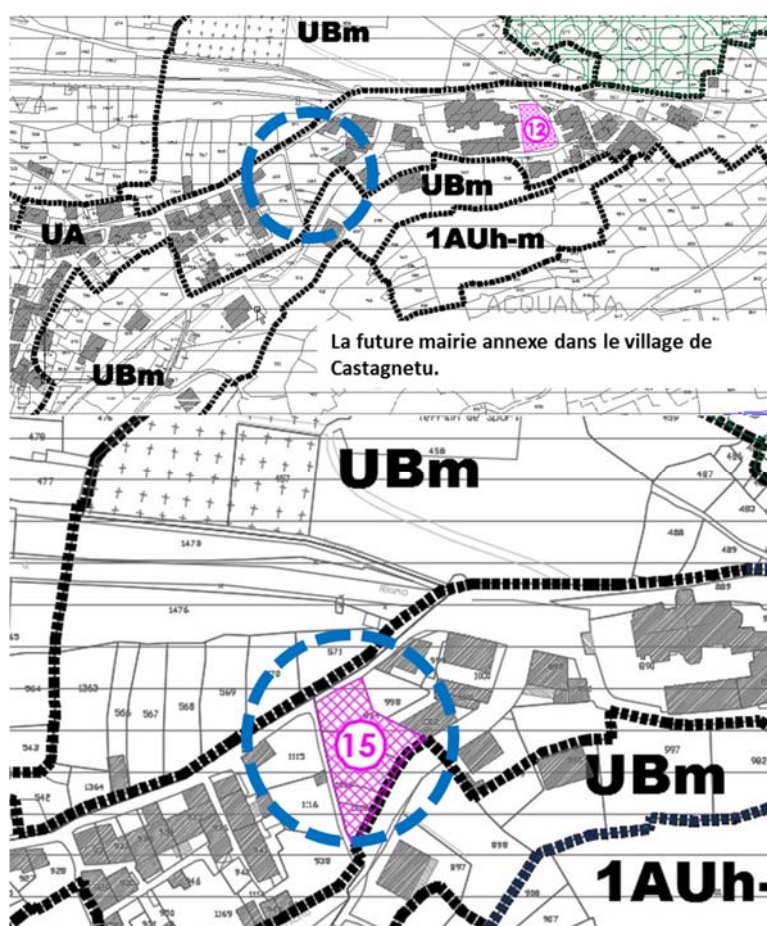
En conséquence, la Commune ne souhaitant pas se voir imposer la réalisation des travaux; il est proposé que sa constructibilité soit retirée et qu'il soit reclassé en zone N du PLU.





### A3/ la prise en compte d'un projet d'équipements publics et de logements aidés au village de Castagnetu

Le maintien d'équipements publics et de services dans les villages est une préoccupation quotidienne de la Commune, l'essentiel étant de conserver le niveau de services aux habitants de ces quartiers leur évitant de longs déplacements pour l'accès à des besoins quotidiens (démarches administratives, commerces de proximité, argent liquide, relevé du courrier....).



C'est dans ce cadre que la Commune programme la réalisation d'un équipement public nouveau à Castagnetu incluant au sein du même bâtiment une nouvelle mairie annexe alors que l'actuelle est en location incluant une agence postale et des logements publics à l'étage.

Pour se faire, la Commune entend préempter un terrain vacant bien située dans la zone UA et de l'inscrire en emplacement réservé pour ce motif.

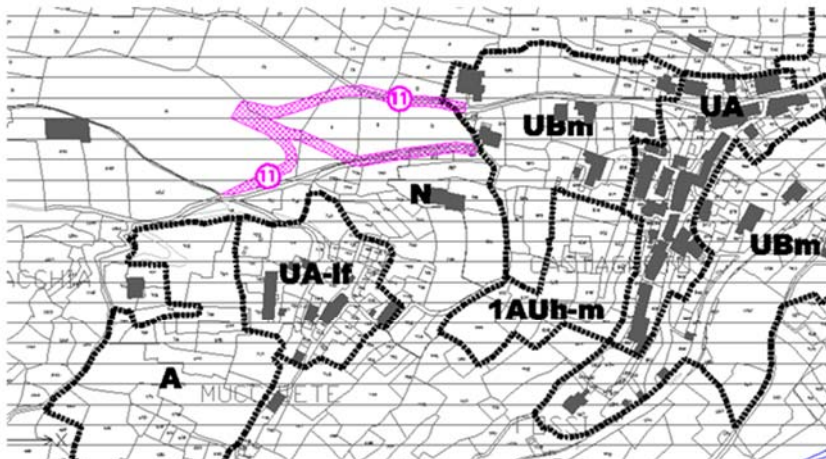
Extrait liste des emplacements réservés :

