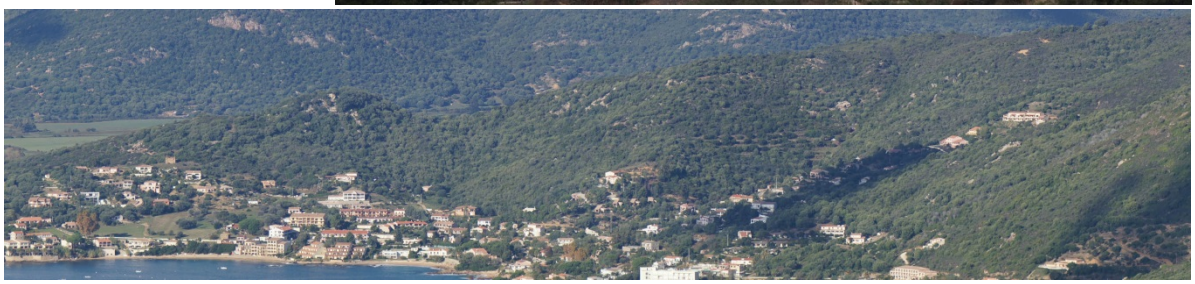
Corse-du-Sud

CASAGLIONE



↘ RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°5

Modifications du règlement de la zone A et N
Relatives aux règles de constructions des hangars agricoles

PLU approuvé le 09/03/2019
Arrêté de prescription 29/11/2024
Approuvée le 29/03/2025

SOMMAIRE

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 4

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3 Les modalités de la concertation

2-CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 9

3- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME 14

3.1 Les impacts sur le paysage

3.2 Les impacts sur la production d'énergie solaire

3.3 Les impacts sur la biodiversité

4- ELEMENTS DE CONCLUSION 16

1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure MS5

Article L153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

N°	PIECES	Approbation	Modification simplifiée 4
1	**Rapport de présentation** **Etat des lieux**	9 mars 2019	
2	**Evaluation environnementale**	9 mars 2019	
3	**PADD**	9 mars 2019	
4	**OAP**	9 mars 2019	
5	***Règlement des zones***	----------	*Zone A et N*
6	**Plans de zonage**	18 octobre 2019	
7	**CTPENAF**	9 mars 2019	
8	**Espaces réservés**	9 mars 2019	
9	**Annexes sanitaires et servitudes**	9 mars 2019	

Le règlement de la zone UC ainsi modifié sera intégré dans le règlement complet.

1.2 Les motifs

La commune de Casaglione a procédé à l'approbation du PLU en date du 9/03/2019.

Il y a lieu de prescrire une modification simplifiée n°5 du P.L.U. pour apporter :

- Des modifications à la rédaction du règlement de la zone A et N au sujet des conditions de constructions des hangars et des hangars photovoltaïques tant dans leur surface que leur aspect extérieur,

Le conseil municipal a acté sa prescription le 29/11/2024 par arrêté municipal.
La concertation publique, dont les modalités ont été définies par délibération du 28/12/2024, s'est déroulée durant le premier trimestre 2025 afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet après la période des fêtes.
Les PPA ont été destinataires du dossier complet et ont disposé d'un mois pour émettre un avis. L'INAO a été le seul organisme à émettre un avis.

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation a été tiré par le conseil municipal qui déduit d'un bilan positif en absence de remarques déposées sur le registre ou sous une autre forme. Les avis dans la presse et le site internet de la mairie et du bureau d'études ont permis d'informer au-delà des limites communales.
Le conseil municipal a ainsi approuvé la modification simplifiée n°5 le 29 mars 2025.

1.3 Les modalités de concertation

Monsieur le maire décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant. Les modalités ont été fixées par la délibération du 28/11/2024.

Les modalités de concertation publique seront les suivantes compte tenu de la nature de modifications apportées :

- Information du public par le site internet de la commune et du bureau d'études
- Mise à disposition du public pendant un mois en mairie et mairie annexe
- Par voie de presse suivant les modalités de la procédure
- Affichage en mairie.

Les PPA destinataires du dossier ont disposés d'un mois pour émettre un éventuel avis. Ils seront joints le cas échéant au dossier de consultation du public. La consultation du public se déroule pendant un mois également.

2- LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La commune de Casaglione est une commune au profil rural où l'agriculture tient une place importante tant en termes de nombre d'exploitants en exercice qu'en qualité des paysages. A cet égard, les constructions agricoles concourent à l'évolution de ces paysages vallonnés et très identitaires. La commune compte au dernier recensement avec la présence de 13 exploitations qui exploitent une SAU (Surface Agricole Utile) de 293 ha.

Paysages agricoles de la vallée du Liamone

Paysages agricoles vallonnés de la vallée de la Liscia

Les exploitations d'élevage (ovins, caprins) -qui sont ici dominantes-, manifestent des besoins pour le stockage du matériel, du fourrage et parfois pour la mise à l'abri des troupeaux.

