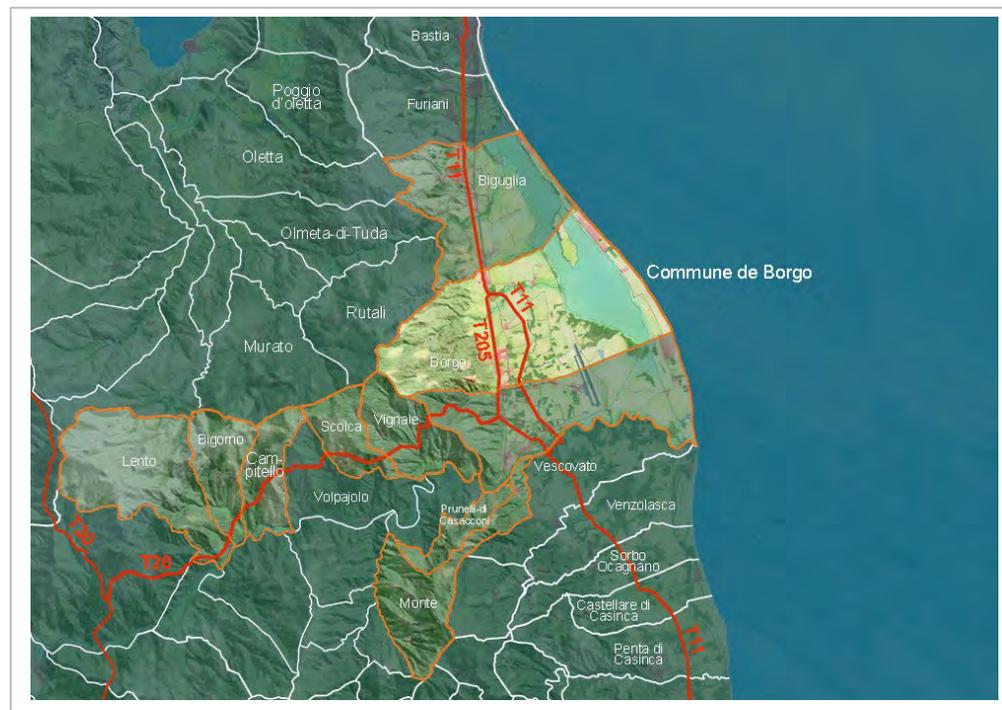


# DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

## COMMUNE DE BORGIO



### Pièce 1- Rapport de Présentation PARTIE 3 JUSTIFICATION DES CHOIX

Document Juillet 2022



<b>Table des matières</b>
---------------------------

<b>PARTIE 1 – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 2 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>28</b>
<b>PARTIE 3 –LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES.....</b>	<b>75</b>



PARTIE 1 – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Borgo, au-delà de sa mise en compatibilité avec le PADDUC, et de la prise de connaissance du nouveau PPRI Biguglia-Borgo en cours d'élaboration, est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et du développement de la commune. Le projet est exprimé dans un document spécifique, le « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD), qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.<sup>[1]</sup> Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 101-2 et L101-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de la commune de BORGIO, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement notamment), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;
- e) Les besoins en matière de mobilité;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Cette politique s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L 131-4 et L 131-5, la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- Les documents de planification supérieurs, plans et programmes (lois d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement) ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse adopté le 2 octobre 2015 par l'Assemblée Corse;
- Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L229-6 du Code de l'environnement

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (Article L 131-6 du CU), les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L 131-1 :

- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L131-2 du CU.

1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L 131-1, à savoir : 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L350-1 du Code de l'Environnement.

L'élaboration du PADD s'est réalisée par étapes. Le diagnostic a permis, par le biais d'une triple approche environnementale, urbaine et socio économique, de répertorier les besoins dans une démarche prospective.

En matière d'**environnement**, il s'agit de préserver les grandes entités paysagères naturelles existantes et les réservoirs de biodiversité qu'ils constituent. La recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation, la volonté de d'assurer le dynamisme de la ville (en matière d'économie locale), la préservation du cadre de ville de Borgo, « ville à la campagne » sont apparus naturellement comme des axes directeurs.

En matière de **démographie et d'équilibre social de l'habitat**, il s'agit de veiller à conserver l'équilibre retrouvé dans l'apport de population nouvelle, de proposer une offre de logements adaptés à la demande tant en terme de taille qu'en terme de prix de façon à favoriser la mixité sociale. En outre, les logements sociaux devront être mieux répartis sur l'ensemble de la commune.

En matière d'**équipements et services**, le bilan n'est pas défavorable. Cependant, les équipements scolaires devront être augmentés si la tendance à l'accroissement des moins de 15 ans s'avère confirmée et si les programmes de logements contribuent à l'apport d'une population.

En matière de **développement économique**, le besoin d'améliorer l'organisation des pôles commerciaux, le besoin de créer de nouveaux emplois et donc de favoriser l'implantation de nouvelles activités. Il s'agit de préserver l'équilibre actuel entre les diverses catégories socioprofessionnelles, de souligner la mixité des fonctions urbaines dans les quartiers, en l'organisant.

En matière de **déplacements**, il est souhaitable d'augmenter l'offre de liaisons piétons et cyclables, car c'est une pratique, en plaine agricole, en bord de mer et en piémont, et le boulevard urbain, qui accueille ces dispositifs, pourrait en constituer l'épine dorsale. Il sera évidemment nécessaire d'offrir des stationnements vélo. Les parkings publics sont dévolus essentiellement aux stationnements des voitures. Le parc public n'est pas important mais la mutualisation des aires de stationnements privés commerciales permet de palier à l'éventuel manque de stationnement.

De ces constatations, des pistes de réflexion ont été proposées au groupe de travail communal, des orientations d'aménagement ont été précisées, et les besoins de la population ont été pris en compte grâce à la consultation, à l'avancement, du cahier de concertation dans lequel on a porté les éléments de diagnostic. Une réunion a été organisée avec la population (le contexte COVID a rendu difficile la mise en place de plusieurs réunions): elle a traduit les intentions portées dans le cahier de concertation. Des échanges avec les services de l'Etat (DDT) et la Chambre d'Agriculture ont apporté à la réflexion. Le PADD s'est ainsi peu à peu matérialisé.

Le PADD répond aux besoins de développement de la commune par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace déclinés en 4

axes principaux et 16 orientations :

Axe 1. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.

- Préserver la qualité architecturale du village de Borgo
- Préserver les paysages de la plaine, du piémont, de bords d'étang et de bord de mer
- Préserver les ressources naturelles
- Maintenir les continuités écologiques et paysagères : conforter la trame verte et bleue
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels et nuisances sonores

Axe 2. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale, et une utilisation économe des espaces.

- Accueillir de nouveaux habitants
- Cela repose sur plusieurs enjeux :
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et préserver les espaces naturels et agricoles.
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle

Axe 3. Conforter l'économie locale.

- Conforter les commerces et services de proximité et activités artisanales
- Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles
- Renforcer les communications numériques

Axe 4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.

- Renforcer certains équipements au regard des objectifs démographiques
- Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Modérer la consommation d'énergie
- Réduire la fracture numérique en faveur de l'habitat et de l'activité économique

## **1. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.**

### **1.1 Rappel des orientations**

- Préserver la qualité architecturale du village de Borgo
- Préserver les paysages de la plaine, du piémont, de bords d'étang et de bord de mer
- Préserver les ressources naturelles
- Maintenir les continuités écologiques et paysagères : conforter la trame verte et bleue
- Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels et nuisances sonores

### **1.2 Explications des choix retenus**

Les paysages emblématiques participent à l'image de la commune. A ce titre ils doivent d'être confortés.

#### **• Préserver de la qualité architecturale du village**

La commune souhaite préserver ce patrimoine bâti qui, de part son implantation sur un éperon rocheux qui domine la plaine et le bord de mer, est un élément emblématique du paysage bâti de la commune, un motif paysagé à souligner.

Cet ensemble architectonique vernaculaire participe à la qualité du cadre de vie et de l'identité communale même si aucun élément architectural ne nécessite une reconnaissance au titre du L151-19 du CU. C'est l'ensemble bâti qui fait « valeur ». L'emprise bâtie ancienne s'est étendue à l'est et au sud, preuve que le village constitue un lieu de vie. La construction de nouvelles habitations se doit d'être encadrée et les perceptions du village depuis le lointain préservées. Ainsi les limites nord de la zone du village ancien soulignées par des structures de jardins anciens devront être préservées. Cette disposition permet de préserver la vue du village à la typologie ancienne depuis le nord, perceptible depuis le lointain. De plus la municipalité a choisi d'une part, de positionner un emplacement réservé qui accueillera des jardins partagés communaux sur des petits jardins en terrasses, participant ainsi à l'animation du village; d'autre part de repositionner un emplacement réservé pour du stationnement et des équipements sportifs, et un emplacement réservé pour agrandir le cimetière. L'ensemble du bâti ancien et de ses extensions bénéficie d'un zonage spécifique UA.

## • **Préserver les paysages de la plaine, du piémont, de bords d'étang et de bord de mer**

Borgo bénéficie d'un cadre de vie privilégié entre ville, campagne et bord de mer.

Les entités paysagères communales s'inscrivent dans un ensemble paysager plus vaste : celui de Bastia-Marana.

Les espaces naturels et agricoles, en limites des zones urbaines, sont des espaces de respiration, de nature et de détente «aux portes de la ville». Ils sont toute à la fois espaces récréatifs (aménagement du bord de mer par le Conservatoire du Littoral et des Cités lacustres, centre équestre, golf...), et marqueurs de l'identité paysagère de la commune. La plaine offre de larges perspectives visuelles sur les paysages alentours.

Tous ces espaces sont préservés par leur classement en zone naturelle du PLU, en zone agricole ou espaces remarquables. Les lotissements anciens en plaine ont été limités à leur surface bâtie actuelle. Ils ne pourront bénéficier d'aucune extension de surface et aucune construction nouvelle ne pourra être édifée afin limiter l'impact de cette urbanisation dans le paysage.

## • **Préserver les ressources naturelles**

### *La gestion de la ressource en eau*

Le projet de développement traduit dans le PLU se doit d'être cohérent avec la capacité de desserte en réseaux sur le territoire communal. Toutes les zones urbaines du PLU sont desservies par des réseaux d'eau et d'assainissement collectif. Le réseau collectif d'eaux pluviales n'existe pas: sur la base du schéma directeur pluvial des communes du bassin versant de l'étang de Biguglia ( communauté de communes de Marana Golo – novembre 2017), la commune entend, à travers son document de PLU, imposer des prescriptions.

### *Le développement des énergies renouvelables*

La commune souhaite encourager le recours aux énergies renouvelables car le maintien de la qualité du cadre de vie passe également par un respect de l'environnement et une économie des énergies. A ce titre, aucune mesure réglementaire ne fait obstacle à l'utilisation des énergies renouvelables. Cependant la mise en œuvre des panneaux solaires photovoltaïques est encadrée afin de les inscrire de manière non ostentatoire dans l'ensemble des volumes bâtis.

### • **Maintenir les continuités écologiques et paysagères**

Le diagnostic met en avant la place importante de l'étang de Chiurlinu (étang de Biguglia), principal réservoir de biodiversité à l'échelle de la commune, à l'échelle du grand paysage. Il souligne également un réseau de cours d'eau et de ripisylves développé depuis le piémont jusqu'à l'étang.

Le projet de territoire assurera la préservation de ces espaces sensibles d'un point de vue environnemental et permettra également leur gestion et leur mise en valeur : Ces corridors éco-aquatiques peuvent être fragilisés par la présence d'espaces urbanisés. Il apparaît nécessaire de les préserver et de les restaurer, assurer leur fonctionnalité et assurer le libre passage de la faune, les identifier sur le règlement graphique. Les éléments arborés, motifs paysagés (alignements d'arbres, espaces verts...) seront protégés de la même manière aux titres d'un zonage N, au titre des espaces boisés classés ou d'espaces verts protégés identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

### • **Prendre en compte les risques naturels et nuisances sonores**

La commune de Borgo, compte tenu de sa configuration géographique, des infrastructures de circulation qui la traverse et de la présence de l'aéroport de Poretta est soumise à plusieurs risques naturels et nuisances sonores.

#### *Les risques naturels*

Ces risques sont identifiés. Ils conditionnent en grande partie l'utilisation de l'espace. Ainsi :

- La commune est confrontée à des phénomènes de ruissellement accentués par l'imperméabilisation de certains quartiers. La commune souhaite donc, à travers le présent PLU, améliorer la prise en compte de cette problématique sur le territoire communal. Dans ce sens, le PLU intègre des réglementations dans la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation.
- Les espaces de piémont sont soumis au risque de feux de forêts.
- Le bord de mer est soumis au risque de submersion marine.

Les dispositions du PLU assurent la cohérence des choix de développement avec le PPRi en cours de révision par les services de l'Etat et les premières dispositions ont été intégrées à la réflexion. Les réglementations spécifiques détaillées du PPRi et du PPRIF sont portées en annexe du dossier. Pour le PPRi c'est le document en cours, mais les pièces règlement et règlement graphique tiennent compte des nouvelles dispositions. Ainsi le zonage tient compte de la nouvelle carte des aléas du PPRi et du zonage du PPRIF en cours. La zone construite de bord de mer, (portée en NL) a été limitée plus strictement que dans le PLU actuel.

#### *Les nuisances sonores et expositions au bruit*

L'Etat Initial de l'environnement fait état sur la commune de nuisances sonores liées à la présence de la RT11, voie classée à grande circulation, et de zones d'exposition au bruit lié à la présence de l'aéroport de Poretta.

La RT11 limite la zone urbaine d'entrée de ville au nord. La commune est au coeur des déplacements interurbains avec des migrations pendulaires importantes qui génèrent une saturation forte du trafic routier aux heures de pointe.

L'aéroport de Poretta s'inscrit en plaine. Un P.E.B. est institué.

Les dispositions de ces réglementations sont portées sur le règlement graphique du PLU et l'urbanisation a été réduite au regard de ces dispositions.

## **2. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale, et une utilisation économe des espaces.**

### **2.1 Rappel des orientations**

- Accueillir de nouveaux habitants  
Cela repose sur plusieurs enjeux :
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et préserver les espaces naturels et agricoles.
- Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle

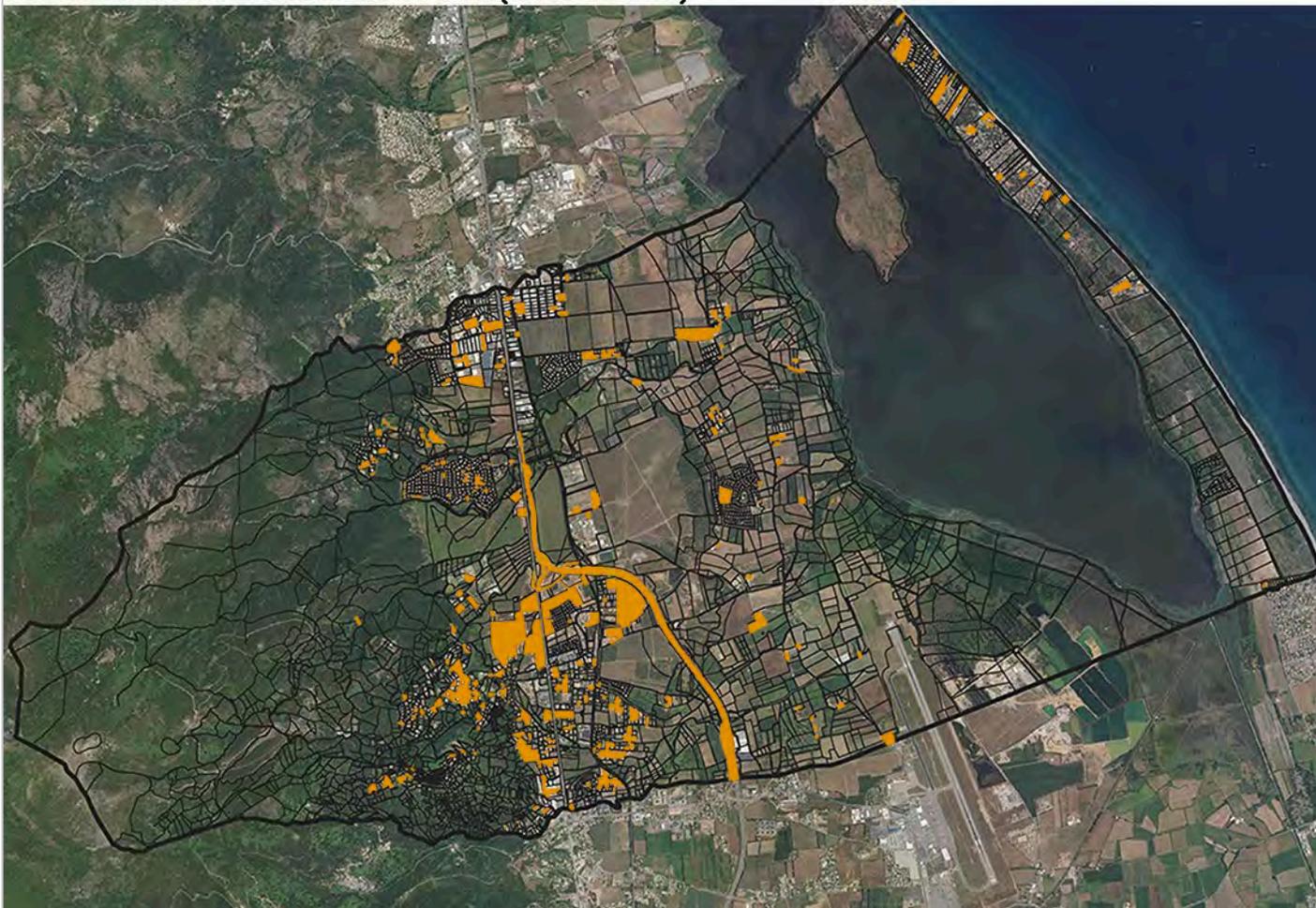
### **2.2 Explications des choix retenus**

La commune de Borgo occupe une place importante au niveau régional: elle est la quatrième ville de Corse. Son appartenance à l'aire urbaine de Bastia la rend attractive. Elle a connu au cours des soixante dernières années une croissance importante de population. Sa population est jeune. Son parc de résidences principales important.

La commune entend réfléchir à son développement, en termes d'habitat, de cadre de vie, d'économie, d'équipements, de mobilités et de préservation de l'environnement, dans le respect des dernières dispositions législatives, qui ne permet de considérer que l'extension des secteurs urbanisés de la commune. Elle inscrivait dans le PADD la possibilité d'accueillir 3.344 habitants et un besoin de 2.095 logements supplémentaires. Les objectifs du PADD était aussi de réduire les surfaces artificialisées et d'inscrire une artificialisation de 5,24ha par an

(elle a été de 15,5 ha/ an entre 2011 et 2021), portant cette disposition a la possibilité d'artificialisation de 78,75 ha pour 2033. Le PADD inscrit aussi un objectif d'une densité de 30 logements/ha. Ces deux dispositions se doivent d'être conjuguées.

### Surfaces artificialisées sur 10 ans (2009 à 2019)



### 2.2.1 Promouvoir une urbanisation économe en espace

Pour cela, il faut définir une croissance démographique qui traduit une volonté de maîtriser l'urbanisation.

#### Hypothèse de croissance démographique retenue

Sur la base des données statistiques enregistrées lors des derniers recensements et des perspectives d'évolution de la construction, trois perspectives d'évolution démographiques ont été retenues :

	Croissance	Taux	Nombre d'habitants		Nombre d'habitants supplémentaires 2016-2033	Nombre d'habitants supplémentaires par an
			2018	2033		
Scénario 1	faible	1,72%	8.739	11.173	2.668	178
Scénario 2	modérée	2,99%	8.739	14.045	5.540	369
Scénario 3	forte	3,5%	8.739	14.177	5.672	378

- Scénario 1 : Une croissance faible, avec un taux de variation annuel de 1,72% (taux relevé entre 2013 et 2018). Ce taux de variation annuel porterait le nombre d'habitants à 11.173 d'ici 2033. La commune compterait 2.668 habitants de plus;
- Scénario 2 : Une croissance démographique modérée avec un taux de variation moyen annuel de 2,99% (taux relevé entre 1999 et 2018). Ce taux de variation annuel porterait le nombre d'habitants à 14.045 d'ici 2033. La commune compterait 5.540 habitants de plus;
- Scénario 3 : Une croissance démographique forte avec un taux de variation annuel de 3,05% (taux relevé entre 1990 et 2018). Ce taux de variation annuel porterait le nombre d'habitants à 14.171 d'ici 2033, soit 5.672 habitants de plus.

La commune a retenu le scénario 1 avec une faible croissance. Ce choix permet :

- un renouvellement urbain et une extension des zones bâties dans le respect des espaces naturels et agricoles, et en cela les objectifs du PADD;
- la prise en compte de la géographie communale en termes de risques et nuisances.

### Justification des besoins en logements à l'horizon 2033

Au regard du taux de croissance retenu par la commune (1,72%), et en s'inscrivant dans une diminution du taux d'occupation (2,72 en 2013 et 2,55 en 2018, le taux d'occupation sera de 2,28 en 2033) les logements nouveaux devront être produits entre 2018 et 2033 afin :

- d'accueillir les nouveaux habitants: 1.396 logements nécessaires,
- de compenser les mécanismes de consommation de logements («point mort»): 226 logements
- de considérer un jeu de 15% pour la part des résidences secondaires (en 2018, il est de 27% ; en 2013 de 31% soit une diminution de -0,8% par an).

Ce qui permet de considérer un besoin de 1.606 logements sur quinze ans, soit 107 logements/an en moyenne, ce qui s'inscrit en dessous de l'évolution moyenne de 142 logements /an relevé entre 2008 et 2018.

	BESOIN EN LOGEMENTS							
	nombre d'habitants supplémentaires	nombre de logements en 2018	Point mort	accueil nouveaux arrivants	Total nbre de logements	Part rés.sec 15% (en 2018 27%)	nombre de logements à produire	nombre de logements / an à produire
scénario 1 retenu croissance faible	2.668	5.111	226	2.668	1.396	210	1.606	107
scénario 1 retenu croissance modérée	5.540	5.111	226	5.540	2.656	398	3.054	204
scénario 1 retenu croissance forte	5.672	5.111	226	5.672	2.714	407	3.121	208

### La capacité de densification des espaces bâtis

Poursuivre les objectifs de mise en forme du PADD oblige à ce que des choix soient opérés.

Le but rechercher est d'investir prioritairement les espaces déjà urbanisés, adopter une consommation foncière raisonnée. Renforcer ainsi la lutte contre l'étalement urbain et assurer l'adéquation entre la programmation de logements, équipements, commerces, activités et foncier dont disposent la commune dans les enveloppes bâties, en tenant compte des dynamiques territoriales, des formes urbaines développées.

