

*NOTE d'observations sur le projet de PLU arrêté de  
la commune de Rapale*

*Avis de la Collectivité de Corse*

A L'ATTENZIONE DI U SGIÒ JEAN-CLAUDE FONDACCI DE PAOLI, MERRE DI RAPALE  
À L'ATTENTION DE MONSIEUR JEAN-CLAUDE FONDACCI DE PAOLI, MAIRE DE LA COMMUNE DE RAPALE

Dans le cadre de son rôle de personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, la Collectivité de Corse s'attache à veiller à l'intégration des projets et politiques publiques qu'elle porte sur le territoire concerné, mais aussi, plus largement, à assurer la prise en compte de ses orientations pour l'aménagement de l'île, qui sont exprimées au travers des différents documents de planification et de programmation de niveau régional, au premier rang desquels figure le PADDUC. Au-delà, elle entend également contribuer activement à l'élaboration et à la sécurisation de documents locaux d'urbanisme, lesquels constituent des outils indispensables pour maîtriser les évolutions du territoire et assurer un développement harmonieux et cohérent.

Aussi, elle ne peut que louer la municipalité de Rapale de s'être engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui pourra lui permettre de fixer les lignes directrices du développement de la commune, de se doter des outils pour l'accompagner, le faciliter voire l'impulser et de mieux maîtriser l'évolution de l'urbanisation autour du village de manière à y préserver un cadre de vie de qualité. A travers la définition d'orientations d'aménagement et de programmation, d'emplacements réservés et d'un règlement d'urbanisme propre aux enjeux de la commune, le PLU devrait permettre une meilleure intégration des nouvelles constructions et une cohérence d'ensemble des extensions vis-à-vis de la morphologie du noyau villageois.

Le projet de PLU demanderait à être précisé mais n'appelle aucune réserve de la Collectivité de Corse. Seules des recommandations sont formulées ci-après et visent à assurer sa compatibilité avec le PADDUC et la loi montagne et à renforcer ainsi sa sécurité juridique.

La Collectivité de Corse, ses services, agences et offices se tiennent disponibles pour accompagner la commune dans ses démarches et dans la prise en compte des observations exposées dans la présente note.

## Sommaire

---

<b>1</b>	<b>EXPOSE DES OBSERVATIONS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECOMMANDATIONS PROPOSEES</b>	<b>4</b>

## 1 EXPOSE DES OBSERVATIONS

---

Les axes de développement fixés dans le PADD du projet de PLU s'inscrivent en résonance avec les orientations du PADDUC et ne peuvent donc qu'être soutenus par la Collectivité de Corse : pérenniser les activités économiques sur le territoire, produire des logements à destination de résidents à l'année, préserver et valoriser le patrimoine, améliorer le cadre de vie et préserver la silhouette du village...

La commune de Rapale vise un accroissement démographique d'une cinquantaine d'habitants d'ici 2031, soit un tiers de plus que la population actuelle. Cet objectif de croissance, majoré par rapport à la tendance constatée jusqu'à aujourd'hui est ambitieux, il exprime une politique de développement volontariste qui peut contribuer à répondre aux objectifs de rééquilibrage territorial portés par le PADDUC. Celui-ci s'avèrera soutenable dans la mesure où le projet de PLU créera les conditions nécessaires pour assoir cette dynamique, notamment à travers des emplacements réservés, voire des périmètres d'opérations d'aménagements permettant à la municipalité d'agir directement sur l'offre de logements ou de locaux à usages d'activités et de services.

Il conviendra ainsi de s'assurer :

- Que les objectifs de création de logements ne soient pas supérieurs à la capacité d'accueil nécessaire pour atteindre les objectifs démographiques, ce qui conduirait à un surdimensionnement du foncier constructible, susceptible de causer une aggravation de l'éparpillement pavillonnaire autour du village, contraire aux objectifs poursuivis tant par la commune que par la Collectivité de Corse.
- De l'utilisation suffisante d'outils réglementaires et opérationnels susceptibles de mettre la commune en situation d'agir concrètement sur la production d'une offre de logement accessible et sur l'accueil d'activités et de services.
- Que les secteurs d'extension urbaine soient suffisamment encadrés pour maîtriser l'étalement urbain autour du village, assurer un minimum de densité de construction et la diversité de l'offre de logement recherchée.

Concernant les OAP du secteur de Garattaccia qui visent la réalisation d'une petite extension relativement dense du village. Celle-ci serait structurée par une voirie et des liaisons piétonnes, un espace commun, des alignements de bâtis. Cela pourrait constituer une greffe réussie sur le village, en rupture avec le modèle d'extension diffuse, en particulier au nord. La création de périmètres d'association foncière urbaine de projet ou la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, la définition d'emplacements réservés pour les trames viaires, sont autant de facteurs qui pourraient permettre la réalisation du projet de la commune.

