

Corse-du-Sud

CASAGLIONE



↳ RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Modifications du règlement de la zone UC

*CONSULTATION DES PPA
Du 29/06/2023 au 14/07/2023*

*PLU approuvé le 09/03/2019
Arrêté Prescription 03/05/2023
Modification simplifiée approuvée le 00/00/2023*



SOMMAIRE

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 4

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3 Les modalités de la concertation

2-LES MODIFICATIONS 5

2.2 Le règlement

3-ELEMENTS DE CONCLUSION 11

1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure

Article L153-45			
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 , et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 , la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.			
N°	PIECES	Approbation	Modification simplifiée
1	Rapport de présentation Etat des lieux	9 mars 2019	
2	Evaluation environnementale	9 mars 2019	
3	PADD	9 mars 2019	
4	OAP	9 mars 2019	
5	Règlement des zones	18 octobre 2019 00/05/2023	Modifié – zone UC Modifié – zone UV Modifié - zone N Modifié -Règlement zone UC – articles 10 et 11. Toutes zones U et AU Energie renouvelable : rédaction améliorée
6	Plans de zonage	18 octobre 2019	Modifié – plan 1
7	CTPENAF	9 mars 2019	
8	Espaces réservés	9 mars 2019	
9	Annexes sanitaires et servitudes	9 mars 2019	

Ces pièces seront insérées dans le dossier complet du PLU approuvé. Le plan 1 sera substitué et le règlement sera remplacé dans sa totalité afin de limiter toute confusion entre les différentes pièces. Le détail de la procédure figure en annexe.

1.2 Les motifs

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

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une modification simplifiée n°3 du P.L.U. pour apporter :

- Des modifications à la rédaction du règlement de la zone UC et du secteur UCd concernant les limites de hauteur des équipements et établissements publics sans compromettre la qualité paysagère des sites dans lesquels ces parcelles se situent. Cet assouplissement intervient à la suite des contraintes topographiques observées sur les terrains communaux de Tiuccia particulièrement ;
- Pour faciliter sous conditions la réalisation de constructions en toit-terrasse ;

- Pour préciser les règles d'implantation des dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures afin de prendre en compte le patrimoine paysager et architectural qui contribue à l'identité qualitative de la commune de Casaglione.

La concertation du public s'est déroulée du 29/06/2023 au 14/07/2023:

Les PPA consultés ont émis les avis suivants :

- Xxx
- Xxx

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation a été tiré lors du conseil municipal du xxxxx

1.3 Les modalités de concertation

Monsieur le maire décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant. Les modalités ont été fixées par la délibération du 03/05/2023.

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

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

Le dossier sera transmis aux PPA qui disposeront d'un mois pour émettre un éventuel avis sur le dossier. Ces avis seront joints au dossier de concertation publique.

2- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

La commune de Casaglione déploie depuis l'approbation de son PLU, les actions nécessaires à la mise en œuvre de son PADD. La commune souhaite renforcer le niveau de services publics et la qualité de ses espaces publics. Elle a déjà mené un certain nombre de réalisations à termes, notamment la rénovation de la mairie, des abords de l'église, la réalisation de la crèche, etc.

En vue de cette mise en œuvre, elle a acquis des terrains et compte en acquérir ; des partenariats sont en cours d'études notamment pour la réalisation de logements au cœur de Tiuccia mais également dans le village.

Il ressort de l'application du PLU et notamment des règles d'urbanisme des zones U que la limite de hauteur empêche une adaptation au terrain naturelle satisfaisante en termes d'impacts mais également de coûts. Ainsi, il apparaît nécessaire de reconsidérer l'article des hauteurs uniquement pour les constructions d'équipements publics.

Dans ses objectifs environnementaux, le PLU avait accepté les dispositifs d'énergie renouvelable pour tous les niveaux de projets. La rédaction de ce chapitre paraît toutefois insuffisamment précise pour une bonne instruction des dossiers.

Les panneaux solaires et les chauffe-eaux solaires sont autorisés mais sous-conditions d'une bonne insertion paysagère. Le règlement est ainsi complété de plusieurs éléments visuels pour en faciliter la compréhension en s'inspirant de réflexion menée sur d'autres territoires nationaux. On observe un engouement particulier pour ces équipements face à l'augmentation des prix de l'énergie et face au contexte favorable en termes d'ensoleillement. La commune attire cependant l'attention sur la nécessité de ne pas impacter le paysage local où les toitures du fait des effets de relief et d'exposition sont très visibles dans l'ensemble paysager tant au village qu'à Tiuccia et ce particulièrement depuis les routes principales.

