

Elaboration

PLU

San Gavino di Carbini (2A)

Réunion publique – Pièces règlementaires

20 octobre 2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SOMMAIRE

1. Eléments introductifs

2. Rappel du PADD

3. Les pièces opposables du PLU

- Zonage
- Règlement
- Orientations d'aménagement et de programmation

4. Calendrier de la procédure

Les différentes pièces du PLU

Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements…) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux…)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 10 à 15 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les **intentions** et **orientations d'aménagement et de programmation**
- Fixent sur des secteurs stratégiques ou des thématiques à enjeux le cadre d'un futur aménagement

Le règlement écrit et graphique

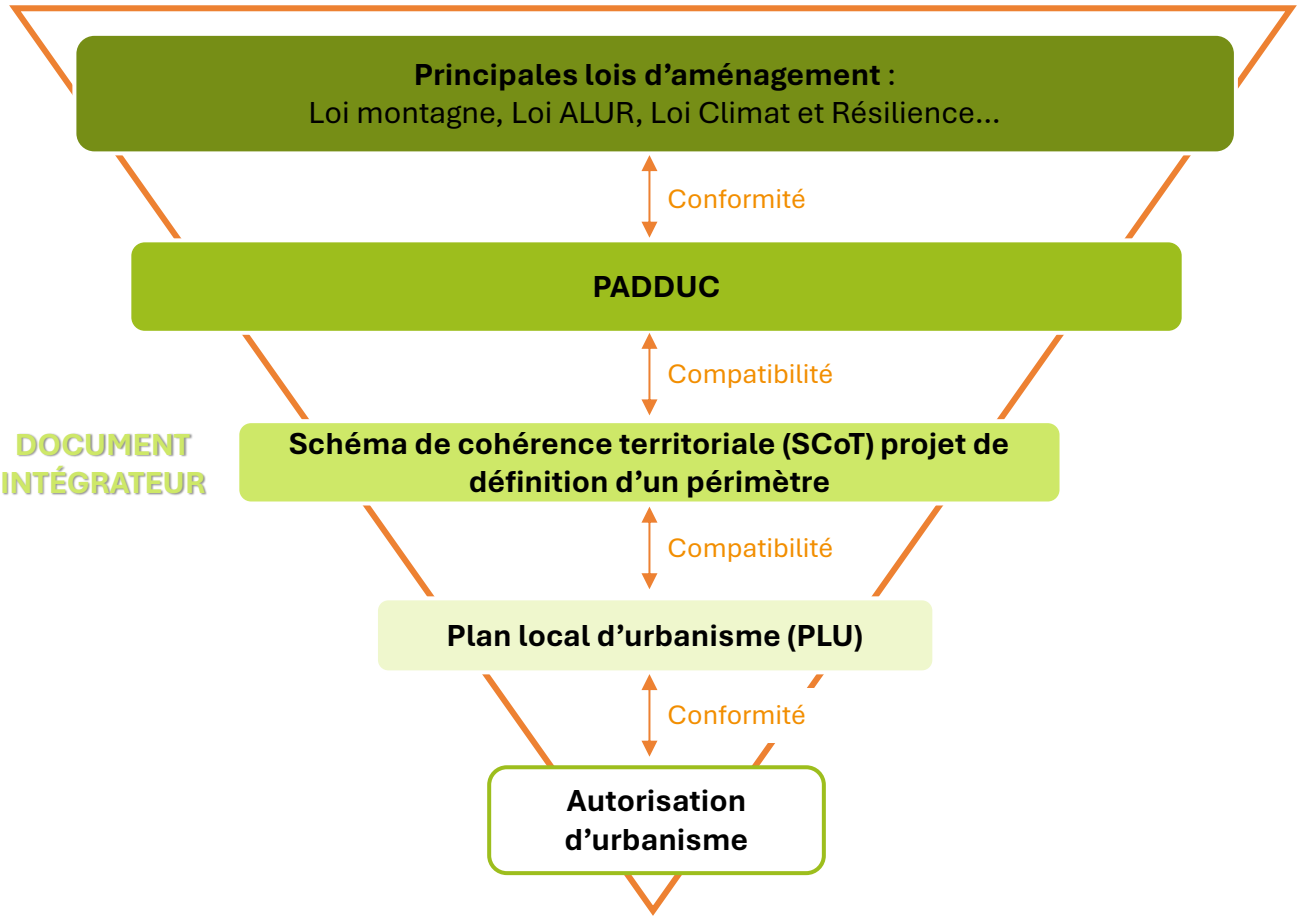
- Délimite selon le projet les **zones urbaines** (U), **à urbaniser** (AU), **agricoles** (A) et **naturelles** (N) et les **prescriptions**
- Fixe les **règles applicables** pour chacune des zones et des prescriptions

Compléments d'information

Les annexes

- Regroupent un **ensemble de documents complémentaires** qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles urbanisations (réseaux, servitudes d'utilité publique …)

Le contexte règlementaire



- *Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre*
- *Compatibilité : respecter l'esprit de la règle*
- *Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document*

SOMMAIRE

1. Eléments introductifs

2. Rappel du PADD

3. Les pièces opposables du PLU

   Zonage

   Règlement

   Orientations d'aménagement et de programmation

4. Calendrier de la procédure

LE CONTENU DU PADD

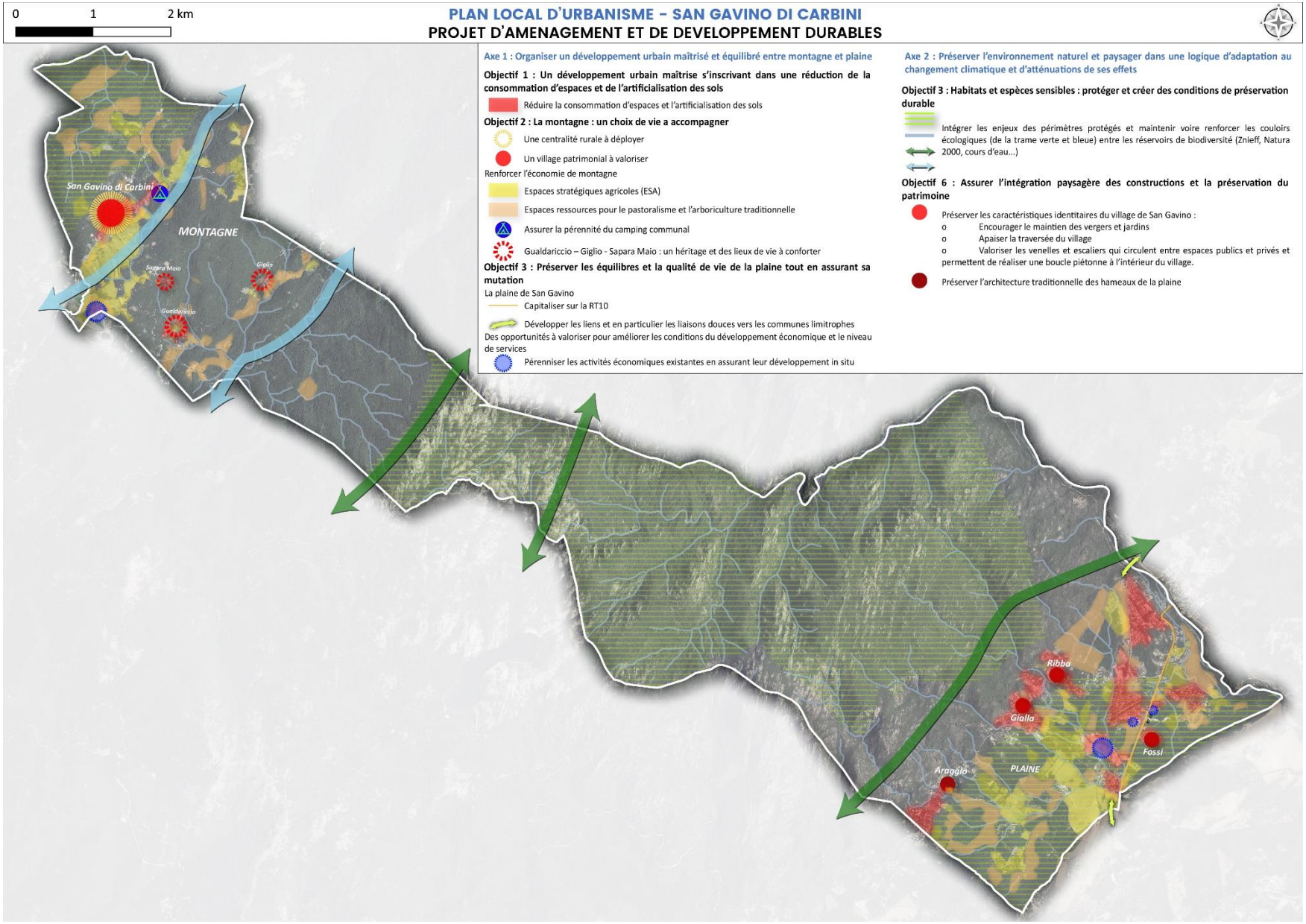
2 GRANDS AXES

AXE 1 - ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ ENTRE MONTAGNE ET PLAINE