Ce principe d'OAP mériterait d'être étendu aux autres secteurs d'extension ou aux secteurs présentant un fort potentiel de densification. En outre, au regard des orientations du PADD et des besoins de la commune, il apparaît nécessaire de compléter ces OAP *a minima* d'un programme de logements (nombre minimum de logements attendus et typologie). Ces OAP pourraient également utilement être complétées d'illustrations.

Par ailleurs, est prévue à proximité du village une zone d'urbanisation en discontinuité. Celle-ci devrait être motivée par les conditions précisées par le PADDUC, l'une d'elle étant l'impossibilité de réaliser des extensions en continuité du village. Le projet de PLU prévoyant plusieurs extensions en continuité du village, cette zone d'urbanisation en discontinuité paraît donc difficilement justifiable.

S'agissant des zones agricoles et naturelles, on constate que des espaces présentant les caractéristiques des ESA sont classés en zone naturelle (flanc ouest du village notamment). En outre, des espaces boisés classés viennent se superposer en aplats (et non pour des linéaires de bocage ou de ripisylve) en zone A, ce qui peut s'avérer contraignant pour le développement des activités agricoles en l'absence de document de gestion forestière. Sauf en cas d'enjeux écologiques ou paysagers particuliers le justifiant, il est en général préférable d'éviter ce type de superposition zone A/EBC.

Enfin, il serait opportun de règlementer l'insertion paysagère et l'aspect extérieur des constructions agricoles en zone A et N, ainsi que le nombre d'extensions possibles des bâtiments.

## **2 RECOMMANDATIONS PROPOSEES**

---

Au regard des observations qui précèdent, la Collectivité de Corse préconise quelques évolutions du projet de PLU. Vous trouverez ci-après les recommandations qui peuvent y concourir.

***S'agissant des objectifs de création de nouveaux logements, le dimensionnement du foncier constructible et la maîtrise de l'urbanisation, il est recommandé :***

- de réduire les zones constructibles, en particulier, s'agissant de l'extension au nord du village qui ne fait pas l'objet d'OAP (malgré une superficie comparable à celle du secteur de Garattaccia soumis à OAP) et concerne de grandes unités foncières.
- de reclasser en zone naturelle ou agricole les zones d'urbanisation en discontinuité.

***S'agissant de la 1<sup>ère</sup> orientation du PADD « maîtriser l'urbanisation autour du village, apporter de la cohérence au tissu urbain et conforter un pôle de vie », il est recommandé :***

- De classer en zone AU, accompagnée d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les secteurs d'extension urbaine (lieu-dit Castineddu, lieu-dit Querciole) pour définir les conditions d'aménagement de ces secteurs et y prévoir une densité minimum ainsi que le programme de logements et d'équipements ;
- De compléter les OAP concernant le programme de logements et de les combiner avec les outils utiles, voire nécessaires, pour assurer leur mise en œuvre : périmètre d'AFUP, opération d'aménagement, servitude de mixité sociale, emplacement réservé...
- De renforcer les dispositions du règlement en imposant des caractéristiques précises sur l'aspect extérieur des constructions ;
- D'évaluer le potentiel de remobilisation du parc immobilier inoccupé (logements à réhabiliter, en état d'abandon manifeste ou de péril menaçant ruine) et, le cas échéant, d'entreprendre les actions pour assurer sa mobilisation.

***S'agissant de la 2<sup>ème</sup> orientation du PADD « préserver les identités paysagères communales que dessine l'activité agricole », il est recommandé :***

- De classer le flanc ouest du village, cultivable (composé de prairies arborées et d'anciens jardins disposés en terrasse) et au potentiel agronomique élevé, en zone agricole de type As.

***S'agissant de la 3<sup>ème</sup> orientation du PADD « protéger les milieux naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité et de préservation des paysages et patrimoine naturel et bâti », il est recommandé :***

- De justifier dans le rapport de présentation, la juxtaposition du classement en zone agricole avec celui en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, et, le cas échéant, de faire évoluer l'un ou l'autre de ces classements ;
- De règlementer l'insertion paysagère et l'aspect extérieur des constructions agricoles en zones A ou N ;
- D'établir, sur la base du diagnostic agricole de la commune déjà diligenté, un projet agricole ainsi qu'un programme d'actions pour le développement économique de la commune. L'appel à projet de l'ODARC pour la réalisation d'un Document d'Objectifs Agricole et Sylvicole (DOCOBAS) concentré sur les volets projet, programme et appel à manifestation d'intérêt, pourrait en ce sens intéresser la commune.