

Service Aménagement et Habitat  
Unité Aménagement

Bastia, le

Affaire suivie par : SAH/Aménagement  
Tél : 04 95 32 97 43  
[ddtm-sah-pla@haute-corse.gouv.fr](mailto:ddtm-sah-pla@haute-corse.gouv.fr)

Le préfet

**25 MAI 2021**

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Rapale  
Village

**Lettre recommandée AR n°** *IA 055 60877000* 20246 Rapale

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) / Avis de synthèse des services de l'État.

Réf : Délibération du conseil municipal en date du 14 février 2021 télétransmise le 15 février 2021.  
Dossier de PLU reçu en sous-préfecture de Calvi le 1<sup>er</sup> mars 2021.

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de PLU de Rapale. L'ensemble du dossier a été reçu en sous-préfecture le 1 mars 2021.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit en l'espèce avant le 1 juin 2021.

Pour rappel, le PLU de Rapale doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Montagne, Grenelle, ALUR et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), et le code de l'urbanisme. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 et opposable depuis le 24 novembre 2015

L'examen des différentes pièces du projet de PLU appelle de la part des services de l'État un certain nombre d'observations que vous trouverez ci-après.

Copie à : Monsieur le Sous-Préfet de Calvi

Vous m'obligerez en me faisant connaître la suite que vous comptez leur donner. J'attire votre attention sur le fait que la prise en compte de ces observations ne sera pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre PLU. En conséquence, cette prise en compte pourrait intervenir après l'enquête publique sans que cela ne nécessite un nouvel arrêt du document d'urbanisme.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, l'avis de synthèse des services de l'État devra être joint au dossier du PLU qui sera soumis à enquête publique. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de l'avis du conseil des sites de Corse, et de tout avis rendu obligatoire par des textes législatifs ou réglementaires conformément à l'article R123-8, alinéa 4, du Code de l'Environnement.

En conclusion, j'émetts un avis favorable au projet arrêté de PLU sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Les observations que celui-ci appelle de ma part vous seront présentées dans un premier temps, de façon synthétique avant qu'elles ne soient reprises, dans un second temps, de façon détaillée.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que, une fois votre PLU approuvé, en l'application des dispositions de l'article L 422-1 du code de l'urbanisme, vous serez dès lors compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme au nom de la commune.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article R 423-15 du code de l'urbanisme, vous pouvez confier l'instruction de ces actes à l'une des institutions suivantes : aux services de la commune ; aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités ; aux services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités ; à une agence départementale créée en application de l'article; L. 5511-1 du code général des collectivités territoriales aux services de l'État, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L. 422-8 ; à un prestataire privé, dans les conditions prévues au septième alinéa de l'article L. 423-1.

Votre commune appartenant à un EPCI de moins de 10 000 habitants, vous pouvez toujours bénéficier, si vous le souhaitez, de la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme et continuer ainsi de confier l'instruction de vos actes à la DDTM.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur le présent avis de synthèse, et pour vous accompagner et vous conseiller au mieux jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.

Le préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général

Yves DAREAU

## SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

### 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 Montagne (articles L.122-5 et suivants du code de l'urbanisme), telle que précisée par le PADDUC.

Il conviendra de supprimer certaines dispositions contenues dans le règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) PLU, qui méconnaissent le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines reconnues par la loi Montagne, posé par l'article L122-5 du code de l'urbanisme, notamment celles autorisant, en discontinuité, l'édification de constructions ou d'installations nécessaires à des équipements collectifs, ou encore de champs photovoltaïques.

En outre, la commune devra revoir la délimitation du secteur Npv, de façon à ne pas autoriser d'extension du champ photovoltaïque existant.

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

1) Le respect du principe d'équilibre en vertu des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Il conviendra de retravailler les justifications contenues dans le rapport de présentation partie 2, relatives :

- au choix retenu pour l'évolution démographique ;
- au caractère modéré des ouvertures à l'urbanisation envisagées à l'horizon 2030, au regard de la consommation d'espace passée ;
- à la définition du foncier mobilisable ;
- à la justification des besoins de la commune en termes de logements.

2) La capacité d'accueil du territoire : la zone UAb d'Albaro

La zone UAb d'Albaro est délimitée en discontinuité de toute urbanisation existante. Sa délimitation a reçu l'avis favorable du conseil des sites de Corse en 2015. Toutefois l'avis du conseil des sites et l'avis de la chambre d'agriculture sont absents du dossier de PLU arrêté.