AXE 2 - PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER DANS UNE LOGIQUE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET D'ATTÉNUATIONS DE SES EFFETS



LE CONTENU DU PADD



SOMMAIRE

1. Eléments introductifs

2. Rappel du PADD

3. Les pièces opposables du PLU

Zonage

Règlement

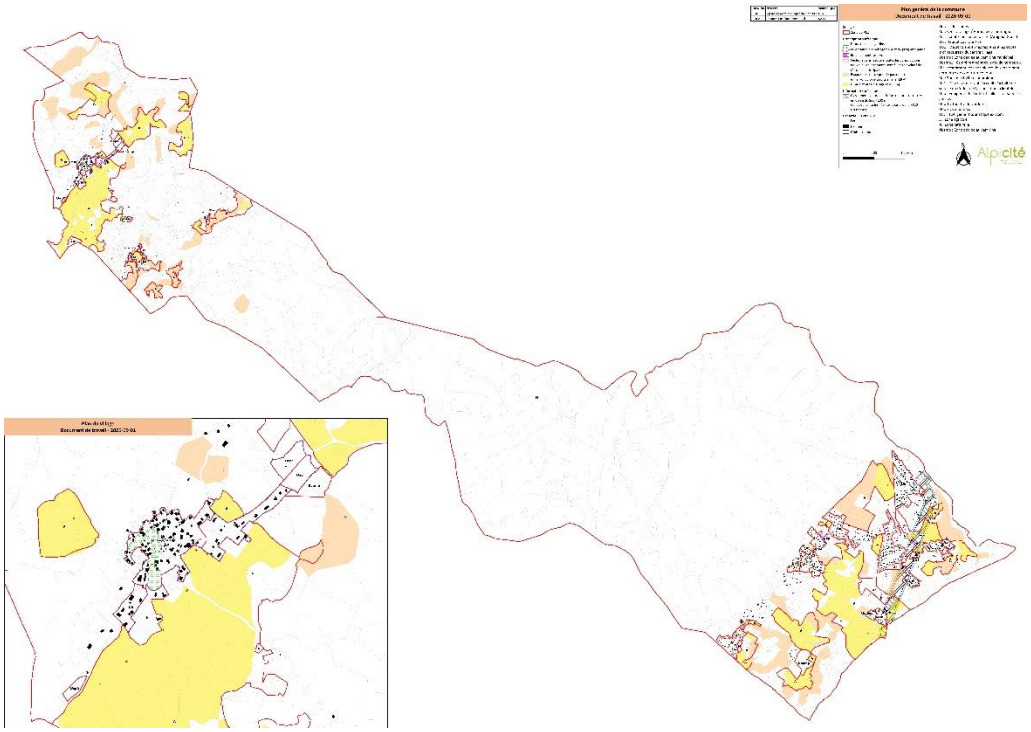
Orientations d'aménagement et de programmation

4. Calendrier de la procédure

RÈGLEMENT

Le projet de règlement

- La règlementation d'urbanisme applicable à une parcelle ou une unité foncière est la superposition :
- **(1) Des dispositions générales du règlement**
- **(2) D'une zone**
  - **Urbanisée (U)**
  - **Agricole (A)**
  - **Naturelle (N)**
- **(3) D'un règlement écrit lui correspondant règlementant :**
  - Les destinations et sous-destinations
  - La volumétrie et l'implantation des constructions
  - La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - Le stationnement
  - La desserte par les voies publiques ou privées
  - La desserte par les réseaux
- **(4) Éventuellement :**
  - De prescriptions
  - De servitudes applicables annexées



RÈGLEMENT

Les prescriptions

- **Une prescription liée à la prise en compte des risques non liés aux plans de prévention des risques (inondations et mouvement de terrain) ;**
- **La caractérisation des espaces agricoles au sens du PADDUC :**
  - Espace stratégique agricole (ESA) ;
  - Espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) ;
- **Des protections paysagères**, relatives à la protection des jardins familiaux historiques à proximité des cœurs des bourgs ;
- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, et en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

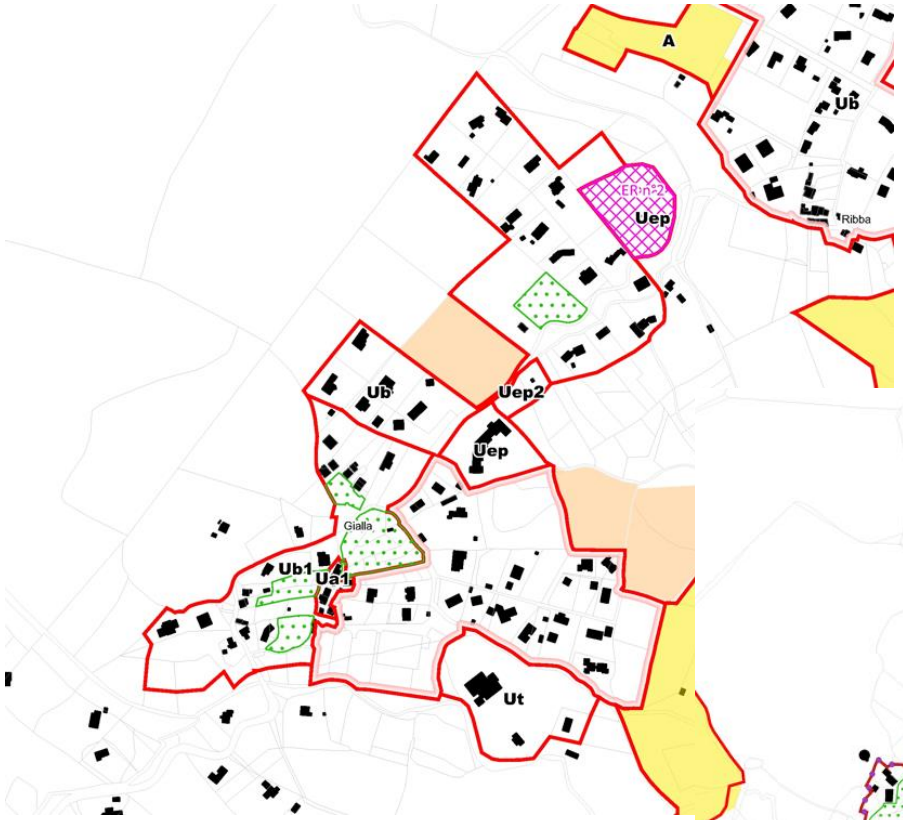
N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (ha)
ER 1	Agrandissement d'un équipement public (foyer)	Commune	430 m²
ER 2	Création d'un équipement public	Commune	8 100 m²

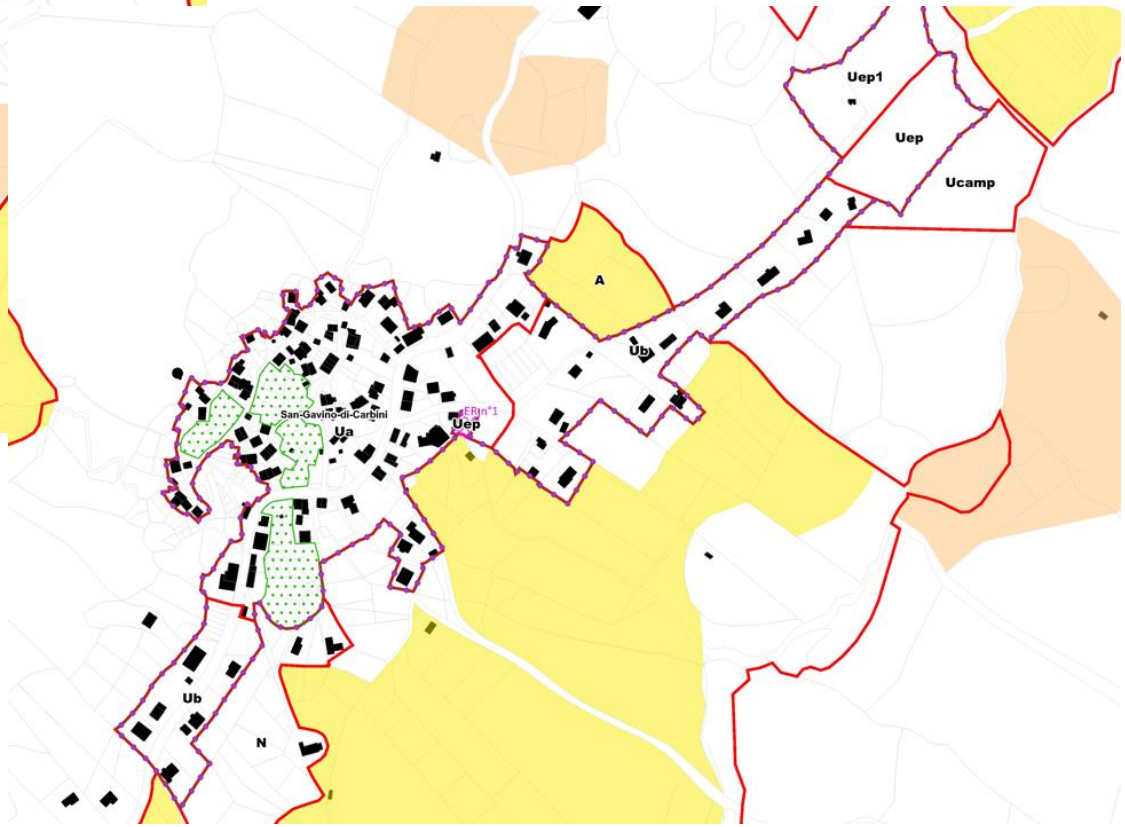
- **Des servitudes de résidences principales** (Araghju, Ribba et Macchia di Cervi) ;
- **Des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les informations