Pour faciliter l'installation de ces dispositifs mais aussi mieux répondre à la diversité architecturale qui caractérise le paysage bâti de Tiuccia, le règlement assouplit les règles relatives aux toitures terrasses en les autorisant sur les volumes principaux.

2.1 Le règlement de la zone UC - Chapitre II – Article 10 - Hauteurs maximales.

Considérant les arguments précédents et la limitation de cette mesure à des projets publics ayant à fortiori un encadrement à minima par des architectes, l'écriture du règlement de la zone UC est modifiée comme suit. Celui-ci précise par ailleurs que le projet s'implante dans le respect du paysage, apprécié dans les vues d'ensemble que l'on peut avoir de Tiuccia. De cette manière, en visualisant dès la conception du projet, la silhouette générale de Tiuccia, le projet trouvera la volumétrie et les caractéristiques adaptées au site.

REGLEMENT DU PLU APPROUVE

ARTICLE UC – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UC (sauf dans les secteurs) : R+1

En UCd : *en cas de logements collectifs, les bâtiments publics et les hébergements hôteliers, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 avec une limite fixée au faîtage à 9 m.*

Pour les autres constructions : *la hauteur absolue ne pourra excéder deux niveaux (R+1) sauf en cas de garages souterrains ou un demi-niveau supplémentaire est admis.*

Dans les secteurs "m", *la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée sauf en cas de reconstructions où la hauteur initiale est conservée.*

Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil *obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.*

REGLEMENT MODIFIE

ARTICLE UC – 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UC (sauf dans les secteurs) : R+1.

De manière générale, les bâtiments et équipements publics ne sont pas limités en hauteur à condition que le projet ne porte pas atteinte à la silhouette générale du site dans lequel il s'insère dans les vues lointaines et proches. Dans le cas où ces constructions s'insèrent dans un projet d'ensemble ou d'une OAP, la hauteur maximale est fixée par la hauteur moyenne des autres constructions du projet.

En UCd : en cas de **logements collectifs, les bâtiments publics et les-ou d'hébergements hôteliers**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 avec une limite fixée au faîtage à 9 m.

Pour les autres constructions : la hauteur absolue ne pourra excéder deux niveaux (R+1) sauf en cas de garages souterrains ou un demi-niveau supplémentaire est admis.

Dans les secteurs "m", la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée sauf en cas de reconstructions où la hauteur initiale est conservée.

Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à ces limitations.

2.2 Le règlement Chapitre II Article 11 Aspect extérieur des constructions dans les zones UC du littoral

Considérant les arguments développés ci-avant, le règlement des zones urbaines du littoral permettra la réalisation de constructions avec toiture-terrasse sous conditions d'un traitement par des matériaux qui favorisent l'intégration paysagère à savoir les toitures plantées ou les toitures couvertes de gravillon de teintes moyennes. Il s'agit ainsi d'éviter les matériaux réfléchissants qui seraient visibles depuis les constructions voisines qui parfois surplombent les terrains voisins du fait du relief.

Tiuccia compte déjà des constructions en toit-terrasses parmi les logements existants ce qui permet d'étendre cette règle aux volumes principaux. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme étant un matériau réfléchissant. Cette typologie permet également de favoriser l'intégration des équipements solaires qui a plat ne sont plus visibles.

REGLEMENT DU PLU APPROUVE

- **3 - Toitures**

Les toits terrasses ne sont admis que de manière secondaire dans le projet ou les volumes semi-enterrés/enterrés.

REGLEMENT MODIFIE

- **3 - Toitures**

En cas de toitures-terrasses, les matériaux de recouvrements sont les suivants :

- Gravillons de teintes moyennes ou claires mais pas blanche.
- Végétalisés

Pour rappel, les matériaux réfléchissants sont strictement interdits.

2.3 Le règlement Chapitre III-Equipements, réseaux et emplacements réservés /&F -Energie renouvelable / Zone UV, UC et AU

Le règlement des zones U prévoyait déjà une réglementation à ce sujet en abordant le sujet de manière générale. Le but de la modification est d'apporter des éléments visuels afin permettre aux porteurs de projets et aux instructeurs de mieux apprécier les implantations des dispositifs selon les cas de figure.

REGLEMENT DU PLU APPROUVE

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante **sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments producteurs d'énergie doivent être intégrés dans les volumes architecturaux et ne pas dépasser les hauteurs fixées dans le présent article. Ils doivent restés peu visibles depuis les espaces publics.

Ainsi, les panneaux solaires sont posés au sol ou sur les pentes peu visibles. Les panneaux peuvent être implantés sur les façades.

Sont utilisées de préférence des techniques intégrées comme les tuiles solaires.