Si par le passé, les constructions agricoles étaient de tailles modestes et réalisées en matériaux locaux comme la pierre et le bois, la donne a changé mettant en évidence l'importance de leur aspect extérieur et de leur implantation pour réussir leur insertion visuelle. En effet, la qualité esthétique n'est pas la priorité dans ces projets pour des questions de coûts ce qui affectent le choix des matériaux, des teintes et le traitement des abords de ces constructions nouvelles.

Le conseil des sites de Corse a mis en place avec le concours de l'UDAP des recommandations techniques pour accompagner les porteurs de projets dans le but de réduire les impacts négatifs souvent irréversibles. Une fiche conseil « Bâti agricole » de la série « Bourgs et village dans l'espace rural en Corse » sert donc de principal support à la rédaction actualisée du règlement.

Ce conseil est généralement saisi pour donner son avis sur les projets agricoles des communes littorales comme Casaglione : s'appuyer sur ce travail collectif apportera au PLU des garanties qualitatives sur les futurs projets. On notera que de manière générale, les bâtiments agricoles deviennent très impactants lorsqu'ils produisent des terrassements importants pour créer des plateformes au niveau des versants ; lorsqu'ils s'implantent en ligne de crêtes ou encore aux bords des voies de circulation. S'ajoute à cela, la recherche d'un projet très économique qui devient ainsi une structure sommaire composée de poteaux et d'une toiture.

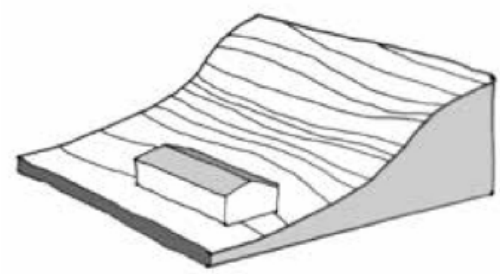
La CTPENAF apporte, quant à elle, un avis au sujet de la cohérence entre les besoins réels de l'exploitation selon sa nature et les surfaces des bâtiments agricoles qui sont à construire. Aussi, le

PLU veille à encadrer les surfaces en tenant compte des besoins pour de nouvelles installations mais aussi en prenant en compte les besoins des exploitations qui évoluent. La commune ne souhaite pas entraver les exploitants dans leur projet mais les accompagner en proposant un cadre clair. La qualité des paysages est aussi un facteur d'attractivité du territoire et de qualité du cadre de vie sur le long terme. En prendre soin est un des axes du PADD du PLU approuvé.

Le PLU approuvé est donc à modifier pour mieux considérer ces aspects esthétiques et techniques.

Les principaux principes défendus sont les suivants :

- **Des implantations de bons sens**



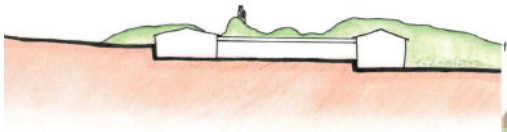
En bas des pentes ou en jouant avec le dénivelé pour réduire les mouvements de terrains

La division du volume principal en deux volumes équivalents permet de limiter les terrasse-ments.

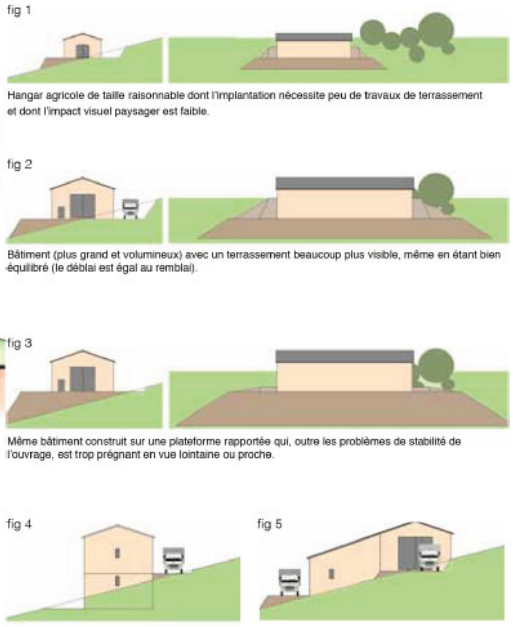
crédits © caue76

crédits © rdnef

Le bâtiment utilise la pente dans son architecture



Coupe transversale proposant l'insertion d'une exploitation complexe dans la topographie existante.



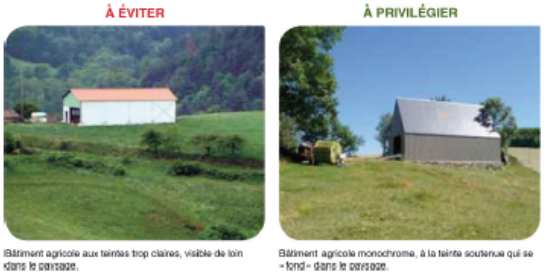
Avant avant 2020

Après 2025

Hors des points de vues routiers principaux et d’intérêt

- **Des teintes adaptées**

Les couleurs



On privilégiera des couleurs qui se confondent dans le paysage environnant.

