

Révision de la carte communale

Réunion d'information

Vendredi 23 février 2024 à 18h00

Mairie de Lugo-di-Nazza



C'est quoi une carte communale ?

- La carte communale est un document d'urbanisme qui permet à des communes d'organiser et de clarifier l'évolution de l'urbanisation en délimitant les zones constructibles et non constructibles. La carte communale contribue ainsi à limiter l'étalement urbain et à lutter contre le mitage.
- Elle n'a pas de durée d'application limitée dans le temps.
- La carte communale ne comprend pas de règlement ; elle comporte une limite de zone constructible et non constructible en dehors de la zone délimitée par la carte communale.
- C'est un document évolutif qui peut être modifié ou révisé selon les cas et les motivations de la collectivité.

Rapport de compatibilité avec la Carte Communale

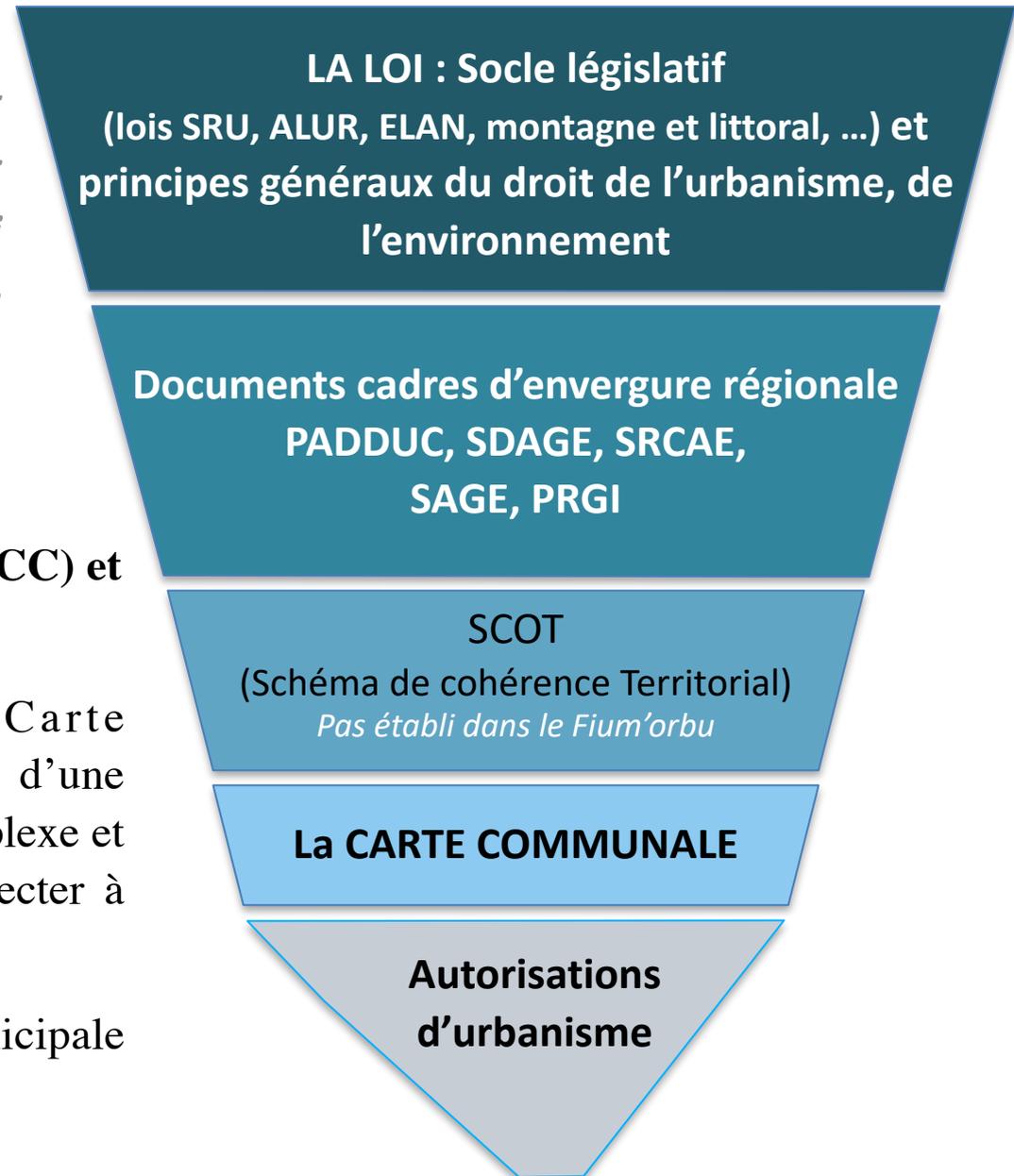
Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements (loi littoral, loi montagne, code de l'environnement, code de l'urbanisme, documents supra-communaux, ...)