Par ailleurs, plusieurs éléments du dossier indiquent que cette zone n'est pas desservie par un réseau public d'eau potable. Il conviendra d'apporter les justifications et précisions nécessaires afin de confirmer que le PLU répond aux exigences de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, notamment au regard des capacités des réseaux d'eau potable. La zone étant partiellement construite et classée en zone U, cette incohérence devra être levée en modifiant et complétant les annexes sanitaires.

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

Les observations relatives à cette partie III sont indiquées dans la partie « OBSERVATIONS DÉTAILLÉES » ci-dessous, en fin de document.

## 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 Montagne (articles L122-3, L.122-5, L122-10 et L122-11 du code de l'urbanisme), telle que précisée par le PADDUC.

L'article L122-5 du code de l'urbanisme dispose : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* ». Il résulte de cette disposition que seuls les équipements publics, à condition qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont autorisés en discontinuité de l'urbanisation existante.

L'article L122-10 du même code, pose le principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

En outre, l'article L122-11 précise que peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L122-10 :

- ◆ les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
- ◆ les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;
- ◆ la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive.

Aussi, les dispositions du règlement de la zone A, ainsi que les prescriptions de la zone N, doivent respecter les dispositions du code de l'urbanisme précitées.

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

Il est à noter que la zone A comporte des Espaces stratégiques agricoles, identifiés dans le règlement écrit et graphique du projet de PLU en secteurs As.

Or, l'article A-1 autorise, dans son 3° alinéa, les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.

De la même façon, l'article N1 alinéa 3 autorise : « *Les ouvrages d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à l'exploitation hydraulique, sauf en secteur Nw* ».

Or, ces dispositions sont établies en méconnaissance des dispositions des articles L122-5, L122-10 et L122-11 précités.

En effet, dans ces conditions, ces destinations ne peuvent être envisagées que dans les configurations suivantes :

- l'aménagement de bâtiments existants, éventuellement agrandis dans la limite de 30 % ;
- si leur localisation répond à une nécessité technique impérative (cf. article L122-3 du code de l'urbanisme) ou si elles abritent des installations ou des équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (cf. article L122-5 précité).

Dans ces conditions, en l'absence de prescriptions supplémentaires, le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article A-1 du règlement du PLU méconnaît les dispositions des articles L122-10 et L122-11 du Code de l'Urbanisme.

Il conviendra, par conséquent, de compléter les dispositions de l'article A1 alinéa 3, en tenant compte des observations ci-dessus ou, à défaut, de supprimer ces dispositions préalablement à l'approbation du document d'urbanisme par le conseil municipal.

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

Comme cela a pu être mentionné précédemment, toute extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité des formes urbaines reconnues par la loi montagne (cf. article L122-5 précité), exception faite des installations et équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La jurisprudence a considéré, s'agissant des parcs photovoltaïques, eu égard à leurs caractéristiques et à leur destination, qu'ils doivent être considérés comme une opération d'urbanisation au sens de la loi montagne. En effet, si la Cour administrative de Bordeaux, dans un arrêt du 4 avril 2013 n°12BX00153, a ainsi considéré qu'un projet de centrale solaire constitue une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a confirmé cette interprétation en ce qui concerne la loi montagne. Elle a considéré que l'installation d'un parc solaire constituait une urbanisation au sens des dispositions de l'article L122-5, eu égard à l'espace important que devait occuper le projet (cf. CAA Marseille, 20 mars 2014, n° 12MA02078).

La Cour Administrative d'Appel de Marseille a également jugé que les parcs solaires photovoltaïques ne pouvaient bénéficier de la dérogation de l'article L122-5. En effet, elle a estimé que si le bénéficiaire se prévalait du risque que représentait la présence d'un raccordement à un câble électrique de 2000 volts ainsi que d'une gêne visuelle pour le voisinage en raison de l'ampleur du projet, le risque n'était pas établi et que la gêne invoquée était limitée en raison de la nature des installations en cause. La cour a donc refusé à ce projet de parc solaire la qualification d'installation ou d'équipement public incompatible avec le voisinage des zones habitées (CAA Marseille, 20 mars 2014, n° 12MA02078).

Plus récemment, le Conseil d'État a confirmé ces décisions dans un arrêt en date du 7 octobre 2015, société ECRCF, n°380468.

Aussi, les nouvelles centrales solaires devront donc respecter l'article L122-5 et s'implanter en continuité de l'urbanisation.

En l'espèce, la zone Npv, délimitée au sein de la plaine agricole, s'étend sur 42 ha (cf. tableau des surfaces des zones, rapport de présentation, page 137). Votre rapport précise que cette zone accueille un parc photovoltaïque ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme en 2008, mis en service en 2010. Au sein de cette la zone, le parc en lui-même ne couvrirait que 7,7 ha, selon votre rapport de présentation page 109. Le reste serait préservé en faveur de l'agriculture, toujours selon votre rapport de présentation page 240.