La volonté municipale d'encadrer le développement urbain se fonde aussi le diagnostic : les opérations d'habitat qui ont vu le jour sur la dernière décennie présentaient des densités très diversifiées entre les différents pôles existants d'urbanisation, piémont et plaine, entre opérations de logements collectifs et habitat individuel.<sup>[1]</sup> Face à ce constat, la commune se fixe comme objectif de tendre à l'avenir vers une densité moyenne élevée, de l'ordre de 30 logements/ha, (les densités urbaines sont en effet très contrastées sur le territoire) qui s'inscrit dans la forme urbaine développée sur le boulevard urbain de Borgo, et permet de développer un habitat intermédiaire dans les lotissements à venir.

Le calcul *théorique* du nombre de logements nécessaires permet de considérer la surface du foncier à mobiliser sur la base de cette

densité. On mobilise le taux de resserrement. Le calcul permet d'estimer le foncier nécessaire à 53,5 ha. Cependant l'urbanisation de ces fonciers disponibles sera conditionnée par les exigences de desserte et de sécurité qui devront être respectées. Le phénomène de rétention foncière ainsi que l'aménagement en VRD (espaces verts et voiries) limiteront également une partie de l'urbanisation de ces dents creuses. Cela demande à considérer une majoration du calcul théorique de 20%.

BESOIN EN FONCIER				
	nombre de logements à produire	taux de densité (lgts/ha)	foncier appliqué à la densité	VRD (voiries espaces verts) et taux de rétention foncier mobilisable 20%)
scénario 1 retenu croissance faible	1.606	30	53,5 ha	64,23 ha

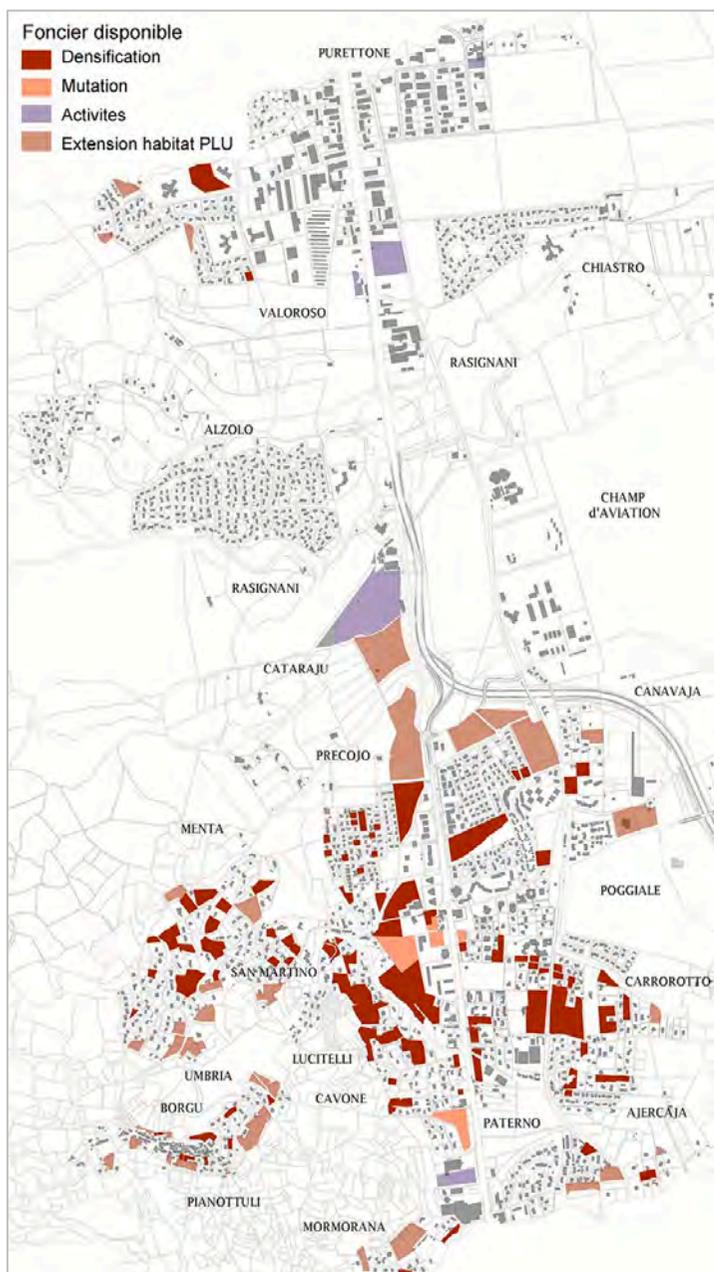
Le besoin en foncier s'inscrit dans les objectifs chiffres du PADD, mais il ne tient pas compte des secteurs d'activité qui eux seront inscrits dans l'analyse du foncier mobilisable en fonction des caractéristiques des zones portées dans le règlement graphique du PLU.

### **La cohérence entre les besoins théoriques en logements et le développement urbain projeté à horizon PLU : analyse du potentiel de densification urbaine**

Le potentiel de densification urbaine est un potentiel théorique estimé sur la base du repérage des fonciers disponibles pour l'urbanisation au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Les fonciers mobilisables identifiés sont situés hors zones de risques forts, hors emplacements réservés et hors «espaces verts protégés» (corridors éco-aquatiques, EBC...).

Par ailleurs, les fonciers disponibles à vocation d'activités ou d'équipements ne sont pas recensés. En matière de développement économique, la priorité est le renouvellement urbain avec la requalification des zones d'activités existantes afin de rationaliser l'utilisation de l'espace et d'en améliorer le fonctionnement urbain et la qualité urbaine.

Le foncier mobilisable sera considéré en renouvellement, en mutation et en densification.



On recensera les emprises foncières situées dans les enveloppes urbaines actuelles, susceptibles d'être mobilisées. Le foncier qui s'est urbanisé depuis 2018 n'entre pas dans le calcul, car il rentre dans les besoins théoriques.

On différenciera le foncier à vocation d'habitat et le foncier à vocation d'activité.

Le foncier mobilisable à vocation habitat se décompose comme suit :

- 26,5 ha en densification
- 3,4 ha en mutation
- 22,6 ha en extension considérant les zones portées sur le règlement graphique du PLU.

Cela porte la surface mobilisable pour la création de logements à 52,5 ha.

Cette surface est inférieure à la surface donnée par le calcul. Cela suppose de considérer qu'une densité supérieure devra être appliquée pour atteindre le nombre de logements souhaité.

Le foncier mobilisable à vocation d'activité se décompose comme suit :

- en densification : 2,3 ha ;
  - en extension : création d'une nouvelle zone d'activités artisanales de 6,7 ha.
- soit un total de 9 ha.

Le foncier qui sera artificialisé représente les surfaces du foncier mobilisé pour l'habitat en densification et en extension soit 49,1 ha, la surface de la nouvelle zone d'activités artisanales soit 6,7 ha, ainsi que la surface des emplacements réservés pour la construction d'un équipement scolaire (1 ha) et l'extension du cimetière au village (0,5ha).

Le total des surfaces artificialisées dans le nouveau PLU sera donc de 57,30 ha, en dessous de l'objectif fixé dans le PADD.

## 1.2.2 Une politique de l'habitat pour répondre à l'offre en logements et assurer la mixité sociale

Le diagnostic relève un point important concernant l'offre en logements :

- les logements de taille moyenne (2 à 3 pièces) tendent à augmenter. Cette offre en logement permet l'installation des jeunes actifs sur la commune, une mobilité dans le parcours résidentiel et la mixité sociale et générationnelle. Elle est cependant caractéristique des opérations de logements collectifs et se retrouve peu dans les projets d'habitat pavillonnaire. La municipale veut s'inscrire dans cette tendance afin de ne pas hypothéquer la préservation des équilibres et dynamiques communales qui se mettent en place depuis 2010.
- Borgo dispose d'un parc de logements locatifs représentant 37,5% de son parc de résidences principales et d'un parc de logements sociaux de 234 logements. L'offre en logements sociaux est un atout qui permet d'offrir aux habitants un parcours résidentiel complet et une mixité sociale. En 2017 et en 2018 33 logements en résidences seniors ont été construits.

L'objectif de la commune est de maintenir une offre en logements diversifiée qui permette de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants quel que soit leur âge et leur niveau de ressource, ce que traduit le règlement du PLU. Des mesures incitatives sont proposées afin d'augmenter la mixité sociale.

## 3. Conforter l'économie locale.

### 3.1 rappel des orientations

- Conforter les commerces et services de proximité et activités artisanales
- Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles
- Renforcer les communications numériques

### 3.2 Explications des choix retenus

La commune bénéficie d'un rayonnement important au sein de l'aire urbaine de Bastia en terme de bassin d'emplois. Borgo est une commune pourvoyeuse d'emplois avec une large prédominance des emplois dans le domaine tertiaire. Le marché de l'emploi se porte mieux sur la commune de Borgo qu'à l'échelle régionale avec un taux de chômage plus faible et des dynamiques de créations d'emplois et d'entreprises qui se maintiennent. La commune dispose d'une offre commerciale riche et accueille une vaste zone d'activités commerciales,

artisanales et industrielles en limite nord du territoire.

La commune souhaite toute à la fois maintenir son rôle au sein de l'aire bastiaise et offrir des services de proximité à ses habitants.

### **3.2.1 Conforter les commerces, services de proximité et activités artisanales**

Cela passe par la revitalisation du centre ville et le confortement d'une centralité urbaine, une lecture claire des fonctions.

Les constats :

- la commune de Borgo voit aujourd'hui son offre foncière pour l'accueil d'activités se raréfier : le secteur de Purettone, et le secteur autour de la RT11 ne disposent plus de foncier disponible important.
- au sud du boulevard urbain, une mixité s'est installée entre locaux artisanaux, commerciaux et habitations.
- la commune souffre d'un manque de lisibilité dans la structuration de son territoire avec une centralité incomplète, portée essentiellement par les derniers projets urbains au nord du rond point RD7 et RD407, sur le boulevard. Au sud du rond-point de ces deux axes transversaux au boulevard, des immeubles nouveaux s'installent, sans règles clairement définies. Le projet de territoire du nouveau PLU est porté par la volonté de redessiner un cadre urbain et l'occasion de redessiner en partie sud un nouveau gabarit urbain.
- Le PLU actuel, qui reprenait des dispositions antérieures, ne permettait pas dans la traduction des formes urbaines préconisées, de souligner le boulevard urbain et son aménagement et de proposer une approche qualitative des formes urbaines. Cette disposition permet de requalifier le centre de Borgo depuis ces deux limites nord et sud et d'affirmer son rôle de centre, ce qui permettra de renforcer la cohérence de son organisation territoriale et de donner ainsi identité à son centre ville.

L'objectif est d'avoir une réflexion globale et transversale sur l'attractivité du centre ville qui repose en grande partie sur la préservation des commerces et services de proximité, et la qualité des espaces publics. L'objectif est aussi de permettre l'accueil de nouvelles entreprises, ainsi que le développement des activités existantes afin de maintenir les emplois sur la commune et d'en créer de nouveaux. Il est nécessaire de donner lisibilité et cohérence aux fonctions urbaines.

Ainsi le PLU distinguera un secteur à vocation commerciale et un secteur à dominante artisanale et industrielle compte tenu des dynamiques de la demande observée qui semble toujours active. Le boulevard urbain a vocation à accueillir des commerces et le PLU conforte les

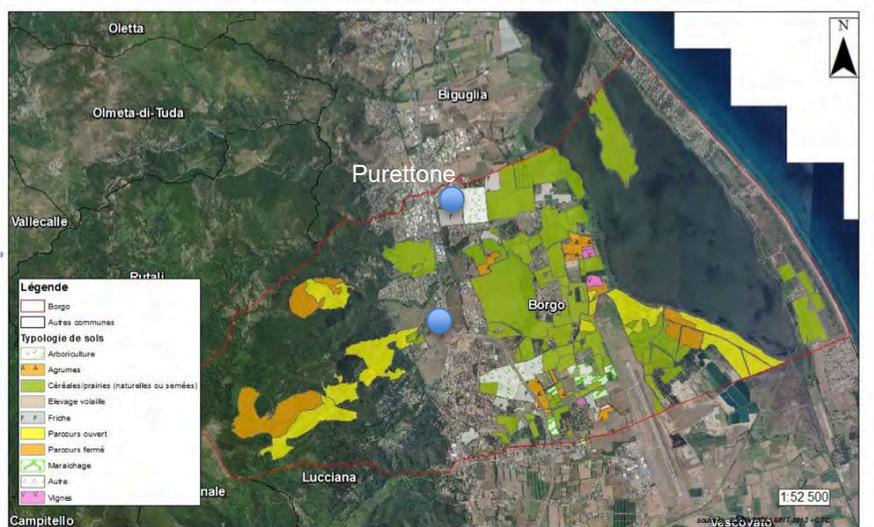


## Commune de Borgo - occupation agricole

Cartographie de l'occupation agricole sur la commune de Borgo, réalisée à la suite des entretiens individuels



CARTE 19 : LOCALISATION DU FONCIER AGRICOLE



CARTE 20: TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES PAR LES EXPLOITANTS DE LA COMMUNE DE BORGO

secteurs d'activité existants au sud du boulevard urbain.

La zone artisanale et industrielle de Purettonne, en limite nord de commune, n'offre plus de foncier permettant l'installation de nouvelles entreprises.

Deux possibilités s'offre à la municipalité: soit étendre le secteur de Purettonne, soit créer un nouveau secteur d'activité qui ne pourra se positionner qu'en extension d'une zone urbanisée, et quelque soit la localisation, qui impactera des terrains à vocation agricole.

Etendre le secteur de Purettonne oblige à impacter des terrains en plaine, à forte potentialité agricole : un foncier utilisé (cf carte 19 diagnostic agricole p35), cultivé (carte 20 diagnostic agricole p 37), inscrit dans le zonage AOC (cf carte 21 p 39 du diagnostic agricole) pour lequel il est préférable de conserver la vocation agricole, et qui aurait un impact paysager fort dans la plaine.

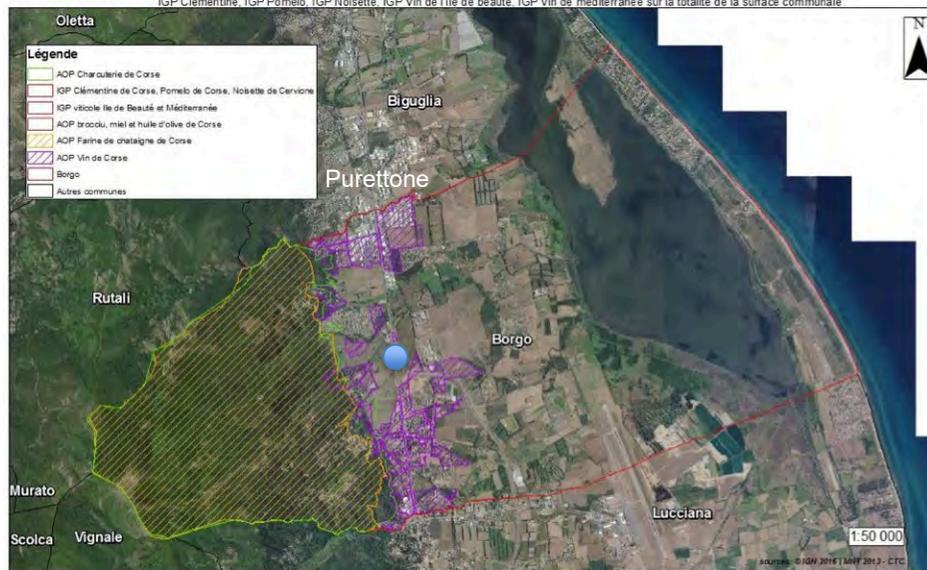
Il a donc été choisi de mobiliser une parcelle, d'une surface d'environ 7 ha, localisée à Cataraju, à l'ouest de l'ancienne route nationale, dans le prolongement d'un petit secteur d'activité existant.

Les potentialités agricoles de ce secteur sont moindres (cf cartes du diagnostic agricole).



## Commune de Borgo - zonages AOC et IGP

Localisation des zones "AOC" et "IGP" sur la commune de Borgo.  
Données issues de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO)  
AOP Brocciu, AOP Miel, AOP Huile d'olive,  
IGP Clémentine, IGP Pomelo, IGP Noisette, IGP Vin de l'île de beauté, IGP Vin de méditerranée sur la totalité de la surface communale



CARTE 21: ZONAGES INAO SUR LA COMMUNE DE BORGIO (AOC / IGP)



Localisation secteur

De plus, sa localisation permet :

- un accès aisé et sécurisé puisque en liaison directe à la RT11 à partir du rond-point d'entrée de ville nord, sans traversée du centre ville.
- un impact paysager contrôlé, car masqué aujourd'hui par des plantations le long de l'ancienne RN.
- Un aménagement de l'ancienne Route Nationale.
- Une continuité d'urbanisation avec l'agglomération de Borgo, pour s'inscrire dans les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

### **3.2 Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles : vers un paysage emblématique productif**

La préservation passe aussi par une mise en valeur de paysages productifs.

La commune souhaite protéger et mieux gérer les terres agricoles, développer cette activité.

Un diagnostic agricole a été demandé à la chambre d'agriculture de Haute-Corse en 2017, qui a porté à la fois sur la connaissance (état des lieux) de l'agriculture communale, la localisation des potentialités agricoles communales afin d'apporter une aide au groupe de travail dans la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles (en compatibilité avec les dispositions du PADDUC) et sur des orientations agricoles à mener. Suite au rendu de l'étude, un travail partenarial a été engagé avec le lycée agricole sur la base d'une enquête auprès des élèves afin de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et soutenir des projets.

Cette politique de protection et de confortement agricole traduit une reconnaissance et une gestion durable du territoire par la commune et la mise en valeur d'une composante paysagère participant à la définition du cadre de vie.

La zone agricole a vu sa surface augmentée de 16% dans le PLU révisé. Les lotissements existants ne sont plus considérés comme des espaces urbanisés, ainsi que tous les espaces artificialisés.

### **3.3 Renforcer les communications numériques**

Lors des premières réflexions, la commune bénéficiait de l'ADSL, ce dont tenait compte le document de PLU de 2016. Aujourd'hui, la fibre est en cours d'installation sur l'ensemble du territoire communal. La municipalité souhaite que l'ensemble des habitations, locaux d'activité et équipements y soient reliés. Le règlement écrit du PLU incite à s'y raccorder comme le PLU de 2016.

## **4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.**

### **4.1 Rappel des orientations**

- Renforcer certains équipements au regard des objectifs démographiques
- Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Modérer la consommation d'énergie
- Réduire la fracture numérique en faveur de l'habitat et de l'activité économique

## 4.2 Explications des choix retenus

L'offre en équipements est un atout à maintenir et renforcer.

### 4.1 Renforcer certains équipements au regard des objectifs démographiques

Le territoire communal est largement doté en équipements, ce qui lui permet une relative autonomie dans l'aire urbaine bastiaise, mais l'accueil d'une population nouvelle nécessite de prévoir des équipements et gérer le flux de déplacements supplémentaires.

La commune souhaite poursuivre la politique communale volontariste déjà engagée en matière d'offre en équipements scolaires, socioculturels et sportifs afin de proposer à ses habitants une offre riche et variée, participant ainsi au « bien vivre » dans la commune et à la création d'emplois.

#### *Effets théoriques des différentes évolutions projetées sur les équipements publics*

La construction de nouveaux logements a un impact sur la gestion de la ressource en eau, des déchets, de l'assainissement et des équipements publics divers tels que les écoles.

Le tableau ci-dessous se base sur des moyennes qui permettent d'envisager l'impact de nouvelles constructions. Ces données sont approximatives. Elles se basent sur le rapport entre le nombre actuel d'élèves en maternelle et primaire sur la commune et la population communale ( chiffres de l'Education nationale). Elles permettent cependant à la collectivité d'appréhender la globalité des impacts de chaque construction nouvelle sur le territoire et sa gestion.

		Hypothèse retenue de 2.668 habitants
BESOIN EN EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUR LA BASE DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES	Elèves supplémentaires en maternelle (base=0,03 élève/habitant)	80
	Elèves supplémentaires en primaire ( base=0,07 élève/habitant)	187
BESOIN EN EAU	150l/J/hab	400,2 m3
BESOIN EN ASSAINISSEMENT		2,96 équ/hab
TRAITEMENT DES DECHETS		1.627 T
BESOIN EN ENERGIE		5.603 TEP/an

La municipalité a porté dans son PLU un emplacement réservé pour la création d'un équipement scolaire; Un deuxième emplacement réservé pour l'extension du cimetière au village.