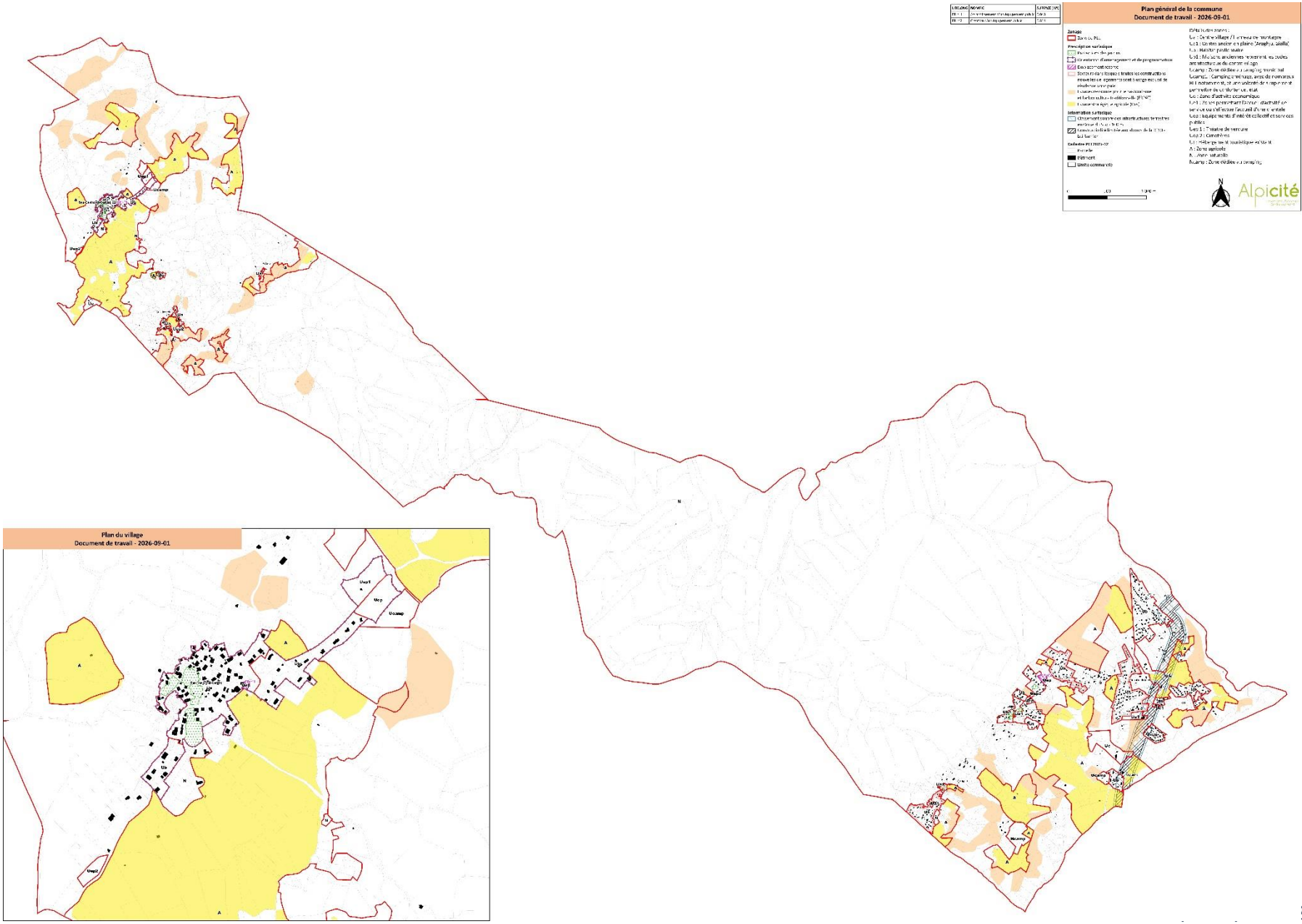
- **Les risques et aléas connus ;**
- Le périmètre d'application de **la Loi Barnier ;**
- Le périmètre **de classement sonore des infrastructures terrestres en Corse du Sud.**

RÈGLEMENT


A
Ub
ERn°2
Uep
Ribba
Ub
Uep2
Uep
Gialla
Ub1
Ua1
Ut

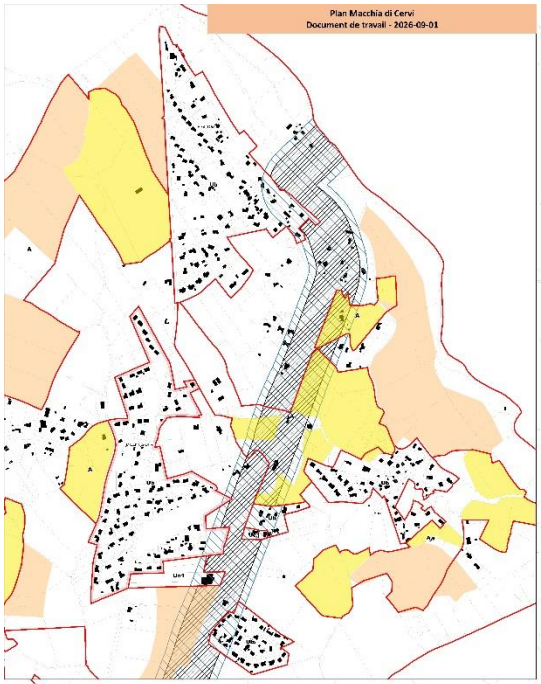

Uep1
Uep
Ucamp
A
Ub
San-Gavino-di-Carbini
ERn°1
Uep
Ua
Ub
N

ZONAGE


Plan général de la commune
Document de travail - 2026-09-01
Alpicité

Plan du village
Document de travail - 2026-09-01

ZONAGE


Plan Macchia di Cervi
Document de travail - 2026-09-01

Plan général de la commune
Document de travail - 2026-09-01
Alpicité

Plan Ribba et Gialla
Document de travail - 2026-09-01

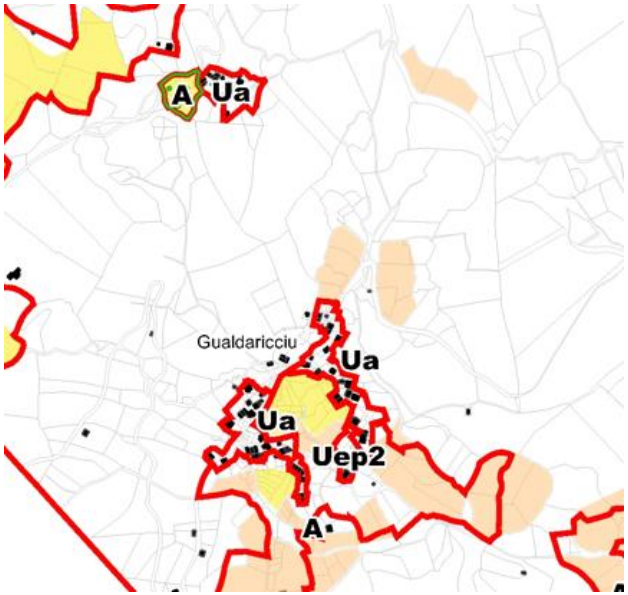
Le règlement des zones Ua et Ua1 – Préservation des noyaux anciens

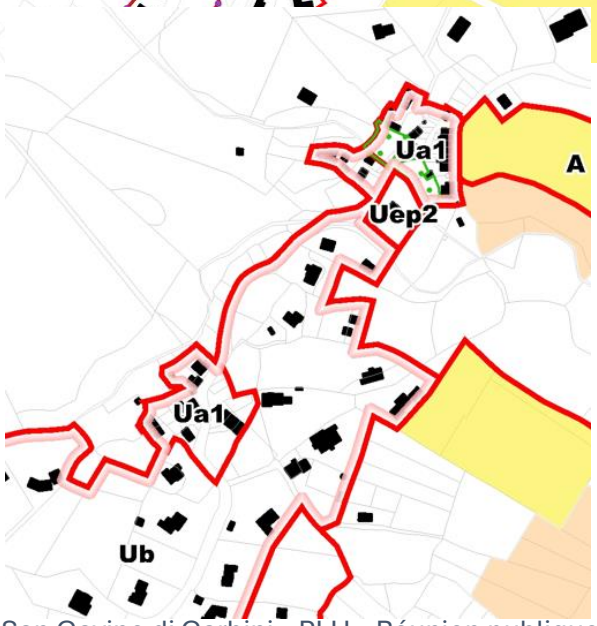
La zone Ua correspond aux centres anciens des villages et hameaux.