Toutefois, l'examen de la photographie aérienne du site, par mes services, montre que le parc photovoltaïque qui n'occupe pas l'intégralité de la zone Npv, occupe une surface d'environ 20 ha. Les ripisylves ceinturant la zone sont manifestement préservées et un espace à vocation agricole occupe entre un quart et un tiers de la superficie de la zone Npv.

Il serait opportun, dans un premier temps, de rendre cohérents les différents éléments contenus dans le rapport de présentation relatifs à la zone Npv et au parc photovoltaïque existant. Une photographie aérienne du site pourrait être utilement jointe au dossier.

Par ailleurs, au vu de ce qui précède, il peut être établi que la zone Npv se situe en totale discontinuité de l'urbanisation, sur une superficie nettement supérieure à l'emprise au sol du parc existant. De plus, l'article N1 alinéa 2 du projet de règlement écrit autorise : « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un champ photovoltaïque* ». L'ensemble de ces éléments entache le projet de PLU d'illégalité, en ce qu'il méconnaît les dispositions de la loi montagne relatives à l'extension de l'urbanisation.

Aussi, il conviendra dans un second temps et préalablement à l'approbation du PLU en conseil municipal :

- de limiter le périmètre de la zone Npv au périmètre du champ photovoltaïque existant, afin de ne pas permettre l'extension de cette centrale photovoltaïque ;
- de préciser les dispositions de l'article N1 alinéa 2 en indiquant que seules seront autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du champ photovoltaïque existant, dans la limite du périmètre défini par le permis de construire dont l'exploitant a pu bénéficier en 2008.

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

### **1) Le respect du principe d'équilibre en vertu des dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :**

L'article L101-2 du code de l'urbanisme pose le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels. La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune.

L'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion pour une collectivité de faire une prospective démographique et de déterminer ses besoins en nouveaux logements. L'évaluation des besoins passe d'abord par une projection démographique. Ainsi, deux indicateurs sont à estimer à l'horizon du PLU, soit une dizaine d'années : la population et la taille des ménages.

Ces indicateurs démographiques, couplés à une analyse du parc de logements, vont permettre d'estimer le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable (point mort) et pour accueillir de nouveaux habitants.

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

Trois hypothèses d'évolution de la population sont définies par la commune dans son rapport de présentation. La commune a choisi de retenir l'hypothèse haute à savoir un taux de croissance annuelle moyen de +1,52 %, correspondant à l'évolution de la population observée entre 1990 et 2016 (cf. chiffres INSEE). La population totale attendue en 2031 atteindrait alors 198 habitants, ce qui représenterait une augmentation de 47 habitants sur les quinze prochaines années (cf. rapport de présentation, page 131), soit trois habitants supplémentaires par an environ.

Cette évolution peut être comparée à celle observée les vingt-six années précédentes, durant lesquelles la commune a gagné 49 habitants, passant ainsi de 102 habitants en 1990 à 151 habitants en 2016, soit en moyenne deux habitants supplémentaires par an.

Toutefois l'évolution de la population de 1990 à 2016 n'était pas linéaire. Après une phase de croissance la population s'est stabilisée sur la période 2007 (152 habitants) à 2015 (150 habitants). Puis la croissance a repris (158 habitants en 2018), mais avec un taux inférieur : +1,3 % par an de 2015 à 2018.

Or, les seuls éléments de justification évoqués dans le rapport de présentation (cf. page 131) permettant de conforter les projections démographiques plus dynamiques que les tendances observées par le passé sont :

- l'application stricte du RNU et de la loi montagne ont réduit les possibilités de construire et par conséquent freiné l'installation d'une nouvelle population ;
- la mise en œuvre d'un PLU devrait faciliter l'installation de jeunes ménages grâce au foncier disponible identifié de façon claire dans le document d'urbanisme comme cela a pu être observé sur les communes voisines de la micro-région.

Bien qu'il soit compréhensible que la commune souhaite, grâce à son document d'urbanisme, fixer une population permanente sur son territoire, il n'en demeure pas moins qu'il ne peut s'agir du seul argument justifiant le choix d'un scénario démographique.

Dans ces conditions, l'hypothèse d'évolution choisie n'apparaît pas justifiée de façon suffisante. La croissance envisagée apparaît légèrement surestimée par rapport à l'évolution observée depuis 2007.

