

# Note annexée à la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Modifications apportées au document de PLU avant approbation :

## Documents graphiques :

Suite aux observations portées sur le registre en mairie, ou par courrier ou sur le registre dématérialisé dans le cadre de l'enquête publique :

Il est donné un avis favorable aux demandes suivantes:

- extension mesurée de la constructibilité de la parcelle n°284, considérant que cette parcelle n'est pas cultivée et ne s'inscrit pas dans les espaces à potentialité dans les documents SODETEG et PADDUC.
- Modification de la limite nord de l'OAP et réduction de surface en partie nord-ouest du secteur
- Modification légère de la limite nord-ouest de la zone UA du village, considérant la topographie du secteur.
- Reprise de la limite sud de la zone UAb du village (erreur matérielle).

Il est donné un avis défavorable aux demandes suivantes :

- Modifications trop substantielles du secteur de l'OAP
- Modifications portant sur des parcelles inscrites dans les ERPAT du PADDUC, si de plus on les retrouve dans les RPG 2018,2019 et 2020.
- Modification du statut de parcelles qui s'inscrivent dans la préservation des espaces de culture ou dans les parcelles identifiées comme ESA dans le diagnostic agricole.
- Extension nord de la zone UA dont les PC déposés avaient reçus un avis négatif de la part des services de l'Etat, et qui s'inscrit dans les ERPAT du PADDUC.

Suite aux observations des personnes publiques associées :

- réduction de la zone Npv (champ photovoltaïque);
- la zone UAb d'Albaro a été portée en zones AU ;
- modification de la limite des EBC au nord de la commune.

## REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES

Reprise du rapport de présentation, règlement et annexes

## AVIS SERVICES DE L'ETAT

### OBSERVATIONS DETAILLEES

#### I Motifs entachant d'illégalité le PLU

1) le respect du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (articles L122-3, L122-10 et L 122-11 du code de l'urbanisme telle que précisées par le PADDUC :

*S'agissant des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou nécessaires aux services publics :*

- Les observations seront intégrées: l'article A1 alinéa 3 du règlement sera repris.

. *S'agissant des installations liées à l'exploitation d'un champ photovoltaïque*

- Les incohérences de surfaces de zones seront levées.
- Les limites de la zone Npv portées dans le PLU ont été modifiées afin de se distancier des ripisylves ceinturant le secteur.
- Les dispositions de l'article N1 alinéa 2 seront précisées comme proposé par les services de l'Etat.

## II Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

*S'agissant de l'évolution de la population attendue sur la commune de Rapale à l'horizon 2031*

### *RAPPEL DU CONTEXTE*

La commune de Rapale n'a jamais eu de document d'urbanisme. Elle voit s'appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur son territoire communal.

Cette application du RNU entraîne, entre autres:

- Le principe de constructibilité limitée: les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes mais aussi non contrôlées, et la notion d'*espace urbanisé* est sujet à interprétation.
- Les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le territoire (règles qui sont les mêmes par ailleurs pour l'ensemble du territoire français).
- La perte de spécificité des zones qui induit qu'aucune distinction ne soit faite entre les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers et les zones agricoles.

→ Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Rapale de répondre toute à la fois au besoin d'accueil d'une population, à la prise en compte de données paysagères, à la division du territoire communal en zones spécifiques qui est un besoin impératif si l'on veut protéger les espaces singuliers communaux. La commune présente en effet des zones agricoles, de plaine principalement, qui demandent à être protégées au nom de la mise en valeur agraire et de la qualité des paysages. Elle accueille des zones naturelles qui doivent être préservées et dont certains boisements demandent à être qualifiés (portés en EBC dans le PLU). La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que la commune puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire. De plus, le tissu urbain villageois nécessite l'établissement de règles permettant de se prémunir de l'impact paysager des nouvelles constructions par rapport aux typologies anciennes existantes.

Ainsi le scénario qui revient à appliquer le RNU sur la commune, ne permet pas à Rapale de répondre à un développement maîtrisé (considérant par exemple l'urbanisation autorisée et développée depuis les années 80 au nord du village).

On notera que les informations recueillies tout au long de la concertation avec la population illustrent des envies constructives, des envies de projets qui soient envisageables, car le RNU est présenté comme un « frein » (pas de certitude sur les droits à bâtir).