Elle comprend **une sous zone Ua1** correspondant aux centres anciens de Araghju et Gialla dotés de constructions traditionnelles.

- Hauteur limitée à 7 m en zone Ua1.
- Annexes : A 4 par unité foncière, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Une emprise au sol maximale de 30 m^2 chacune (y compris les piscines avec une limite à 45 m3) sauf pour les serres limitées à 10 m^2.
- Dans une limite totale de 75 m^2 d'emprise au sol (y compris les piscines).







RÈGLEMENT

Le règlement des zones Ub et Ub1

La zone Ub correspond aux zones d'urbanisation périphérique, réalisées à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel pavillonnaire.

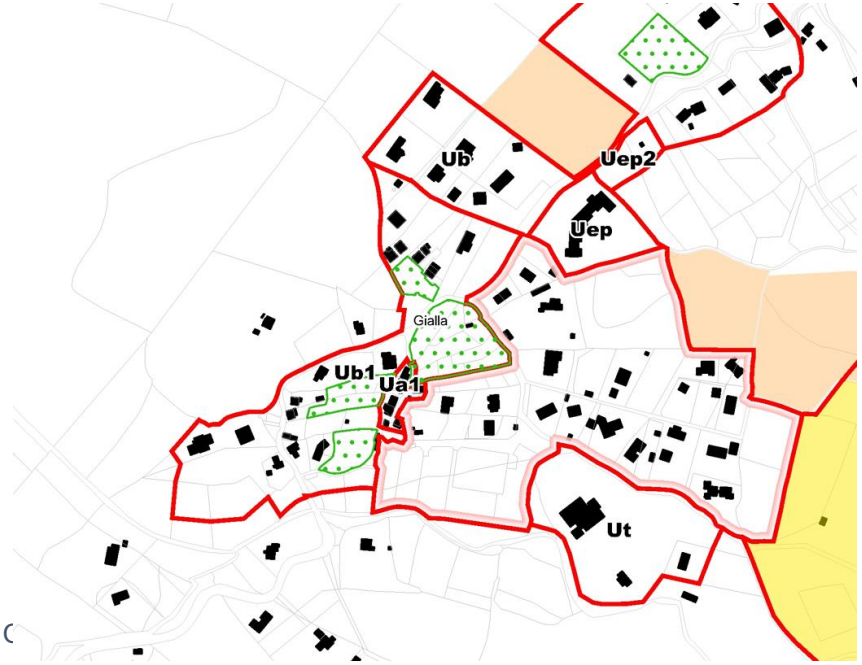
Une sous zone Ub1 correspondant à des maisons anciennes reprenant les codes architecturaux du centre village.

Emprise au sol : limitée à 30 %

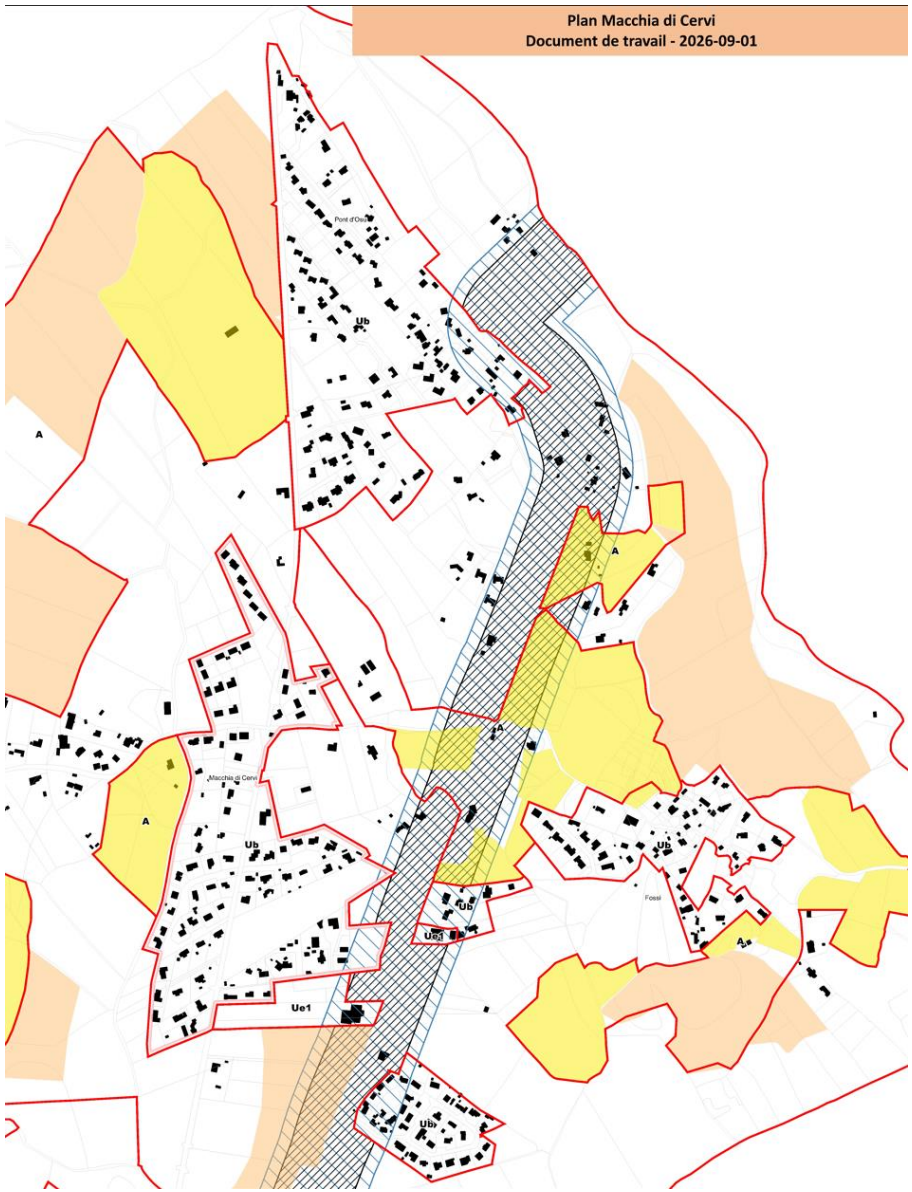
Annexe :

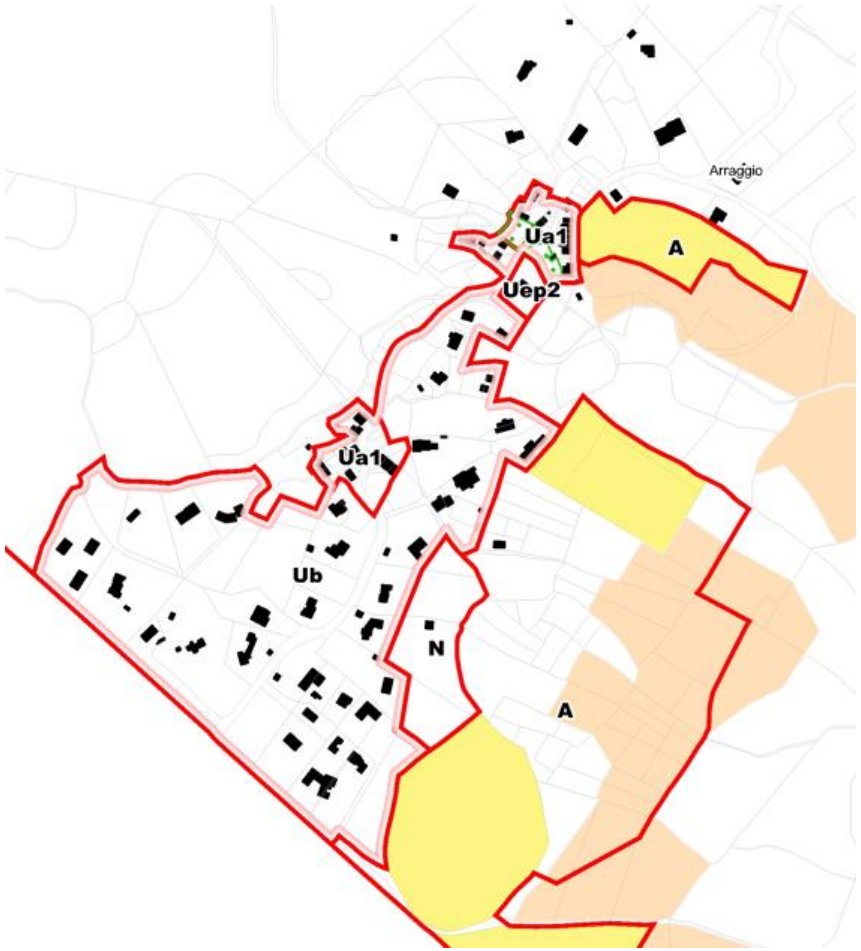
- A 4 par unité foncière, y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Une emprise au sol maximale de 30 m^2 chacune sauf :
  - pour les serres limitées à 10 m^2 ;
  - pour les piscines limitées à 40 m^2 avec une limite à 60 m^3 ;
- Dans une limite totale de 90 m^2 d'emprise au sol (y compris les piscines) ;
- Les vérandas sont limitées à 25 m^2 d'emprise au sol.