Le vert choisit pour le bâtiment se mêle harmonieusement avec le rideau de pins qui le dissimule.

- **Des matériaux naturels recyclables**

- **Les panneaux solaires**

Le photovoltaique

Il est préférable de couvrir la totalité d'un pan de toiture.

A éviter

A privilégier

Le contexte dans laquelle s'insère la toiture photovoltaique est très important : proche d'un hameau, l'impact et l'échelle de la toiture est démesurée et inadaptée.

2.1 Les modifications apportées au règlement de la zone A et N

Le règlement de la zone A est modifié comme suit :

SECTION I
Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone **A**, sont interdites toutes les installations et occupations qui ne seraient pas liées à la vocation agricole de la zone et à son fonctionnement tel qu'elle est définie par le code de l'urbanisme

Pour rappel sont interdits

⇨ Les éléments de production d'énergie solaire au sol non destinés à l'usage domestique

~~⇨ les hangars photovoltaïques de plus de 500 m² de surfaces de plancher en un ou plusieurs volumes.~~

⇨ Les changements de destination.

La production solaire n'est pas remise en question au moment où un plan national veille à accélerer la production d'énergie renouvelable. Il s'agit de mieux encadrer l'impact paysager de celle-ci dans la zone agricole en mettant en adéquation les bâtiments supports avec les besoins des exploitations.

A l'article 2 qui précise les autorisations sous conditions, une correction matérielle est apportée au sujet des piscines. Et c'est ici qu'est reportée la règle relative aux hangars photovoltaïques.

- **Les piscines des constructions d'habitat** ~~non directement liées aux activités de la zone~~ sont autorisées à condition d'être attenante à l'habitation principale.

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir par leur situation, leur nature ou les contraintes qu'elles produisent sur la zone, est admise **la reconstruction d'un bâtiment après sinistre** de même surface sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination. La nature du sinistre ne doit pas être directement liée à un aléa naturel de mouvement de terrain ou d'inondation.

- **Le stockage à l'aire libre** de matériels ou de matériaux liés au fonctionnement de l'exploitation agricole n'est autorisé qu'à condition de procéder à un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage et dans l'environnement dont les principales dispositions sont exposées dans les articles

- **Les nouveaux hangars photovoltaïques** ne pourront pas dépasser une surface au sol de plus de 300 m² ni une surface cumulée -en cas de réalisation de plusieurs volumes- de plus de 600 m² par exploitation. Cette règle s'applique pour les hangars construits après la date d'approbation du PLU auxquels on souhaite apposer des panneaux à posteriori.

De manière générale, il convient de retenir que les hangars créés après l'approbation du PLU ne peuvent dépasser une surface totale de 300 m² par hangar et 600 m² en cas de plusieurs bâtiments. Il s'agit ainsi de couvrir les besoins mais en limitant la présence de trop grands volumes dont les

caractéristiques ne répondent pas à la taille des exploitations locales. C'est bien sur ces mêmes hangars que des panneaux peuvent être posés sans surfaces supplémentaires.

Dans le chapitre II « Conditions d'occupations des sols » et à l'article 11 « Aspects des constructions », a été ajouté un paragraphe explicitant les caractéristiques des constructions agricoles. Cela permet une bonne lecture du règlement qui vise de manière explicite ces constructions.

8 – *Constructions agricoles techniques*

Les constructions existantes, leur extension et leurs annexes doivent s'intégrer dans le paysage.

Les extensions et annexes se font en cohérence avec les caractéristiques du volume principal (matériaux, volumes, teintes…).

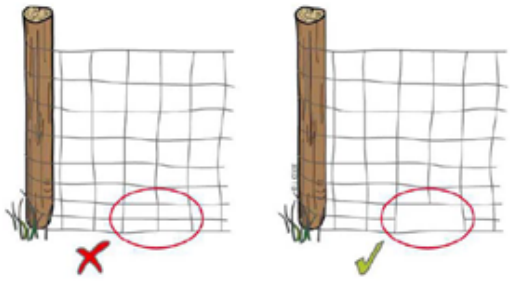
Les hangars photovoltaïques ne sont autorisés que si :
- Ne sont sur une ligne de crêtes
- Ne provoque pas des terrassements supérieurs à 1m.
- Respecte les règles édictées ci-après.

Les abris de jardins ; petit volume sobre aux mêmes caractéristiques que l'habitation principale s'il est maçonné ; en cas de construction démontable : couleur marron foncé ou vert-gris

Les clôtures sont de type agricole ou composées d'un grillage simple à maille large. Le recours aux haies végétales est également admis. (Cf. Annexes)

Les portails s'il y en a, sont sobres sans fioritures ; de couleur marron, gris foncé ou noir, à barreaudage vertical.