## **4.2 Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture**

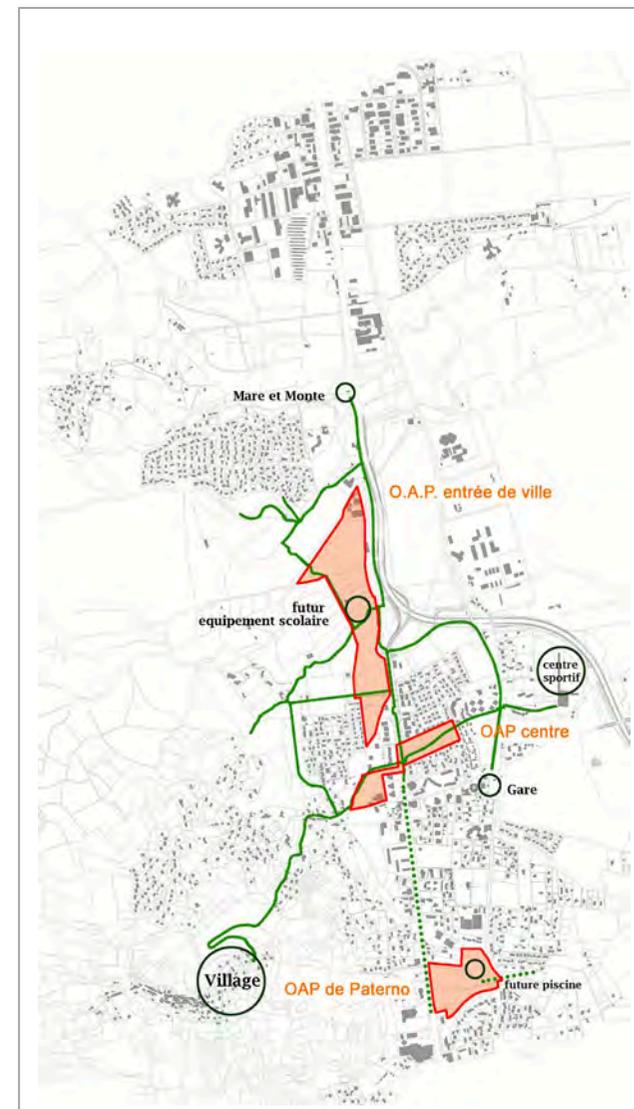
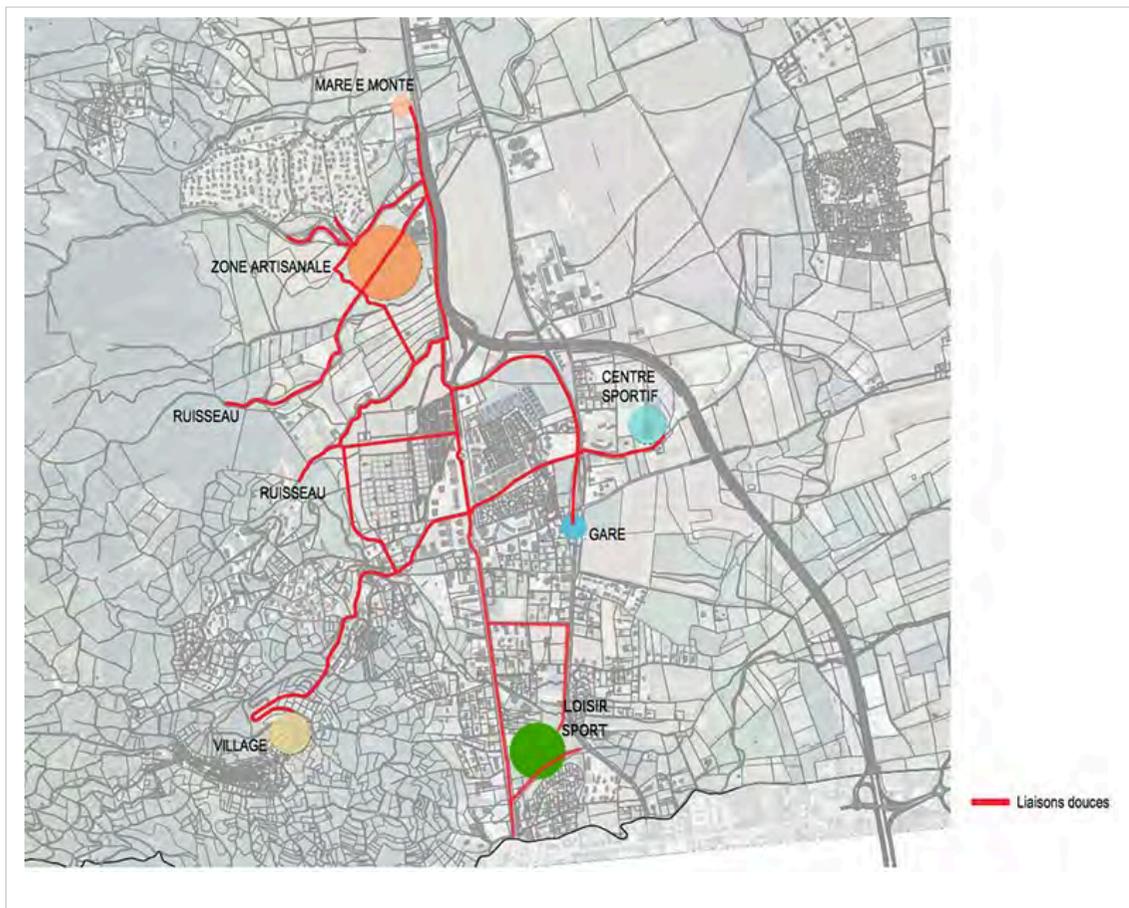
L'aménagement du boulevard urbain de Borgo accueille des aménagements qui tendent à promouvoir les mobilités douces. Le diagnostic révèle deux sentiers qui s'inscrivent transversalement depuis l'avenue vers le piémont :

- au nord dans le prolongement du boulevard jusqu'aux « chènes
- au sud depuis l'axe urbain jusqu'au village.

Ces éléments peuvent prendre place dans un dispositif plus large qui permettra de requalifier les quartiers à partir du boulevard, dans la transversalité.

Ainsi dans le cadre de la requalification du centre ville (Voir document n°4- OAP) :

- l'OAP de l'entrée de ville donne reconnaissance au cheminement nord et articule un nouveau quartier en lien avec le centre. Cela permet de rejoindre de plus les quartiers périphériques.
- l'OAP du centre permet une liaison piétonne entre le village et le centre sportif.
- L'OAP de Paterno permettra d'inscrire un centre de loisir et sportif en centre ville qui pourra être accessible à partir du boulevard urbain. Un petit maillage sud permettra de le rendre accessible parallèlement au boulevard. Un accès sous voie ferrée est envisagé pour le rendre accessible depuis la zone pavillonnaire située à l'ouest.



### **4.3 Modérer la consommation d'énergie**

La maîtrise de la consommation énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont des enjeux majeurs d'aménagement. Au-delà de l'économie des ressources naturelles, il s'agit de :

- limiter le réchauffement climatique et son impact sur l'environnement,
- améliorer le confort des habitations,
- offrir organisation spatiale qui maîtrise la consommation foncière et limite les besoins de déplacements;
- accompagner vers un recours aux énergies renouvelables par les particuliers, leur application sur le patrimoine public,
- favoriser la mixité des fonctions en adaptant la localisation de l'offre en logements aux divers services présents ou à développer sur la commune.

La requalification du centre ville poursuit ces objectifs.

Le règlement de PLU offre la possibilité de recourir à la transition énergétique des bâtiments.

### **4.4 Réduire la fracture numérique en faveur de l'habitat et de l'activité économique**

Les technologies numériques permettent une politique de croissance tournée vers l'emploi, en ce qu'elles sont créatrices de nouveaux besoins et de nouveaux métiers. Leur développement dans les entreprises modifie par ailleurs le travail d'une majorité des salariés : accélération des échanges, réduction de la chaîne de production, parcellisation des tâches, flexibilité du temps de travail ...

Ainsi, en libérant un nouveau potentiel créatif et de nouvelles ressources productives, en réduisant la part des travaux routiniers ou dangereux au profit de tâches faisant plus amplement appel aux capacités d'adaptation et de création, mais aussi d'échange et de partage, elles peuvent souvent contribuer à enrichir le travail et à rendre possible les changements organisationnels que nécessitent les structures de production modernes.

Selon le rapport du CAS elles « sont valorisées tant comme outil de lien social, de nouvelles solidarités, que comme facteur d'efficacité et de solidarité. (...) Ce scénario conduit au développement d'une économie locale de proximité, traditionnelle, et à une forte diminution du chômage ». Les technologies de l'information et de la communication sont « pleinement utilisées dans le développement d'une économie durable qui conduit à adopter (...) les technologies mondiales les plus propres (...). Les progrès dans l'intégration de ces technologies pour l'environnement servent à réduire l'empreinte carbone de secteurs importants de l'économie (...) ». Ainsi, ces technologies sont « essentielles dans une conception durable des produits, mais aussi dans le développement du recyclage (...) et de l'économie de la fonctionnalité ».

Les dispositions du Plu s'inscrivent dans celles développées dans le paragraphe de « renforcement de l'économie locale ». On se devait cependant de les souligner ici.

PARTIE 2 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES



## LES LOIS, DOCUMENTS DE PLANIFICATION, PLANS ET PROGRAMMES RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

Les articles suivants régissent les règles de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Borgo avec les documents de planification supérieurs, plans et programmes, avec le Plan d'Aménagement et de Développement DURable de la Corse.

### Article L131-1

*Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 sont compatibles avec :*

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;*
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;*
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L333-1 du code de l'environnement ;*
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;*
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;*
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4;*
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L 515-3 du code de l'environnement ;*
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;*
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;*
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L371-3 du code de l'environnement ;*

- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;  
17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;  
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L351 du code de l'environnement.

#### Article L131-4

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;  
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;  
3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;  
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

#### Article L131-5

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

#### Article L131-6

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L131-1. »

#### Article L131-7

« L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.131-6.

*La délibération prévue au premier alinéa est prise au plus tard trois ans après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, en application du présent article, de ces documents d'urbanisme.*

*L'analyse de compatibilité et de prise en compte prévue au premier alinéa porte sur les documents entrés en vigueur ou révisés après l'intervention de la délibération adoptant, révisant, maintenant en vigueur ou mettant en compatibilité, en application du présent article, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale.*

*Les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 qui élaborent ou approuvent des documents avec lesquels le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont informées de la délibération prévue au premier alinéa.*

*La délibération prévue au premier alinéa, lorsqu'elle porte sur l'analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec le schéma de cohérence territoriale mentionnée au 1° de l'article L. 131-4, est prise au plus tard un an après soit l'entrée en vigueur de ce dernier faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité de ce schéma en application de l'article L. 131-3.*

*Jusqu'à la fin de la période mentionnée au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et de celle mentionnée au deuxième alinéa pour les autres documents, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale n'est pas illégal du seul fait que certaines de ses dispositions ne prendraient pas en compte ou ne seraient pas compatibles avec les documents qui seraient entrés en vigueur dans les conditions prévues au cinquième alinéa pour le schéma de cohérence territoriale et au troisième alinéa pour les autres documents.*

## **LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA CORSE (PADDUC)**

Encadré par la loi du 5 décembre 2011, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) est un document de planification régionale et de développement de la Corse à l'horizon 2040. Adopté le 2 octobre 2015 par l'Assemblée Corse, il est rendu opposable le 24 novembre 2015, et remplace le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC).

*« Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme ». (Art. L. 4424-9. - I. du code général des collectivités territoriales)*

*« Il fixe les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transports, d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique.  
« Il définit les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent et il détermine notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle*

ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.

« La destination générale des différentes parties du territoire de l'île fait l'objet d'une carte, dont l'échelle est déterminée par délibération de l'Assemblée de Corse dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre, et que précisent, le cas échéant, les documents cartographiques prévus à l'article L. 4424-10 et au II de l'article L. 4424-11.

« Le plan d'aménagement et de développement durable comporte les informations prévues à l'article L. 121-11 du code de l'urbanisme.

« Il prévoit des critères, indicateurs et modalités permettant à la collectivité territoriale de suivre l'application de ses dispositions et leurs incidences.

« II. — Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prend en compte les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national répondant aux conditions fixées aux articles L. 121-9 et L. 121-9-1 du code de l'urbanisme et comporte, le cas échéant, les dispositions nécessaires à leur réalisation.

« Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prend en compte les risques naturels, sanitaires et technologiques. Il doit être compatible avec les objectifs et les orientations fondamentales des plans de gestion des risques d'inondation prévus à l'article L. 566-7 du code de l'environnement, lorsqu'ils existent, ainsi qu'avec les dispositions définies aux 1° et 3° de ce même article.

« III. — Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan. » Le PADDUC vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Schéma Régional des Infrastructures et des Transports et Schéma de Cohérence Écologique ».

« Art. L. 4424-11 du CGCT - I. « Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut préciser les modalités d'application, adaptées aux particularités géographiques locales, du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. ».

## Le rapport de compatibilité

Le Conseil d'Etat a précisé qu' « il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent » .

« pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier « .

## LOI LITTORAL - Articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme

Qui inscrit, pour ce qui concerne le document de PLU de la commune de Borgo:

1- l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal et une extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage, dès lors qu'un schéma de cohérence territoriale en définit la localisation, repris par les deux articles :

#### Article L121-3

*“Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.*

*Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation”.*

#### Article L121-8

*“L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale\*** et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages”.*

\* Le PADDUC ne définit pas la localisation des espaces urbanisés sur le territoire de la Corse. Aucune construction nouvelle ne peut donc s'envisager hors ou en extension des espaces bâtis actuels s'ils ne sont pas reconnus comme agglomération ou village.

#### Article L121-13

*L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée 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.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.*

*Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.*

#### Article L121-16

 En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement.

### DELIMITATION DES BANDES DES 100M EN FAÇADE MER ET FAÇADE ETANG.

#### La bande littorale des 100m

Le PADDUC indique: « *la bande littorale des 100 mètres est un espace clairement délimité par la loi « Littoral » à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Elle commence là où s'arrêtent les plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, et se termine 100 mètres plus loin. Sa délimitation s'applique à la fois par rapport au rivage et par rapport aux rives des étangs salés. Elle comprend ainsi, une partie des lais et relais de mer, partie constitutive du DPM (...)* »

Des règles dérogatoires spécifiques à la Corse, pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public (p24 annexe3- livret littoral). Les espaces, leurs fréquentations et les aménagements qui peuvent y être réalisés (délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse) s'appuie sur « *l'étude réalisée dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM – Annexe 8). Elle donne lieu à une typologie des espaces, représentée sur la carte n°8, des orientations (SMVM – annexe 8, livre II, Volet 1.3.C) et des prescriptions spécifiques au sein du SMVM (SMVM annexe 8, livre II, Volet 3.3.A) ».*

### Transcription dans le PLU :

Les bandes des 100m (façades mer et étang) ont été portées sur le règlement graphique. L'espace parallèle à la mer ainsi délimité accueille des secteurs Npr ou Npri et partie du secteur zone NL ou NLi dont les limites ont été revues.

### DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE.

Le PADDUC indique (annexe 3- livret littoral) :

« la délimitation des Espaces Proches du Rivage s'avère plus complexe que celle des espaces abordés précédemment ( bande des 100m), puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition et ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage »

Il propose des faisceaux de critères et d'indicateurs au service de la délimitation des espaces proches du rivage.

Les critères retenus sont la distance par rapport au rivage de la mer, la configuration des lieux et l'ambiance et paysage maritime littoral. L'ensemble de ces critères doit être appliqué de façon combinée.

Les tribunaux administratifs retiennent le plus souvent les critères de distance, de covisibilité, et de nature de l'espace.

#### FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
<b>Distance par rapport au rivage de la mer</b>	
<b>Configuration des lieux</b>	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf annexe III.A) du présent livret) <sup>6</sup>
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête...)
<b>Ambiance et paysage maritime ou littoral</b>	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

p26- Annexe 3- livret littoral



Le bord de mer de la commune

« Une expertise est incluse dans le diagnostic du SMVM. Celui-ci dresse la typologie du littoral et procède au découpage en séquence et sous-séquences, pour lesquelles il justifie et argumente l'identification des espaces proches du rivage » (Annexe 3- livret littoral p29).

Le diagnostic SMVM inscrit le territoire de bord de mer de la commune en séquence : « plaine et piémonts », plus précisément en séquence 24 I: Plaine orientale, Étang de Biguglia - Lido de la Marana<sup>[SEP]</sup>.

Concernant cette séquence 24I, le PADDUC porte des critères prioritaires qui sont *l'étage de végétation* et *l'ambiance maritime* (SMVM diagnostic p123) et comme enjeux « limiter l'urbanisation ».

Critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage						
	Topographie	Co-visibilité	Étage de végétation	Ambiance maritime	Distance par rapport à la mer	Coupure physique
24A, B et C						
24D, E, F, G						
24H						
24I						
24J						

La partie littorale de la commune de Borgo se compose à l'est d'une plaine agricole, de l'étang de Biguglia et du lido, entités qui s'inscrivent dans l'unité paysagère 5.02<sup>E</sup> - étang de Biguglia de l'atlas des paysages de la Corse.

- la distance à la mer : Des rives ouest de l'étang à la plage les distances se situent entre 1,44 au sud et 3,04 km sur sa partie la plus large, la route de la plaine a environ 3km du rivage.



Des séquences paysagères s'inscrivent parallèlement à la mer et des obstacles physiques longitudinaux créent des plans paysagers successifs. Ainsi, à l'ouest, la ligne des canaux limite la séquence plaine (1) et espace lacustre (2). Les roselières sur les rives est du plan d'eau séparent cette dernière d'une séquence bord de mer (3). La route de la plage participe à accentuer ce découpage entre étang et lido.



- La co-visibilité : La co-visibilité transversale complète entre ces trois séquences n'existe pas, ceci dû au peu de relief. La co-visibilité plaine étang n'est perceptible qu'en rive d'étang. La co-visibilité étang lido se présente sous forme de vues séquentielles entre les roselières, ceintures de rives de largeur variable, depuis la route de la plage. Ces vues portent vers le piémont lointain, mais le sentiment du vide de l'étang est présent (accentué par la présence des formations de roseaux).



Ce n'est qu'au sud de ce territoire singulier que la vue est plus ouverte et que le plan d'eau peut se percevoir. C'est seulement dans cette fenêtre sauvegardée qu'apparaît encore, dans une succession parallèle au rivage, l'enchaînement des milieux naturels entre l'étang et la



Les motifs paysagers & délimitation des espaces proches

mer ; la vasière, la roselière, la frange arborée, et à l'est de la route, une bande de maquis ou de bois : l'étang est plus proche. On devine (mais ne voit pas) la dune et la plage.

- la nature de l'espace, la configuration des lieux : Entre sites naturels et sites construits.

La plaine accueille des propriétés agricoles en activité que soulignent parfois des haies coupe-vent.

Au sud, en limite de commune, le territoire est plus artificialisé : s'y inscrivent les pistes de l'aéroport de Poretta et une zone d'exploitation de carrière.

En bord de mer, le lido accueille des structures touristiques, principalement au nord. De grands espaces naturels sont encore présents entre ensembles construits moins importants. Ces espaces naturels sont entretenus, pour leur plus grande part, par le Conservatoire du Littoral.

Les motifs paysagers significatifs de la séquence paysagère « zone humide » sont:

- Entre la plaine agricole et la zone humide, la ligne des canaux d'irrigation en rive d'étang, en incluant les lignes d'aulnes, plus à l'ouest, qui participent à la limitation de cette séquence paysagère.

- L'écosystème de l'étang, le plan d'eau, les aulnaies marécageuses en rives, les marais temporaires à salicorne présents à l'ouest et au sud du plan d'eau;

- les ensembles boisés : de chênes verts à l'ouest des rives de l'étang, de chênes verts et de pins maritimes en bord de mer.

Dans le PADDUC, le critère de configuration des lieux renvoie à l'appréciation de la co-visibilité, des coupures physiques et des éléments de reliefs. Le critère ambiance maritime renvoie à la définition de l'espace proche du rivage de H Coulombié et P.Redon (le droit du Littoral Litec 92) qui définit les espaces proches comme « la zone naturelle constituant un écosystème littoral quelle que soit sa profondeur à l'intérieur des terres » (annexe3- livret littoral p 28).

Le PADDUC préconise de « prendre en compte les précautions suggérées par la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral » :

- Celle de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des espaces proches du rivage, puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage ;
- Celle de ne pas fonder la définition et la délimitation de ses espaces proches du rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète. » ( p25 Annexe 3- livret littoral).

La limite des espaces proches du rivage sur la commune ne Borgo ne peut donc se concevoir qu'entre frange agricole et frange lagunaire. Nous l'inscrivons en limite de plaine agricole, à l'ouest des lignes d'aulnes existantes qui accompagnent par endroits celles des canaux d'irrigation. Au sud, elle s'infléchira pour englober les marais temporaires, au sud-est de la zone de carrière. Cette limite englobe le territoire du lido, seul espace urbanisé.

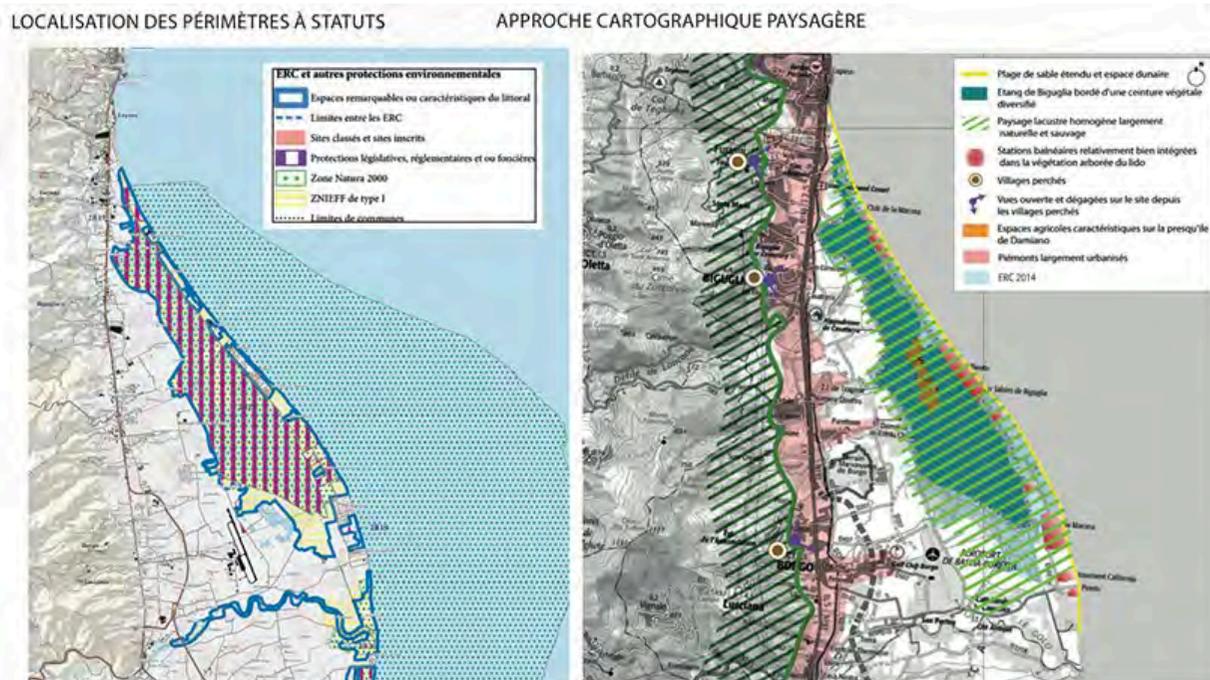
## PRESERVATION, DES SITES ET PAYSAGES REMARQUABLES DU LITTORAL

Article L121-23 du Code de l'urbanisme

<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub> « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.<sup>[2]</sup><sub>[SEP]</sub> Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ».

## Les données de cadrage

### - le PADDUC



Fiche 2B19 atlas littoral 2B PADDUC

Le document d'analyse du PADDUC privilégie la notion de « paysage lacustre homogène largement naturel et sauvage ».

- les *périmètres d'inventaires* qui s'appuient sur des données scientifiques, à savoir :
  - le périmètre de la réserve naturelle de l'étang de Biguglia;
  - la Z.N.I.E.F.F de type I - 940004079 - Etang, zone humide et cordon littoral de Biguglia
  - les sites Natura 2000 ZSC FR9400571, la ZPS FR9410101 « Étang de Biguglia » (Directive « Habitats, faune, flore » et Directive « Oiseaux »)
  - le site ZSC FR9402014 « Grand herbier de la Côte Orientale ».
- la *délimitation de l'Etat dans l'atlas littoral*
- la *délimitation portée dans le PADDUC*



Sites NATURA 2000

Zone d'importance pour la Conservation des Oiseaux



Zone d'importance internationale RAMSAR

ZNIEFF type I

Le PADDUC identifie le nord du bord de mer de la commune en plage « semi-urbaine », définie comme suit :



Extrait carte 10 – PADDUC

Écologique	Sociale	Économique

(SMVM Annexe 6 livret II PADDUC - p82 et suivantes)

« Ces plages s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle.