Village de San Martino			
11	Réalisation d'une voie de desserte d'une emprise de 6 mètres entre Castagnetu et Mucchiette servant également à la défense contre les incendies.	Commune	3 415 m <sup>2</sup>
12	Réalisation d'une aire publique de stationnement dans le secteur d'Acqualto	Commune	432 m <sup>2</sup>
15	Création d'une mairie annexe avec réalisation de logements publics à l'étage	Commune	835 m <sup>2</sup>

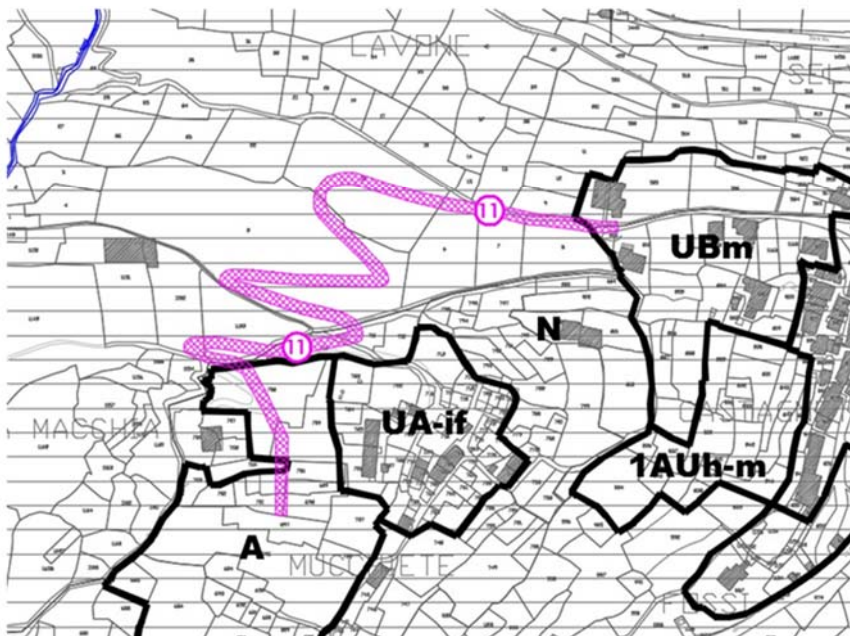
#### A4/ la correction d'une erreur matérielle sur le tracé de l'emplacement réservé n°11 à Mucchiette

L'emplacement réservé n°11 représente les travaux d'aménagements de mise en sécurité du hameau de Mucchiette inscrit au Plan de Prévention des Risques Incendies. Seulement, le PPRIF a fait l'objet d'une longue procédure d'approbation, et l'ouvrage de défense présente aujourd'hui un tracé différent. L'emplacement réservé est mis à jour en fonction de ce tracé.

L'emplacement réservé n°11 correspondant à la périmétrale de défense du Plan de Prévention des risques Incendies de Feux de forêt de 2008.