*S'agissant de l'évaluation des besoins en matière de logements.*

Il appartient au projet de PLU de développer un scénario démographique qui tire les enseignements des tendances passées, tout en s'inscrivant dans un nouveau contexte de relance de la construction qu'offre un document d'urbanisme.

La date de départ retenue pour le calcul est 2016 : cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude. La date d'arrivée retenue ici est 2031, soit 15 ans.

Trois tendances observées antérieurement ont été projetées à l'horizon 2031 afin de voir ce que donnerait théoriquement la poursuite de ces tendances en termes d'habitants:

- une hypothèse basse sur la base d'un taux d'évolution de 0,84 (enregistré entre 1999 et 2016) porterait le nombre d'habitants d'ici 2031 à 171 soit 1 (1,33) habitant de plus par an;
- une hypothèse moyenne sur la base d'un taux d'évolution de 1,16 (enregistré entre 1982 et 2016) porterait le nombre d'habitants d'ici 2031 à 180 soit 2 (1,93) habitants de plus par an;
- une hypothèse haute sur la base d'un taux d'évolution de 1,52, (enregistré entre 1990 et 2016) porterait le nombre d'habitants d'ici 2031 à 198 soit 3 (3,13) habitants de plus par an.

Il est nécessaire ici d'opposer un bémol à la projection des tendances du passé. D'une part, les chiffres démographiques fournis par l'INSEE ne sont pas à prendre comme une donnée supérieure de cadrage, mais comme le résultat d'une "politique d'aménagement"... le résultat d'une absence de document d'urbanisme sur la commune; d'autre part, les derniers recensements de l'INSEE (17 janvier 2022), indiquent qu'entre 2013 et 2018, soit cinq ans, la population est passée de 137 à 148 habitants soit un gain de 11 habitants, soit 2 habitants par an (hypothèse moyenne), dans un contexte RNU. Il appartient au projet de PLU de développer un scénario démographique qui tire les enseignements des tendances passées, tout en s'inscrivant dans un nouveau contexte de relance de la construction dans la dynamique d'un PLU (les communes dotées d'un document d'urbanisme voient leur population augmenter sur l'ensemble du Nebbio), l'hypothèse retenue dans le cadre du PLU (une évolution de 3 habitants /an) est donc envisageable.

De plus, le calcul proposé ne tient compte que des résidences principales supplémentaires souhaitées, sans considérer une part de résidences secondaires, comme cela est possible (part de 45% en 2016), car le choix politique est de privilégier la construction de résidences principales. Cependant, ce mode de calcul permet de considérer que le taux d'évolution retenu n'est pas surévalué, puisque une part de résidences secondaires s'inscrira certainement dans l'évolution projetée.

Nous tenons à souligner que le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. C'est pourquoi on ne peut se contenter des tendances observées. Il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles considérant que l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec un *aménagement maîtrisé* qui s'inscrit dans le contexte d'un « *paysage communal* » à considérer (ici, une enveloppe urbaine à limiter, consolider et densifier, de vastes espaces agricoles et naturels à protéger). Ainsi cette donnée chiffrée doit être conjuguée avec une volonté d'organisation de l'espace communal.

On rappellera ici que, pour s'inscrire dans les objectifs d' « *équilibre* » tels qu'énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme ci-après, il s'agit de *conjuguer* dans un document d'urbanisme un ensemble de paramètres, au-delà de la seule considération du paramètre « *évolution projetée de la population* ».

*"Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants:*

*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.”

*S'agissant des besoins de la commune en locaux commerciaux et en équipements publics*

Aucune tendance n'a pu être mesurée car peu chiffrable en l'état actuel. La commune ne possède pas d'école. Le règlement du PLU incite à l'installation de commerces de proximité. A ce stade, la municipalité a prévu un parc de stationnement dans le village, afin de minimiser l'impact des stationnements le long des voies.

1) la zone UAb d'Albaro

*S'agissant de la capacité d'accueil du secteur et du respect de la procédure dérogatoire prévus à l'article L 122-7 du code de l'urbanisme afin de créer une zone en discontinuité de l'urbanisation.*

L'avis du Conseil des Sites sera porté dans le dossier de PLU en annexe.

L'avis de la Chambre d'agriculture a été demandé dans le cadre de la procédure: aucune remarque n'a été formulée.

Concernant la remarque sur l'alimentation en eau potable de ce secteur, le secteur d'Albaro a été classé en AU.