- S'agissant de l'évaluation des besoins en matière de logements

Une fois l'objectif démographique à l'horizon du PLU défini, il est possible de calculer dans un premier temps le nombre de logements nécessaires pour conserver une population stable, le « *point mort* ». Ce point mort se calcule à partir des estimations de la future taille des ménages, du renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences principales du fait du changement de statut des résidences secondaires ou des logements vacants.

En l'espèce, le point mort sur la commune de Rapale représenterait 19 logements supplémentaires en 2030 (cf. rapport de présentation page 130).

Ensuite, la commune a évalué le nombre de logements à produire afin de permettre l'accueil des 47 nouveaux habitants permanents à l'horizon 2031. Considérant le taux d'occupation des résidences principales estimé à 1,88 à cette échéance par l'INSEE (cf. rapport de présentation page 130), cela nécessiterait la production de 25 résidences principales supplémentaires.

Les besoins en logement permanent à échéance du PLU s'élèvent donc à 44 résidences principales (25 + 19). On peut dès lors s'interroger sur le mode de calcul de ce point mort, considérant qu'il représente 43 % des nouveaux logements. Il conviendrait que le rapport de présentation explicite de façon plus détaillée la méthode de calcul ayant permis d'aboutir à un tel résultat sur une commune rurale telle que Rapale.

En revanche, la construction de nouvelles résidences secondaires n'est pas prise en compte dans le calcul des besoins, alors qu'elles représentent 46 % du parc des logements en 2016, soit 65 unités sur un total de 143 logements. Il est simplement précisé que : « *cette hypothèse haute porte le nombre de logements à 44, considérant que le calcul n'inclut pas les résidences secondaires qui représentent aujourd'hui 45 % du parc* » (cf. rapport de présentation page 131).

Bien que les services de l'État tiennent à saluer l'engagement de la commune, à travers son document d'urbanisme, d'encourager uniquement l'habitat principal sur son territoire, au vu de la composition actuelle du parc de logements et en l'absence d'outils fonciers ou fiscaux à la disposition de la collectivité pour empêcher la production de ce type d'habitat, la production de nouvelles résidences secondaires ne peut toutefois être complètement exclue de l'évaluation des besoins de la commune. En ce sens, il serait opportun d'évaluer, dans le rapport de présentation, l'évolution du parc de résidences secondaires, ainsi que les besoins fonciers qui en découleront à l'horizon 2030, en prenant davantage en compte les réalités actuelles.

- *S'agissant à présent des besoins de la commune en locaux commerciaux et en équipements publics :*

À l'instar des besoins en résidences secondaires, les besoins précités ne sont pas évalués dans le rapport de présentation. Ce dernier précise, en page 131 : « *Considérant l'évolution engendrée, les effets théoriques de l'évolution projetée sur les équipements publics de services ou administratifs n'auront que peu d'incidences* ».

Or, au vu de l'évolution de population attendue par la commune sur la période 2016-2031, cela nécessitera sans doute la mise en place de nouveaux équipements, voire de nouveaux services, de façon à répondre aux besoins de la population communale.

Il conviendra de compléter le rapport de présentation sur ce point.

- S'agissant des besoins fonciers évalués par la commune et de la capacité d'accueil du territoire en matière foncière :

Le PLU se donne pour objectif de renforcer la densité de l'espace urbanisé du village. Celle-ci actuellement de 6,77 logements par hectare (cf. rapport de présentation page 130) devra, pour respecter les objectifs chiffrés du PADD limitant à 2,2 % du territoire communal la superficie des zones constructibles, atteindre 12 logements à l'hectare (cf. rapport de présentation page 132).

Avec une telle densité, la surface de terrain disponible par logement serait de 834 m<sup>2</sup>. Toutefois, la commune augmente cette valeur « minimale » de 25 % afin de tenir compte des voies et réseaux divers et de la rétention foncière dont font l'objet certains terrains, ce qui représente au total 1 042 m<sup>2</sup> par logement. Dans ces conditions, les besoins fonciers sont évalués à 4,58 ha (44 × 1 042 m<sup>2</sup>).



En l'espèce, la surface du foncier disponible est à calculer au sein de l'ensemble des zones U délimitées par le PLU, à savoir : la zone constructible du village et la zone en discontinuité d'Albaro. Celles-ci couvrent au total 15,41 ha, soit 1,51 % du territoire communal (cf. rapport de présentation page 132). L'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le PADD est, par conséquent, respecté sur ce point.

Le foncier disponible, évalué par la commune dans son rapport de présentation, est de 2,1 ha en densification, de 1,81 ha en extension et de 0,85 ha dans le cadre de l'OAP (zone UAa). Soit au total 4,76 ha.