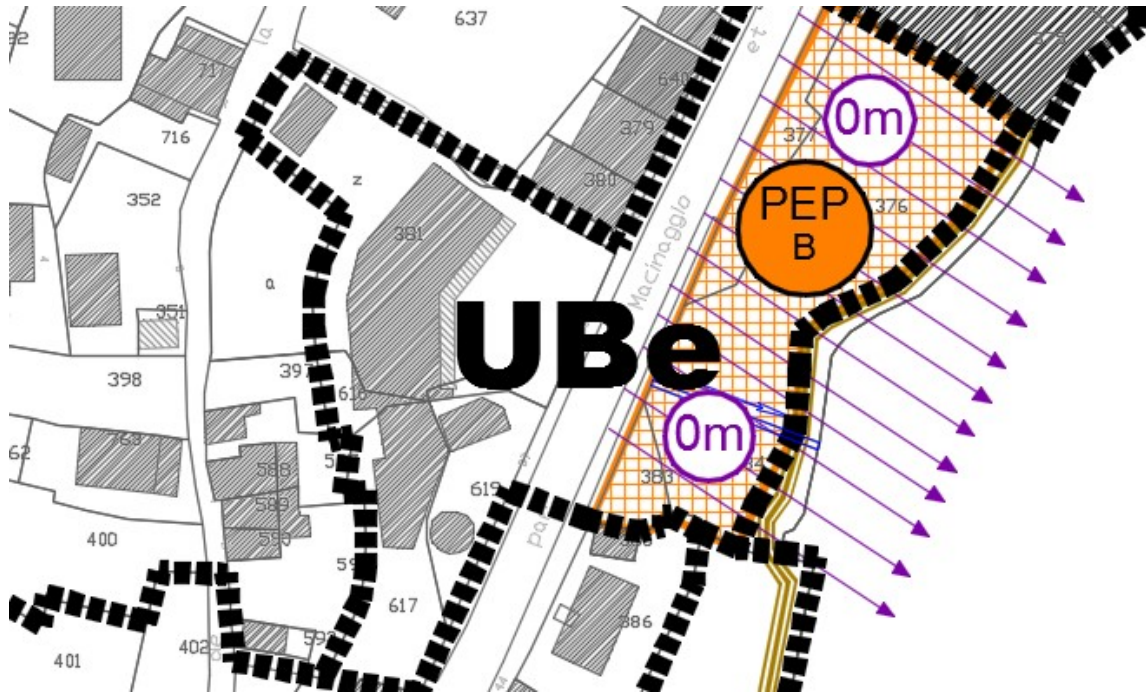


#### **Le tracé actualisé de l'emplacement réservé n°11**



### **A5/ la confirmation d'un espace public à réaliser dans Pietranera**

A l'exemple du vaste projet d'espace public sur toiture prévu à Porraja (Servitude de localisation A), la Commune souhaite que le même type d'espace public soit offert sur les terrains en zone UBe de Pietranera.