Sont interdits : - *Les ballons d'eau chaude sur les toits mais autorisés en sous-pentes.*

REGLEMENT MODIFIE

10#1Q HUJ IH#JHQ R XY HOD ECH##

Rappel : La pose de panneaux doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Sur un bâtiment existant, elle entraîne la modification de l'aspect extérieur de la construction et doit, à ce titre, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Dans le cadre d'un permis de construire, les panneaux seront intégrés à la demande d'autorisation

Caractéristiques :

- Encadrement teinte sombre ou celle des matériaux de la toiture

Assemblage

- Au plus près de la gouttière
- Assemblage horizontal
- Verre granité ou traité anti-reflets
- Finition lissée
- Teintes sombres

Habitation existante :

La localisation privilégiée sera en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration et si les autres options ont été écartées : pose au sol ou installation sur un élément d'architecture annexe ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour les toits-terrasses, l'inclinaison des panneaux est choisie de sorte à ne pas dépasser le niveau de l'acrotère. L'absence de reflets sera recherchée. Pour une installation sur d'autres parties du volume, ils doivent participer à un projet global d'architecture.

Construction neuve : L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière. S'ils sont posés sur une toiture à pans, ils sont encastrés ; sinon, ils suivent les mêmes règles que pour les constructions existantes.

Les insertions sont les suivantes :

OUI

Se développer d'un bord à l'autre de la toiture, permet une homogénéité de matériaux en faisant ressortir la partie tuiles comme une toiture intacte.



Les panneaux peuvent être considérés comme un matériau de couverture et couvrir un pan total de la toiture.

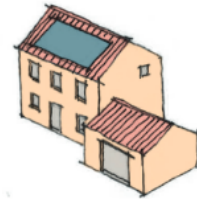


Pour les rendre moins visibles, ils peuvent être positionnés sur une partie de bâtiment plus basse, une annexe ou même au sol.

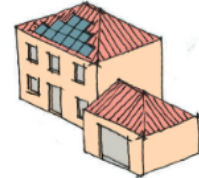


NON

Installés au milieu de la toiture comme un tableau encadré ou sans tenir compte des façades et des décrochés de toiture, les panneaux s'intègrent avec difficulté dans le paysage.



Les toitures 4 pentes, en plus du fait qu'elles ne correspondent que très peu aux registres des toitures locales et rendent difficiles les extensions, sont particulièrement inadaptées à l'installation de panneaux.



Les formes non homogènes pour éviter les cheminées, fenêtres de toit et tout autre élément technique, semblent relever d'une conception aléatoire.



Bâtiments contemporains – industriel – commerciaux –(hors construction comportant de l'habitat)

L'implantation sur ce type de bâtiment est possible sous réserve d'une bonne conception architecturale. Elle se fera de préférence en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

La pose des panneaux participera à la composition architecturale du bâtiment. Elle pourra s'effectuer en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage traditionnels par un matériau actif. Les panneaux peuvent participer à un projet global d'architecture bioclimatique

Ombrière de parking

Ces dispositions sont valables pour les habitations individuelles, collectives et les activités professionnelles.

Les ombrières participent à la conception qualitative de l'espace urbain dans lequel elles s'insèrent en ayant recours à des matériaux comme le bois ou en faisant usage de matériaux présents dans la construction principale (dont la couleur des revêtements).



Exemples d'ombrières collectives ou individuelles conciliant l'intégration esthétique des ombrières.

Interdits :

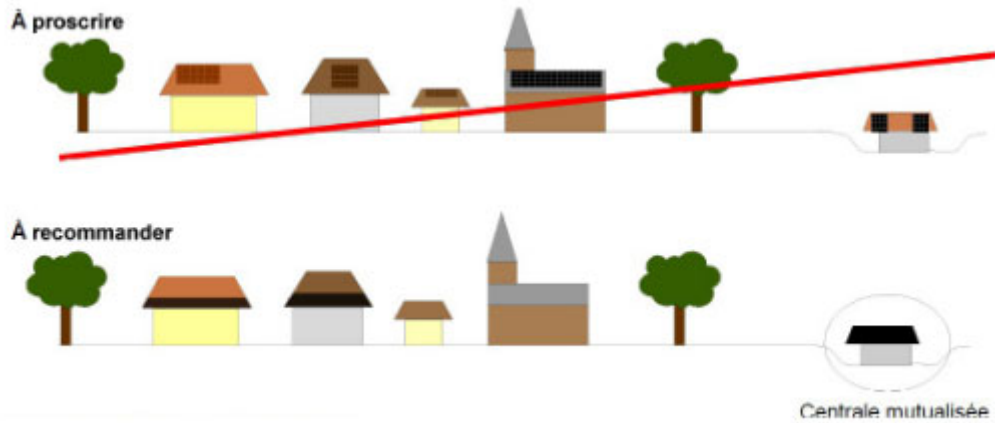
- Les éoliennes de toutes dimensions.
- Les chauffe-eaux sur les toitures du volume principal ou visible depuis l'espace public.