Des passages pour la petite faune sont aménagés d'une largeur de 30 cm (L) x 20 cm (H) tous les 3 m. au moins sur deux limites de la parcelle.



Exemple de grillage découpé pour le passage de la petite faune (dessin J. Celse)

Source : Limiter les impacts sur la tortue d'Hermann et sur son habitat dans les projets d'aménagement. DREAL Corse/CEN 2023

« Un fil barbelé pourra être tendu à 20 cm au-dessus du sol au niveau de l'ouverture, afin d'empêcher les sangliers de soulever le grillage Ursus/».(Cf. Annexes Tortues d'Hermann)

Les portails s'il y en a sont sobres ; de couleur marron, gris foncé ou noir.

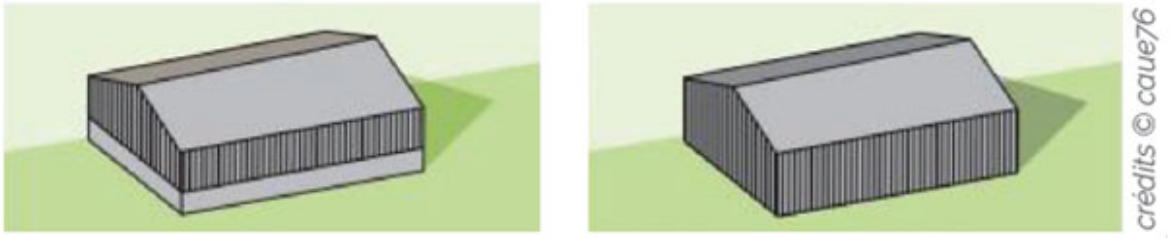
Les constructions agricoles (hors logement) auront recours à des matériaux mats et texturés (bois, béton, maçonnerie, enduites et pierre).

Implantations des bâtiments agricoles sur les terrains en pente

- A flanc de coteau et à mi-pente, en parallèle des courbes de niveaux, en encastrement dans le terrain naturel et en limitant les constructions sur remblais ;
- En cas de forte pente, si plusieurs bâtiments sont prévus, une disposition en terrasse est préférable à la création d'une seule plateforme nécessitant un remblai important ;
- A moindre terrassement pour les bâtiments avec une ligne de faîtage parallèle aux courbes de niveaux

Toitures

les pentes de toitures pourront être plus longues dans le sens de la pente sinon toiture une pente ou deux pans ; **les toitures** sont munies d'une couverture en tuile ou tôle sinusoïdale petite.



Traitement des soubassements

- une proportion de soubassement de 1/4 à 1/3 de la hauteur du mur pour 2/3 de bardage. On évitera ainsi des hauteurs de soubassement trop importantes.
- Si le bâtiment est visible depuis l'espace public, la façade pourra être entièrement bardée;

Les bâtiments agricoles sont fermés sur au moins 3 côtés par un bardage.

Les teintes :

Les toitures seront de teintes sombres ; plus sombres que les façades.

Pour la couleur du soubassement on cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local.

Les bois : privilégier les essences de bois n'ayant pas besoin d'être traitées et des bois locaux ; ou les bois ayant un traitement écologique (thermiquement ou par oléothermie). Éviter les lasures et peintures qui devront être refaites régulièrement. Utiliser éventuellement l'huile de lin.

INTERDICTIONS
- Les matériaux réfléchissants (ne sont pas considérés comme tels, les panneaux photovoltaïques).
- L'imperméabilisation des sols au-delà de l'emprise du bâti et de ses annexes, et terrasse attenante.

Ces mêmes dispositions s'appliquent dans la zone naturelle dite « N » où les constructions agricoles sont autorisées également :

Constructions neuves

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Constructions agricoles : S'appliquent les dispositions de l'article 11 de la zone A.

3- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME

3.1 Les impacts sur le paysage

La modification simplifiée n°5 concerne le règlement de la zone A et N au sujet de la surface des hangars et de leur intégration paysagère et architecturale. Ces nouvelles dispositions vont permettre d'améliorer les propositions issues des porteurs de projets et de les sensibiliser à leur rôle dans l'évolution d'un paysage qui reste de grande qualité et encore bien préservé. Le territoire accueille déjà des constructions contemporaines dont l'intégration peut questionner, notamment en absence de traitement des abords immédiats et des choix esthétiques. Les conditions financières pour créer les hangars photovoltaïques sont favorables pour les exploitants qui mettent les terrains à dispositions. Aussi, la rentabilité des projets est la priorité des entreprises qui sollicitent les exploitants. Aussi, le règlement du PLU vise à encadrer ces projets qui ne peuvent se faire à n'importe quel prix. Leur multiplication pose question. Dans la continuité de la démarche menée par les institutions publiques et pour une mise en cohérence qui s'impose, les changements apportés sont positifs et leur prise en compte lors des instructions des demandes d'autorisations, assure un gain de temps et donc d'argent de la part des porteurs de projets.