Liens entre document d'urbanisme (PLU, CC) et lois – PADDUC.

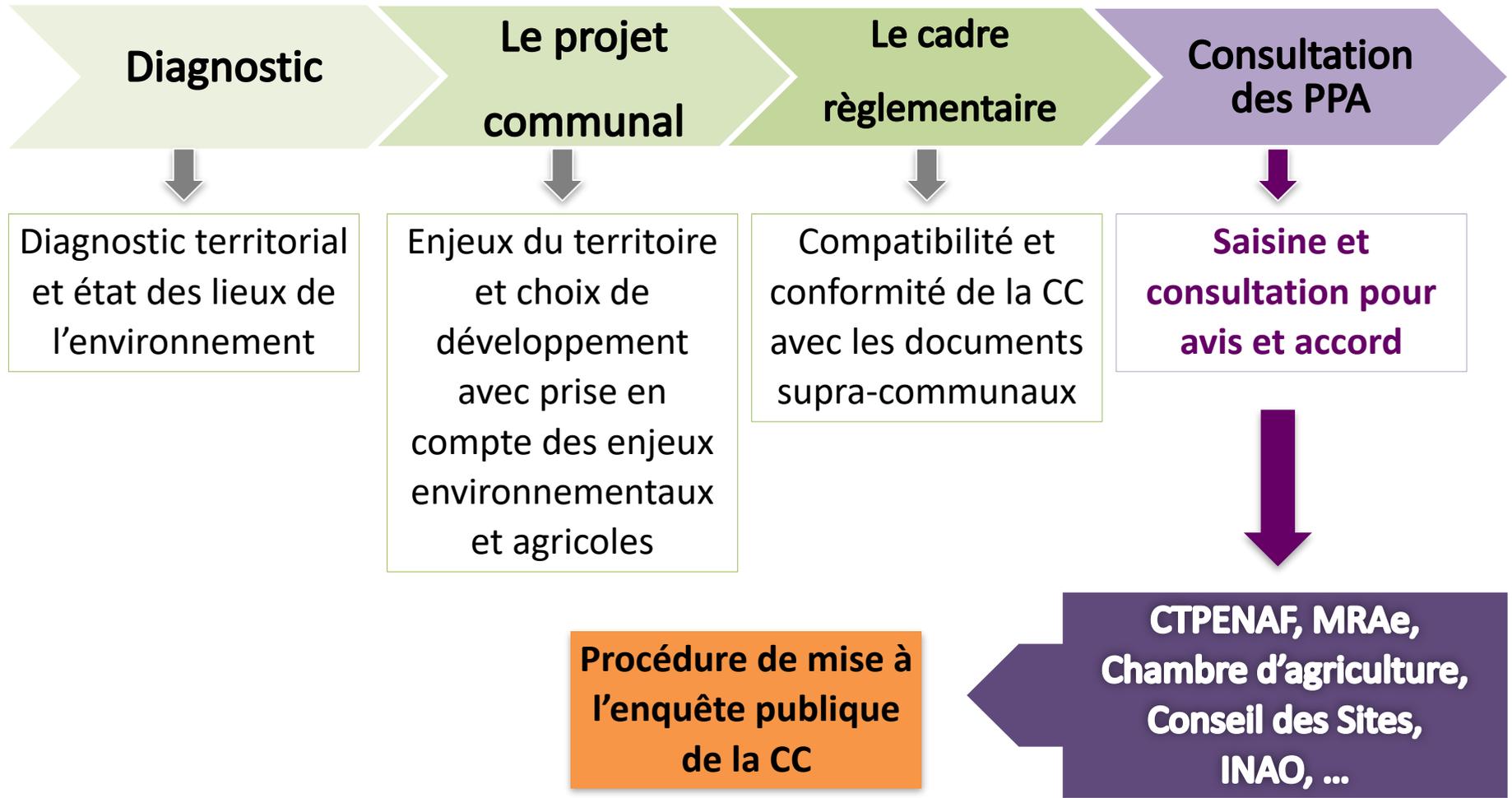
Le document d'urbanisme (PLU, Carte Communale) s'inscrit dans l'application d'une hiérarchie des normes qui fixe un cadre complexe et complet de normes et d'orientations à respecter à l'échelle communale.

C'est dans ce cadre que l'équipe municipale instaure son projet de territoire.

Hiérarchie des normes



Procédure d'élaboration



IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES



Permet d'identifier le foncier libre,
mobilisable au sein des formes
urbaines.