### **III Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision, d'incomplétude, ainsi que les erreurs matérielles, contenus des documents du PLU**

1) l'évolution démographique

Les erreurs seront reprises

2) les espaces stratégiques agricoles

Les ESA identifiés dans le document de PLU relèvent d'une étude de la chambre d'agriculture portée en annexe au dossier de PLU. La délimitation des ESA proposé dans le cadre de cette étude, et reprise dans le PLU, s'appuie sur une analyse des cartes de potentialités agricoles, des sièges d'exploitation, des déclarations de surfaces et de l'occupation agricole du territoire. Ces données ont été enrichies de l'analyse du relief (en différenciant les facteurs de pentes et espaces mécanisables), de l'hydrographie et pédologique. Ces éléments permettent d'inscrire les espaces portés en espaces stratégiques agricoles dans le PLU dans le respect du PADDUC.

3) La protection des espaces naturels

Le règlement des zones U et A sera repris afin d'intégrer la préservation des éléments paysagers tels que haies, bosquets.

Le plan de zonage fera figurer les ripisylves significatives autres que celles déjà portées aux titres des EBC. Après examen plus fin du document, il semble que les ripisylves significatives sont portées dans les EBC.

4) Les Espaces Boisés Classés

Cf. avis du Centre Régional de la Propriété Forestière : « *Nous voudrions saluer le fait que les espaces forestiers ainsi que les peuplements de la commune de Rapale ont bien été identifiés tout au long des documents présentés, ainsi que la volonté de protéger durablement les boisements significatifs via les orientations du PADD* ». Les observations de cet organisme, portant sur les EBC portés en partie nord de la commune, en limite de la zone agricole, seront intégrées. (Cette observation reprend une observation de la Collectivité de Corse et de la MRAE).

5) Le risque d'inondation

Le rapport de présentation sera modifié.

6) Le patrimoine archéologique

Le rapport de présentation sera modifié.

7) Le règlement écrit

Il sera modifié pour reprendre les remarques formulées.

8) Les annexes sanitaires

Leurs rédactions seront reprises, en particulier afin de mettre en avant le fait que concernant le secteur d'Albaro qui sera classé en zone AU.

9) erreurs matérielles

Elles seront reprises.

Réponses apportées aux recommandations de la MRAE

2.1- Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

Cf. réponse faite aux observations des Services de l'Etat §II: *S'agissant de l'évolution de la population attendue sur la commune de Rapale à l'horizon 2031.*

2.2- Biodiversité :

- corridor écologique de la ZNIEFF de type I « Grottes de St Florent, de Castiglioni et vallée de l'Aliso »: des dispositions seront rajoutées dans le règlement afin de considérer le corridor écologique identifié par le ZNIEFF. Le plan de zonage sera repris (cf. réponse aux Services de

l'Etat zone Npv §I-1. Le tableau Etude Environnementale sera complété par les mesures prises dans le zonage et le règlement.

- Secteur de Garattaccia : la prospection flore sera complétée par une journée terrain afin de relever la flore d'intérêt susceptible d'être présente courant mars/avril 2022.
- Impact du projet sur le maintien des boisements, haies et ripisylves : le règlement sera modifié afin de tenir compte de la préservation de ces éléments paysagers.

#### 2.4- Eau Potable :

- Une réactualisation des données sera faite dans le rapport de présentation et les moyens prévus pour en améliorer la qualité seront indiqués. Le document de zonage du PLU a porté en zones Nw les périmètres rapprochés concernant les captages sur la commune. Le règlement n'y autorise aucune construction ou installation de quelque nature que ce soit.
- sont annexés au PLU l'arrêté préfectoral n° 2019-6 du 25 juillet 2019 identifiant les périmètres de captages portés dans le plan de zonage et le rapport d'enquête.
- Une fiche du ministère de la Santé et de la Prévention est portée en annexe et renvoie aux données consultables sur le site du ministère.

#### 2.5- Risques naturels:

##### 2.5.1 Risques d'incendie:

La carte des risques d'incendies portée dans le diagnostic environnemental indique que secteur d'Albaro n'a pas été touché par des incendies depuis 1985. Cela est dû principalement aux travaux de défrichement qui sont opérés régulièrement au droit des constructions existantes.