Les services de la DDTM ont calculé, à partir des fichiers SIG transmis par la commune, la surface du foncier disponible sur le plan de zonage du PLU arrêté. Ainsi, en considérant uniquement les parcelles non bâties, celles-ci représentent, au sein des zones U, 6,3 ha bruts. Si l'on applique à cette surface le taux de 25 % précité, afin de tenir compte de la réalisation des voiries et réseaux divers, ainsi que de la rétention foncière, cela ramènerait le foncier net mobilisable à une superficie de 4,73 ha, correspondant ainsi au foncier disponible identifié dans le rapport de présentation.

Toutefois, afin d'assurer la stabilité juridique de la procédure au regard du respect du principe d'équilibre, il serait opportun de compléter la partie du rapport de présentation relative à l'évaluation de la capacité foncière de territoire avec une cartographie unique, matérialisant l'ensemble des parcelles vierges exclues du foncier mobilisable précisant, si possible, les raisons qui portent la commune à considérer qu'elles ne peuvent être mobilisées pour de l'urbanisation.

Ces différents éléments montrent que le foncier disponible sur le plan de zonage est suffisant pour satisfaire les besoins avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare, dès lors que seuls sont considérés les besoins en foncier pour permettre l'édification de résidences principales. En vertu des dispositions de l'article L151-8 du code de l'urbanisme : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* ». Pour rappel, l'objectif de densité du bâti fixé par le PADD débattu en conseil municipal était de 12 logements à l'hectare. Au vu du faible différentiel entre cet objectif et la densité de construction permise par le plan de zonage actuel, il peut être considéré que les dispositions de l'article L151-8 précité sont satisfaites.

Avec une densité de 12 logements et une surface moyenne de 1 042 m<sup>2</sup> de terrain par logement, la capacité d'accueil des zones U, telles que délimitées sur le règlement graphique, serait alors de 60 logements. La prise en compte des besoins tant en matière de locaux commerciaux ou d'équipements publics, comme en matière de résidences secondaires, besoins que vous n'avez pas analysés dans votre rapport de présentation, comme je vous l'indiquais précédemment, permettraient peut-être d'atteindre précisément cette densité affichée dans le PADD.

## 2) La zone UAb d'Albaro

- S'agissant de la capacité d'accueil du secteur

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter : eau, assainissement, électricité.

En l'espèce, la zone UAb d'Albaro est délimitée en discontinuité de toute urbanisation existante et comporte, à ce jour, deux habitations. L'étude du rapport de présentation du projet de PLU permet d'estimer que ce secteur a vocation à accueillir quelques constructions supplémentaires.

Le rapport de présentation (cf. page 238) ainsi que les annexes sanitaires indiquent que le système d'alimentation en eau potable de la commune alimente uniquement le village. En outre, les annexes sanitaires ne comportent pas de réel plan du réseau d'eau potable, seulement un schéma ne spatialisant pas le réseau de distribution.

Par conséquent le dossier de projet arrêté de PLU ne comporte aucun élément indiquant que la zone est desservie par le réseau public d'eau potable. Dans ces conditions, pour lever toute incohérence, il convient de compléter les annexes sanitaires par un plan du réseau d'eau potable pour montrer que la zone en discontinuité d'Albaro est desservie.

- *S'agissant du respect de la procédure dérogatoire prévue à l'article L122-7 du code de l'urbanisme afin de créer une zone en discontinuité de l'urbanisation :*

Conformément aux dispositions de l'article L122-7, la délimitation d'une zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitée, en discontinuité des formes urbaines existantes, nécessite l'accord du conseil des sites de Corse et de la chambre d'agriculture. En l'espèce, ces avis ne figurent pas dans le dossier de projet arrêté de PLU tel que transmis en sous-préfecture le 1<sup>er</sup> mars 2021.

Toutefois, il est avéré que la délimitation de cette zone a bien fait l'objet d'un avis favorable du conseil des sites de Corse lors de sa séance du 12 juin 2015.

Par conséquent, cet avis, ainsi que celui de la chambre d'agriculture de Haute-Corse devront figurer dans le dossier du projet arrêté de PLU qui sera soumis à enquête publique, ainsi que dans le dossier du PLU approuvé.

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

D'une manière générale, l'ensemble des documents constitutifs du projet de PLU comportent des erreurs matérielles ainsi que des références à l'ancienne nomenclature du Code de l'Urbanisme qu'il conviendra de corriger. Les services de l'État n'ont pas établi de liste exhaustive de ces erreurs matérielles, car il appartient à la commune, avec l'aide de son bureau d'études, de les corriger.

Cette partie de l'avis de synthèse a pour vocation de porter à la connaissance de la commune les points d'incohérence, d'imprécision, ainsi que les incomplétudes, qui ont pu être relevés dans le projet de document d'urbanisme tel qu'arrêté en février dernier.