La volumétrie unitaire est abaissée ce qui facilitera l'insertion visuelle en facilitant notamment l'implantation au sol. En jouant avec les pentes des toitures, la prise en compte des reliefs sera plus aisée et visuellement, le projet sera mieux intégré. La fermeture d'au moins trois côtés permet d'effacer l'effet disgracieux des piliers et de dissimuler les matériaux stockés, tout en les protégeant mieux des intempéries. Ce sera également le cas, pour les bétails notamment en cas de fortes pluies.
Le choix des teintes est parfaitement adapté aux teintes naturelles de l'environnement proche composé de prairies naturelles et de bosquets de chênes. Le caractère vallonné de la vallée et ses vallons secondaires offre des paysages dégagés depuis la route de Casaglione tant par le Liamone que par la Liscia. Aussi, le choix d'éviter les implantations en ligne de crêtes ou aux abords directs des RD est légitime pour accompagner une insertion discrète de ces bâtiments, somme toute, imposants.

Enfin, le traitement esthétique des clôtures et des entrées d'exploitations n'est pas à négliger car ces interfaces avec le domaine public sont généralement un premier plan des paysages perçus depuis es RD mais aussi, parce qu'il reflète le caractère soigné des exploitations.

Les évolutions du règlement induisent une meilleure prise en compte du paysage agricole et naturel de la commune de Casaglione.

3.2 Les impacts sur la production d'énergie solaire

Le PLU approuvé prévoyait une limite de 500 m² de hangar en un ou plusieurs volumes. La modification simplifiée augmente de 10% les possibilités mais abaisse la taille des hangars à 300 m² pour une meilleure insertion visuelle. Par ailleurs, ces surfaces ne concernent que les nouveaux bâtiments et non les surfaces existantes. Les surfaces de toitures disponibles pour les panneaux photovoltaïques sont sensiblement plus importantes, laissant la possibilité donc d'une production légèrement supérieure en cas d'utiliser les surfaces maximales autorisées.

Les changements apportés au règlement ne sont pas de nature à entraver la production photovoltaïque en zones agricoles et naturelles puisque les surfaces totales des toitures disponibles sont potentiellement plus importantes. Ces règles sont déjà appliquées dans d'autres communes sans mettre en question les projets.

3.3 Les impacts sur la biodiversité

Le PLU de Casaglione couvre un territoire sensible du point de vie écologique en présence de plusieurs espèces protégées et de périmètres environnementaux pris en compte. Le PLU modifié vient compléter essentiellement les annexes mais ajoutent aussi des règles au sujet des clôtures qui constituent des obstacles à la circulation des espèces notamment terrestre, dont la tortue d'Hermann. La note technique élaborée par la DREAL permet d'améliorer la connaissance et d'informer les acteurs du monde agricole pour mieux intégrer dans le mode de gestion la prise en compte de cette espèce classée en liste rouge. Les annexes ajoutent un extrait de cette note qui sera disponible sur le site web de la mairie.

Le PLU insiste également sur l'importance des trames arborées au sein des parcours pastoraux : la multiplicité de leur rôle à l'égard de la biodiversité mais aussi auprès des troupeaux explique cette attention. Brise vent, ombrage, zone d'abri, réduction de l'érosion… autant de processus qui participent à maintenir la qualité environnementale des exploitations et des écosystèmes.

La présence des essences envahissantes est réelle sur ce territoire comme partout en Corse. Les semences dispersées par le vent et les animaux depuis des jardins d'agréments explique souvent leur présence en zone naturelle et agricole. Des plantations volontaires sont aussi à l'origine de leur présence, généralement par méconnaissance. En annexant une liste et en précisant qu'elles sont interdites, le PLU attire l'attention et sensibilise. Les moyens à déployer sont peut-être trop importants pour éradiquer ces essences car cela suppose une cartographie exhaustive et des protocoles bien précis. Ce n'est pas ici l'objet, mais une première étape est instaurée dans le PLU ainsi modifié.

Ces apports ne modifient pas directement l'état des lieux mais on le mérite de sensibiliser les publics et acteurs à la biodiversité locale, et de souligner la problématique des espèces envahissantes, souvent méconnues.

4- ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification simplifiée n°5 concerne le règlement de la zone A et N au sujet de la surface des hangars et de leur intégration paysagère et architecturale. Les annexes ont été complétée par :

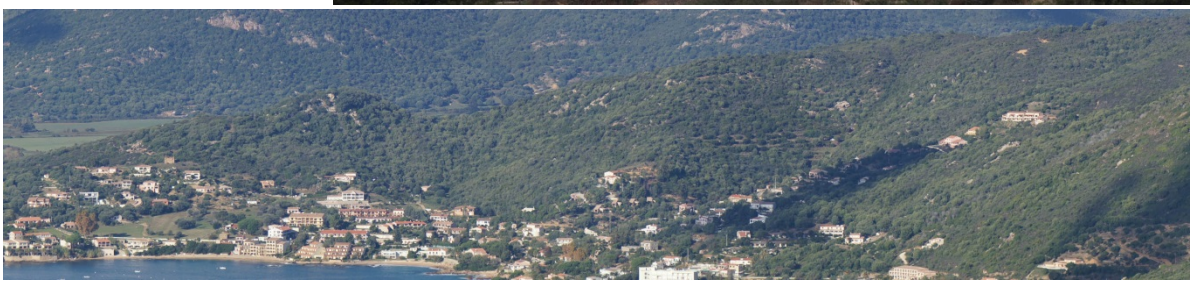
- des données concernant les travaux agricoles en présence de la tortue d'Hermann (avérée dans la vallée qui est couverte par la zone de présence diffuse.)
- des données relatives aux essences végétales envahissantes
- des informations pratiques relatives à l'importance des haies en zones agricoles.

Les changements apportés concerneront un faible nombre de constructions eu égards au nombre d'exploitations en place dont une partie dispose déjà de bâtiments. Ces évolutions techniques sont favorables au maintien d'un paysage qualitatif dont l'image jour aussi en faveur des productions locales. La meilleure prise en compte de la biodiversité par des actions simples est à noter alors que l'érosion de celle-ci s'accélère avec les effets du changement climatique, la multiplication des risques naturels et une pression anthropique de plus en plus marquée sur les plaines et les littoraux insulaires. La tortue d'Hermann est mis en avant mais c'est tout un écosystème qui est concerné : les activités pastorales locales sont plutôt favorables à cette biodiversité notamment si les pratiques sont améliorées très simplement.

La procédure de modification simplifiée est adaptée dès lors que le projet est compatible avec les orientations du PADD approuvé.

Corse-du-Sud

CASAGLIONE



↘ RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4

Modifications du règlement de la zone UC pour renforcer la mixité sociale

APPROBATION

PLU approuvé le 09/03/2019
Arrêté de prescription 29/11/2024
Approuvée le 29/03/2025.

SOMMAIRE

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 4

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3 Les modalités de la concertation

2-LES MODIFICATIONS 5

2.1 L'article 2 UC

2.2 L'article 12 UC

3-ELEMENTS DE CONCLUSION 10

1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure MS4

Article L153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

N°	PIECES	Approbation	Modification simplifiée 4
1	**Rapport de présentation** **Etat des lieux**	9 mars 2019	
2	**Evaluation environnementale**	9 mars 2019	
3	**PADD**	9 mars 2019	
4	**OAP**	9 mars 2019	
5	***Règlement des zones***	---	*Zone UC – articles 2 et 12*
6	**Plans de zonage**	18 octobre 2019	
7	**CTPENAF**	9 mars 2019	
8	**Espaces réservés**	9 mars 2019	
9	**Annexes sanitaires et servitudes**	9 mars 2019	

Le règlement de la zone UC ainsi modifié sera intégré dans le règlement complet.

1.2 Les motifs

La commune de Casaglione a procédé à l'approbation du PLU en date du 9/03/2019.

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée n°4 du P.L.U. pour apporter :

- Des modifications à la rédaction du règlement de la zone UC et du secteur UCd concernant le % de la surface de plancher dédiée aux commerces et services ;
- Supprimer les obligations relatives à la réalisation de places de stationnements au sein du projet.

Par **arrêté municipal n°20241104 du 29/11/2024, le conseil municipal a prescrit la procédure.**

La concertation publique dont les modalités ont été prescrites par délibération du conseil municipal du 28/12/2024, s'est déroulée durant le premier trimestre 2025 la mairie ayant souhaité permettre au plus grand nombre de consulter le dossier en dehors des périodes de fêtes.
Les PPA ont été destinataires du dossier complet et dispose d'un mois pour émettre un avis.

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation a été tiré par le conseil municipal qui déduit un bilan positif dès lors qu'il n'y a pas eu de remarques déposées en mairie ou transmises par tout autres moyens. **L'approbation de la MS4 par délibération du conseil municipal a eu lieu le 29 mars 2025**.

1.3 Les modalités de concertation

Monsieur le maire décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant. Les modalités ont été fixées par la délibération du 28/11/2024.

Les modalités de concertation publique seront les suivantes compte tenu de la nature de modifications apportées :

- Information du public par le site internet de la commune et du bureau d'études
- Mise à disposition du public pendant un mois en mairie et mairie annexe
- Par voie de presse suivant les modalités de la procédure
- Affichage en mairie.