L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès.

Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance.

La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes ». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités.

Cependant, il convient de veiller à l'équilibre avec les loisirs et les sports, d'autant plus que les petits loisirs nautiques (« transportables ») connaissent un véritable essor.

Il est souhaitable qu'elles fassent l'objet d'un schéma d'aménagement des plages dans les conditions prévues par la loi « Littoral » (cf. annexe 8 - SODT, fiches méthodologiques « accès aux sites touristiques », fiche 5).

## Délimitation des ERC :

En partie ouest de l'étang la délimitation englobe les inventaires Natura 2000 terrestre, ZICO, RAMSAR et ZNIEFF et un boisement de chênes verts en rive ouest de l'étang (comme relevé dans le PADDUC).

- Au sud-ouest, au droit de la carrière, la limite reprend la limite Z
- NIEFF en la portant un peu plus vers l'ouest pour englober plus largement la ligne des canaux.
  
- En bord de mer, on différencie les bord de mer naturels des bords de mer urbanisés caractérisés dans le PADDUC par plage semi-Urbaine , plage naturelle fréquentée et plage naturelle du nord au sud du rivage.
  
- Au nord, en secteur urbanisé, au-delà du cordon dunaire, les critères de classement du PADDUC, comme identifiés p31 de l'ANNEXE 3-livret littoral, ne se retrouvent pas : la plage prend un caractère artificialisé et anthropisé. Il existe d'ailleurs un établissement au droit de l'Alba Marana. Ce bord de mer correspond au linéaire défini et qualifié de plage semi-urbaine par le PADDUC. Comme l'autorise le PADDUC, la délimitation des ERC en bord de plage seront repris au droit de cette plage : ici, la délimitation des ERC s'arrête au talus végétalisé d'après la plage. Comme le signifie l'ANNEXE 6 Livre II : orientations et prescriptions du PADDUC, les plages semi-urbaines « *s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle. L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives» aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès. Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance. La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités. »*
  
- Au sud, la plage est intégrée à la délimitation ERC, car là le mouvement du trait de côte est libre et les espaces revêtent un caractère naturel dominant.

La mairie souhaite prendre la concession de la plage dans une logique de gestion durable de ce territoire afin de :

- mieux mettre en valeur le site et à s'intégrer dans le paysage, en cohérence donc avec la vocation des espaces rétro-littoraux ;
- faciliter l'accès à la plage ;
- répondre aux besoins du service public balnéaire (obligations de service public pour les titulaires de sous-traités d'exploitation : mise à disposition de sanitaire, gestion des déchets, accès facilité à la mer...)
- À tenir compte du phénomène d'érosion côtière et de submersion marine.



Délimitation des ERC.

### Transcription dans le PLU :

Dans les zones Asr, Aspr, Npr et Npri du PLU, aucune urbanisation ou construction nouvelle n'est autorisée. Seuls les constructions et aménagements mentionnés dans l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme le sont. En zone NL sur la plage nord, les AOT pourront être installées. Dans le cadre de la concession de plage, leurs traitements architecturaux pourront être contrôlés : recommandations du cahier des préconisations architecturales pour les installations sur le domaine public maritime – département de la Haute-Corse - (DRAC/DDTM/CAUE de Haute-corse).

Rappel : Article L121-24 du Code de l'Urbanisme

*« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.*

*Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan ».*

Article R121-5 du Code de l'Urbanisme

*« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:*

*1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;*

*2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible;*

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes:

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

## EXTENSION LIMITEE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES:

PADDUC - Critères d'appréciation du caractère limité de l'extension

Critères		Indices déterminants
L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
L'implantation	Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération	L'implantation du projet d'extension doit se faire en profondeur à l'arrière des villages et agglomérations existants.  Elle peut être parallèle au rivage si la configuration des lieux empêche une urbanisation en profondeur.
	Par rapport au rivage	L'extension doit se faire en profondeur, en priorité de façon perpendiculaire au rivage.  Elle ne doit pas dénaturer le site et les vues notamment la co-visibilité du village ou de l'agglomération avec la mer.
Les caractéristiques et fonctions du bâti		Le caractère architectural des constructions doit être en lien avec la configuration des lieux de façon à assurer une bonne intégration paysagère.
		La destination des bâtiments doit favoriser la mixité des formes bâties, des fonctions ainsi que la mixité sociale, à l'exclusion d'occupations uniquement saisonnières.

En outre, l'extension limitée s'apprécie également au regard de la sensibilité des sites.

PADDUC p66- ANNEXE 3- Livret littoral

Sur la plus grande part des zones situées dans les espaces proches du rivage, aucune construction nouvelle n'est autorisée puisqu'elle englobe très largement des zones AsL, Aspr, AsLi et Aspri, parties de zone Ns (équipements sportifs dans lesquels aucune construction n'est autorisée), Npr et Npri.

Les seuls secteurs construits existants sont en bord de mer, (zones NL) circonscrits au droit des constructions existantes pour lesquels il est admis, hors bandes des 100m ( mer et étang) « une seule extension mesurée par construction existante, sans dépasser 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 50m<sup>2</sup> » - cf règlement § N2- Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectation des sols admis). Le sous-secteur NLa ne peut accueillir qu'une AOT.

## PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION

Article L121-22 du Code de l'urbanisme

<sup>[1]</sup>  
<sup>[Sépi]</sup> « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Sur le territoire de Borgo, les coupures d'urbanisation s'inscrivent dans les préconisations du Ministère de l'écologie et au développement durable dans une plaquette (2006) « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » qui indique (§7 : Ménager des coupures d'urbanisation) :

*« L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple : elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles contribuent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.*

*Leur objectif principal est de maintenir des espaces "ouverts" et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu. »*

### Transcription dans le PLU :

Le règlement graphique inscrit des espaces naturels ou agricoles perpendiculaires au rivage qui présentent le caractère de coupures d'urbanisation en tant qu' « espaces ouverts » de bord de mer.

en retrait du littoral, la délimitation de coupure d'urbanisation est difficile au droit de l'agglomération: les infrastructures routières, et principalement la RT11 qui se développe du nord au sud, constituant une coupure marquée : la continuité ne peut être assurée.

Une coupure à l'urbanisation a été cependant ménagée au nord du territoire communal, au droit d'une RT11 qui n'est pas « encaissée » (ancien tracé de la RN). Elle se prolonge du piémont jusqu'en bord de mer, à travers la plaine et l'étang.

Seuls sur le lido, les espaces naturels en limite sud se présentent comme des coupures à l'urbanisation significatives.

## CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES

Article L121-27 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Transcription dans le PLU : De grands ensembles boisés ont été classés, principalement dans les deux ZNIEFF en limites nord et sud de la commune. Dans les ensembles urbanisés, dans le centre, il participe à la traduction d'une « nature en ville ».

## SERVITUDES DE PASSAGE SUR LE LITTORAL

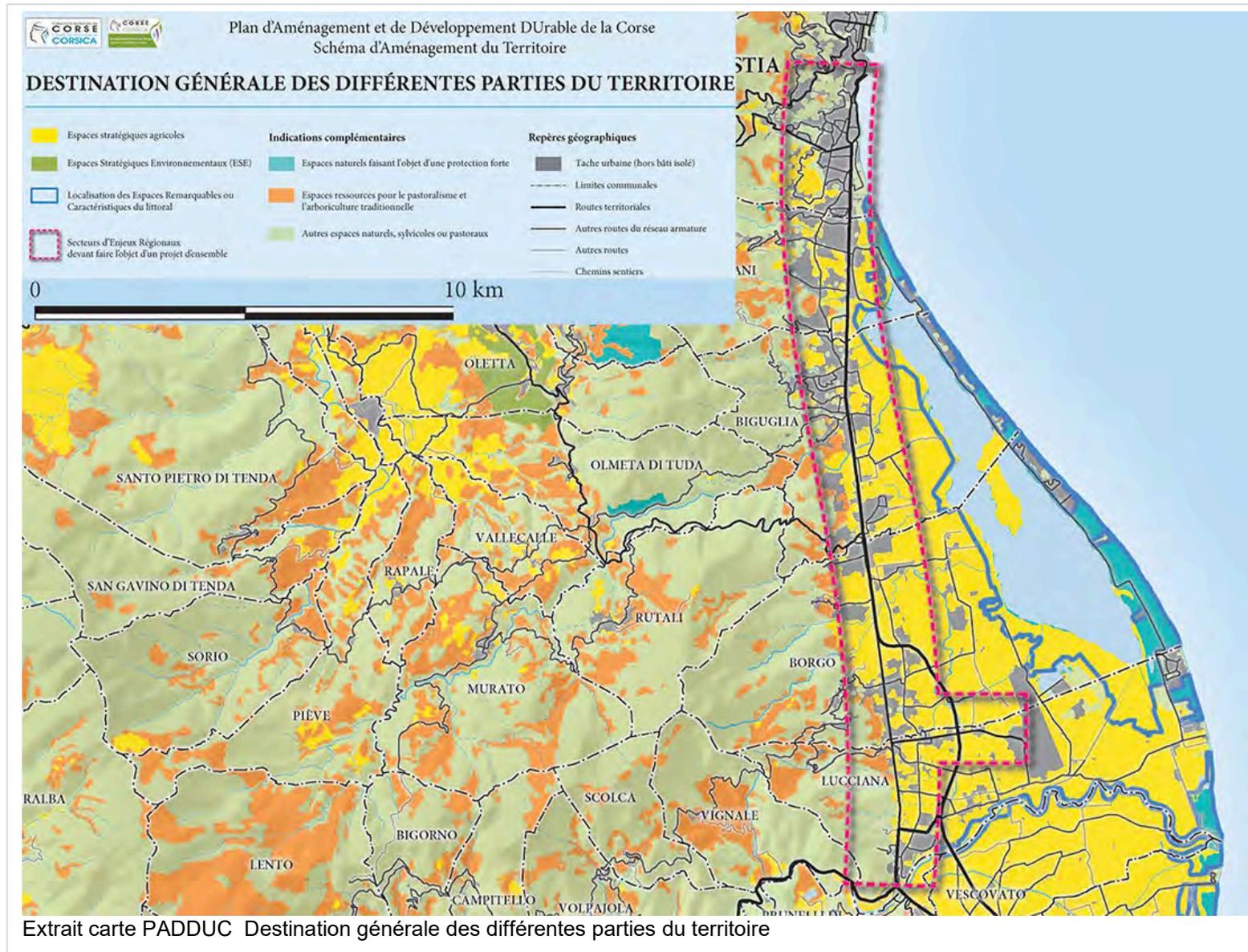
Article L121-31 du Code de l'urbanisme

 Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.

Transcription dans le PLU :

En annexe du dossier de PLU sont portés les cartes des servitudes sur laquelle figure la servitude de passage des piétons sur le littoral.

## PRISE EN COMPTE DU PADDUC : le Secteur d'Enjeu Régional



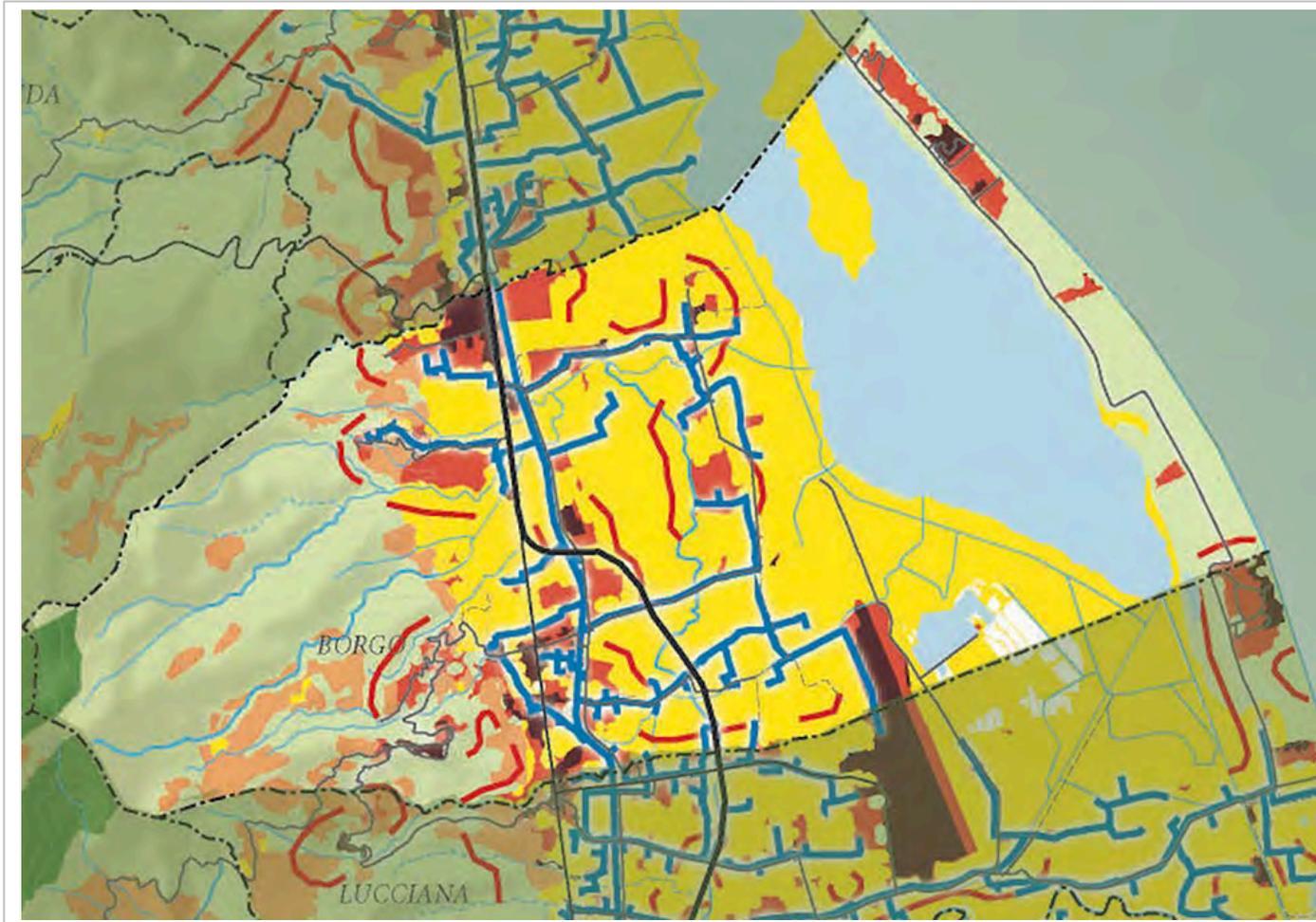
Les orientations de cet SER sont les suivantes :

<b>SER DE DE BASTIA – CASAMOZZA</b>	
<b>DIAGNOSTIC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fort enjeu de développement urbain (zone d'extension naturelle de l'agglomération de Bastia), structurée autour de la nationale, du nouveau contournement de Borgo et la voie ferrée ;</li> <li>▪ Fortes contraintes sur le port qui conduit à envisager son extension et sa délocalisation ;</li> <li>▪ Forte et rapide consommation d'espace au sud du secteur, génératrice de nouveaux flux, et non corrélées à la création d'espaces publics ni d'infrastructures significatives (à l'exception des aménagements de la route territoriale) faisant peser un sérieux risque sur la soutenabilité du système péri-urbain en voie de constitution ;</li> <li>▪ Conditions de déplacement encore difficiles dans l'agglomération ;</li> <li>▪ Présence d'importantes surfaces de terres agricoles à fortes potentialités ;</li> <li>▪ Proximité de l'espace naturel de l'étang de Biguglia ;</li> <li>▪ Enjeux d'inondabilité ;</li> <li>▪ Conditions d'accès à l'eau défavorables au développement des activités nautiques sur l'agglomération bastiaise. Enjeu d'aménagement hors de la ville d'un équipement performant (cale de mise à l'eau/port à sec).</li> </ul>
<b>ORIENTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localiser les zones à urbaniser en fonction des besoins constatés en recherchant la meilleure adéquation avec les services existants ou programmés ;</li> <li>▪ Préciser les modalités d'extension du port, dans le cadre d'une stratégie, partagée à l'échelle régionale, de réorganisation des liaisons maritimes, et localiser les espaces et infrastructures nécessaires à son bon fonctionnement, notamment pour améliorer la chaîne logistique ;</li> <li>▪ Articuler le développement urbain avec l'accueil de structures de formation supérieure (école d'ingénieurs, etc) ;</li> <li>▪ Localiser les zones de développement économique ;</li> <li>▪ Assurer le développement des transports en commun et de l'offre de mobilité douce ;</li> <li>▪ Affirmer la préservation des espaces agricoles à fortes potentialités ;</li> <li>▪ Prendre en compte la trame verte et bleue ;</li> </ul>
<b>ORIENTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir des coupures d'urbanisation, notamment en s'appuyant sur les cours d'eau, en assurant la préservation de la continuité de la trame bleue ;</li> <li>▪ En matière de transports :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Étude de la structuration de zones logistiques et d'activité à proximité du port, de son extension envisagée, de la voie ferrée et de l'aéroport,</li> <li>○ Amélioration de la desserte en transports en commun du port et de l'aéroport (articulation avec le réseau ferré),</li> <li>○ Transports collectifs: corrélés le projet portuaire avec la création d'un pôle intermodal articulant la future gare maritime avec les transports collectifs urbains et interurbains (bus, cars, trains) et permettant aux passagers de disposer de liaisons aisées tant avec le centre-ville de Bastia qu'avec d'autres centres urbains en périphéries ou plus lointains,</li> <li>○ Ouvrir sur la mer les quartiers de Lupino et de Montesoro, aujourd'hui coupés du littoral par des infrastructures linéaires quasi imperméables,</li> </ul> </li> </ul>
<b>ORIENTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobilité urbaine et périurbaine: renforcement du train comme mode de déplacement capacitaire pour la mobilité quotidienne, notamment la mobilité domicile-travail, modernisation de la gare centre et reconfiguration du quartier autour de la gare, réflexion sur la création de nouvelles haltes ou gares.</li> <li>▪ Aménagement hors de la ville d'un équipement performant (cale de mise à l'eau/port à sec) ;</li> <li>▪ En matière de développement culturel :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Préciser les modalités d'implantation d'une zone dédiée au développement culturel, susceptible d'accueillir l'implantation d'entreprises culturelles, artistiques, artisanales etc (cf. annexe 9 – partie 2, dans le cadre du projet d'extension et de reconfiguration urbaine lié à l'implantation du nouveau port),</li> <li>○ Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de développement culturel du sud Bastia.</li> </ul> </li> </ul>

Transcriptions des orientations du SER concernant la commune dans le PLU :

Les points relevés ont été traduits dans les orientations du PADD qui ont trouvées traduction spatiale dans les règlements écrits et graphiques du PLU ainsi que dans les OAP.

## LES ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES & ERPAT



PADDUC  
Carte 4 –Enjeux agricoles & sylvicoles

La définition des ESA s'est appuyée sur les conclusions de l'étude de la chambre d'agriculture de Haute qui a effectué pour la commune un diagnostic agricole joint au dossier de PLU.

Il ressort de l'étude de la chambre d'agriculture que 336 ha parmi les 1.891 ha d'ESA recensés sur la commune sont artificialisés et que l'on peut trouver en piémont et bord de mer respectivement 45 et 44 ha qui ont les caractéristiques des ESA tels que le PADDUC les définit, ce qui porte la surface des ESA sur la commune de Borgo à 1.643 ha. C'est dans ce cadre que nous avons travaillé. Cependant les espaces stratégiques agricoles identifiés par ce diagnostic en bord de mer ont été portés en zone A et non en As afin de respecter le principe d'aucune zone stratégique agricole en bord de mer. Ainsi la surface des espaces stratégiques agricoles sur la commune, telle que portée dans le diagnostic, sera de 1.599 ha.

Une partie des espaces stratégiques agricoles a été mobilisée depuis le diagnostic pour organiser des secteurs d'activités (carrière, ZI du nord), un parc urbain à Paterno (non incompatible avec une utilisation agricole pour partie) et organiser une entrée de ville qui comprend une zone d'activité.

La compensation a été opérée par le classement de terrains de bord de mer (68 ha), anciennement cultivés (cf photos aériennes) et qui ont les caractéristiques d'ESA du PADDUC. Ils étaient cultivés en asperges et vignes). Aujourd'hui: un terrain est cultivé au sud du lido (propriété que retient la Chambre d'Agriculture dans son diagnostic). Ces terrains sont identifiés par l'ODARC en *sols de dépôts marins et éoliens*, reconnus en code sol 3 qui correspond à l'*ARENOSOL de dune<sup>[1]</sup> ; Sol sain ou moins souvent à horizon rédoxique de profondeur, peu acide à calcaire (si présence de coquilles ou, très localement, de formations miocènes calcaires)* (p12 Notice Référentiel pédologique Approfondi).