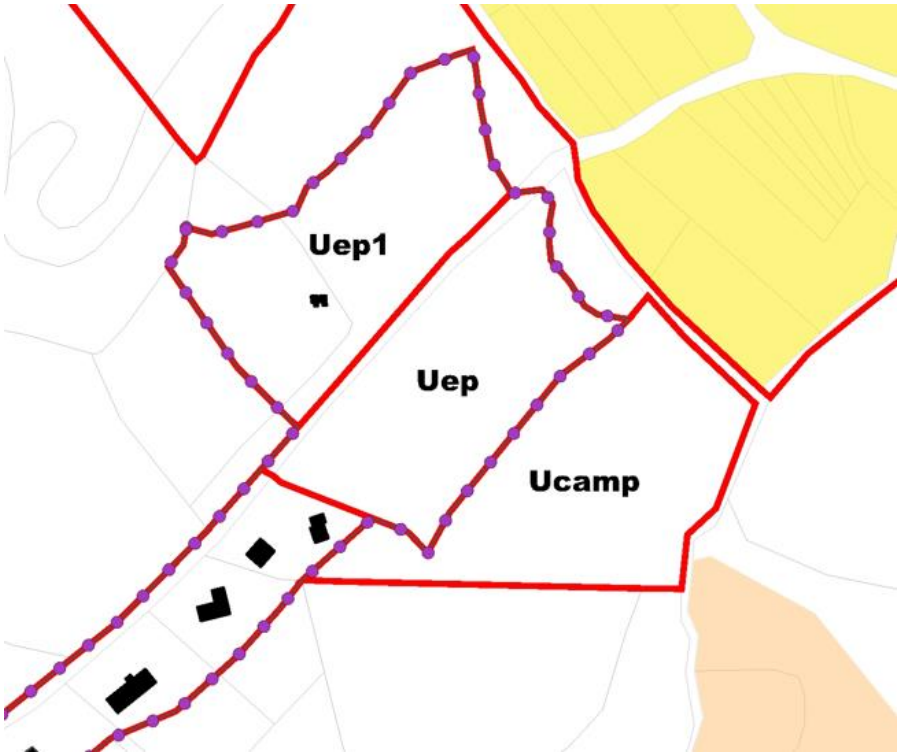
Le règlement des zones Ub et Ub1 – Extensions résidentielles





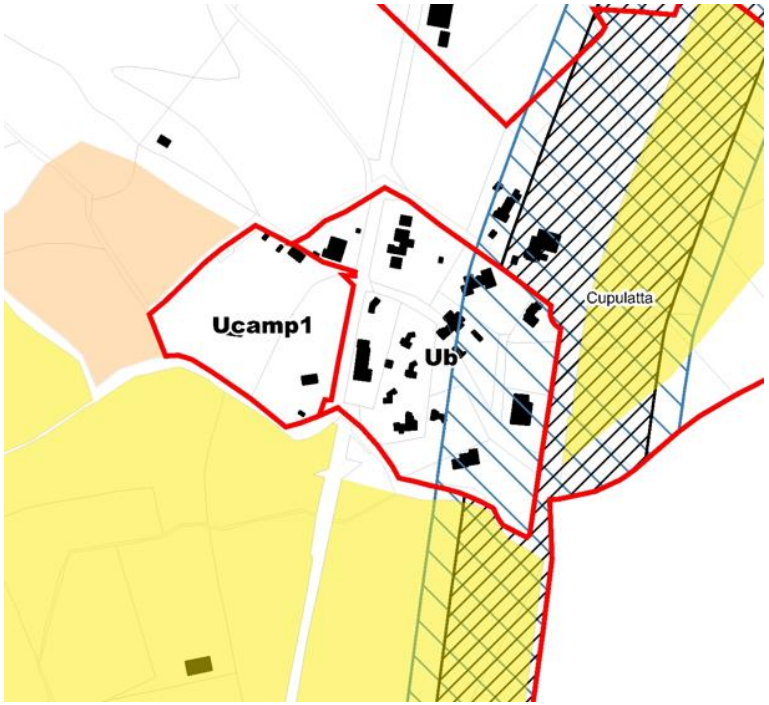
Le règlement des zones Ucamp et Ucamp1 – Campings existants

La zone Ucamp correspond au camping municipal ;



La zone Ucamp1 correspond à un camping aménagé, avec de nombreux HLL.

→ En zone Ucamp1 : **sous destination restauration** est autorisée à condition d'être liées et nécessaires à une activité de camping, de caravaning ou de parcs résidentiels de loisirs

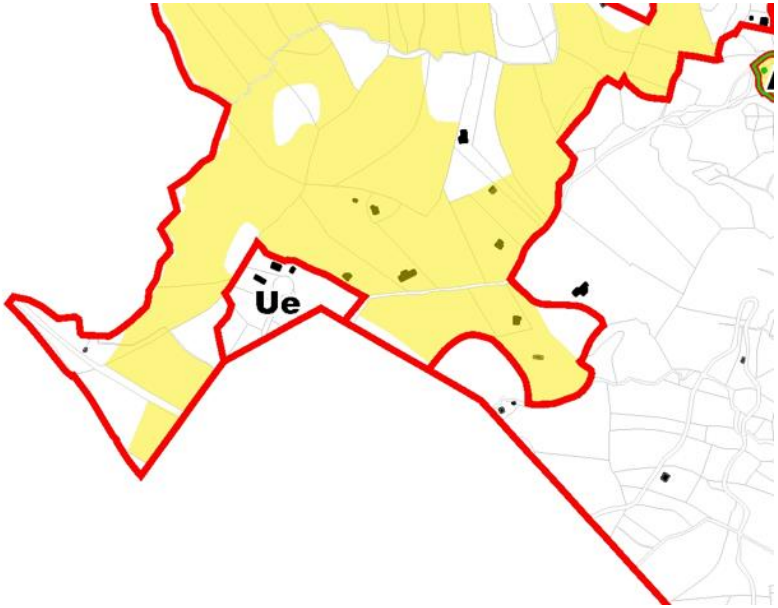


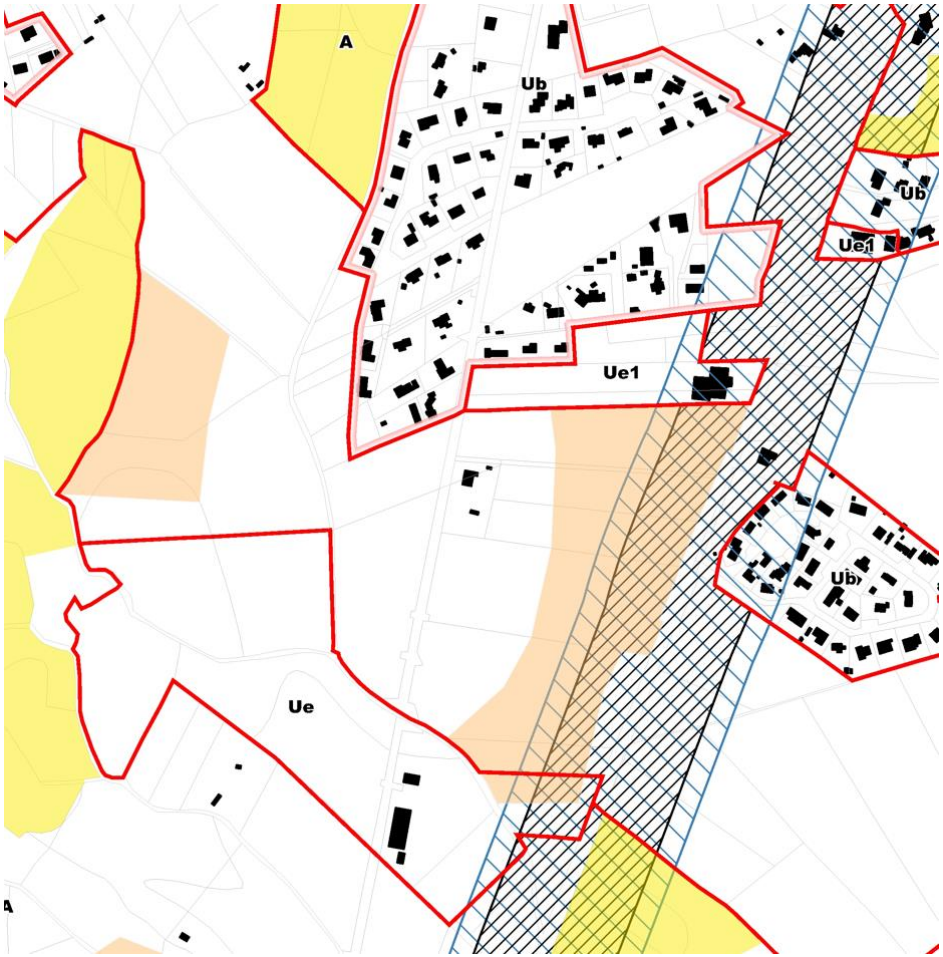
Le règlement des zones Ue et Ue1 – Activités économiques

La zone Ue correspond aux zones d'activités économiques du territoire.