Les formes urbaines

La loi montagne identifie les formes urbaines suivantes :

Bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Les critères retenus pour définir les formes urbaines :

- **La forme urbaine est caractérisée par des constructions groupées. Le minimum est d'au moins 5 constructions groupées autour d'une voie. Les constructions diffuses (éloignées) ne sont pas reconnues comme « forme urbaine ».**
- **Constructions à dominante d'habitations. Il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale.**
- **Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux**

COMMENT ÉTENDRE L'URBANISATION ?

Analyse des formes urbaines, pourquoi ?

- Permet de connaître et comprendre les dynamiques urbaines de la commune
- Permet d'identifier les «secteurs de greffe urbaine»
- Permet d'anticiper / planifier le développement urbain

Quelles sont les formes urbaines sur la commune ?

- Celles qui admettent un renforcement urbain : groupes d'habitations existants
- Celles qui admettent une extension en continuité : le village centre

Les documents qui composent la carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme mais sans règlement spécifique : c'est donc le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Elle comprend :

- Un rapport de présentation
- Un document graphique qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées (*zone constructible = C*)

et les secteurs où elles ne sont pas autorisées (*zone naturelle = N*).

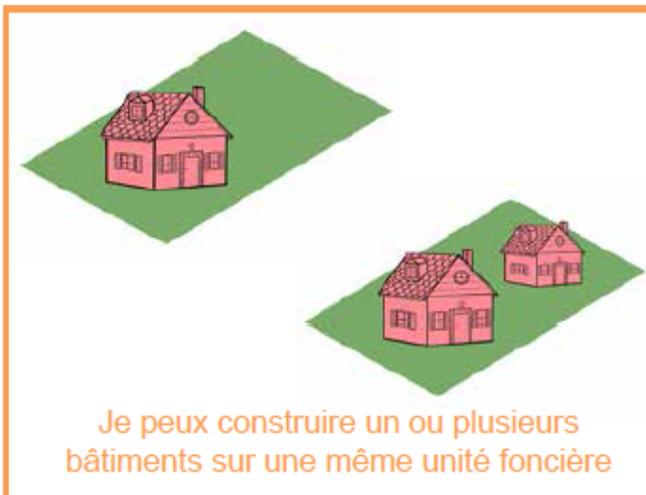
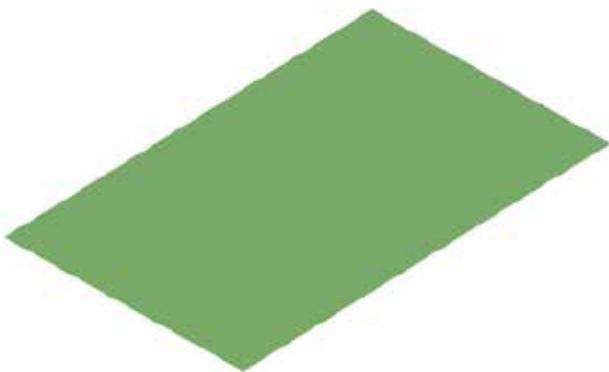
Des exceptions existent en zone N ou A (agricole).

Conditions de constructibilité dans les deux secteurs (C et N)

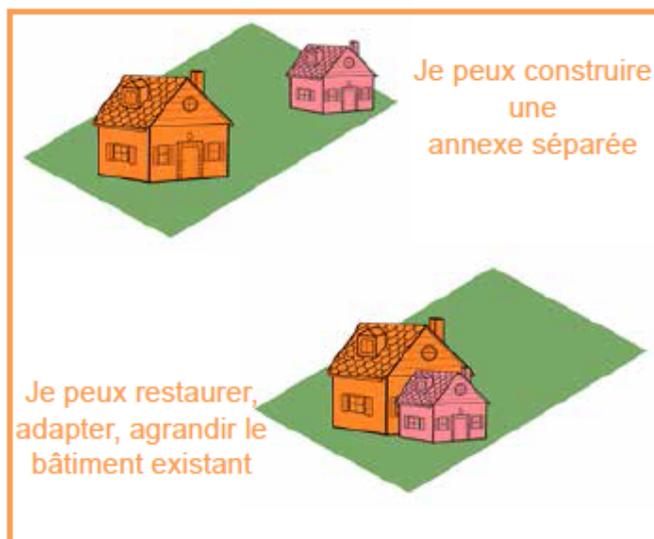
EN ZONE C (CONSTRUCTIBLE)

EN ZONE N (NATURELLE)