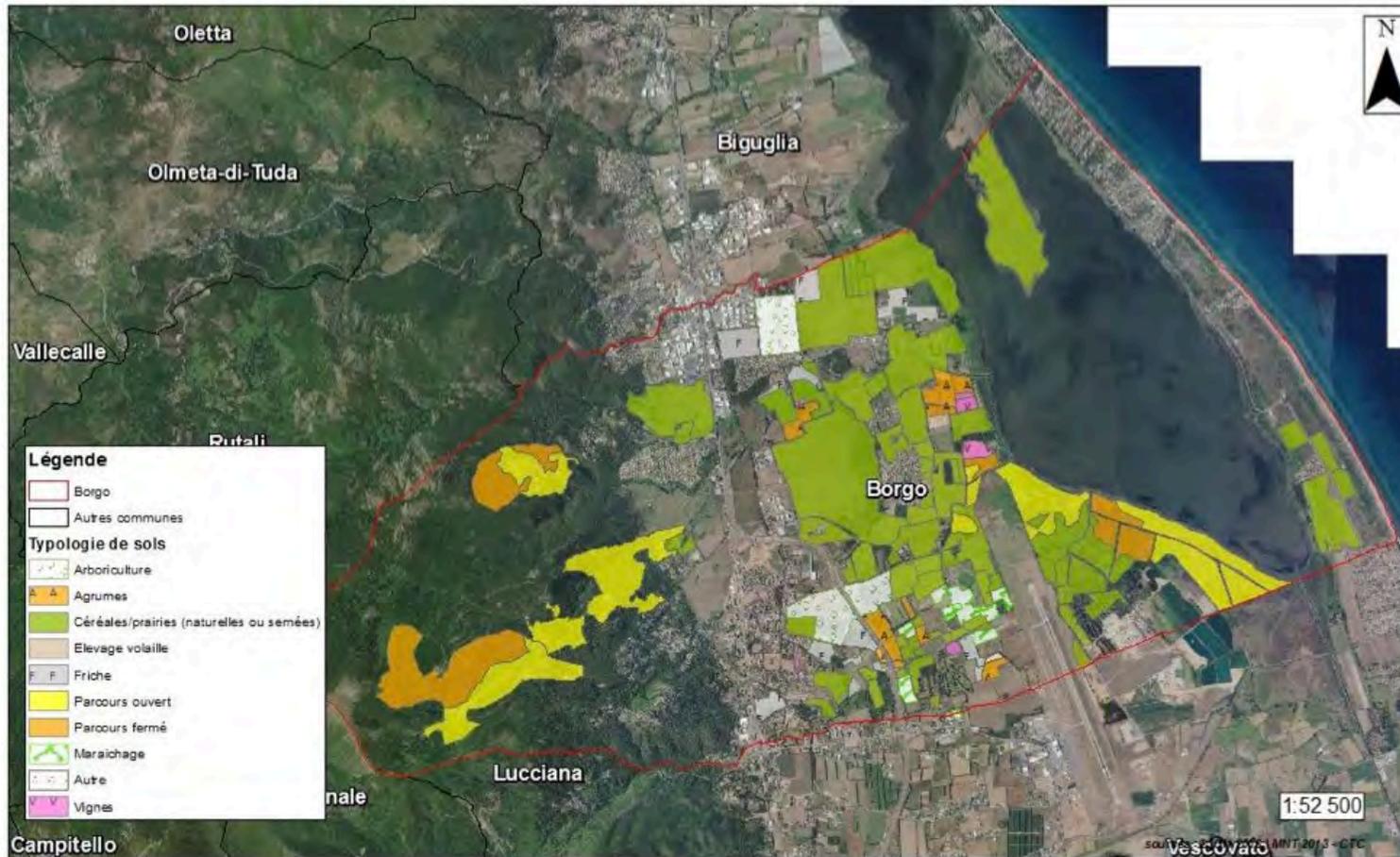
Il est indiqué dans cette notice que « *Seuls les Arénosols peuvent avoir une certaine valeur agricole (cultures pérennes à enracinement profond, cultures irriguées, maraîchage : carottes, asperges, primeurs) au moins théoriquement et une valeur forestière (pins, eucalyptus).*

Le PLU inscrit 1583,90 ha Espaces Stratégiques Agricoles classés As, AsL, AsLr, Asr et Aspr selon qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage et en ERC.

Les ERPAT, en piémont, se trouvent inscrits dans des zonages agricole As (lorsqu'identifiés comme tels par la chambre d'agriculture) et A ou naturel Nf.

## Commune de Borgo - occupation agricole

Cartographie par typologie d'occupation des sols agricoles sur la commune de Borgo, réalisée à la suite des entretiens individuels

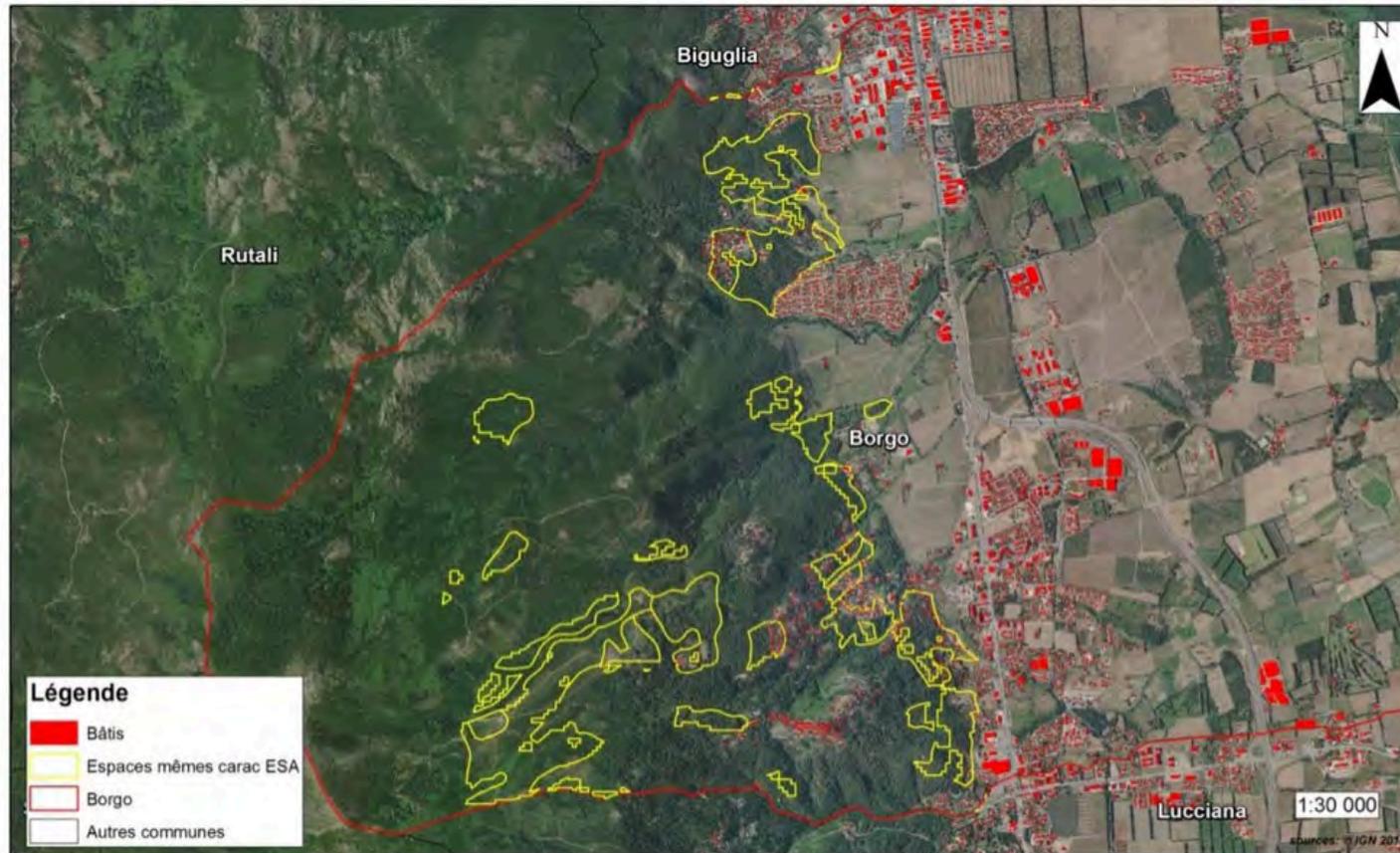


**CARTE 20: TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES SOLS AGRICOLES PAR LES EXPLOITANTS DE LA COMMUNE DE BORGIO**

*Diagnostic agricole p37*

## Commune de Borgo - Espace Stratégique Agricole

Localisation des espaces ayant les mêmes caractéristiques que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC.  
Superficie totale: 198 ha



CARTE 38: ESPACES AYANT LES MEMES CARACTERISTIQUES QUE LES ESA

Diagnostic agricole p61

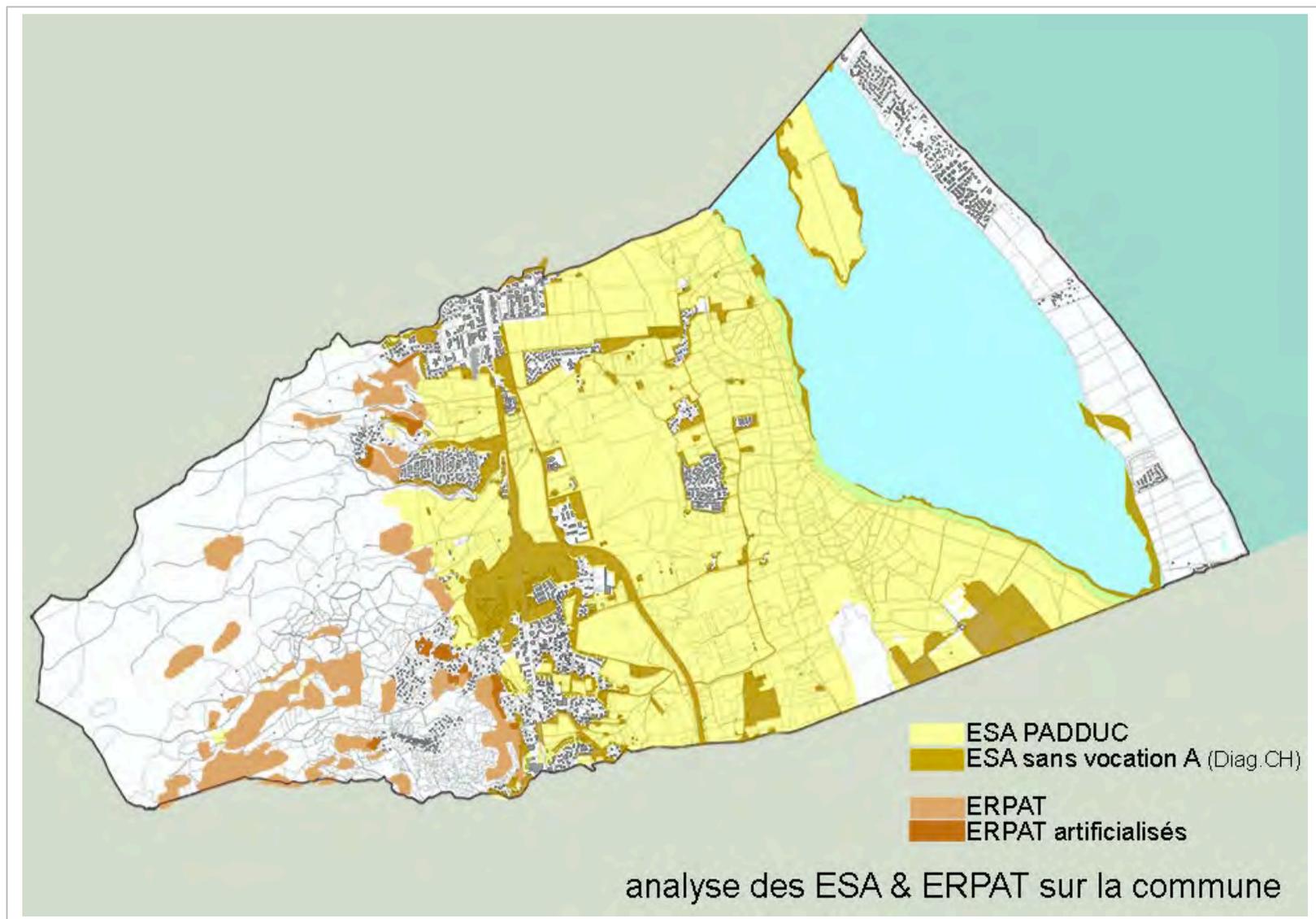
## Commune de Borgo

1. Localisation des ESA sans vocation agricole (urbanisé ou en cours d'urbanisation, sans destination agricole ou issue d'erreur matérielle): 336 ha
2. Localisation d'espaces en piémont ayant les mêmes caractéristiques que les ESA: 45 ha
3. Localisation d'espaces en plaine utilisés et déclarés mais pas identifiés en ESA dans le PADDUC: 44 ha

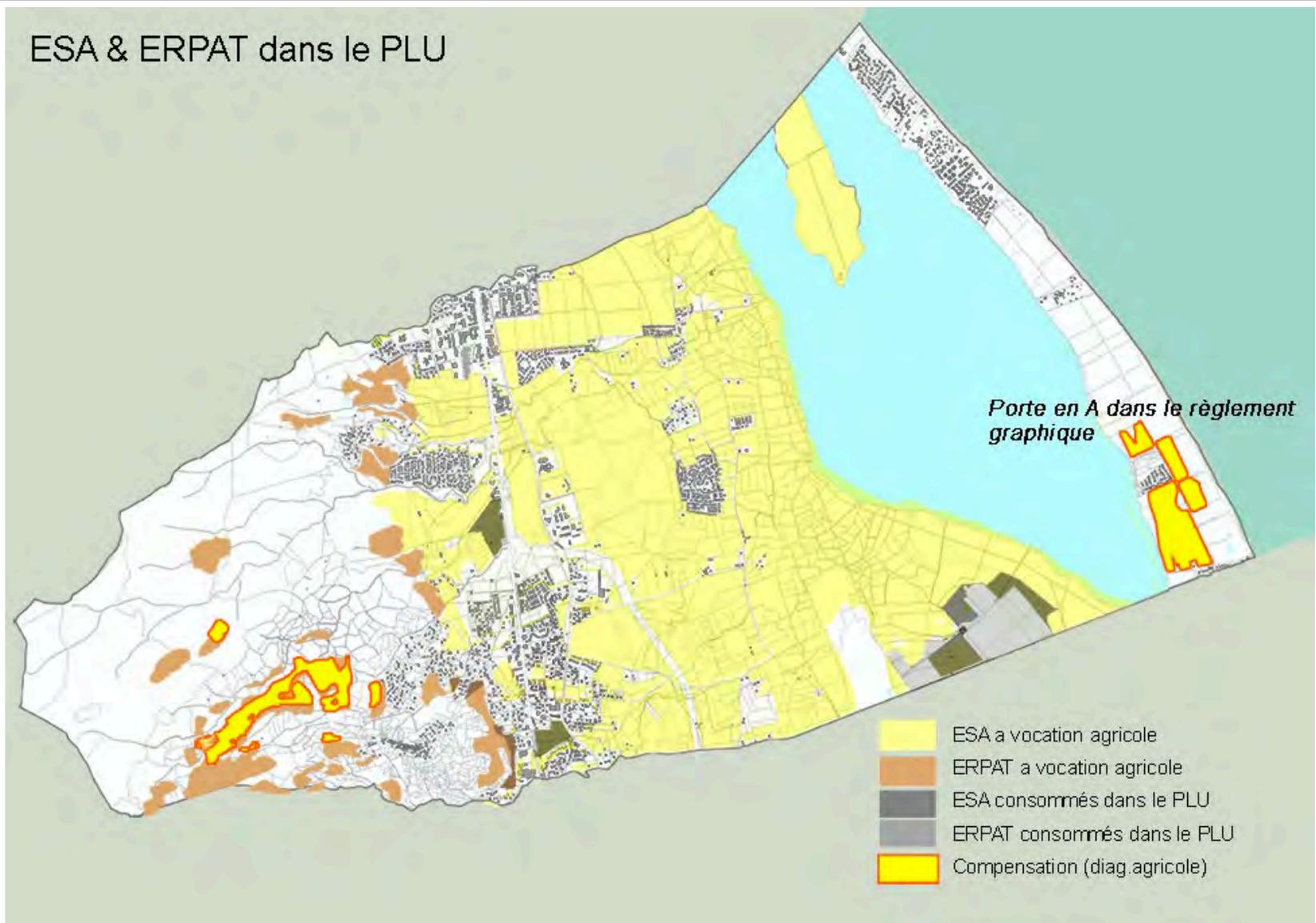


**CARTE 40: CARTE DE LOCALISATION DES ESPACES AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE BORGIO**

*Diagnostic agricole p63*

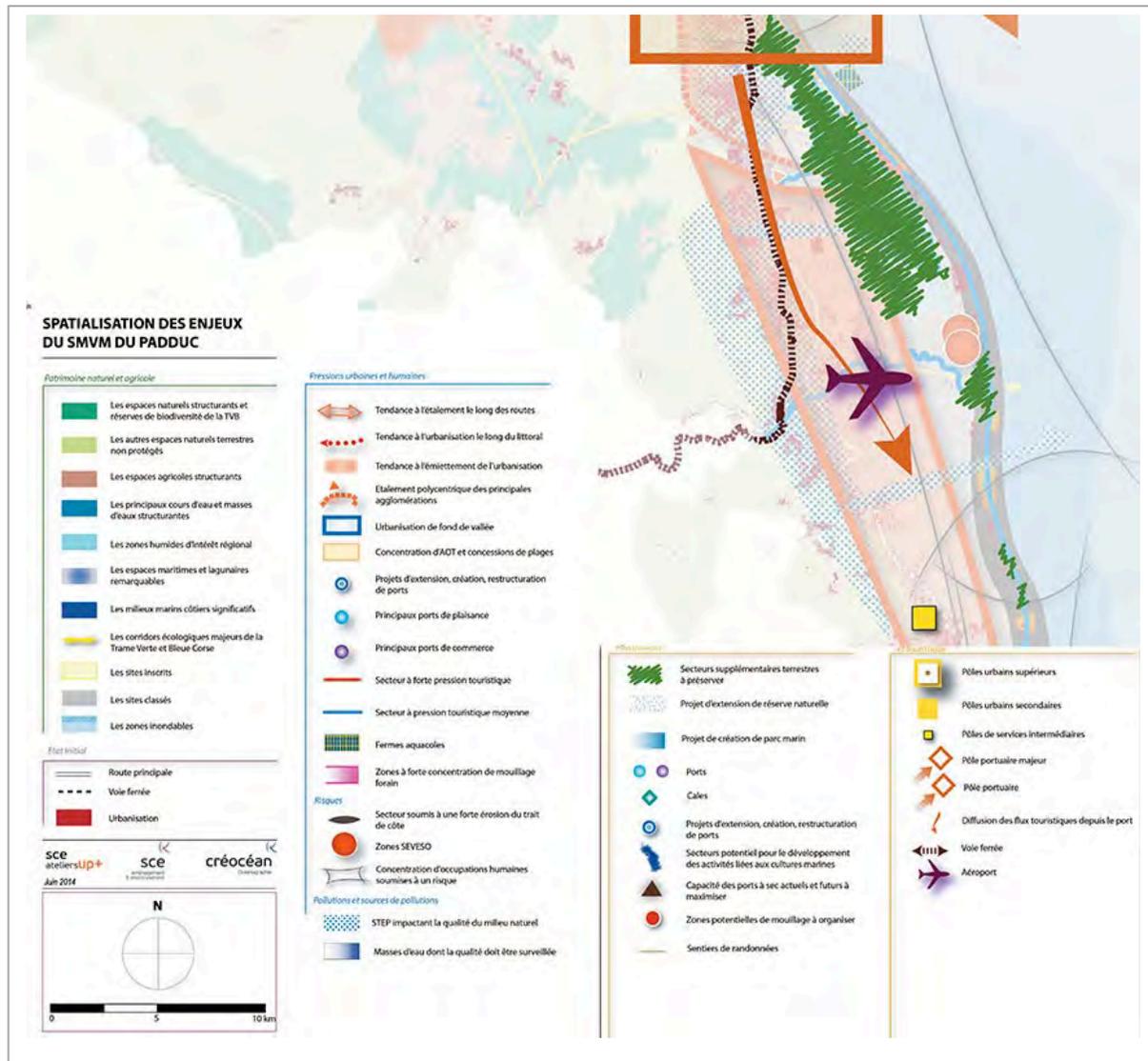


## ESA & ERPAT dans le PLU



Les surfaces d'ESA consommées au sud-est du boulevard urbain relèvent d'un jugement du TA de Bastia en date du 7 septembre 2017 n°1600505 : déclassement de A en U dans le PLU. Les surfaces au droit de la carrière ont fait l'objet d'une demande d'exploitation.

## Le « SMVM : spatialisation des enjeux »



Extraits cartes (5) PADDUC : SMVM synthèse / carte des vocations / spatialisation des enjeux du SMVM

### Traduction dans le PLU

- L'étang de Biguglia (corridor écologique majeur) a été préservé ainsi que les espaces terrestres structurants (terres agricoles, espaces boisés classés) ;

- des corridors éco-aquatiques ont été délimités le long des cours d'eaux ;

Concernant l'étalement urbain, le PLU organise un centre urbain et contient l'urbanisation en plaine.

## LE SCHEMA REGIONAL DES INFRASTRUCTURES ET DES SERVICES DE TRANSPORT (SRIT)

Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT) est un des trois schémas constitutifs du PADDUC.

Le SRIT s'organise autour d'un diagnostic, des orientations, et un programme d'actions détaillé. Le diagnostic vise à dresser un état des lieux des transports en Corse, qu'il s'agisse des infrastructures de transport extérieur (ports, aéroports) et intérieur (réseaux routiers et ferrés) que des services de transport. Complété par une analyse de la mobilité des personnes et des biens, le diagnostic vise à faire apparaître les principaux enjeux de la mobilité insulaire.

Les différents enjeux identifiés dans le SRIT sont :

Un enjeu environnemental avec la question des émissions de GES et de polluants atmosphériques et un bilan des consommations du secteur des transports ;

Un enjeu économique en matière de déplacements de personnes afin d'améliorer les relations extérieures et la qualité des flux de marchandises ;

Un enjeu de mobilité intérieure des personnes : faiblesse de la part modale des transports en commun, mobilité routière et transports ferroviaires ;

Un enjeu de pilotage avec la coordination des politiques d'urbanisme et de transport.

### Justification de l'articulation par le projet PLU :

Comme le souligne le SRIT, « la part des déplacements non motorisés dans la mobilité quotidienne est faible en Corse. Concernant particulièrement la mobilité domicile-travail, les accès aux lieux de travail sont dans la grande majorité des cas constitués de voiries adaptées principalement à la circulation automobile ».

L'axe stratégique 7 du SRIT porte sur l'extension du réseau ferré dans la plaine orientale. Un réseau existait jusqu'en 1943, réseau qui reliait Bastia à Porto-Vecchio. Et c'est la RD545 qui s'inscrit aujourd'hui sur cet ancien axe ferroviaire ancien.

Le PLU œuvre pour « des conditions d'une meilleure coordination » pour l'amélioration des déplacements et développement des cheminements doux.

Le boulevard urbain accueille aujourd'hui des voies piétonnes et cyclistes. La structuration du centre ville s'appuie sur deux O.A.P., celle d'entrée de ville et celle du centre, qui mettent en valeur des sentiers existants, inscrivant ainsi des mobilités douces transversales, depuis le boulevard urbain, permettant de rendre plus accessible les quartiers périphériques et le village.

## PLANS ET PROGRAMMES RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

Rappel :

- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7;
- 11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement;
- 12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

### LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE-CORSE

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

Il est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021. Il définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Pour une période de 6 ans (2016-2021), il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Pour atteindre ces objectifs environnementaux, la Directive Cadre sur l'Eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le SDAGE et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE. Son contenu est défini par l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 modifié.