Elle comprend une **sous-zone Ue1** correspondant à des zones permettant l'accueil d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

⇥ **Emprise au sol** limitée à 50 %.

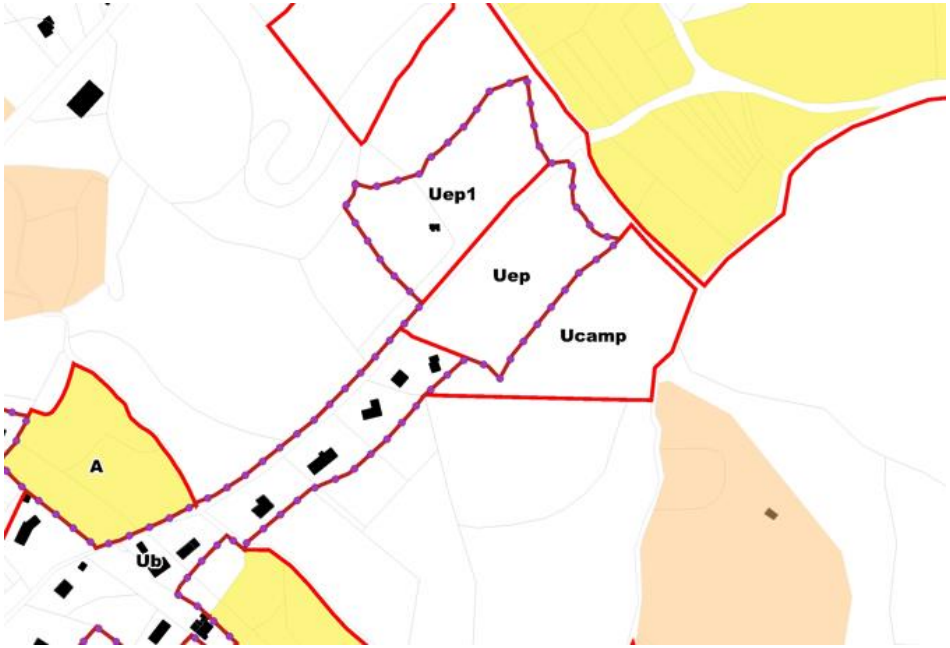


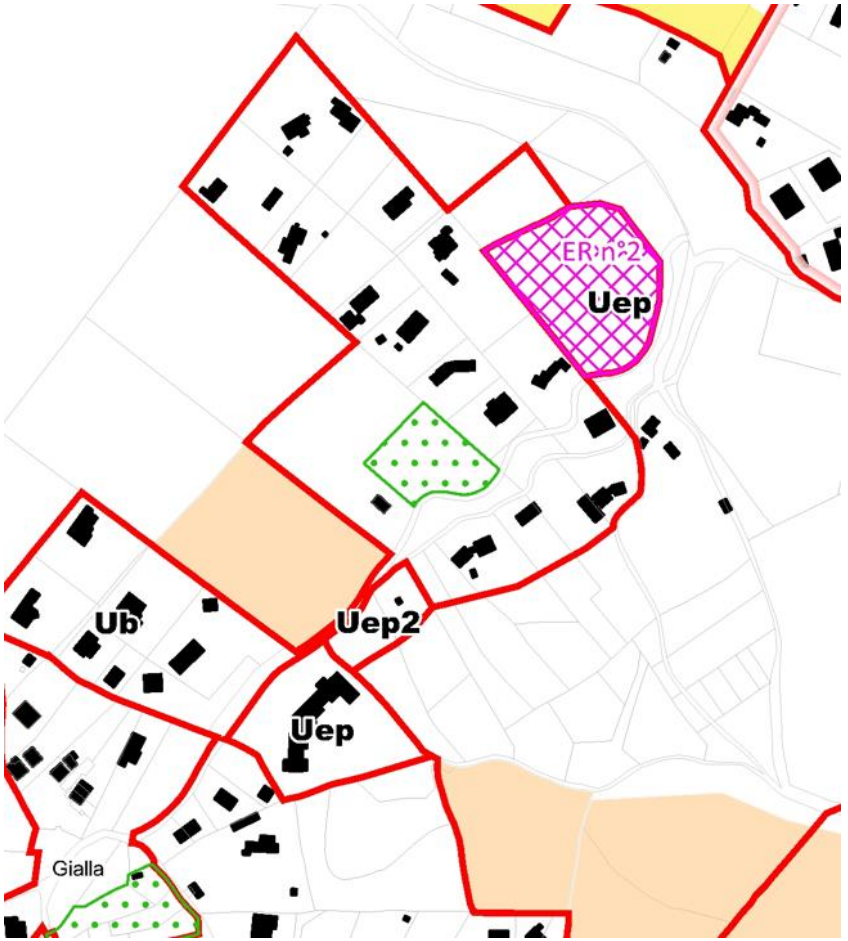


Le règlement des zones Uep, Uep1 et Uep2 – équipements publics

La zone Uep correspond à des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à créer. Elle comprend :

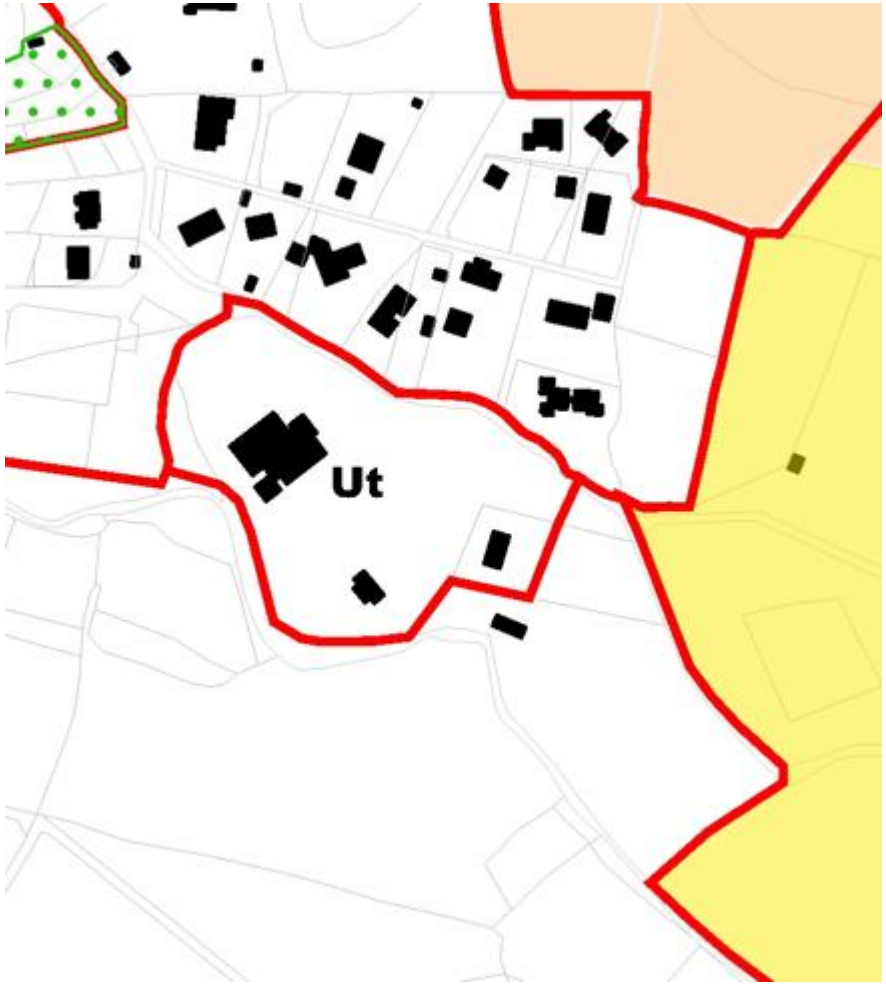
- **Une sous-zone Uep1** qui correspond au projet de réaménagement du théâtre de verdure et de ses abords (salle polyvalente, espaces paysagers, stationnements ...) ;
- **Une sous-zone Uep2** qui correspond aux cimetières de la commune, aux édifices religieux associés, et à leurs aménagements connexes.
- **Emprise au sol** limitée à 50 %.