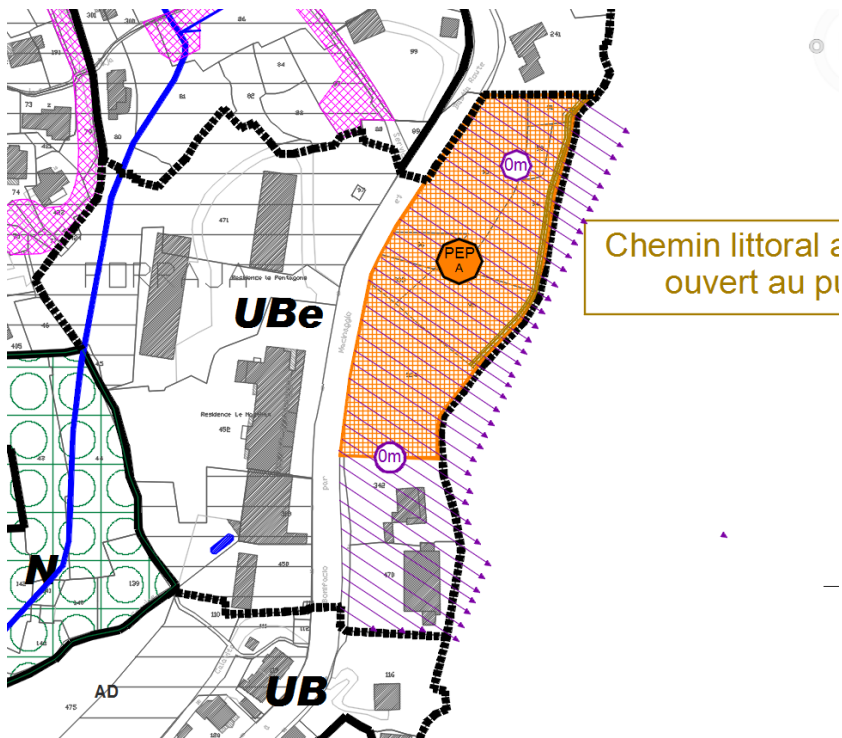
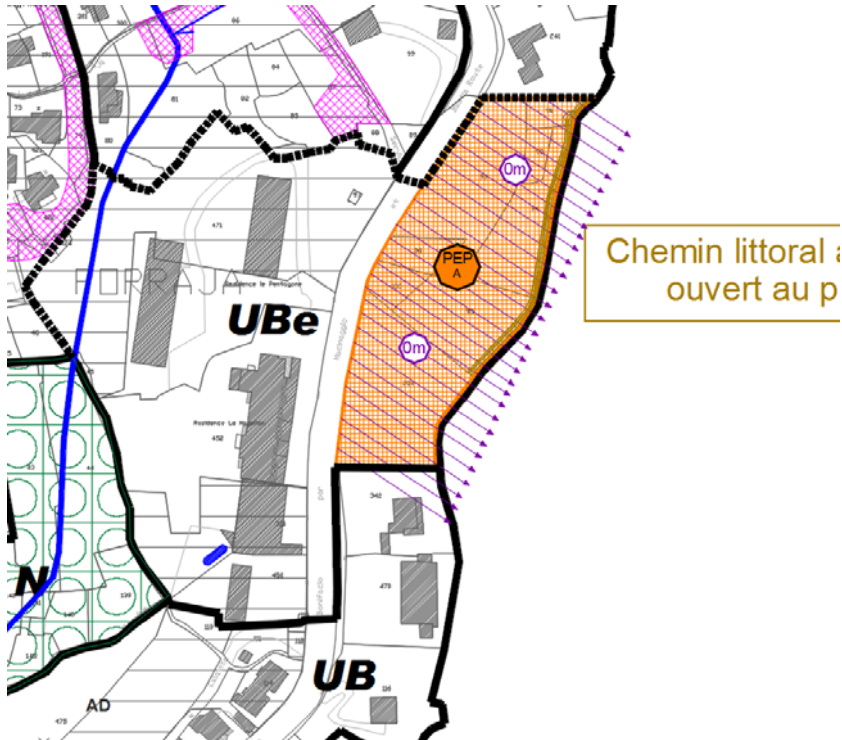
Pietranera – Village - espace public		
B	<p>Création d'un espace public au niveau de la voie RD 80, la servitude ne portant que sur la dalle, le reste des niveaux demeurant privés, sans servitude sur leur réalisation.</p> <p>La servitude comporte également un libre accès au littoral à travers l'ouvrage et ce jusqu'à la plage en contrebas de la RD 80.</p>	Commune

Une servitude de libre accès au littoral est également ajoutée à cet endroit assurant que le projet de construction en cours d'étude contiendra une possibilité d'accès publique à la plage en contrebas.

### A6/ le prolongement de la zone UBe à Porraja

En prolongement du vaste projet d'espace public sur toiture prévu à Porraja (Servitude de localisation A), la commune souhaite uniformiser les hauteurs des constructions tout en prolongeant la servitude de vue.