J'AI UN TERRAIN NU



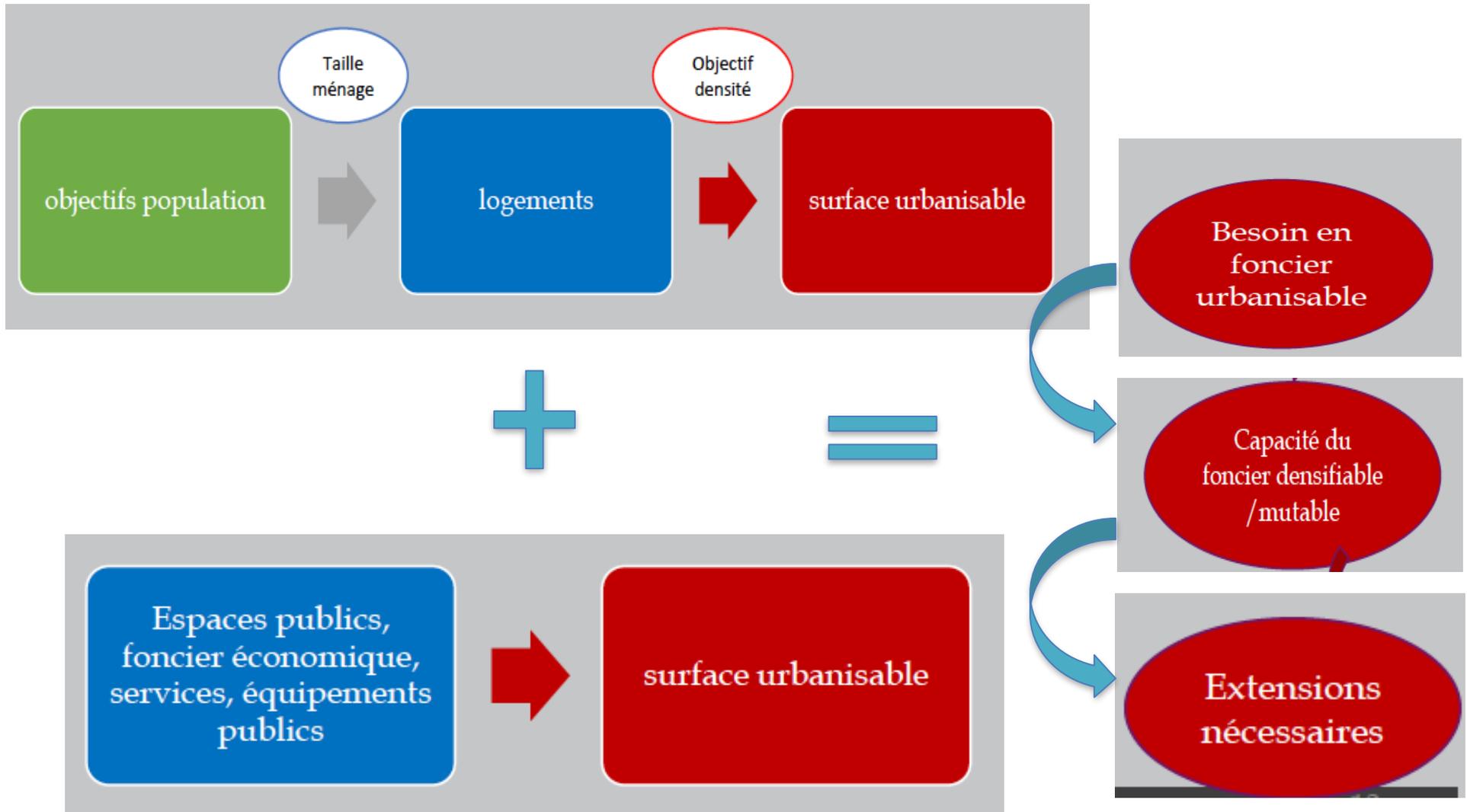
J'AI UN TERRAIN AVEC UN VIEUX BATIMENT OU UNE MAISON PLUS RÉCENTE



MISER SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE COMMUNAL

- ➔ Dimensionner la CC aux besoins réels pour 2035 et anticiper l'accueil des nouvelles populations.
- ➔ Prioriser les potentialités d'extension en limite de l'enveloppe urbaine et à proximité des réseaux existants.
- ➔ Renforcer l'activité économique (tourisme, culture et agriculture).
- ➔ Préserver la qualité paysagère en préservant les jardins, cours d'eau, ... à l'intérieur du tissu urbain.

DÉTERMINATION DU BESOIN EN LOGEMENT



Enjeux et objectifs de la carte communale

➔ Accompagner et anticiper l'accueil des nouveaux habitants

➔ Maîtriser les expansions urbaines et les formes urbaines

➔ Maintenir le cadre de vie et le patrimoine naturel