Des orientations fondamentales ont été définies ainsi que leurs dispositions associées, dans un contexte de changement climatique :

O.F.1. Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement

O.F.2. Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé

- O.F.2A. Poursuivre la lutte contre la pollution
- O.F.2B. Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- O.F.3. Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement
- O.F.3A. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux
- O.F.3B. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
- O.F.3C. Préserver, restaurer et gérer les zones humides
- O.F.3D. Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires
- O.F.4. Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau
- O.F.5. Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

L'objectif de non dégradation des milieux aquatiques

La Corse est dotée d'un patrimoine naturel extrêmement riche et diversifié qui, support de nombreuses activités, représente un atout pour son développement. 83 % des masses d'eau superficielle sont en bon ou très bon état écologique et il existe 57 sites Natura 2000 liés à l'eau. L'objectif de ne pas dégrader à court terme les milieux aquatiques constitue donc un enjeu très fort dans le bassin de Corse. De la même manière que la politique de prévention, l'objectif de non dégradation se fonde sur des pratiques de consommation, des modes de production ainsi que d'utilisation de l'espace et des ressources, compatibles avec les exigences du développement durable, lequel doit constituer l'axe des politiques publiques (Charte de l'environnement adossée à la Constitution, article 6). La gestion équilibrée et durable des milieux aquatiques repose enfin sur le principe de préservation de l'environnement et le principe de précaution (Charte de l'environnement, articles 2 et 5). La loi sur l'eau de 1992 posait déjà le principe d'une gestion équilibrée de la ressource en eau basée notamment sur la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, et sur la protection contre toute pollution. Cet objectif de non dégradation constitue un objectif environnemental majeur à respecter au titre de la directive cadre sur l'eau (article 4.1). Visé dans les SDAGE de 1996 et de 2010-2015, il est également repris dans le SDAGE 2016-2021.

Au plan de la stratégie générale du SDAGE, la politique dans le domaine de l'eau à l'échelle du bassin ou à des échelles plus locales vise les objectifs généraux suivants :

Préserver la fonctionnalité et donc l'état des milieux en très bon état ou en bon état ;

Éviter toute perturbation d'un milieu dégradé qui aurait pour conséquence un changement d'état de la masse d'eau ;

Préserver la santé publique.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. A ce titre, plusieurs objectifs du PADD et certaines obligations du règlement répondent à ces orientations fondamentales.

### Justification de l'articulation par le projet PLU :

Le projet de PLU prévoit la préservation de l'étang de Biguglia, de ses rives, et la délimitation de corridors éco-aquatiques, limitant ainsi l'urbanisation à proximité du cours d'eau et interdisant toute urbanisation à proximité de l'étang.

Le PLU permet une gestion des eaux résiduaires et contribue à une meilleure maîtrise des eaux pluviales. Ainsi, de façon indirecte, et bien qu'il ne puisse agir directement sur les pratiques agricoles, il permet la maîtrise des pollutions d'origine anthropique.

Le PLU prend en compte le risque inondation qui est traduit dans le zonage et le règlement.

Plus précisément, le présent PLU répond aux préconisations du SDAGE par la mise en place des actions et réglementations suivantes :

- Urbanisation sur des secteurs déjà desservis par des réseaux permettra d'assurer une alimentation en eau potable sécurisée ;
- Raccordement de toutes les constructions au réseau d'assainissement: limitation des pollutions ;
- Prise en compte de la présence des cours d'eau et protection de leurs abords et des ripisylves (corridors éco-aquatiques) qui jouent un rôle important dans l'écosystème et aide à maintenir les fonctionnalités écologiques des cours d'eau. La préservation des cours d'eau permet le maintien du bon état qualitatif de l'eau.
- Gestion des eaux de pluie et eau de ruissellement :
  - Mise en œuvre de toutes les mesures nécessaires (bassins de rétention, noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration bassin de récupération pour les eaux d'arrosage) lors de projet de constructions;
  - Volonté de garder des surfaces de pleine terre ;
  - Mise en place de dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de ce fait, diminution des risques de ruissellement et de pollutions comme la présence d'espaces végétalisés traités en pleine terre ;
- Limitation de l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques, notamment d'inondation et de feux de forêts.

## **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'étang de Biguglia**

Déclinaison à l'échelle locale du SDAGE, le SAGE de Biguglia a été mis en œuvre pour atteindre des objectifs environnementaux préconisés dans le SDAGE de Corse. Il s'agit de rendre perceptible aux usagers du bassin versant la qualité patrimoniale, la richesse écologique et la fragilité des milieux naturels et humides associés à l'Etang de Biguglia. Tout mettre en œuvre pour préserver la ressource en eau en luttant contre les pollutions de toute nature et en favorisant un développement des usages respectueux des milieux aquatiques et des ressources en eau.

Le SAGE est orienté par les objectifs de gestion que poursuivent les acteurs locaux. A partir du diagnostic élaboré, les membres de la Commission Locale de l'Eau ont mené une concertation sur ces objectifs dans les réunions plénières, techniques ou d'ateliers thématiques, pour parvenir à une formulation au plus près de leurs préoccupations.

S'appuyant sur le SDAGE et la Directive Cadre Européenne, qui vise un bon état écologique des masses d'eau en 2015, les objectifs du SAGE

Biguglia poursuivent la lutte déjà engagée par les collectivités contre la pollution et pour le retour à un équilibre des milieux.

Un objectif global s'est dégagé de l'analyse de la situation du bassin versant et des attentes des acteurs. Répondant à l'ensemble des problématiques majeures identifiées sur le bassin de l'Etang de Biguglia, cet objectif est décliné en trois objectifs thématiques sur la gestion des échanges d'eaux douces et salées, sur la lutte contre la pollution et sur la préservation de la ressource en harmonie avec les usages.

Pour servir ces objectifs, trois grandes orientations stratégiques, spécifiques de la gestion de ce territoire, dessinent les contours des préconisations à venir.

Ces orientations portent sur :

- Le développement de la maîtrise des réseaux de drainage au service de la qualité des eaux,
- Le maintien et la restauration d'une zone humide qui ne contredise pas la maîtrise de la démoüstication,
- La sensibilisation des populations aux richesses patrimoniales du bassin et à la gestion harmonieuse des usages.

Les objectifs thématiques portent sur :

- Le maintien d'un équilibre écologique : Favoriser les échanges d'eaux douces et d'eaux salées pour conserver la biodiversité,
- Le retour à la qualité des eaux : Lutter contre toutes les pollutions de la plus grande zone humide de Corse abritant la plus grande zone d'activités,
- La préservation de la ressource en eau et valorisation des usages : Préserver la ressource en eau, l'équilibre écologique et les richesses patrimoniales en harmonisant les usages sur tout le bassin versant.

Justification de l'articulation par le projet PLU :

Le PLU de Borgo porte son attention sur les éléments du SAGE qui correspondent à :

- La protection stricte de l'étang de Biguglia et des zones humides adjacentes,
- La maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements,
- La maîtrise des rejets des eaux résiduaires,
- La prévention des inondations,
- L'alimentation en eau potable,
- La protection des champs captants et des captages,
- La préservation ou la restauration des espaces de mobilité des cours d'eau.

## LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) OU TRAME VERTE ET BLEUE

Mesure phare du Grenelle environnement de 2007, la Trame verte et bleue vise « la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « Grenelle I », fixe les grands axes pour la création d'une Trame verte et bleue d'ici 2012, visant à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques (terrestres et fluviales) tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles. Les articles 121 et 122 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », définissent et précisent les modalités de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue. Y sont confirmés, consolidés et concrétisés les objectifs fixés par la première loi.

L'enjeu de la constitution d'une Trame verte et bleue s'inscrit bien au-delà de la simple préservation d'espaces naturels isolés et de la protection d'espèces en danger. Il est de constituer un réseau écologique cohérent qui permette aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'Homme leurs services.

La Trame verte et bleue se décline à différentes échelles avec :

Des orientations nationales (cf. décret n°2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques) ;

Une stratégie régionale de préservation et de remise en bon état des réseaux écologiques, via les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) ;

Une mise en œuvre locale, en particulier dans les documents d'aménagement de l'espace et/ou d'urbanisme.

Le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 définit en outre que les continuités écologiques sont constituées de :

Réservoirs de biodiversité : « espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces » ;

Corridors écologiques :

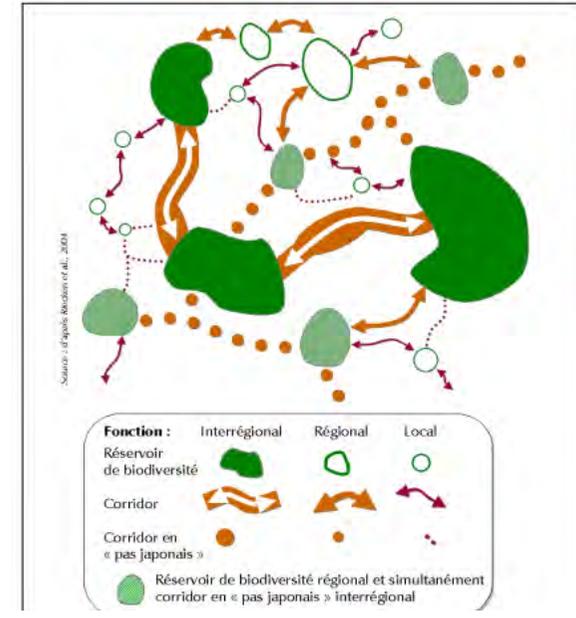
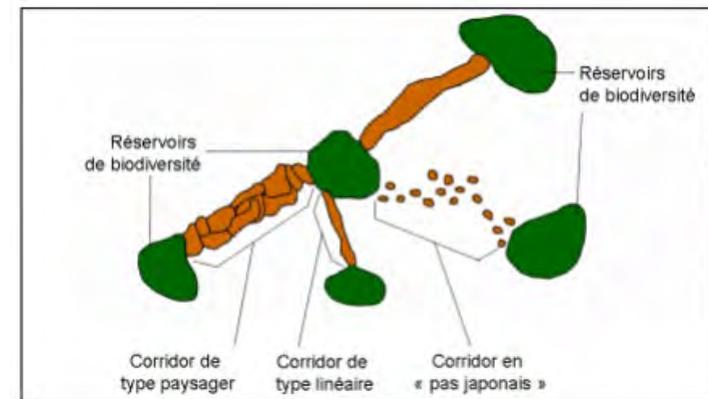


Schéma d'emboîtement multi-échelle des réseaux écologiques liés aux différents niveaux territoriaux (COMOP TVB 2010b d'après le Comagraf)



Exemple d'éléments de la Trame Verte et Bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (COMOP TVB 2010b, d'après l'IRSTEA)

Ils « assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ». Ce sont des « voies de déplacement » empruntées par la faune et la flore permettant leur dispersion et leur migration. Ces corridors sont constitués soit par des habitats proches de ceux des réservoirs de biodiversité les environnant, soit par des habitats favorables à la circulation des espèces.

Le décret précise également que certains cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux ainsi que certaines zones humides constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La Trame verte et bleue, réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, est un outil d'aménagement durable du territoire (tant en milieu urbain qu'en milieu rural) en faveur des habitants et pour une conservation dynamique de la biodiversité.

L'article L.371-1 du code de l'environnement précise que la Trame verte et bleue a pour objectif « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural ».

Pour cela, le même article énonce que la Trame verte et bleue contribue à :

Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats et prendre en compte le déplacement des espèces dans le contexte du changement climatique ;

Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

Atteindre le bon état des eaux et préserver les zones humides ;

Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces sauvages ;

Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Les éléments de la Trame verte et bleue peuvent orienter certaines décisions en matière d'aménagement, notamment en répondant aux enjeux de l'étalement urbain de la « nature en ville » ou encore du maintien d'une agriculture adaptée et économiquement viable. Néanmoins, il semble important de préciser que cette Trame ne vise pas à figer le territoire mais plutôt à chercher un équilibre entre les espaces dits « naturels » et les espaces artificialisés en s'adaptant aux différents enjeux du territoire étudié.

La préservation et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques impliquent l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité par des actions de gestion, d'aménagement ou d'effacement des éléments de fragmentation qui constituent des obstacles. Cette nécessité de remise en bon état implique notamment une planification de l'urbanisme et une réduction de l'impact des développements urbains en zone rurale.

Les objectifs de la Trame verte et bleue sont multiples, à la fois écologiques, économiques et sociaux. Celle-ci se conçoit donc comme un pilier d'un développement durable du territoire.

## LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE REGIONALE

La mise en place des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) constitue un élément essentiel de la territorialisation du Grenelle de l'environnement.

Les SRCE (stratégies régionales de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques) sont élaborés conjointement par l'Etat et les Régions.

Ceux-ci, rédigés en collaboration avec les partenaires institutionnels et techniques régionaux, doivent chercher à être cohérents entre les échelles, comme le précise notamment l'article L.371-3 du code de l'environnement.

Aux échelles nationales, interrégionales et/ou transfrontalières : le SRCE prend en compte les orientations nationales et respecte cinq critères dits de cohérence nationale (zonages existants, milieux aquatiques et humides de la Trame verte et bleue, continuums d'importance nationale et d'enjeux transfrontaliers, espèces, habitats). Le SRCE prend également en compte les éléments pertinents des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et ne s'y substitue pas.

Aux échelles locales : le SRCE doit être pris en compte dans les documents d'aménagement de l'espace et d'urbanisme par les collectivités territoriales et leurs groupements compétents, ainsi que dans les documents de planification et leurs projets de l'Etat et de ses établissements (notamment les projets d'infrastructures linéaires de transport).

La Trame verte et bleue en Corse

En Corse, suite aux différentes lois de décentralisation, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) vaut SRCE. C'est dans ce contexte et en prévision de l'élaboration du PADDUC que l'Office de l'Environnement de la Corse (OEC), avec l'appui de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Corse, a lancé en 2012 la réalisation de la présente étude intitulée « Identification de la Trame verte et bleue de Corse ».

Le présent PLU raisonne en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes, en termes de continuités écologiques, à une échelle spatiale très large. Cela nécessite d'intégrer la mobilité des espèces et dans une moindre mesure le déplacement au cours du temps des écosystèmes. Cela milite pour porter un intérêt nouveau à la biodiversité que certains peuvent qualifier « d'ordinaire ».

La Trame verte et bleue contribue donc à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau et zones humides. Elle sera appliquée afin de permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

### Justification de l'articulation par le projet PLU :

La Trame verte et bleue élaborée dans le cadre du PLU :

- Préserve les écosystèmes de l'étang de Biguglia, corridor majeur à l'échelle de la Corse.
- Assure une prise en compte effective des continuités écologiques. Ceci afin de lutter contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, et afin de favoriser la prise en compte des continuités écologiques dans la rénovation du bâti, la construction, ou encore la création d'aménagements urbains ;

- Améliore les infrastructures et les aménagements existants et anticiper la question des continuités écologiques dans les projets d'infrastructure. Ceci pour limiter l'impact des infrastructures et des aménagements sur la fragmentation du territoire ;
- Maintient et renforce les structures paysagères (cours d'eau, vergers, réseau de haies...), le réseau existant de milieux « ouverts » et « semi ouverts », ainsi que la qualité des forêts. L'hétérogénéité des paysages et l'importance d'une mosaïque d'habitats, équilibrant les milieux « ouverts » et ceux « fermés » est essentielle, et le rôle d'une agriculture respectueuse de son environnement dans cet équilibre est primordial. Ceci afin de lutter contre la fermeture continue des milieux ainsi que contre la déprise agricole en accompagnant les pratiques agricoles et forestières favorisant les continuités écologiques ;
- Maintient ou restaure la continuité écologique longitudinale et latérale des cours d'eau. Ceci afin d'améliorer d'une part la montaison et la dévalaison des espèces piscicoles migratrices et d'autre part l'interface entre les milieux aquatiques et terrestres (ripisylves). L'ensemble de ces objectifs devant respecter les arrêtés préfectoraux du classement des cours d'eau et le programme de mesure du SDAGE 2016-2021 du bassin de Corse et des SDAGE suivants ;
- Met en cohérence les différentes politiques publiques pour une meilleure prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques.

Afin de préserver et de renforcer la trame verte et bleue, le présent PLU va dans le sens d'une urbanisation en continuité de l'existant. Les grandes entités paysagères (espaces naturels et espaces agricoles structurants) ainsi que les corridors écologiques majeurs de la Trame verte et bleue indiqués dans la carte Spatialisation des enjeux du SMVM sont respectés dans le PLU. La trame verte et bleue élaborée tient compte des annexes 5 TVB2 composantes, TVB3 secteurs d'enjeux, TVB1 diagnostic, TVB4 Appui mise en œuvre, TVB du PADDUC.

Les grandes entités paysagères (espaces naturels et espaces agricoles structurants) ainsi que les corridors écologiques majeurs de la Trame verte et bleue indiqués dans la carte *Spatialisation des enjeux du SMVM* sont respectés dans le PLU.

## **LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)**

Dans le cadre de la mise en place des mesures édictées par les lois de Grenelle de l'Environnement 1 et 2, la Collectivité de Corse, via la Direction déléguée à l'Energie de l'Agence d'aménagement, de planification et d'urbanisme de la Corse, doit élaborer le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Corse et le Plan Climat Energie de Corse (PCEC).

Le SRCAE permet de fixer les objectifs et les orientations à l'horizon 2020 - 2050, en matière de politique de l'énergie, de l'air et du climat, et le PCEC définit les mesures opérationnelles permettant de les atteindre.

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Corse

Créé par l'article 68 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle 2, ce nouvel outil a pour ambition de fixer le cadre stratégique de la Collectivité de Corse, à l'horizon 2020 - 2050, en matière de :

Lutte contre la pollution atmosphérique,  
Réduction des émissions de gaz à effet de serre,  
Maîtrise de la demande énergétique,

Développement des énergies renouvelables,  
Adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE vaut Schéma Régional des Energies Renouvelables au sens de la loi du 3 août 2009 et Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

Le Plan des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie (Plan EnR/MDE) et le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) de la région Corse, tous deux votés en 2007, sont de fait révisés, quant à la partie relative à leurs objectifs et orientations, lors de cette élaboration et dorénavant inclus dans le SRCAE. Il en sera de même pour le Schéma régional éolien qui est également annexé au SRCAE.

Le Plan Climat Energie de Corse

La réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) à tous les échelons de l'action locale a été définie, par l'article 75 de la loi de Grenelle 2. Les PCET sont ainsi rendus obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants.

Le Plan Climat Energie de Corse (PCEC) sera la déclinaison opérationnelle du SRCAE de Corse.

Le Plan Climat Energie Corse comprend donc :

Une approche interne à la Collectivité de Corse, relative à la réalisation d'un diagnostic gaz à effet de serre du patrimoine, des services, ainsi que des politiques sectorielles (siège CTC, collèges, lycées, Offices et Agences etc.) afin d'établir un programme de mesures opérationnelles de réduction des émissions des gaz à effet de serre de l'institution,

Une approche territoriale impliquant une concertation avec les acteurs du territoire, basé sur le diagnostic gaz à effet de serre territorial réalisé en 2009. Le décret n°2001-829 du 11 juillet 2011 relatif aux bilans des émissions de gaz à effet de serre et au plan climat-énergie territorial a été publié le 13 juillet 2011.

Ainsi, le PCEC découlera du SRCAE et les Plans Climat Energie infra-territoriaux que certaines collectivités insulaires doivent également réaliser, devront être compatibles avec le PCEC.

Justification de l'articulation par le projet PLU :

L'accueil de nouvelles populations engendrera une augmentation des besoins en mobilité et donc des flux correspondants. Toutefois, le présent PLU met en place une stratégie des déplacements qui permet de privilégier les circulations douces qui sera de nature à réduire la part des déplacements motorisés et donc l'émission de polluants atmosphériques correspondants.

Concernant les établissements publics, des améliorations seront proposées telles que l'utilisation d'ampoules à économie d'énergie et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

## **LE PLAN DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS NON DANGEREUX (PPGDND)**

Ce plan a pour objectif d'orienter et de coordonner les actions à mener par les pouvoirs publics et les acteurs économiques en matière d'information, de prévention, de collecte et de traitement des déchets non dangereux jusqu'en 2024. Il a été voté par l'Assemblée de Corse le 31 janvier 2014.

Ces principaux objectifs sont :

Améliorer la connaissance des déchets et le suivi de leur gestion sur le territoire ;  
Maîtriser et réduire la production des déchets en menant un effort important de prévention et de réduction à la source ;  
Inscrire les projets de tous les acteurs dans une politique de développement durable, visant la maîtrise et l'équité des coûts à long terme ;  
Améliorer les performances en matière de collecte sélective, de façon à mieux capter le gisement mobilisable dans des conditions organisationnelles et économiques optimisées ;  
Améliorer de façon notable le recyclage et la valorisation des déchets et n'enfouir que des déchets ultimes ;  
Se doter d'outils de traitement pérennes et performants, favorisant la gestion de proximité, sans exclure le principe de coopération intercommunale ;  
Contribuer à une meilleure gestion des déchets des entreprises et de l'artisanat.

#### Justification de l'articulation par le projet PLU :

Dans chaque zone urbaine collective, le PLU prévoit de créer des locaux « propreté » correctement dimensionnés dans les bâtiments. Ceux-ci doivent permettre de stocker et de présenter à la collecte : les déchets encombrants ainsi que les déchets ménagers collectés en bacs pour chaque flux mis en place par la Communauté de communes de Balagne ; bouteilles et bocaux en verre, emballages recyclables hors verre et ordures ménagères. Ces locaux devront comporter une arrivée et une évacuation d'eau, une aération et un éclairage suffisant.

Les volumes de bacs et espaces nécessaires au stockage sont déterminés à partir du nombre d'habitants et des dotations suivantes en volume par habitant et devront tenir compte des jours de collecte en fonction des secteurs et des flux de déchets.

Le dimensionnement se basera sur les recommandations suivantes :

- Verre : 2 litres par habitant,
- Emballages recyclables : 7 litres par habitant,
- Ordures ménagères : 10 litres par habitant,
- Encombrants : 8 m<sup>2</sup> pour 50 habitants.

Ces locaux seront facilement accessibles, en particulier pour les personnes handicapées et fonctionnels afin de faciliter le tri des déchets. L'espace consacré à la collecte des encombrants sera pensé en fonction de la taille de l'immeuble de manière à éviter l'abandon de déchets sur la voie publique et à favoriser leur ramassage. De plus, une signalétique sera mise en place de manière à inciter les utilisateurs à pratiquer le tri des déchets.

De plus, le règlement interdit les occupations et utilisations suivantes : les dépôts de véhicules, dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité, les dépôts de déchets, produits polluants, décharges et épandages de toute nature.

### **LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES (PPRI Biguglia Borgo en cours d'élaboration & PPRIF)**

- Prise en compte du risque inondation et de feux de forêts dans la localisation des zones.
- Le PLU comporte un zonage spécifique présentant les zones de risque d'inondations
  - ➔ Un indice « i » est défini pour les secteurs compris dans le PPRi, dont la constructibilité est soumise à des conditions spéciales.

Des corridors éco-aquatiques ont été formalisés.

→ Un indice « f » est défini pour les secteurs compris dans le PPRIF, dont la constructibilité est soumise à des conditions spéciales.

- Le règlement de PLU, dans l'attente de la finalisation du nouveau PPRI, s'appuie sur les modalités d'application du décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019.