#### **1) L'évolution démographique**

Le graphique et le tableau de l'évolution démographique sont erronés (cf. rapport de présentation, page 84). Les données sont décalées : Rapale comptait 116 habitants en 1975 et non en 1968, 131 habitants en 1999 et non en 1990, environ 150 habitants en 2007 et non en 1999 (cf. chiffres INSEE).

Les tendances observées dans le passé sont néanmoins conformes : baisse de la population jusqu'en 1990, et non jusqu'en 1982, puis augmentation jusqu'en 2007, et non jusqu'en 1999, avant que la démographie communale ne connaisse une période de stabilisation.

Toutefois le rapport de présentation n'a pu intégrer les dernières données disponibles qui montrent une augmentation récente de la population : 158 habitants en 2018 contre 150 habitants en 2015. Aussi, il semblerait opportun de procéder à une mise à jour des données démographiques en y ajoutant les valeurs du dernier recensement INSEE.

## 2) Les espaces stratégiques agricoles (ESA) au sens du PADDUC

Le PADDUC, modifié par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 5 novembre 2020, a recensé 219 ha d'ESA sur la commune de Rapale. Le PLU en identifie 228 ha (cf. rapport de présentation, page 133).

Cependant, le tableau des surfaces (cf. rapport de présentation page 137) indique que les zones As, qui correspondent aux ESA, représentent une superficie totale de 220,12 ha.

Pour éviter toute incohérence, il conviendrait d'harmoniser les données contenues dans le rapport de présentation. Pour ce faire, ce document pourrait utilement être complété par un tableau des ESA identifiés par le PLU comportant les caractéristiques et la superficie de chacun.

## 3) La protection des espaces naturels

Dans sa partie relative aux mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur les bocages et boisements, le rapport de présentation mentionne la protection de la ripisylve (cf. rapport de présentation page 179). Or, les ripisylves ne sont pas les uniques éléments structurants permettant de maintenir les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

En effet, les haies, les bosquets et les arbres isolés sont également des éléments essentiels, notamment au regard de la présence importante de chiroptères. En zonage agricole et urbain, ces éléments structuraux naturels sont indispensables et évitent l'homogénéisation des paysages, ainsi que la fragmentation des habitats (cf. article L371-1 du Code de l'Environnement).

Dès lors, les services de l'État ne peuvent que recommander de les protéger, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. A cet effet, en l'application des dispositions de l'article R151-43 du même code alinéa 5 et 6 : *« Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;*  
6° *Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ».*

De même, il serait pertinent de faire figurer sur les plans de zonage les éléments de paysage protégés, tels que les ripisylves, mentionnés en introduction de la présente sous-section.

## 4) Les espaces boisés classés (EBC)

L'espace boisé classé (EBC), le plus au nord de la commune, à proximité la RD 81, pourrait être limité à une bande de 10-20 m de large le long du cours d'eau, afin de correspondre à la ripisylve existante.

Le classement du reste de l'espace n'apparaît pas opportun, car il ne dispose d'aucun boisement et est situé en bordure d'une zone agricole (As).

#### 5) Le risque inondation

La commune de Rapale n'est pas citée dans l'arrêté d'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Golfe de Saint-Florent. Néanmoins la commune est concernée par la tête du bassin versant de l'Aliso, comme représenté sur la carte figurant en page 64 du rapport de présentation. Aussi, les espaces soumis au risque inondation sont classés en zone Ni sur le plan de zonage du projet de PLU arrêté.

Toutefois, il ne paraît pas opportun d'insérer dans le rapport de présentation le tableau des inondations significatives de l'Aliso, dont le champ n'affecte pas directement Rapale, située en amont.

#### 6) Le patrimoine archéologique

Le rapport de présentation indique que l'église Saint Césaire est un « *site classé au titre des monuments historiques* » (cf. page 81).

Il y a là une confusion entre deux législations : celle relative aux Monuments historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et celle relative à la préservation des sites naturels au titre de la loi du 2 mai 1930.

L'église Saint Césaire est un Monument historique, classé depuis le 1 janvier 1855.

Il conviendra de modifier le rapport de présentation sur ce point.

#### 7) Le règlement écrit

- S'agissant des dispositions générales

La mise en place du document d'urbanisme entraîne une perte de la biodiversité en portant atteinte, directement ou indirectement, sur des espèces animales et végétales.

En conséquence, il serait utile que l'**article 2-7** des dispositions générales, relatif aux réglementations applicables au PLU, renvoie au code de l'environnement, et plus particulièrement son article L411-1, qui précise que le PLU doit comporter des dispositions pour préserver le patrimoine naturel.