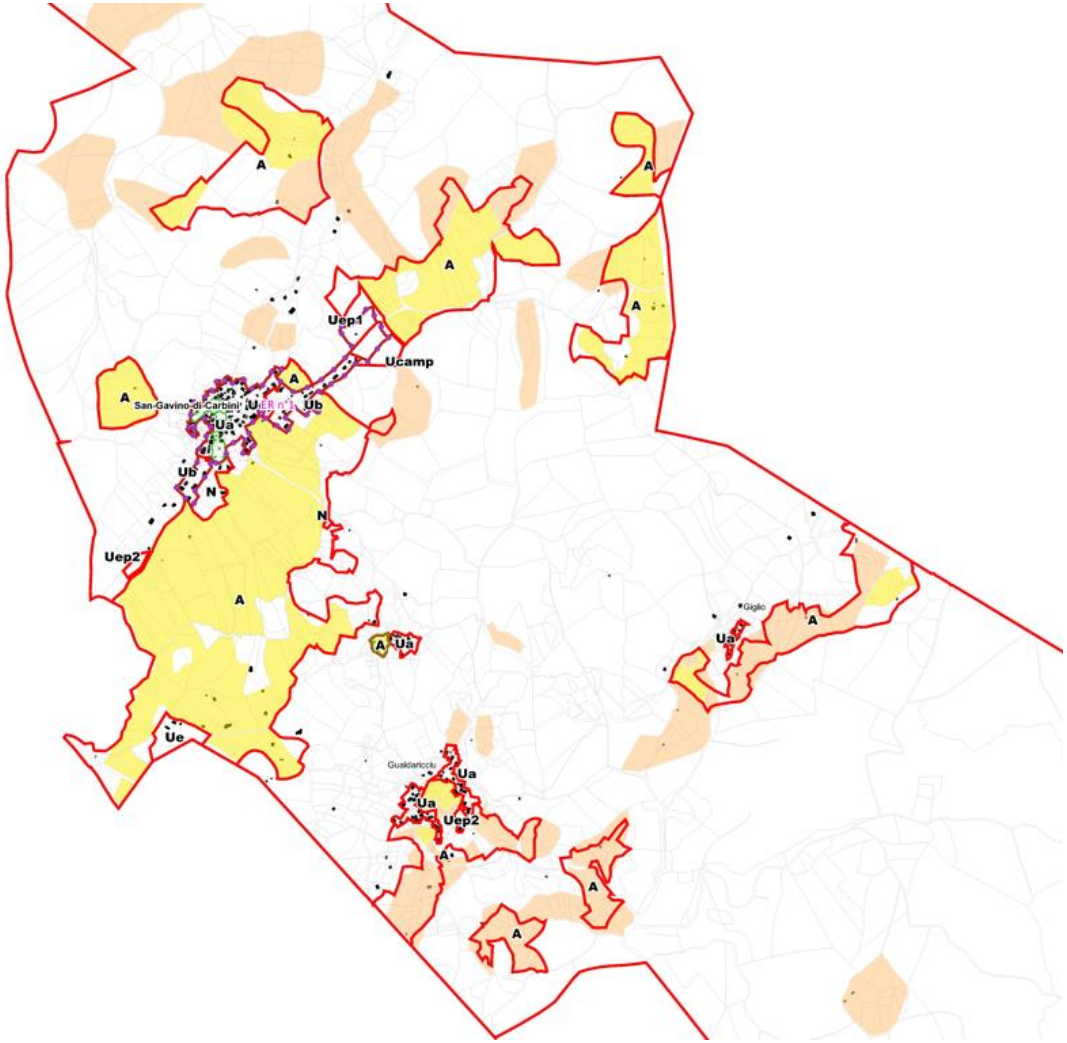
Le règlement de la zone Ut

⇥ **La zone Ut** correspond à un hébergement touristique existant (Gialla).



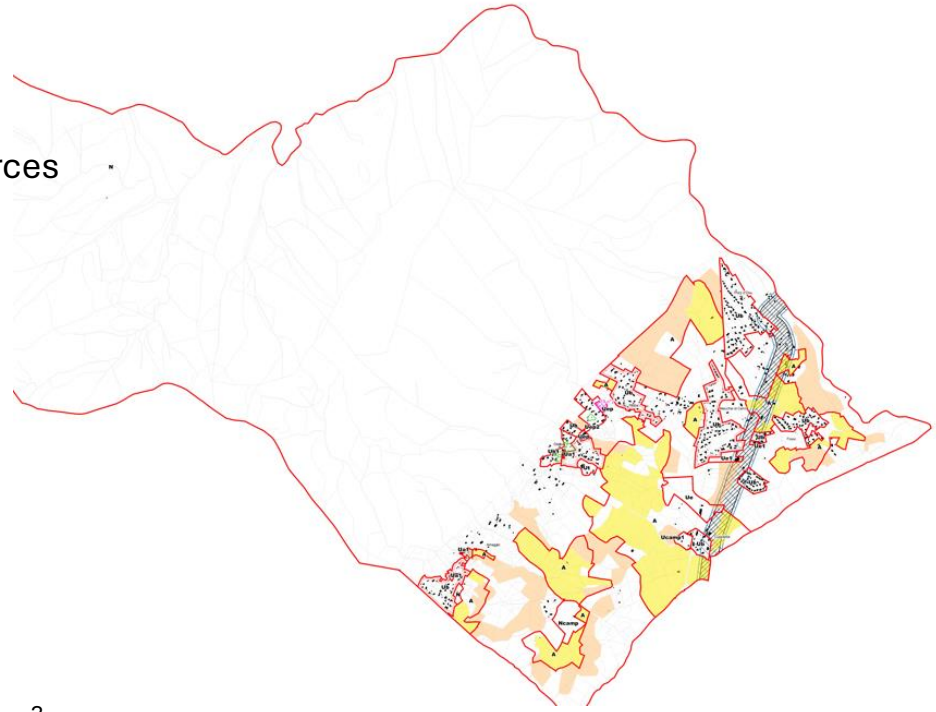
Le règlement de la zone A

- **La zone A** correspond aux zones agricoles où sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).
- **458 ha ont été classés en zone A soit près de 10 % du territoire.**
- Annexes :
  - 4 par unité foncière,
  - Emprise au sol de 30 m^2 sauf :
    - serres limitées à 10 m^2 ;
    - piscines limitées à 40 m^2 avec une limite à 60 m^3 ;
  - limite totale de 90 m^2 d'emprise au sol (y compris les piscines).
  - vérandas limitées à 25 m^2 ;
  - Dans un rayon maximal de 20 m autour de la construction principale.



Le règlement de la zone N

- **La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger en raison :**
- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du Code de l'urbanisme).

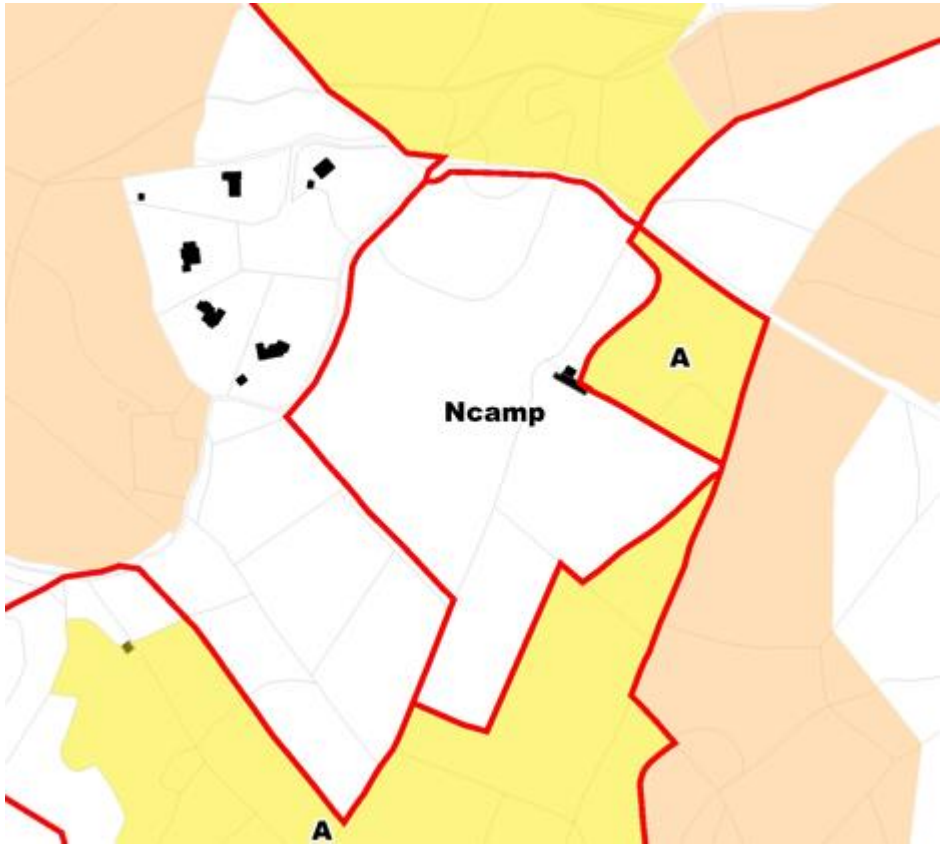


4 165 ha ont été classés en zone N soit 87 % du territoire.