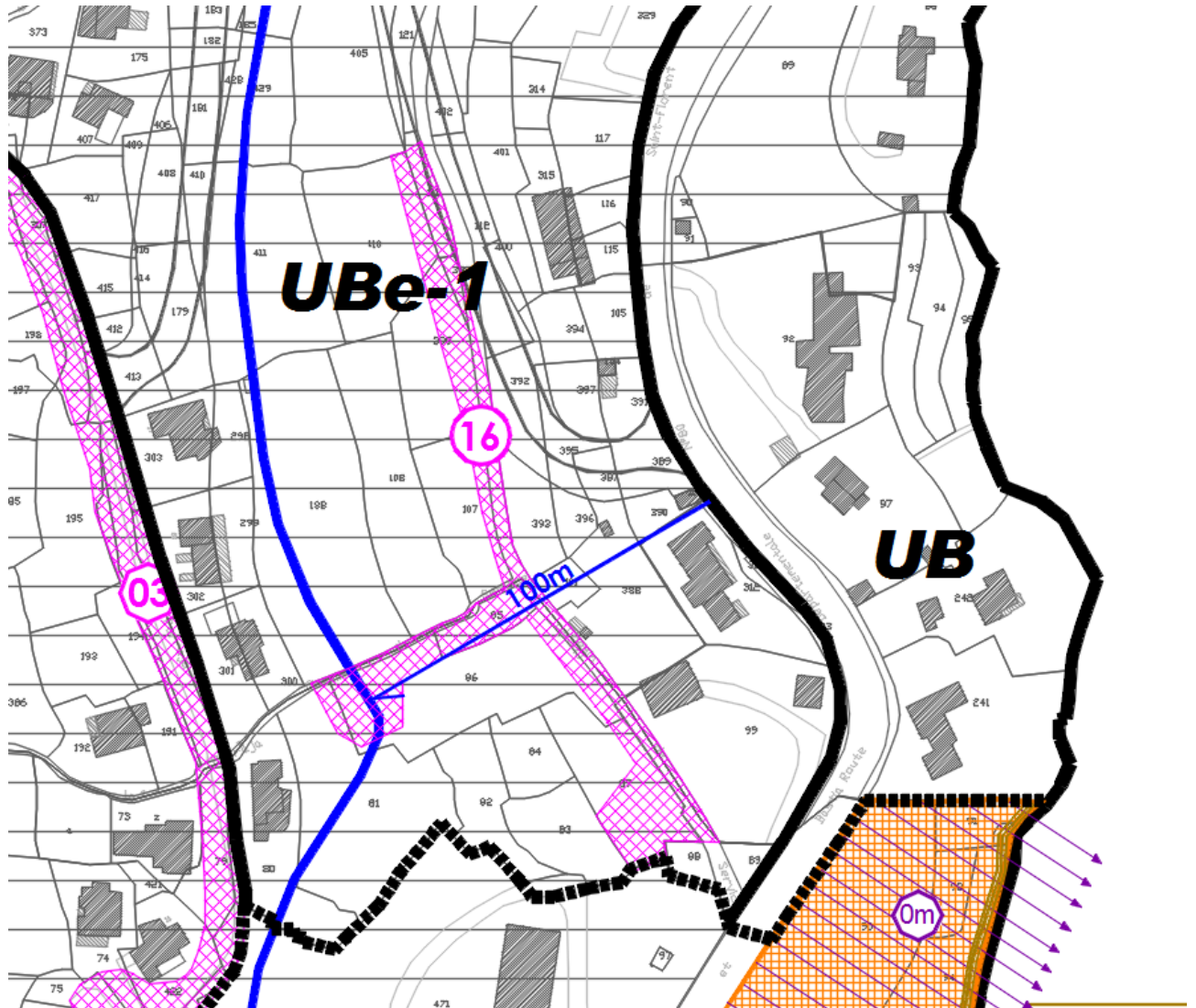
La zone Ube est donc étendue vers le sud, au droit du débouché du chemin de la Calavita. L'ensemble a ainsi une forme cohérente. 3360 m<sup>2</sup> de zone UB deviennent Ube.



### **A7/ la prise en compte d'un projet de voie de désenclavement dans le quartier de Porraja**

Le désenclavement du centre du quartier de Porraja par une nouvelle voie de desserte permettra de sécuriser les déplacements qui se font actuellement via un chemin. Des aires de retournement sont prévues en bout des voies.

#### **Création de l'emplacement réservé n° 16**



La liste des emplacements réservés est mise à jour par l'ajout du n°16.

<b>Secteur de Pietranera</b>			
16	Création d'une voie de desserte à Porraja	Commune	2 525 m <sup>2</sup>

## B/ les évolutions du Règlement d'urbanisme

### **B1/ l'instauration d'une dérogation générale aux règles de gabarit pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif**

La réalisation des Constructions et Installations liées aux services publics a ses propres exigences de sécurité et de réalisation.