Les PPA destinataires du dossier ont disposés d'un mois pour émettre un éventuel avis. Ils seront joints le cas échéant au dossier de consultation du public. La consultation du public se déroule pendant un mois.

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

La commune de Casaglione déploie depuis l'approbation de son PLU, les actions nécessaires à la mise en œuvre de son PADD. La commune constate une faible dynamique du marché de l'immobilier en faveur du logements à l'année et qui soutiennent la mixité sociale. Aussi, si au village la commune a pu agir, à Tiuccia, les résidences secondaires prédominent puisqu'en 2021 elles continuent de représenter 71,8% malgré un recul de 3 points depuis 2015.
Les données INSEE identifie 42 ménages (72 habitants) logés dans location et 1 seul HLM. Face à cette insuffisance, la commune s'est donc rapprochée d'un partenaire expérimenté, l'OPH (Office public de l'Habitat) pour réaliser sur deux parcelles (à minima voire 3) en cours d'acquisition par cet Office dans le périmètre de l'OAP, une opération comportant du **logement social et d'accès à la propriété par le biais d'un BRS.**
Il s'agit de réaliser en 3 bâtiments (2 LLS et 1 en accession), 32 logements dont 8 en BRS. On décompte 11 T4, 11 T3 et 10 T2. Cette typologie s'adresse aux familles et aux personnes sans enfant.

L'OAP ayant indiqué que les RDC était destiné aux commerces et le règlement que « 30% des rez-de-chaussée des logements collectifs sont destinés aux petits commerces, au bureau », la modification assouplit le règlement pour les opérations relevant du logement social et l'accès à la propriété pour des logements à prix encadrés. Cette modification permet d'optimiser les coûts de la construction au bénéfice de logements supplémentaires.

Le projet comportera des locaux mais leur surfaces pourra être inférieure que celle initialement prévue pour toutes les opérations. Notons que la disposition des bâtiments ne justifie pas la présence systématique de ces locaux en RDC, car en matière de commerces notamment la visibilité est essentielle. Ainsi, il sera prévu un local destiné à un service public type crèche et un local à louer pour un éventuel commerce.

Implantation de principe du projet en cours de préparation – ORMA Architettura – OPH Capa 2024

BAIL REEL SOLIDAIRE -RAPPEL
Le bail réel solidaire a été mis en place en 2017, en application de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Il s'agit d'un dispositif d'accession sociale à la propriété ; il permet à des ménages, se trouvant sous un certain plafond de ressources, de devenir propriétaires d'un logement à un prix abordable.
Lorsque vous achetez un bien immobilier en bail réel solidaire, vous êtes propriétaire des murs du logement mais pas du terrain. Ce dernier est la propriété d'un organisme de foncier solidaire (OFS), agréé par l'État. En tant que locataire du terrain, vous devez verser tous les mois à cet organisme une redevance foncière. Le montant de cette redevance varie d'un logement à l'autre en fonction notamment des prix moyens de l'immobilier dans la zone géographique en question ; les OFS doivent s'efforcer de contenir le niveau de ce montant.

Un bail réel solidaire est conclu pour une durée de 18 à 99 ans.

2.1 Article 2 de la zone UC

L'article 2 de la zone UC et ainsi modifié :
« Dans le secteur hachuré du périmètre OAP sont admis toutes les occupations autorisées sous les conditions suivantes :
- au moins 50% de la surface de plancher est destiné à du logement collectif
- au moins 20% des logements sont prévus dans le cadre d'un projet en primo accession
- au moins 30% des rez-de-chaussée des logements collectifs sont destinés aux petits commerces, au bureau.

Le dernier alinéa ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux et en accession sociale, où des % moindre sont admis.»

Périmètre OAP et sous-périmètre

2.2 Article 12 Stationnement de la zone UC

Les plans locaux d'urbanisme peuvent imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, notamment de logement, afin de répondre aux besoins des habitants. Cependant, chaque place de stationnement supplémentaire génère un surcoût pesant à la fois sur le maître d'ouvrage et l'acheteur et une consommation accrue de foncier lorsque ces stationnements ne sont pas en sous-sol.

Le VII de l'article 149 et l'article 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) comportent une série de dispositions visant à diminuer les obligations de réalisation de stationnements pesant sur les porteurs de projet, afin de rationaliser l'utilisation du foncier et de diminuer le coût des projets de construction.

Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement. Toutefois, il peut avoir un intérêt à distinguer spécifiquement ces règles pour certaines catégories de logements ou d'hébergements. **A cette fin, l'article L151-34 du code de l'urbanisme ouvrait explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux**, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD) ainsi qu'aux résidences universitaires. La

loi ELAN ajoute à ces trois catégories la possibilité de ne pas réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs intermédiaires.