- S'agissant de la zone UA

L'**article 4-1** de la zone UA précise que toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il ne prévoit pas d'autre mode d'alimentation des constructions nouvelles en eau potable. Or, aucun élément du dossier ne montre que le secteur en discontinuité d'Albaro soit desservi par un réseau public d'eau potable, justifiant ainsi son classement en zone U, comme cela a pu être souligné précédemment dans le présent avis.

Dans ces conditions, en l'état actuel du projet de PLU, les dispositions de l'article 4-2 font obstacle à l'édification de nouvelles habitations dans le secteur d'Albaro.

Le **secteur UAa** de Garattaccia, à l'ouest du village, est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La pièce n° 4-3 du PLU traitant de l'OAP présente en dernière page un document graphique indiquant les orientations d'aménagement à respecter dans son périmètre.

Le règlement de la zone UA renvoie, en ce qui concerne l'implantation des constructions dans le secteur UAa, au document graphique de l'OAP (cf. articles 5 à 8).

Or, celui-ci ne définit pas de manière assez précise les règles à appliquer concernant : l'implantation des constructions, la définition des hauteurs, les espaces verts à conserver, ou encore la délimitation des places de stationnement).

Dans ces conditions, l'utilisation du document graphique de l'OAP pourrait s'avérer difficile pour les services instructeurs, ainsi que pour les services assurant le contrôle de légalité des autorisations d'urbanisme.

Il conviendrait dès lors soit de préciser les règles d'urbanisme sur le document graphique de l'OAP, soit de renseigner les articles 5 à 8 du règlement de la zone UA concernant le secteur UAa.

L'**article UA10** relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords devrait être complété par des dispositions concernant les menuiseries de fenêtres et les fermetures.

Ainsi il convient d'interdire le PVC, qui est généralement de couleur blanche, alors que les menuiseries traditionnelles sont grises. Il faudrait aussi imposer le bois (même lamellé collé) en cœur de village et tolérer l'aluminium en gris moyen en périphérie pour des constructions neuves.

Les volets doivent être en bois persienné ou à lames larges et horizontales. Les portes doivent être en bois à lames larges et horizontales de même que les portes de garage.

Les tuiles doivent être en terre cuite de couleur rouge, non vieilles ou nuancées (la patine est donnée par le temps).

Les enduits doivent être de teinte terre soutenue pour se fondre dans le paysage.

L'appareillage de mur en pierre doit être réservé aux petits volumes ou aux bâtis annexes. Cela permettra d'éviter la tendance néo-rustique des maçonneries de façades en pierre qui, à de très rares exceptions, n'est pas traditionnelle, les maisons étant généralement enduites.

En outre, les dispositions de l'article 10 pourraient être utilement précisées/illustrées par une annexe architecturale et paysagère au règlement.

L'**article UA13** relatif aux obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales traite des locaux « propreté » dans les immeubles collectifs. Les dispositions des deux derniers paragraphes ne peuvent pas être gérées par les autorisations d'urbanisme. Elles semblent plutôt relever d'un règlement de copropriété.

Dans ces conditions, il convient de supprimer ces deux derniers paragraphes.

- S'agissant de la zone A

L'**article A1** autorise, dans son 5<sup>e</sup> alinéa, la restauration ou la reconstruction des bâtiments à valeur patrimoniale recensés sur le document graphique du PLU.

Le même article autorise en secteur As (8<sup>e</sup> alinéa) le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du PLU (cf. article L151-11-2<sup>e</sup> du code de l'urbanisme).

Or, aucun bâtiment n'est désigné à ce titre en secteur As sur les plans de zonage. Il convient donc soit de supprimer cette disposition, soit de faire figurer sur les plans de zonage les bâtiments concernés.

L'article A7 impose une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain. Il conviendrait d'imposer également une distance maximale pour éviter une consommation excessive d'espace agricole.

- S'agissant de la zone N

L'examen des plans de zonage montre que la zone N comporte les secteurs Ni (soumis au risque inondation), Npv (parc photovoltaïque) et Nw (protection de captage d'eau potable).

Or, l'article 3 des dispositions générales du règlement ne cite pas les secteurs Nw et l'article N1 du règlement comporte des dispositions applicables dans le secteur Na, alors que celui-ci ne figure pas au projet de PLU de Rapale tel qu'arrêté en février 2021.

Il convient donc de modifier ces deux articles pour supprimer toute incohérence.