- de sécurité car les Etablissements Recevant du Public (ERP) se voient appliquer des normes supplémentaires (dégagements, accès installations....) qui sont le plus souvent incompatibles avec des normes de prospects
- de réalisation car ces édifices sont réalisés le plus souvent par concours, et les normes d'urbanisme sont le plus souvent ignorées par les candidats, et le projet lauréat, impliquant d'adapter à posteriori le PLU pour finir avec peu de règles appliquées.

Dans la logique d'une simplification du PLU, l'article 11 des Dispositions Générales exonère les CINASPIC de toutes les règles de prospects, conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **Nouvel article 11 des dispositions générales du PLU de San-Martino-Di-Lota**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 8 à 10 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

**Ajouts dans les articles UB6, 1AU6 et A6 :**

En raison de leurs spécificités techniques, les CINASPIC peuvent également s’implanter à l’alignement.

**Ajouts dans les articles UB7, 1AU7 et A7 :**

En raison de leurs spécificités techniques, les CINASPIC peuvent s’implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres.

**B2/ Rendre compatible la servitude de vue avec les projets urbains de Pietranera**

Les conditions d'implantation des constructions dans les servitudes de vue sont trop restrictives (0 construction au-dessus du fil de l'eau) alors que les bâtiments ont des exigences techniques propres contraires comme des passerelles, des édicules d'ascenseurs....

Dans le même esprit, les spécificités techniques des bâtiments destinés à l’hôtellerie nécessite des superstructures plus importantes. Une majoration de 1 mètre est donc autorisée au sein du secteur UB-e1.

L'article UB 10 est complété sur ces points.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

2. Hauteur absolue

[...]

- 9 mètres dans le secteur UBe-1 (Porraja) et 10 mètres pour les constructions à destination d’hôtellerie

[...]

3. Servitude de vue

En complément des dispositions précédentes, dans le secteur de servitude de vue inscrite sur la bande littorale, les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 0 mètre comptée à partir du trottoir de la Route Départementale 80 de façon à maintenir libre le panorama sur la mer.

Toutefois, en raison d'exigences techniques particulières (passerelle, édicules ascenseurs, gaines techniques, ouvrages....), des installations et ouvrages techniques indispensables aux constructions sont exceptionnellement autorisées dans la servitude de vue.

### **B3/ l'autorisation explicite des toitures terrasses dans la zone UB**

Le règlement actuel présente une ambiguïté en ne présentant la règle que pour les toits en pente. Hors, les toitures terrasses ont toute leur place dans le paysage littoral de Pietranera et plus généralement de la commune. L'article UB 11 sur les toitures est mis à jour en conséquence, explicitant la possibilité de créer des toits terrasses sous réserve de l'accord de l'ABF.

Un complément est également apporté dans l'entête de la zone UB, en précisant le rôle des Architectes des Bâtiments de France

#### **EN-TETE DE LA ZONE UB**

La zone UB couvre la zone agglomérée de Pietranera et les quartiers résidentiels du village et des hameaux. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Les zones UB comprennent :

- des secteurs UBe et UBe-1 (urbanisation littorale dense),
- des secteurs UBm (urbanisation de montagne dense),
- les secteurs UBri liés au risque inondation (Grigione et Lisciola sous aléa inondation).

Des secteurs UB-if et UBm-if conditionnent les occupations et utilisations du sol à la réalisation des ouvrages de protection collective face aux risques Incendies Feux de Forêt (parties hautes de Pietranera et hameau de Canale).

La zone de Licciola ainsi que le village et les hameaux de montagne sont concernés par des périmètres de Monuments Historiques. En conséquence, tous les permis sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

#### **ARTICLE UB 11 – ASPECTS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

##### **3. Les toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans les périmètres de protection des bâtiments Historiques, elles sont autorisées sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs UBm et UBm-if (village de San Martino et hameaux de montagne), lorsqu'une toiture pentée est réalisée, elle doit avoir un aspect lauze. Toutefois, une couverture en lauzes traditionnelles sera demandée dans le cas où une intégration architecturale, ou une continuité avec le bâti existant, la rend nécessaire, et ce tant pour une demande de travaux sur une construction existante, ou la réalisation d'une construction nouvelle.