Au regard de la surface des terrains et d'un aménagement partiel de l'OAP, et tenant compte des coûts pour la réalisation de cette opération d'intérêt général, le PLU est modifié dans le but d'alléger les contraintes en matière de stationnement tel que le code le permet. Ainsi à l'article 12 de la zone UC consacré aux stationnements sera compléter pour préciser l'exception faites aux logements sociaux : « **Logements locatifs sociaux et en accession sociale :** ces dispositions ne s'appliquent pas (suivant les dispositions de l'article.L.151-34 du CU) »

L'emplacement du projet au cœur de Tiuccia permet aux futurs habitants d'accéder aux commerces et services publics dont l'école à pied. La réduction du nombre de véhicules par ménage est envisageable face à la hausse des prix des carburants et des véhicules. L'absence d'un service de transports assez fréquent peut obliger les ménages à se doter de 2 véhicules par ménage comprenant deux adultes.

Le projet en proposera 105 emplacements au sein des parcelles afin de couvrir le besoin découlant des logements mais aussi de la crèche (personnels et parents) et du commerce. Le stationnement occupe une part importante des parcelles mais il ne sera pas imperméabilisé.

3- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME

La commune de Casaglione dotée depuis plusieurs années d'un PLU, constate que celui-ci n'a pas déployé suffisamment d'outils fonciers et règlementaires pour stimuler la création de logements à l'année et notamment des logements sociaux en accession ou en location. L'OAP centrale de Tiuccia sur laquelle la commune n'avait aucune maîtrise foncière, ne s'est pas déployée alors qu'elle était un des fondements du projet urbain avec, à la clef, un regain démographique, pour lequel la commune avait prévu un renforcement des services publics autour de la petite enfance. En absence de volonté des propriétaires de donner forme à ce projet, la commune a pris conscience de l'importance de l'implication publique. En agissant auprès de quelques propriétaires et en faisant usage du droit de préemption urbain, la commune avance dans ses objectifs. En ayant acquis les parcelles A1326,1327 et 1328 dans le périmètre de l'OAP, elle donne un signal fort de sa volonté. La création de ces nouveaux logements permettra de poursuivre et d'accélérer le rééquilibrage entre résidences secondaires et principales. La forte inflation immobilière mais aussi celle de la construction, doublée de taux d'intérêts plus hauts, freinent inévitablement l'accès à la propriété des classes moyennes et basses.

Bien que l'aménagement de l'OAP soit partiel, cette opération montre la voie à suivre. Le PLU de Casaglione montre à quel point il est essentiel d'encadrer l'urbanisme pour optimiser le foncier au service des équilibres sociaux qui exigent une diversification de la typologie d'habitat, pour le rendre accessible au plus grand nombre. Le marché libre ne répond pas à ces besoins, faisant de la maison individuelle le modèle privilégié. Par ailleurs, la hausse des prix du foncier donne désormais lieu à la réalisation de résidence d'habitat collectif de haut de gamme ; d'autres communes sont déjà engagées dans ce processus en absence d'encadrement règlementaire suffisant. Ce modèle soutient encore une résidentialisation touristique.

Le choix communal abonde donc dans le sens de son PADD, des objectifs de mixité sociale et optimise l'utilisation foncière en proposant un habitat dense, puisque le projet approche des 60 logements à l'hectare.

La réduction de la surface de plancher destinée aux commerces et services pour ces bâtiments n'est pas contraire aux orientations du PLU et de l'OAP car le projet en proposera quand même et il existe encore un potentiel dans la réalisation d'une nouvelle tranche sur les parcelles voisines mieux positionnées par rapport à la RD. Des commerces de proximité et services publics sont par ailleurs bien présents au niveau des parcelles attenantes. Les besoins sont bien couverts. Le renforcement des services publics, en réalisant une nouvelle crèche, est appréciable pour soutenir les besoins des familles actives et cela au plus près des habitations.

La suppression des obligations faites en matière de stationnement ne nuit pas au bon fonctionnement du projet car celui-ci propose quand même 105 places, ce qui couvre largement les besoins des logements et des locaux réalisés. Le projet intègre bien les places PMR. Il faudra certainement inclure un quotas de place à recharge électrique.

4- ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification simplifiée ne remet pas en question l'économie générale du PADD qui vise la mixité sociale et le renforcement du parc de résidence principale ; l'économie locale qui prend appui sur des commerces de proximité n'est pas remise en question dans son devenir par le simple fait de lever les obligations en matière de production de surfaces commerciales au RDC des logements sociaux. Les prestataires sont dans l'obligation d'optimiser les coûts des logements et la proximité de plusieurs commerces de base ouverts à l'année répond aux besoins des futures populations. Le projet propose cependant un petit commerce et un local pour une future crèche.

En termes de stationnement, la proposition couvre les besoins et en levant la contrainte, il pourra certainement optimiser pour laisser un peu plus de place aux espaces verts. Le site offre un avantage aux futurs habitants qui est celui de permettre un accès à pied aux commerces et services publics tels que l'école, la garderie et la mairie.

La procédure est adaptée à la nature de la modification.