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

Les évolutions apportées au règlement du PLU de Casaglione témoignent d'une préoccupation justifiée de prendre en compte **la qualité du paysage et les évolutions des besoins**.

Les caractéristiques architecturales de Tiuccia sont diverses du fait de plusieurs époques de constructions. Ce pôle urbain littoral a des origines contemporaines et le bâti dit traditionnel est absent. Ce sont donc des lignes architecturales contemporaines des années 1970 à nos jours ; les volumétries sont aussi très variées selon qu'il s'agit d'habitat individuel ou de petits collectifs. La commune a mené une opération de rénovation et d'extension des bâtiments publics en requalifiant parallèlement les abords de l'église. Il y a donc une volonté avérée à prendre soin des impacts paysagers des aménagements réalisés et à réaliser. L'assouplissement proposé pour les bâtiments publics offre à la commune l'opportunité de mieux optimiser les projets à l'aide des architectes en charge des opérations : optimisation dans l'implantation, dans les volumétries et dans la créativité architecturale et donc paysagère.

La nouvelle rédaction relative aux énergies solaires est réalisée en vue d'accompagner une meilleure insertion dans le projet architectural.



Les avancées techniques permettent aujourd'hui de recourir à plusieurs solutions comme les tuiles, les panneaux aux teintes adaptées. Il est préférable dans la mesure du possible de prévoir dès la conception du projet de construction l'installation des panneaux pour proposer une meilleure intégration notamment en les encastrant dans la toiture ou encore en les positionnant sur des volumes secondaires peu ou pas visibles. Lorsque la pose est postérieure ce qui compte c'est la disposition de l'équipement. On favorisera une pose au sol ou sur un élément architectural annexe moins visible tels qu'abris de jardin, ombrières ; si cela n'est pas possible pour des raisons d'exposition par exemple, alors la disposition des panneaux sur la toiture doit être particulièrement soignée car l'exposition la plus favorable est souvent celle qui expose la façade principale au grand paysage.



Les capteurs peuvent être utilisés comme des auvents

Pour les projets nouveaux et ayant une signature architecturale contemporaine, les panneaux peuvent faire partie des éléments architecturaux notamment en façade.

En cas de toitures-terrasses, ils sont posés de sorte à ne pas dépasser le niveau de l'acrotère pour les rendre « invisibles » dans le paysage. Ils auront toutefois des caractéristiques identiques à celles mentionnées ci-avant.



Panneaux couleurs brique



Panneaux solaires

Il s'agira ainsi d'aligner en partie basse, en créant un bloc homogène. On évite ainsi des dispositions complexes ou une implantation centrale. Lorsqu'il s'agit de toit-terrasse

Nous vous rappelons que, conformément aux codes de l'urbanisme, du patrimoine et de l'environnement, les travaux doivent faire l'objet a minima d'une déclaration préalable de travaux à déposer en mairie. Cette déclaration doit comporter :

- un plan de situation indiquant l'immeuble concerné,
- des photos couleurs des façades existantes,
- insertion graphique ou photomontage du projet
- plans, coupes et façades avec les cotations de l'état actuel
- plans, coupes et façades avec les cotations du projet en toiture
- notice faisant apparaître les matériaux utilisés et la mise en œuvre des travaux (indiquez également la fiche technique des panneaux solaires, leur nombre, le type de pose,...)

Rappel - Ministère de la culture

Les modifications apportées ne concernent que les aspects paysagers en traitant les caractéristiques du bâti et l'insertion des dispositifs techniques qui peuvent le concerner.

Cet impact est POSITIF dès lors qu'il s'agit de mesure qui considère le paysage dans un contexte élargi qui est celui de la baie de Tiuccia, site qui présente des pentes et donc de effets marqués de co-visibilité.

4- ELEMENTS DE CONCLUSION

Elle est en accord avec les dispositions de la modification simplifiée dès lors l'ensemble des conditions ont été respectés. L'assouplissement apporté en matière de hauteur et de typologie des toitures est une décision qui permettra une meilleure prise en compte des réalités variées des terrains ainsi que celles de l'architecture déjà présente sur le site.

Les précisions relatives à l'insertion visuelle des dispositifs solaires semblent nécessaires en retour des observations réalisées sur d'autres territoires qui mettent en évidence une prise en compte insuffisante des effets sur le paysage. L'engouement pour ces équipements étant soutenu par la crise énergétique et l'inflation expose la commune a une augmentation des demandes. Améliorer la sensibilisation du public et aider à l'instruction est donc un aspect positif de ce choix.

Le bilan de la modification simplifiée est donc positif.