[...]

## **B4/ Adaptation du PLU aux dispositions de la loi ALUR du 26 mars 2014.**

La loi ALUR entrée en vigueur en mars 2014 spécifie la caducité sans délai des normes de superficie minimale (le PLU approuvé de 2013 n'en contient pas) et des Coefficients d'Occupation des Sols.

1/ tous les COS appliqués dans le règlement d'urbanisme sont supprimés

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR du 26 mars 2014

### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR du 26 mars 2014.

La Modification du PLU introduit en contrepoint comme mesure de limitation de l'imperméabilisation des sols dans la zone UB, la zone AU étant déjà règlementée sur ce point.

a) un Coefficient d'Emprise au Sol dans la zone UB, à l'exception du secteur UBe de centralité de Pietranera, déterminé à 60% de la capacité d'imperméabilisation. Cette mesure se veut limitatrice de l'imperméabilisation du collinaire de Pietranera et des villages car le ratio de 60% est appliqué à tout ce qui produit du ruissellement par imperméabilisation incluant les terrasses, les piscines, les ouvrages techniques et les aires de stationnement imperméabilisées.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UBe les zones littorale en aval de la RD80 et pour les bâtiments à destination d'hôtellerie sur l'ensemble de la zone UBe.

Dans le reste de la zone UB, l'emprise au sol ne peut pas excéder :

- 60% de la surface totale du terrain d'assiette pour toute imperméabilisation (construction, piscine, terrasses...).

- le terrain d'assiette doit être aménagé de telle façon qu'au moins 35% de sa superficie soit une zone verte, arborée et plantée, dans les conditions fixées à l'article 13.

b) une imposition de minimum d'espaces de pleine terre à l'article UB 13 est mise en place afin de limiter le ruissellement des eaux de pluie par infiltration naturelle. Seuls les bâtiments destinés à l'hôtellerie sont exempts de cette règle.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES VERTS**

#### **Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et toiture végétalisée**

Conformément à l'article UB9, 35% de la superficie de l'unité foncière doit être composé en pleine terre (avec un minimum de 90 cm de pleine terre).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments destinés à l'hôtellerie.

## **B5/ Adaptation du règlement à la recodification du Code de l'Urbanisme.**

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ont recodifié le code de l'urbanisme.

Les références aux différents articles du Code au sein du PLU sont dès lors erronées. La présente modification procède donc au remplacement des anciennes références par les nouvelles, hormis les articles R123-1 et suivants, comme le précise l'alinéa VI de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

### Sur les plans de zonage

- L130-1 et suivants → L113-1 et suivants (Espaces Boisés Classés)
- L123-1-5-7° → L151-23 (espaces verts protégés)
- L123-2c → L151-41 (servitudes de voies et d'équipements)

### Dans le règlement

- les dispositions du Schéma d'Aménagement de la Corse valant Directive Territoriale d'Aménagement et Schéma de Cohérence Territoriale → les dispositions du Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse
- L111-9 et L. 111-10 → L102-13 (sursis à statuer)
- L130-1 et suivants → L113-1 et suivants (Espaces Boisés Classés)
- R111-15 → R111-26 (préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement)
- L126-1 → L151-43 (servitudes d'utilité publique)
- R111-21 → R111-27 (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)
- R111-31 à R111-50 → (implantation des caravanes, HLL et camping)
- R130-1 → R421-23g et R421-23-2
- L111-3 → L111-15 (reconstruction à l'identique après sinistre)
- L123-1-5-7° → L151-23 (espaces verts protégés)
- L123-2c → L151-41 (servitudes de voies et d'équipements)
- R443-3 → R111-38 (HLL)
- R111-31 → R111-37 (définition des HLL)
- R442-2 → R421-23f (affouillements et exhaussements du sol)
- L146.4.1-2° → L121-10
- L146-6-2° → L121-24