D'une manière générale, le présent PLU permet de :

- Assurer la sécurité des personnes, interdire toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléa fort et délocaliser les populations en grand danger ;
- Ne pas augmenter les enjeux exposés, en limitant strictement l'urbanisation et l'accroissement de la vulnérabilité dans les zones inondables ;
- Diminuer les dommages potentiels en réduisant la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées ;
- Préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval ;
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

## **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AEROPORTS & NUISANCES SONORES**

Les documents graphiques du PLU (indication du zonage du PEB) et le règlement écrit tiennent compte de ces dispositions particulières.

Un recul de 75m est porté au droit de la RT11.

## **LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE**

L'article Article L121-21 du code de l'urbanisme stipule :

*« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

*1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L 121-23 ;*

*1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;*

*2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*

*3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.»*

Pour estimer la capacité d'accueil du territoire de Borgo, le tableau du PADDUC regroupant la liste des critères à prendre en compte a été questionné **tout au long de la procédure d'élaboration du PLU** : les données d'évaluation du tableau ont donc été vues et analysées lors de l'élaboration du diagnostic qui a permis de relever parmi les critères énoncés les éléments à considérer. Cette phase d'analyse a constitué une étape clé. Ses résultats ont permis d'alimenter la réflexion et de définir des objectifs. Il a été choisi de présenter ce tableau dans ce dernier chapitre, car relevant de dispositions à considérer au regard de la loi Littoral et du PADDUC.

Déterminer la capacité d'accueil et de développement d'un territoire littoral, c'est évaluer si l'accueil de populations et d'activités permanentes ou saisonnières que la collectivité envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire.

Le diagnostic territorial consiste à questionner ressource par ressource, considérant les atteintes qui leur sont portées par la pression démographique. Les atteintes portées aux ressources du territoire peuvent être environnementales, sociales et économiques.

Il s'agit donc de mesurer et d'apprécier la fragilité des ressources afin d'évaluer l'intensité et le niveau de maîtrise ou de non-maîtrise de la capacité d'accueil et de développement du territoire considéré.

Définir la capacité d'accueil d'un territoire, c'est mesurer les effets de l'accueil supplémentaire de populations et d'activités sur chacune des ressources, en interrogeant la capacité du territoire à éviter la mise en péril des ressources considérées ou sa capacité à favoriser leur consolidation.

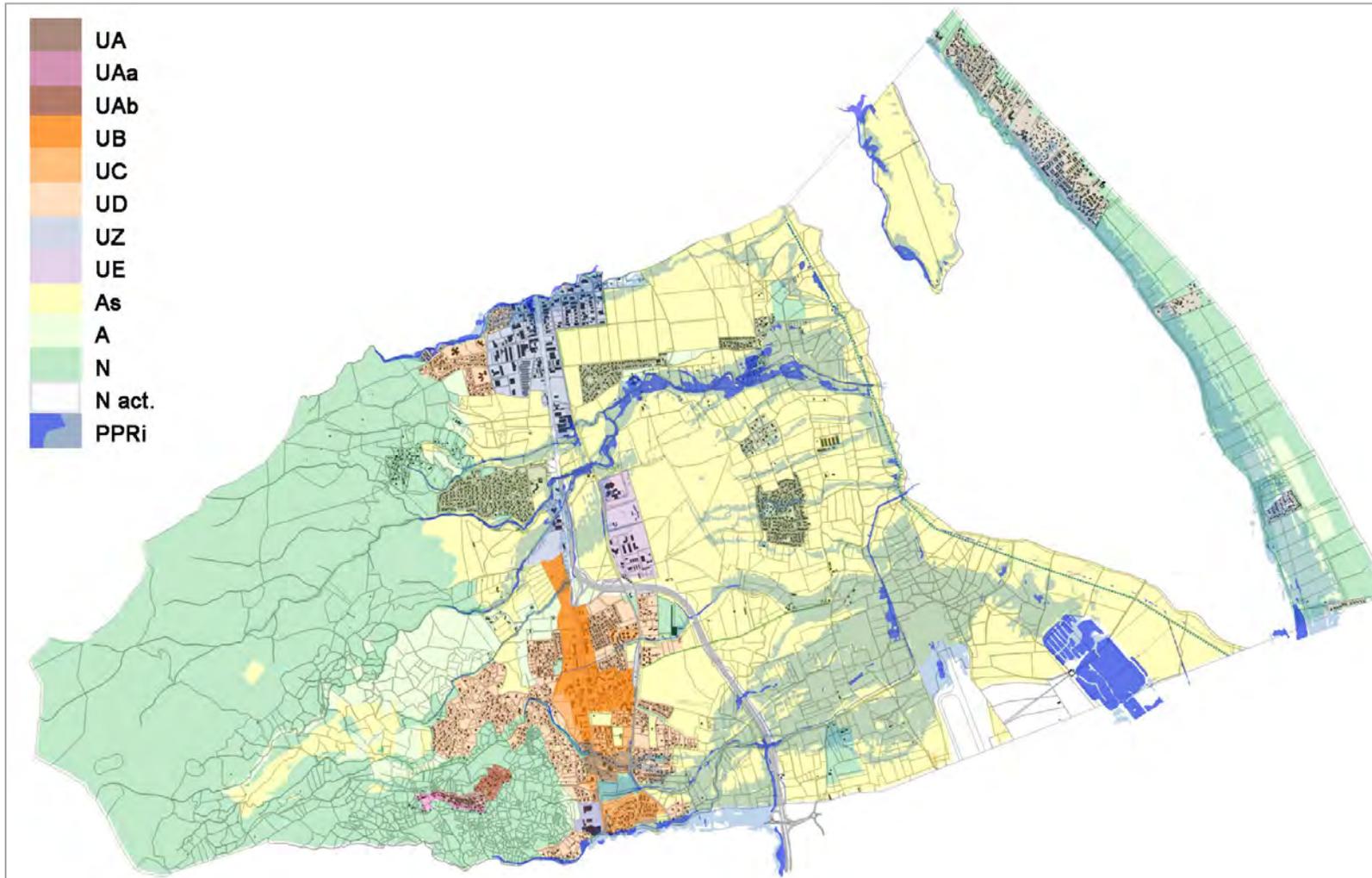
Les espaces naturels et les espaces nécessaires au développement des activités agricoles et pastorales ont été préservés et augmentés par rapport au document de PLU de 2016. L'urbanisation a été contrôlée, organisée à l'échelle du territoire et par entités bâties. Elle a été évaluée au regard des potentiels de densification et de mutations du foncier. Les besoins en équipements scolaires évalués, et les OAP inscrivent habitat, commerces et équipements publics. Les disponibilités des ressources en eau intégrées et l'impact environnemental considéré. La mixité des fonctions est la règle. Les principes d'urbanisation rentrent dans les objectifs du PADDUC, les zones agricoles sont identifiés sur les documents graphiques, la trame verte et bleue préservée.

LISTE DE CRITÈRES A PRENDRE EN COMPTE POUR DÉTERMINER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE	
Évaluation des disponibilités foncières considérant	Les espaces naturels à préserver
	Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
	Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques
Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines	Évaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages.
	Évaluation de possibilité de densification et d'extension dans les agglomérations et villages.
	Le calcul tient compte de la forme urbaine, donc notamment de la morphologie et de la trame urbaine ainsi que de la mixité des fonctions urbaines que celle-ci implique (lieux publics, services...)
Quantification du besoin en services induit par cette urbanisation nouvelle, au-delà de la seule nécessité de La mixité des fonctions urbaines inhérente au respect de la forme urbaine.	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures publics et rapport avec la capacité et la qualité Des équipements et infrastructures existants(EDF, assainissement, télécom, eau, routes)	
Évaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées	
État qualitatif et quantitatif des ressources Locales en eau	Disponibilité de la ressource en eau
	Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins
	Préservation de la qualité des eaux
Impact environnemental	Intégration paysagère et respect du caractère des lieux
	Impact sur l'état de préservation de milieux naturel
	Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences
	Impact sur la qualité de l'eau
	Équilibre entre secteurs urbanisés, zones naturelles et agricoles
	Impact en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers l'étude de conséquence en matière de transports
	Incidences en matière de risques naturels et technologiques
Impact social	Gestion des déchets
	Mixité sociale
Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social	
Organisation cohérente de l'espace et équilibre territorial : répartition de la capacité d'accueil au sein des différentes formes urbaines du territoire, notamment dans la recherche d'un équilibre entre communes littorales et arrière-pays, et entre zone rétro-littorale et espaces proches du rivage	
Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet	Inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, Incendies de forêts et feux de forêt, amiante environnemental
Orientations et dispositions du PADDUC dont :	Trame verte et bleue ; Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne et du littoral
	Espaces stratégiques du PADDUC
	Principe d'urbanisation

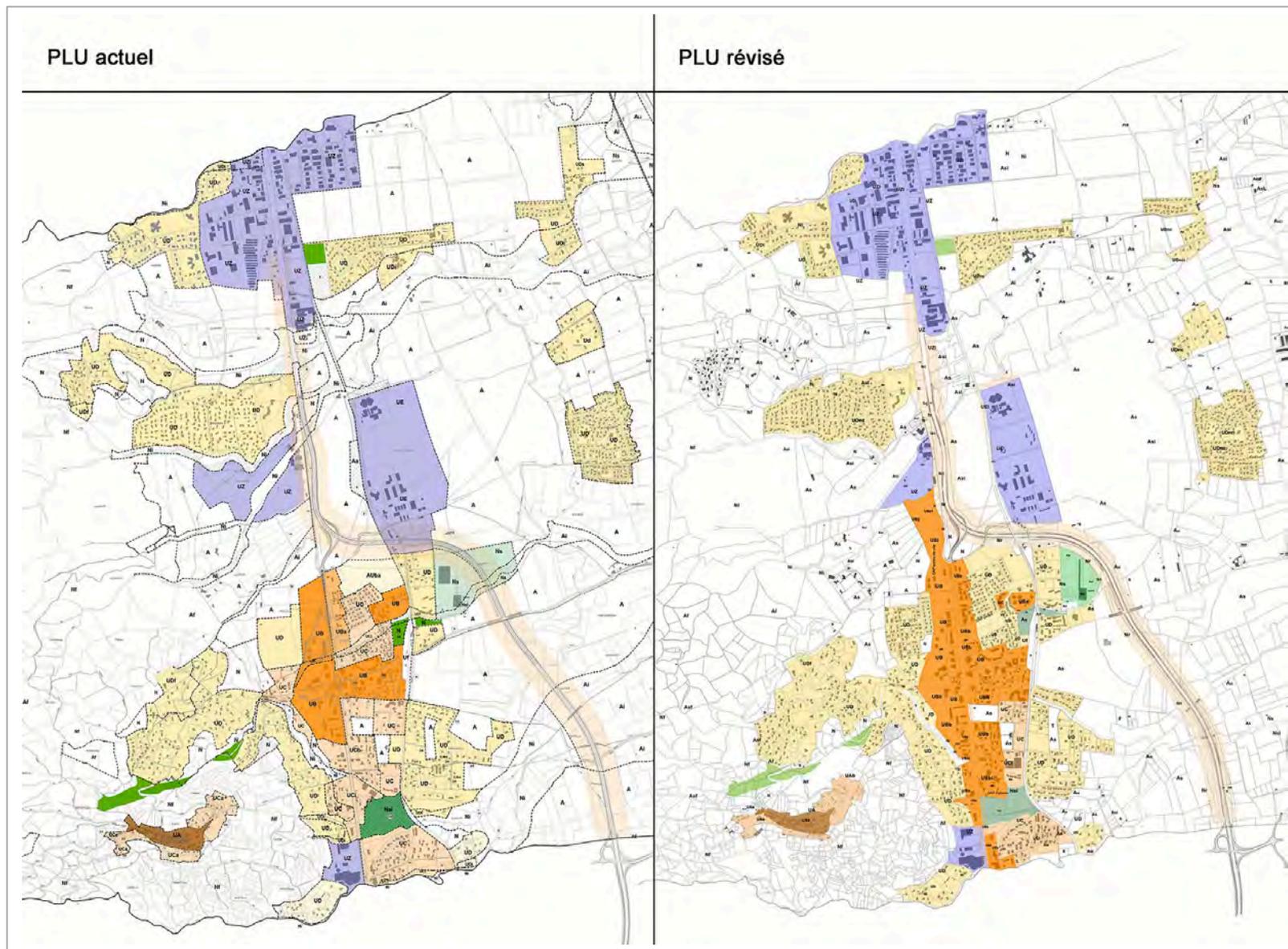
PARTIE 3 –LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

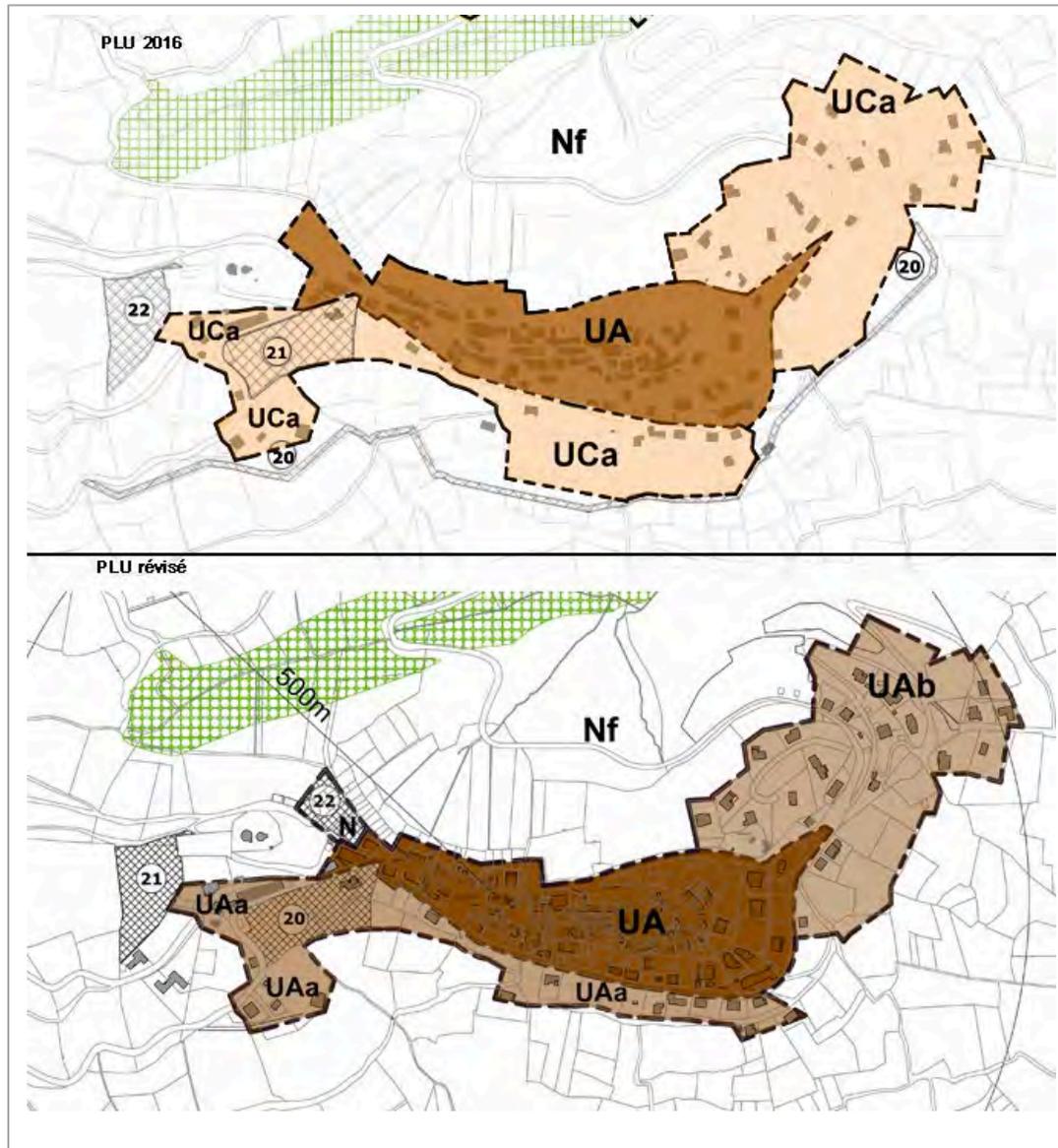
## Exposé des motifs des changements apportés par la révision du PLU

PLU REVISE



# Les zones Urbaines





Le village PLU 2016

Le village PLU révisé

### • **L'évolution de la répartition des zonages PLU 2016 / PLU 2022**

Le projet de PLU a été l'occasion d'interroger, aujourd'hui, l'adéquation existante entre formes urbaines proposées et formes urbaines développées, au regard du PLU de 2016, principalement au droit du boulevard urbain.

Les équilibres entre les espaces urbanisés actuels et futurs, et les espaces agricoles et naturels ont été modifiés. Les attendus de la Loi Elan, a nécessité de requalifier les zones d'habitats pavillonnaires de plaine; l'approbation du PADDUC d'interroger le statut des espaces agricoles afin d'y inscrire les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC.

Le nouveau PLU reprend, pour une lecture aisée par les habitants, les dénominations des zones existantes dans le PLU de 2016.

- La zone UA correspondant au village
- Les zones UB et UC correspondant constructions existantes ou futures de part et d'autre du boulevard urbain.
- La zone UD correspondant aux quartiers à dominante pavillonnaire.
- La zone UE correspondant à l'emprise de l'établissement pénitencier
- La zone UF correspondant à l'emprise ferroviaire autour de la gare
- La zone UZ correspondant aux zones d'activités.
- La zone A correspondant aux zones agricoles
- La zone N correspondant aux zones naturelles

### • **Un réajustement des zones urbaines**

Au sein des zones urbaines (U), des réajustements de zonage ont été effectués afin de tenir compte de la vocation réelle des différentes zones urbaines et de leur morphologie urbaine.

- Les zones UA et UCa du village ont été regroupé au sein d'une seule zone UA qui comprend deux secteurs : UAa et UAb correspondant au extension est et sud du village ancien.

- Les zones UB ont été délimitées le long du boulevard urbain (inscription d'un alignement) afin de le structurer depuis l'entrée nord jusqu'aux limites communales sud avec la commune de Lucciana. Elles présentent deux secteurs UBa et UBb se différenciant par leurs gabarits (UB R+4 ; UBa R+3 ; UBb R+2. Ce dispositif a pu être proposé car de nombreux terrains, en partie sud du boulevard présente un potentiel de mutation (anciennes maisons et activités). Considérant que le secteur pavillonnaire qui se développe en R+1 est plus marqué en partie sud qu'en partie nord du boulevard, il a été choisi d'inscrire en front bâti des secteurs aux gabarits moindres, en considérant de plus la topographie du site, plus ouvert sur la plaine et bien plus proche du piémont.

- les zones UC étoffent cette disposition entre route et tous premiers vallonnements à l'ouest, entre boulevard et voie ferrée à l'est.
- Afin de préserver les secteurs à potentialités agricoles :
  - Les zones UD (quartiers d'habitat pavillonnaire) ont été réduites principalement à l'est du boulevard urbain
  - La zone UE a été réduite en plaine pour reprendre le diagnostic agricole.
  - Les zones UZ ont vu leurs surfaces réduites : la nouvelle zone d'activité voit sa surface réduite de moitié.
  - La zone Ns, le centre sportif, s'inscrit maintenant à l'ouest de la RT.

### • ***Pas de zones d'urbanisation future***

La zone d'urbanisation future prévue au PLU de 2016 a fait l'objet d'un classement en zone urbaine sous forme de zone UD correspondant à la typologie développée. Elle s'inscrit dans l'OAP d'entrée de ville.

Trois OAP s'inscrivent dans le dispositif

- l'OAP d'entrée de ville qui s'inscrit sur partie des terrains classés en UB du PLU actuel et se prolonge en partie ouest de l'ancienne RN 193 jusqu'à la nouvelle zone d'activité.
- L'OAP du centre, qui s'inscrit de part et d'autre du boulevard urbain en inscrivant une promenade depuis le centre ville vers les équipements sportifs communaux.
- L'OAP à vocation sportive et de loisirs sur les emplacements réservés du PLU de 2016 que la municipalité a acquis.

### • ***Une préservation des espaces agricoles et naturels***

Les espaces agricoles et naturels ont été confortés entre le PLU de 2016 et le nouveau PLU. Sont différenciées des zones agricoles et les espaces stratégiques du PADDUC.

## Exposé des motifs retenus pour la définition des zones et les règles qui y sont applicables

Les dispositions générales du règlement définissent des règles communes en matière de stationnement et de réseaux. L'ensemble des zones sont desservies par un réseau d'assainissement collectif.

### 2.1. Les zones urbaines (U)

#### 2.1.1. le village : la zone UA

##### • **Localisation, superficie et présentation**

La zone UA représente une superficie totale de 13,12 ha. Elle correspond au noyau villageois.

Le village ancien se caractérise par une implantation dense, et continue à l'alignement des voies. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent l'enveloppe générale de l'entité bâtie.

L'équilibre de la diversité des fonctions urbaines (services publics ou privés, commerces, artisans, habitat, etc.) est à préserver.

L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques, etc.) à vu s'installer des nouvelles constructions. On essayera de rendre possible leurs implantations sans altérer le caractère singulier du noyau villageois et du bâti ancien.

##### • **Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

La zone UA du PLU regroupe les anciennes zones UA et UCa du PLU actuel qui présentent des règles d'urbanisme très différenciées. Quelques ajustements mineurs au niveau du contour de la zone ont été effectués afin de prendre en compte au mieux la morphologie urbaine existante de la zone UA.

Les limites de la zone UA et des deux secteurs UAa et UAb, en prolongement, prennent en compte plusieurs paramètres:

- L'enveloppe bâtie traditionnelle que dessinent les contours du village historique ;
- La morphologie urbaine : ordonnancement par rapport aux voies, implantation du bâti, densité urbaine;
- Le périmètre de la zone UA du PLU de 2016;
- L'enjeu paysager et patrimonial.

C'est l'enjeu paysagé qui a prévalu, à savoir la perception de la forme urbaine générée. Les vues sur l'ensemble villageois depuis le lointain oblige à différencier le mode d'occupation de la pente. Si la zone UAb, à l'est, présente un habitat diffus, c'est cependant celui-là même qu'il faut conforter car une ligne de bâtiments continue sur ce vallonement rendrait encore plus perceptible les bâtiments édifiés. Le secteur UAa se positionne autrement dans la pente. Perceptible depuis le sud de la commune, il s'inscrit en socle par rapport au noyau ancien, le long de

la route. Il y sera donc préconisé des règles générales qui garantiront une volumétrie d'ensemble, toute construction dans le secteur relevant de l'avis de l'ABF) qui induisent l'alignement sur voies et la proximité entre édifices bâtis.

### • **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des emplacements réservés. *Cf règlement.*

#### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les premières mesures permettant de protéger le cadre bâti de cet espace de centralité villageoise résident dans l'article 1. Dans cette zone, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone (exploitation agricole, industrie, entrepôt...).