L'article N1 autorise dans son 4<sup>e</sup> alinéa la restauration des bâtiments existants conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme. Or, l'article L111-15 a pour objet la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis après un sinistre. La restauration des bâtiments existants répond aux dispositions de l'article L111-23. Il appartiendra à la commune de corriger la référence au code de l'urbanisme.

L'article N13 du règlement de chacune des zones aurait pu utilement mentionner les clôtures afin de prescrire la mise en place de clôtures franchissables, pour permettre le passage de la petite faune.

#### 8) Les annexes sanitaires

- S'agissant du réseau d'eau potable

Les captages alimentant la commune en eau potable ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 juillet 2019 (n° PREF2B/ARS/SE n° 2019-6). Il conviendrait que cet arrêté et les servitudes qu'il définit soient intégrés dans les annexes sanitaires (cf. pièce n° 5.1).

- S'agissant du réseau d'assainissement

Le paragraphe 2-2 des annexes sanitaires, relatif à l'assainissement non collectif, pourrait être complété en indiquant que l'assainissement autonome est une compétence propre à la collectivité. À ce titre, celle-ci doit définir un Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

#### 9) Observations relatives à des erreurs matérielles relevés dans les différents documents du PLU

##### A) Le rapport de présentation

- La pagination :

Le rapport de présentation comporte un problème de pagination : après la page 65, la numérotation repart avec la page 58. On a donc deux séries de pages 58 à 65, avec des textes différents. Il conviendra de corriger cette erreur.

- La thématique risque amiante environnemental :

La cartographie de l'aléa amiante environnemental (cf. page 65) ne correspond pas à la carte transmise en 2016 dans le cadre du porter-à-connaissance des services de l'État. Il conviendra, par conséquent, de l'actualiser.

Elle devra, en outre, être complétée, car elle ne comporte pas de légende

- La thématique sites et monuments naturels :

La carte des « sites et monuments naturels » (cf. page 82) comporte des erreurs matérielles :

– l'étoile jaune correspond à un monument historique classé, et non pas inscrit comme indiqué dans la légende ;

– le périmètre de 500 m délimité autour du monument historique est représenté de la même manière que le site naturel inscrit des Agriates concernant l'extrémité nord de la commune ; cette représentation ne correspond pas en outre à celle figurant dans la légende.

Les entités archéologiques répertoriées par la DRAC figurent également sur cette carte. Mais elles n'y sont pas identifiées ce qui ne permet pas la localisation de chacune d'entre elles.

En outre, il convient de citer l'article L621-32 du code du patrimoine et non pas l'article L621-31 (cf. page 81).

- Les références aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la loi montagne

Le rapport de présentation retranscrit les articles L145-2 à L145-7 du code de l'urbanisme, issus de la loi montagne (cf. pages 147 à 149). Or, ces articles ont été renumérotés dans le cadre de la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il convient, par conséquent, de les remplacer par les articles L122-2 à L122-11.

## **B) Le zonage**

- S'agissant de l'échelle du règlement graphique :

Celle-ci n'est pas mentionnée. Elle devra figurer sur l'ensemble des planches graphiques réglementaires du PLU approuvé.

- S'agissant des immeubles ou monuments à protéger

Les plans de zonage identifient plusieurs bâtiments en application du 2° de l'article R123-12 du code de l'urbanisme.

Or, cette référence est obsolète. La légende des plans doit être modifiée pour citer l'article L151-19 du même code qui permet au règlement d'identifier et de localiser immeubles ou monuments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

## **C) Le règlement écrit**

- S'agissant du sommaire et de l'introduction

Le sommaire et l'introduction du règlement indiquent que le règlement du PLU comporte des dispositions applicables aux zones à urbaniser (cf. titre III).

Toutefois, aucune zone AU n'est délimitée par le PLU (cf. règlement écrit, titre IV, page 25).

Par ailleurs, la pagination figurant dans le sommaire est erronée. Elle indique que les dispositions relatives à la zone N débutent en page 67, alors que le règlement ne comporte au total que 35 pages.

- S'agissant des dispositions générales

L'article 2-5 évoque le risque de submersion marine, étudié et transcrit dans l'AZI publié en 2015. Or, Rapale est une commune située en milieu montagnard, sans aucune façade littorale. Par conséquent elle n'est pas concernée par ce type de risque.

Il conviendra de supprimer cette référence.

- S'agissant de la zone UA

Le paragraphe de présentation de la zone UA cite les secteurs AUa et AUb de la zone UA. Il s'agit en fait des secteurs UAa et Uab.

- S'agissant de la zone A

Dans l'article A6, il convient de remplacer égout de ~~tout~~ par égout de **toit**.

- S'agissant de la zone N

Dans l'article N1, 8° alinéa, il convient de mentionner le secteur **Npv** et non pas Np.