

Corse-du-Sud

# CASAGLIONE



## ↳ RAPPORT DE PRESENTATION

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n°4**

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

*CONSULTATION DES PPA*

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

---



# SOMMAIRE

## **1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS 4**

1.1 La procédure

1.2 Les motifs

1.3 Les modalités de la concertation

## **2-LES MODIFICATIONS 5**

2.1 L'article 2 UC

2.2 L'article 12 UC

## **3-ELEMENTS DE CONCLUSION 10**

# 1- PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

## 1.1 La procédure MS4

<b>Article L153-45</b>			
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article <a href="#">L.153-41</a> , et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article <a href="#">L.151-28</a> , la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.			
N°	PIECES	Approbation	Modification simplifiée 4
1	Rapport de présentation Etat des lieux	9 mars 2019	
2	Evaluation environnementale	9 mars 2019	
3	PADD	9 mars 2019	
4	OAP	9 mars 2019	
5	<i>Règlement des zones</i>	-----	<i>Zone UC – articles 2 et 12</i>
6	Plans de zonage	18 octobre 2019	
7	CTPENAF	9 mars 2019	
8	Espaces réservés	9 mars 2019	
9	Annexes sanitaires et servitudes	9 mars 2019	

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

## 1.2 Les motifs

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

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

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

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

La concertation publique dont les modalités ont été prescrites par délibération du conseil municipal du 28/12/2024, **s'est déroulée entre le xxxxxx et xxxxxx.**

Les PPA ont été destinataires du dossier complet et dispose d'un mois pour émettre un avis.

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation sera tiré par le conseil municipal.

## 1.3 Les modalités de concertation

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

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

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

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

## 2- LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

La commune de Casaglione déploie depuis l'approbation de son PLU, les actions nécessaires à la mise en œuvre de son PADD. La commune constate une faible dynamique du marché de l'immobilier en faveur du logements à l'année et qui soutiennent la mixité sociale. Aussi, si au village la commune a pu agir, à Tiuccia, les résidences secondaires prédominent puisqu'en 2021 elles continuent de représenter 71,8% malgré un recul de 3 points depuis 2015.

Les données INSEE identifie 42 ménages (72 habitants) logés dans location et 1 seul HLM. Face à cette insuffisance, la commune s'est donc rapprochée d'un partenaire expérimenté, l'OPH (Office public de l'Habitat) pour réaliser sur deux parcelles (à minima voire 3) en cours d'acquisition par cet Office dans le périmètre de l'OAP, une opération comportant du **logement social et d'accès à la propriété par le biais d'un BRS**.

Il s'agit de réaliser en 3 bâtiments (2 LLS et 1 en accession), 32 logements dont 8 en BRS. On décompte 11 T4, 11 T3 et 10 T2. Cette typologie s'adresse aux familles et aux personnes sans enfant.

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

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



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

**BAIL REEL SOLIDAIRE -RAPPEL**

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

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

**2.1 Article 2 de la zone UC**

**L'article 2 de la zone UC et ainsi modifié :**

**« Dans le secteur hachuré du périmètre OAP sont admis toutes les occupations autorisées sous les conditions suivantes :**

- **au moins** 50% de la surface de plancher est destiné à du logement collectif
- **au moins** 20% des logements sont prévus dans le cadre d'un projet en primo accession
- **au moins** 30% des rez-de-chaussée des logements collectifs sont destinés aux petits commerces, au bureau.

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



**Périmètre OAP et sous-périmètre**

## 2.2 Article 12 Stationnement de la zone UC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4- ELEMENTS DE CONCLUSION

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

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

La procédure est adaptée à la nature de la modification.