Afin de redynamiser et rendre attractif ce secteur de mixité urbaine, le règlement autorise le développement d'activités telles que les commerces et activités de services, les structures d'hébergement, l'hôtellerie, les bureaux et les équipements publics, en considérant cependant la taille des établissements.

#### La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante en privilégiant l'alignement du bâti par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles d'implantation des constructions ont vocation à préserver et poursuivre la morphologie urbaine existante dans ce secteur patrimonial du centre ville.

Comme pour la plupart des secteurs en zone urbaine, la hauteur maximale autorisée vise à se conformer au volume urbain observé dans chaque secteur de bâti traditionnel ancien, afin d'en préserver sa silhouette générale et de ne pas créer de rupture trop importante avec les constructions existantes. L'objectif est de pouvoir construire tout en restant dans la même forme architecturale, sans dépasser les hauteurs existantes.

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale, afin de poursuivre la même forme urbaine dense. Ainsi, la densification au sol qui pourrait résulter de cette absence de règle est apparue acceptable au regard du respect du paysage qui en découle.

Par ailleurs, des possibilités d'implantation et de hauteur différentes peuvent être admises pour les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Dans les secteurs UAa et UAb, il en est autrement. Les dispositions urbaines préconisées renvoient à des densités différenciées. L'édification de constructions sur une même propriété n'est pas réglementée mais la distance par rapport aux limites séparatives est différenciée. La hauteur préconisée est de 9,00m afin de proposer un « socle » bâti au village ancien. La hauteur des murs de soutènement est limitée.

#### La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions est un élément important dans ce centre ancien : d'une manière générale, les dispositions définies dans cet article visent à préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles. Certains éléments sont interdits, afin de ne pas rompre avec la qualité architecturale.

Sont ainsi données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries,

les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à la préservation de l'unité architecturale et la valorisation du patrimoine bâti. Il est important de relever que tout permis de construire relève de l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de protection de l'église).

Par ailleurs, les espaces verts sont peu règlementés afin de favoriser la densification de cette zone ( non réglementé dans le village ancien) . Le stationnement est cependant règlementé pour les secteurs UAa et UAb (cf dispositions générales).

#### Les équipements et les réseaux

Les règles reprennent les dispositions communes à toutes les zones urbaines.

La gestion des eaux pluviales : il est préconisé que 40% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Enfin, le règlement du PLU prend en compte l'utilisation d'énergies renouvelables et le développement du numérique.

### *2.1.2. le centre de Revinco – Paterno le long du boulevard urbain: La zone UB au droit du boulevard urbain*

#### **• Localisation, superficie et présentation**

La zone UB représente une superficie totale de 45,03 ha. Elle correspond aux principaux quartiers à dominante d'habitat collectif.

Elle se compose de deux secteurs. La règle de hauteur des bâtiments différencie zone et secteurs:

- dans la zone, , la hauteur des bâtiments est limitée à 15,00m à l'égout
- en UBa, la hauteur des bâtiments est limitée à 12,00m à l'égout
- en UBb , la hauteur des bâtiments est limitée à 9,00m à l'égout.

Cette disposition permet d'inscrire les bâtiments en transition avec les quartiers environnants et de ménager des vues aux bâtiments à l'ouest du boulevard urbain, disposition qui existe dans le PLU actuel. Une tolérance de 0.50m est autorisée pour un renforcement des performances énergétiques du bâtiment.

Un secteur UB<sub>i</sub> soumis aux risques d'inondation.

#### **• Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Les limites de la zone UB prennent en compte plusieurs paramètres :

<sup>[11]</sup><sub>SEP</sub>- La morphologie urbaine avec une prédominance de l'habitat collectif ;

- La mixité des fonctions urbaines <sup>[11]</sup><sub>SEP</sub>
- Le périmètre des zones UB et UC du PLU de 2016 modifié en cohérence avec les formes développées.

La zone UB du PLU redécoupe les anciennes zones UB et UC du PLU précédent qui présentaient des règles d'urbanisme très similaires. Des

ajustements au niveau du contour de zone ont été effectués afin de prendre en compte au mieux la morphologie urbaine existante (prédominance de l'habitat collectif) et le projet de développement urbain communal. Le classement en UBb permet une densification urbaine du secteur Sud le long du boulevard urbain. La configuration urbaine de ce secteur lui permet de pouvoir accueillir des opérations d'habitat de petits collectifs sans différenciation trop nette avec le gabarit des espaces d'habitat pavillonnaire alentours.

### • **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs prescriptions particulières (emplacements réservés, marges de recul qui permet un alignement des constructions sur le boulevard, éco-aquatiques) qu'il conviendra de respecter. *Cf dispositions générales*

#### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone UB, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone (exploitation agricole, industrie, entrepôt...).

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, le règlement autorise le développement d'activités telles que les commerces et activités de services, les structures d'hébergement, l'hôtellerie, les bureaux et les équipements publics.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de plus de 50 logements accueillera 60% de logements de type T2 et T3.

Dans les opérations comportant plus de 150 logements, 20% des logements constitueront des logements sociaux.

#### La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à l'objectif de requalibrage du boulevard, de densification et de rénovation urbaine de ces quartiers avec :

- un alignement porté sur le règlement graphique à respecter sur le boulevard.
- lorsque l'alignement n'est pas imposé, une distance minimale de 4,00m sera respectée le long de voies ouvertes à la circulation. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des routes départementales dans un souci de sécurité.
- une distance H/2 en limites séparatives sans être inférieure à 4 mètres minimum de la limite séparative. Seuls les constructions contiguës ou les constructions à usage de garage sont autorisées - une hauteur maximale des constructions variant de 10 à 18 mètres à l'égout du toit afin de rester cohérent avec les formes urbaines existantes et prendre en compte la sensibilité paysagère de certains secteurs.
- une emprise au sol de 40% est la règle générale sauf en secteur UBa où elle est de 50%. Ces emprises sont portées respectivement à 50% et 55% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.
- L'emprise n'est pas réglementée pour les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels ou cultuels et pour les équipements

d'infrastructures.

#### La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions participe à la requalification souhaitée. On s'est appuyé sur les dispositions architecturale des bâtiments existants sur la partie du boulevard au nord.

Sont ainsi données des règles concernant, les façades, les toitures, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine du quartier et son homogénéité.

Des locaux de propreté sont imposés. L'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée en règlementant cependant leur traitement dans le souci de minimiser l'impact visuel possible.

Par ailleurs, les espaces verts sont également règlementés (20% d'un seul tenant%) afin de limiter l'imperméabilisation des sols et tendre vers davantage de qualité paysagère, au niveau notamment des espaces communs pour les opérations d'ensemble (traitement paysager des espaces libres, cheminements doux, aménagement d'aires de jeux...). La préservation de la végétation existante

Ces dernières règles s'inscrivent dans la continuité des formes urbaines développées, de typologie « petit bourg ».

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines.

#### Les équipements et les réseaux

Les règles en matière de stationnement, d'accès, de réseaux sont similaires à celles d'autres zones urbaines.

Enfin, le règlement du PLU prend en compte le développement du numérique et prévoit que toute nouvelle construction autorisée dispose des branchements adaptés aux réseaux de communications numériques.

### *2.1.3. Les zone UC, tampons entre immeubles collectifs et habitat pavillonnaire*

#### **• Localisation, superficie et présentation**

La zone UC représente une superficie totale de 18,14 ha. Elle s'inscrit autour de la zone UB.

#### **• Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Le but est de densifier ces zones de plaine en marquant cependant la prédominance des gabarits urbain le long du boulevard.

#### **• Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

Les règles sont peu différentes de la zone UB hormis :

- l'emprise au sol est de 50%, portée à 55% pour les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les logements sociaux.
- la hauteur des constructions qui ne sera pas supérieure à 12,00m ;

#### 2.1.4. Les quartiers d'habitat pavillonnaire : les zones UD

##### • **Localisation, superficie et présentation**

La zone UD représente une superficie totale de 246,65 ha. Elle correspond :

- à l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire existants très représentés sur la commune.
- à l'extension prévue en entrée de ville pour lesquelles leurs inscriptions dans l'OAP d'entrée de ville donne des orientations d'aménagement.

Elle comprend des secteurs UDnc (84,91 ha) qui regroupent les opérations de lotissement ou groupement de constructions existantes en plaine.

##### • **Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Les limites de la zone UD prennent en sud de commune, les limites du PLU actuel, hormis en partie ouest où quel réajustements en limite de plaine agricole ont été opérés, dans l'objectif de limiter ces zones et d'éviter, de proche en proche, l'étalement urbain dans les prochaines années.

Les principales évolutions portent sur :

- l'intégration dans la zone UE des parties déjà urbanisées (ou en cours d'urbanisation) de l'ancienne zone AU d'entrée de ville ;

Le but du règlement est de tendre vers une densification, et une mixité fonctionnelle, sachant pertinemment que dans les quartiers existants, le foncier est peu mobilisable. Le règlement s'inscrit donc dans des préconisations de densification des quartiers nouveaux.

##### • **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs prescriptions particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, corridors éco-aquatiques, zones inondables) qu'il conviendra de respecter.

##### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone UD, sont interdites toutes constructions non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone (exploitation agricole, industrie, entrepôt...).

Afin de permettre la mixité des fonctions urbaines, le règlement autorise le développement d'activités telles que les commerces et activités de services, les structures d'hébergement, l'hôtellerie, les bureaux et les équipements publics. Certains équipements sont réglementés ( 200m<sup>2</sup> de surface maximale) afin de tendre vers des commerces et activités de proximité.

##### La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée à la trame bâtie existante, et à l'objectif de densification maîtrisée de ces quartiers avec :

- une emprise au sol de 45% à l'ouest de la l'ancienne route nationale, 40% dans les autres quartiers afin de tendre à une densification de ces quartiers ;
- une hauteur de 7,00m en tout point de la constructions sauf pour les équipements publics qui pourront présenter une hauteur de 15,00m afin de tenir en de l'existant ;
- une distance de 4 mètres minimum de la limite séparative (sauf pour les constructions mitoyennes) ;
- une distance de H/2 sans être inférieure à 4,00m pour les constructions sur un même terrain ;

#### La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles portant sur l'aspect et le traitement des constructions s'inscrit dans un souci de simplicité.

Des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures... Toutes ces règles participent à l'amélioration de la qualité urbaine au sein de ces quartiers présentant dans un souci de contrôle de la qualité paysagère d'intégration dans le site.

Par ailleurs, les espaces verts sont également règlementés (25 à 40%) afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Dans la sous zone UEp, le règlement impose au minimum 40% d'espaces verts afin de préserver la qualité paysagère et environnementale de la partie Ouest de la commune.

Les règles en matière de stationnement sont similaires à celles d'autres zones urbaines afin d'éviter un stationnement illicite ou gênant sur les emprises publiques.

#### Les équipements et les réseaux

Les règles sont similaires à celles d'autres zones urbaines.

Enfin, le règlement du PLU prend en compte le développement du numérique comme dans les autres zones urbaines.

### *2.1.5. La zone pénitenciaire et militaire: la zone UE*

#### **Localisation, superficie et présentation**

La zone UE représente une superficie totale 20,57 ha.

#### **• Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

La zone UE ne reprend pas le contour de l'ancienne zone UE du PLU actuel. L'unité foncière cultivée, reconnue comme ESA par le PADDUC a été portée en zone As.

#### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone UE est une zone d'activité dédiée à une activité spécifique

Les règles permettent de maintenir et conforter cette destination.

### *2.1.6. La zone d'activité ferroviaire : la zone UF*

#### **Localisation, superficie et présentation**

La zone UF représente une superficie totale de 4,34 ha. Elle correspond aux zones d'activités ferroviaires autour de la gare.

#### **• Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

La zone UF reprend le contour de l'ancienne zone UF du PLU actuel.

#### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone UF est une zone d'activités dédiées aux activités à dominante industrielle

Les autres règles permettent de maintenir et conforter sa vocation spécifique.

### *2.1.7. Les zones d'activités commerciales ou artisanales : les zones UZ*

Une des trois zones est située dans l'OAP d'entrée de ville. Son aménagement s'inscrira dans les préconisations de l'OAP.

#### **• Localisation, superficie et présentation**

La zone Uz représente une superficie totale de 82,87 ha. Elle correspond aux zones d'activités à dominante artisanale et industrielle.

Elle comporte des secteurs UZI inondables. Les zones situées la long de la RT11 respecteront la marge de recul portée sur le règlement graphique.

• **Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Cette zone s'inscrit sur l'ensemble des infrastructures ferroviaires.

• **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone UZ est une zone d'activités dédiées aux activités à dominante industrielle et artisanales. Afin de préserver leur vocation les commerces et services y sont limités. Les commerces de détail et les restaurants sont admis dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par ailleurs, seuls les logements de fonction sont autorisés.

La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation prend en compte l'implantation et le gabarit des activités déjà présentes au sein des zones UI existantes.

- une emprise au sol limitée à 40% du terrain du projet.
- une hauteur de constructions limitée à 10 mètres en tout point de façade des bâtiments.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une attention a été portée à la définition de règles architecturales, inexistantes dans le PLU actuel. Cela permettra de tendre vers un traitement cohérent de ces zones qui participent aussi à la qualité urbaine des paysages.

Sont ainsi données des règles concernant les toitures, les façades, les ouvertures, les menuiseries, les installations techniques, les clôtures...

Par ailleurs, les surfaces minéralisées sont réglementées ... (à détailler).....

Les équipements et les réseaux reprennent les règles de l'ensemble des zones urbaines.

Enfin, le règlement du PLU prend en compte le développement du numérique et prévoit que toute nouvelle construction autorisée (sauf les annexes) dispose des branchements adaptés aux réseaux de communications numériques.

## 2.2. Les zones agricoles (A)

### • **Localisation, superficie et présentation**

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles représentent une superficie totale de 1.655,44 ha.

La zone agricole comprend les secteurs :

- Af ,en piémont, soumis aux prescriptions du PPRIF;
- A espaces agricoles non reconnus comme stratégiques
- As secteur agricole accueillant les espaces stratégiques agricoles en compatibilité avec le PADDUC ;
- Ar espaces agricoles en ERC ;

Loi Littoral à l'est de l'étang ;

- AsL correspondant aux espaces agricoles compris dans les espaces proches du rivage de la Loi Littoral ;
- Aspr correspondant aux espaces stratégiques agricoles compris dans les espaces proches du rivage de la Loi Littoral et dans les ERC;
- Ai, Asi, Asri, ALi, Apr, Apri, et Afi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans lesquels s'imposent les règles d'urbanisme desdits documents;

Certaines propriétés sont soumises aux risques de nuisances sonores et eu plan du PEB.

### • **Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Les zones agricoles ont été délimitées principalement sur la base des conclusions du diagnostic agricole de la chambre d'agriculture, car la plus grande part de cette zone est constituée d'ESA du PADDUC.

### **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs prescriptions particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de patrimoine ou de paysage à préserver, corridors éco-aquatiques) qu'il conviendra de respecter. *Cf prescriptions générales*

#### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de confortement de l'agriculture. De manière générale, toutes occupations et utilisations non nécessaires à l'activité agricole sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics (sauf en Apr ou Aspr où tout est interdit).

L'extension des habitations existantes sont autorisées pour les constructions existants dans la limite d'une construction par exploitation d'une surface de plancher maximale totale de 30% de surface de plancher supplémentaire.

#### La volumétrie et l'implantation des constructions

La réglementation est adaptée aux objectifs de préservation de la zone agricole avec :

- une emprise au sol non réglementée

- une distance de 5 mètres minimum de la limite séparative.
- une hauteur maximale des constructions limitée à 10 mètres à l'égout du toit afin prendre en compte l'usage mais aussi la sensibilité paysagère de la zone agricole

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions est règlementé simplement : unité de volumes, unité de matériaux.

Sont données des règles concernant l'adaptation de la construction au terrain, à l'aménagement de parkings plantés, de préservation des éléments de Trame Bleue.

Par ailleurs, les espaces verts sont peu règlementés étant donné le caractère agricole de la zone agricole.

Les équipements et les réseaux

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire.

Il n'y a pas d'obligation d'être desservis par le réseau d'assainissement, mais les installations techniques des constructions doivent répondre aux réglementations en vigueur. Des règles d'hygiène

La gestion des eaux pluviales est une problématique forte sur la commune qui doit faire face à un risque de ruissellement urbain important.

Pour cela, le règlement impose la réalisation de bassins de rétention/écrêteurs pour les terrains dont l'imperméabilisation créée est > 200m<sup>2</sup>.

Enfin, le règlement du PLU prend en compte le développement du numérique et prévoit que toute nouvelle construction autorisée (sauf les annexes) dispose des branchements adaptés aux réseaux de communications numériques.

## 2.4. Les zones naturelles (N)

### • **Localisation, superficie et présentation**

Les zones naturelles correspondent à des secteurs réservés pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement. Elles représentent une superficie totale de 1.686,63 ha.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Les secteurs Nf dont la réglementation relève des dispositions du PPRIF
- Les secteurs NL du lido, qui relèvent de règles particulières parce que secteur à risque;
- les secteurs Npr correspondant aux espaces naturels remarquables de la Loi Littoral
- les secteurs Nr voiries, principalement la RT11;
- les secteurs Ns qui accueillent aujourd'hui des activités de sport et de plein air dans lesquelles aucune construction nouvelle ne sera autorisée;
- les secteurs Nw correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés des ressources en eau en piémont;
- les secteurs Nx d'exploitation des ressources naturelles où sont autorisés les carrières;
- le secteur Nz dédié aux activités aéroportuaires;

- Les secteurs Ni, Nxi, Nsi, Nzi ou Npri dont la réglementation relève des dispositions du PPRI dans lesquels aucune construction ne sera autorisée.

La délimitation des ERC a été ajustée dans le cadre de ce PLU. Ainsi sur les plages relevant d'une qualification de plage semi-urbaine dans le PADDUC, les paillottes seront autorisées.

### • **Motifs retenus pour la délimitation de la zone**

Les zones naturelles ont été délimitées en croisant plusieurs analyses :

- Les visites de terrain effectuées, rendant compte de la réalité de l'usage des sols;

- Les modalités d'application de la loi littoral sur la commune de Borgo : ainsi certains secteurs « non urbanisés » ont été reclassés en N;
- L'état initial de l'environnement avec la délimitation des espaces présentant une sensibilité écologique et/ou paysagère.

### • **Motifs retenus pour les dispositions réglementaires**

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie plusieurs prescriptions particulières (emplacements réservés, marges de recul, espaces boisés classés, éléments de patrimoine ou de paysage à préserver, corridors éco-aquatiques) qu'il conviendra de respecter.

### La destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les occupations des sols sont adaptées aux enjeux de préservation des espaces naturels. De manière générale, sont interdites les installations et constructions nouvelles qu'elle que soit leur destination. Les exceptions à cette règle concernent toutes les activités autorisées en bord de mer par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme. En zone Ni, les règles reprennent les dispositions nouvelles soit le principe d'inconstructibilité de ces zones.

## Exposé des motifs retenus pour la définition des dispositions particulières

### Les emplacements réservés

L'urbanisation du territoire s'accompagne de projets d'aménagements spécifiques, qui vont permettre l'élargissement ou la création des voies, la création de parkings, l'aménagement de cheminements doux, la création d'équipements ou ouvrages publics...afin d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions.

La commune a identifié 21 emplacements réservés sur le document graphique du PLU.

Ces Emplacements Réservés concernent des voies publiques, création élargissement aménagement de cheminements doux sécurisation de carrefours passage du futur tcsp ou concernent des ouvrages publics ou installations d'intérêt général <sup>[SEP]</sup>(Cf. règlement écrit)

### Les Espaces Boisés Classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les Espaces Boisés Classés (article L121-27 du code de l'urbanisme) repérés sur le plan de zonage du PLU couvrent au total une surface de 114 hectares.

La surface d'espaces boisés classés (EBC) a été maintenue entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.

## **Les éléments de patrimoine**

L'article 151-19 du code de l'urbanisme permet au règlement « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*».

La commune a identifié UN élément de patrimoine. Il s'agit d'une ancienne ferme agricole -*Cf. règlement écrit.*

## **Les éléments de paysage**

La commune a identifié au titre de l'article L151-23 les éléments naturels et paysagers remarquables. Il s'agit d'alignements d'arbres, d'ensembles boisés, des motifs paysagés qui participent aux lignes de lecture des paysages.

La commune de Borgo a également souhaité protéger ses corridors éco-aquatiques en mettant en place une protection complémentaire au droit des cours d'eau.

Sont ainsi délimités les éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques.

*Cf. règlement écrit.*

## PLU : Les surfaces des différentes zones et secteurs.

Le tableau comparatif des surfaces entre le PLU de 2016 et le nouveau PLU rend compte des dispositions suivantes:

Surfaces P.L.U 2016		Surfaces P.L.U révisé		Surfaces P.L.U 2016		Surfaces P.L.U révisé	
ZONES URBAINES et A URBANISER				ZONES AGRICOLES et NATURELLES			
UA	4,89 ha	UA	13,12 ha	Zones Agricoles			
		<i>Dont UA</i>	4,55			A	71,54 ha
		<i>Dont UAa</i>	3,20			<i>Dont Af</i>	10,99 ha
		<i>Dont UAb</i>	5,37			As	1583,9 ha
UB	44,92 ha	UB	45,03 ha			<i>Dont Asf</i>	44,02 ha
<i>Dont UBa</i>	5,40ha	<i>Dont UBa</i>	2,78 ha	<b>TOTAL A</b>	1.423,68 ha	<b>TOTAL A</b>	<b>1.655,44 ha</b>
		<i>Dont UBb</i>	42,25 ha			<i>Dont Nf</i>	
UC	74,1 ha	UC	18,14 ha			<i>Dont NL</i>	76,65 ha
<i>Dont UCa</i>	9,58 ha						
UD	246,24 ha	UD	246,65 ha			<i>Dont Ns</i>	26,55 ha
		<i>Dont UDnc</i>	84,91 ha				
UE	44,24 ha	UE et UM	20,57 ha			<i>Dont Nr et Npr</i>	1471,23 ha
UF	3,50 ha	UF	4,34 ha			<i>Dont Nw</i>	4,80 ha
UZ	95,65 ha	UZ	82,87 ha			<i>Dont Nx</i>	73,41 ha
<b>TOTAL U</b>	<b>500,48 ha</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>430,84 ha</b>			<i>Dont Nz</i>	39,08 ha
TOTAL AU	8,25 ha	-	pas de AU	<b>TOTAL N</b>	1.845,61 ha	<b>TOTAL N</b>	<b>1.691,72 ha</b>

A noter que la zone N du règlement graphique comprend aussi partie de l'étang de Biguglia, soit une surface supplémentaire de 983,60 ha non incluse dans ce tableau, car la surface du plan d'eau n'est pas comptée dans la superficie totale de la commune indiquée par l'INSEE et l'IGN.