##### 2.5.2 Risques liés à la présence d'amiante:

Le règlement des zones UA, A et N renvoie aux prescriptions concernant ce risque auxquelles tout projet doit se conformer. Il sera étoffé pour y rajouter les renvois aux dispositions du code du travail et de l'environnement, comme préconisé dans l'avis de la MRAE. La fiche « amiante dans la construction » - Ministère de la Transition écologique est portée en annexes.

##### 2.5.3 Risques liés à la présence de radon:

Ces risques sanitaires sont développés sous forme d'annexes (cf. Radon: gérer le risque pour la construction et la rénovation de logements de l'Association QUALITEL).

Un affichage en Mairie permettra l'information et la sensibilisation de la population à ces risques.

### REPONSES AUX RECOMMANDATIONS sur le projet de PLU de la Collectivité Territoriale

S'agissant des recommandations portant sur *les OAP*, le code de l'urbanisme (article L151-7) indique que :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

La municipalité n'en a pas la maîtrise foncière de ce secteur et elle a souhaité porter dans l'OAP les intentions et orientations d'aménagement qu'elle souhaitait inscrire pour donner « façade » au village. Un regroupement des propriétaires serait sûrement judicieux et justifié pour avoir un aménagement cohérent mais le PLU ne peut l'obliger. Le Maire incitera cependant les propriétaires à mettre en œuvre la procédure d'AFUP.

S'agissant de la préservation des identités paysagères communales que dessine l'activité agricole, le classement des terrains en ESA s'appuie sur le diagnostic agricole (cf. réponse aux Services de l'Etat §III-2) et principalement sur la carte des enjeux agricoles : les espaces sur le flanc ouest du village n'y sont pas portés, l'étude mettant en avance, le conflit d'usage au droit des zones urbanisées entre autres. Ce document relève que ce sont principalement les espaces au nord de la zone urbanisée du village qu'il est nécessaire de préserver.

S'agissant de protéger les milieux naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité et de préservations des paysages et patrimoine naturel et bâti, l'article L 113-1 stipule : 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 ou des plantations d'alignements.

Cependant, et pour reprendre les recommandations du CRPF, les EBC identifiés sur les terrains agricoles le plus au nord de la commune seront revus.

L'aspect extérieur des constructions agricoles en zones A et N sera développé dans le règlement de ces zones.

Nous rappelons ici que la commune s'inscrit dans un programme d'aménagement de l'espace agricole avec association foncière (AFP Astu) qui rentre dans le cadre plus général d'un plan de gestion intercommunal sur le massif de Tenda.

REPONSE AUX RECOMMANDATIONS de la CTPENAFF - reprise dans la délibération

R1: création d'une OAP sectorielle sur la partie nord de la zone U du village

La formalisation d'une OAP semble difficile: l'ensemble des terrains laissés vides par les constructions constituent des jardins d'agrément liés aux constructions.

R2: extraire de la zone N pour reclasser en zone A les parcelles situées en périphérie ouest de la zone U du village, présentant un potentiel agronomique ou pastoral selon le classement SODETEG

Voir réponse formulée en réponse aux recommandations de la CTC (§ *préservation des identités paysagères communales que dessine l'activité agricole*).

R3 : compléter les articles A1 alinéa 3 et N1 alinéa 3, du règlement écrit du PLU afin de n'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou des services publics qu'aux conditions suivantes: soit qu'elles interviennent dans l'aménagement et le changement de destination d'un bâtiment déjà existant, soit que l'édification de ces équipements soit incompatible avec le voisinage des zones habitées. En l'absence de ces précisions, ces alinéas devront être supprimés.

Les articles seront repris, en considérant *cependant* les remarques des services de l'Etat (§I-1 en référence aux articles L.122-5, L 122-10 et L 122-11 du code de l'urbanisme).

#### REPONSE AUX REMARQUES du Centre Régional de la propriété Forestière Corse

Le rapport de présentation, dans son paragraphe sur les espaces boisés, indiquera la possibilité par les propriétaires de se rapprocher de l'organisme dans le but d'une mise en valeur du patrimoine forestier.

La surface en EBC la plus au nord de la commune sera revue et réduite en partie comme proposée dans l'avis (cela répond à une demande formulée par la CTC).

#### REPONSE AU COURRIER DU SYNDICAT D'ELECTRIFICATION DE LA HAUTE-CORSE

Une demande a été faite par la Mairie en réponse au courrier. La demande a été prise compte et les services d'EDF consultés : Ils se sont engagés à effectuer les travaux en 2022.