- Annexes :
  - 4 par unité foncière,
  - Emprise au sol de 30 m^2 sauf :
    - serres limitées à 10 m^2 ;
    - piscines limitées à 40 m^2 avec une limite à 60 m^3 ;
  - limite totale de 90 m^2 d'emprise au sol (y compris les piscines).
  - vérandas limitées à 25 m^2 ;
  - Dans un rayon maximal de 20 m autour de la construction principale.

Le règlement de la zone Ncamp – Aire naturelle de camping

→| **La zone Ncamp** correspond à une aire naturelle de camping existante sur la commune



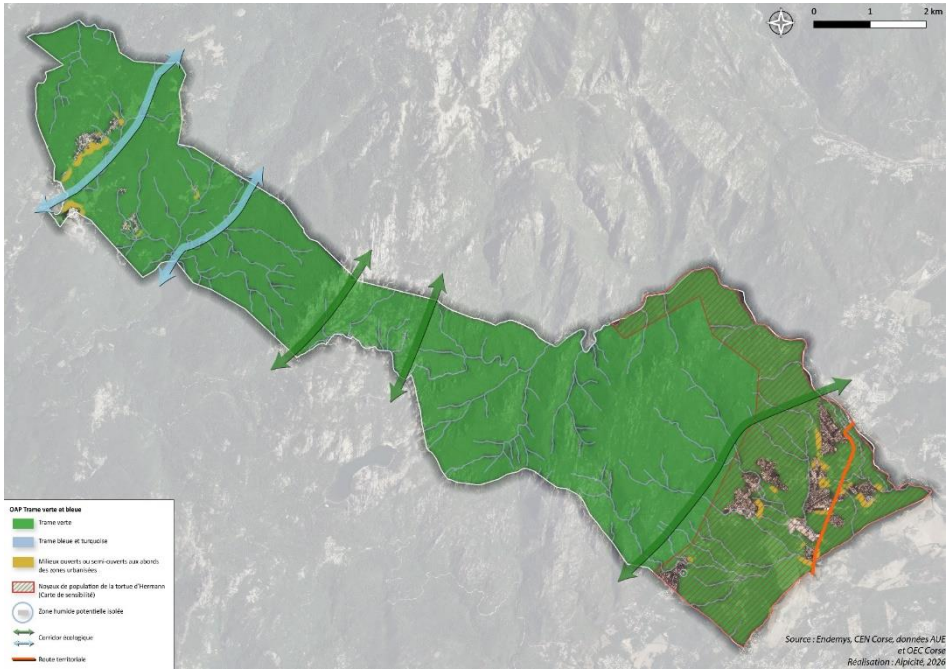
OAP thématique : Trame verte et bleue

- Préservation de la Trame verte :
  - Préserver les réservoirs de biodiversité ;
  - Préserver les fonctionnalités écologiques ;
  - Préserver les milieux ouverts et semi-ouverts ;

- Maintenir et renforcer les corridors écologiques :
  - Préserver les continuités végétales ;
  - Conserver les principaux éléments naturels participant au déplacement des espèces ;

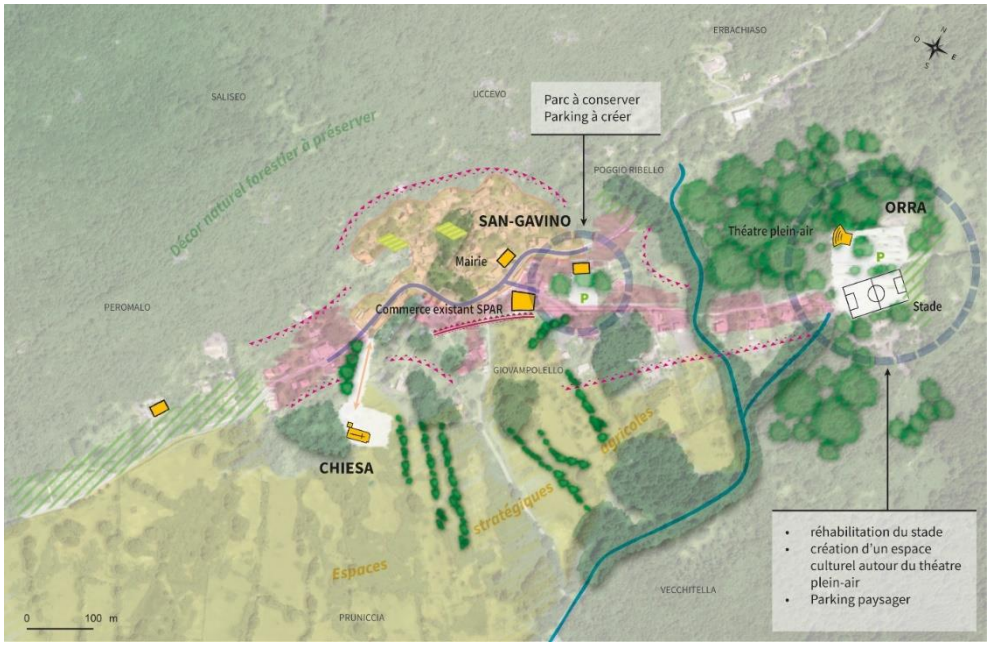
- Préserver la trame bleue et turquoise :
  - Préserver les cours d'eau ;
  - Conserver les végétations rivulaires ;
  - Préserver les zones humides

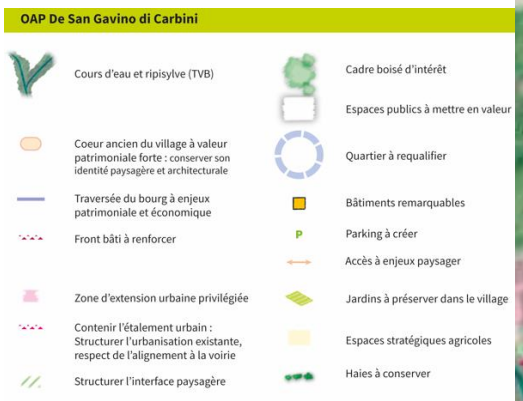
- Prendre en compte la tortue d'Hermann ;
- Préserver et développer une végétation favorable à la biodiversité ;
- Préserver une trame noire ;

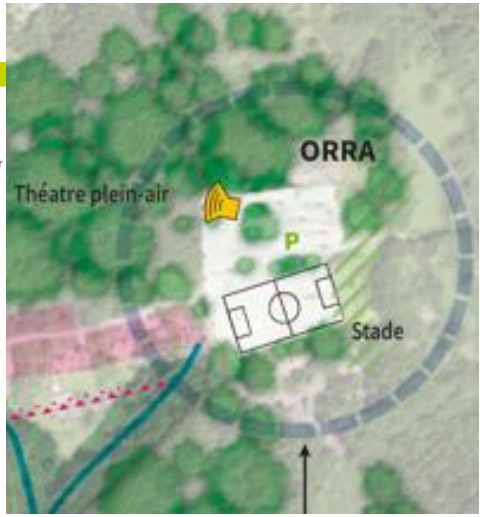


OAP Sectorielle : le village

- Objectif :
  - Requalifier l'entrée Est de San-Gavino-di-Carbini, en valorisant les espaces et équipements sportifs et culturels qui la composent ;
  - Permettre la réhabilitation et l'évolution du théâtre de verdure existant…
- Entrée de village :
  - Requalification paysagère et rechercher une cohérence de traitement entre les différents équipements et espace public
- Théâtre de verdure :
  - Conserver et mettre en valeur, prise en compte de la topographie, préserver le rideau arboré..
- Stationnement :
  - Intégré au paysage sous forme de parking paysager ;
- Paysage et végétation :
  - Préserver le cadre boisé et la dominance végétale de l'entrée de village ;
- Risques :
  - Aménagement et accès doivent être compatibles avec les prescriptions du PPRIF.







SOMMAIRE

1. Eléments introductifs

2. Rappel du PADD

3. Les pièces opposables du PLU

   Règlement

   Zonage

   Orientations d'aménagement et de programmation

4. Calendrier de la procédure

PLANNING PRÉVISIONNEL

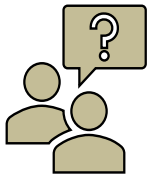
Planning prévisionnel, dépendant du bon déroulé de la procédure, Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier

Octobre 2026



Phase de concertation et d'association de la population et des PPA

Phase de consultation



Phase de validation du PLU



Réunion publique

Arrêt du PLU (Décembre 2026)

Délibération du conseil municipal qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU

Transmission pour avis des PPA / MRAe / autorités spécifiques (3 mois)

Enquête publique par arrêté du Maire

Mise au point du dossier définitif avec d'éventuelles modifications en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Approbation du PLU (Septembre 2027)

Délibération du conseil municipal qui approuve le PLU

Contrôle de légalité / Opposabilité du document



Elaboration

PLU

San Gavino di Carbini (2A)

Merci de votre attention

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement