

Arrêté du Maire de RAPALE
Arrêté n° 202110 en date du 9 décembre 2021
Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique :

- **Préalable à l'approbation du PLU de la commune de RAPALE**

AVIS
Et
CONCLUSIONS MOTIVEES



Sommaire:

1. Rappel sur l'enquête publique
2. Conclusions motivées sur la forme
3. Conclusions motivées sur le fond
4. Avis du Commissaire Enquêteur

1. Rappel sur l'enquête publique

Pour rappel, le PLU est un document d'urbanisme, stratégique et réglementaire, qui propose un projet global de développement et d'aménagement du territoire, respectant le principe d'équilibre et respectueux de l'environnement.

Le Maire et le Conseil Municipal de la commune de RAPALE ont décidé, par délibération en date du 14 novembre 2007, l'abandon d'un projet de carte communale pour un projet plus ambitieux de PLU mieux adapté à l'aménagement et au développement du territoire.

Par délibération en date du 28 février 2015, le Maire et le Conseil Municipal ont délibéré pour prescrire une nouvelle élaboration du PLU, plus adapté aux objectifs d'un PADD.

La dernière version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été finalisé lors de la délibération du 24 février 2018 après débats et concertations.

La délibération, en date du 14 février 2021, a validé le bilan complet de la concertation et de la participation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme et sa transmission aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Enfin le 9 décembre 2021, le Maire a pris un arrêté n° 202110 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de RAPALE, du jeudi 13 janvier au lundi 14 février 2022.

2. Conclusions motivées sur la forme

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- A la prescription du projet de PLU sur la commune de Rapale : elle a été prise par délibération en date du 28 février 2015.
- A l'adoption du PADD : a été actée par délibération en date du 24 février 2018.
- A la phase de concertation : un registre de concertation a été mis à la disposition du public dès le 15 novembre 2007 et a comporté 8 observations, toutes relatives à la constructibilité de parcelles.

Cependant, il aurait été judicieux de rappeler à la population l'existence de ce registre lors de la prescription du PLU le 28 février 2015, afin d'avoir une concertation plus élargie.

Il y a eu également une réunion publique le 26 février 2016 (avec avis préalable dans Corse Matin et Le Petit Bastiais) réunissant une quinzaine de personnes.

On peut regretter que qu'il n'y ait pas eu d'autres consultations publiques pendant toute la période d'élaboration du PLU, notamment pour la présentation du PADD qui a fait l'objet de 3 versions avant son adoption définitive.

- A l'arrêt du projet de PLU : a été pris par délibération en date du 14 février 2021.
- A la transmission du projet de PLU aux PPA, aux Maires des communes limitrophes et à l'EPCI Nebbiu-Conca d'Oro : a été faite entre le 1^{er} et le 4 mars 2021.

Seulement neuf PPA ont exprimé leurs avis, à savoir : L'État, la Collectivité de Corse, la MRAe, la CTPENAF, le Centre régional de la Propriété forestière de Corse, l'INAO, le Comité régional de conchyliculture, le SIEEPHC (Syndicat d'électrification de la Haute Corse) et le Conseil des sites.

On peut souligner le soin des réponses apportées par la commune à toutes les réserves et observations faites.

- A la publicité de l'enquête publique : elle a été respectée dans le cadre de l'arrêté n° 202110 en date du 9 décembre 2021.

Le public a été averti par voie d'affichage en Mairie, en 7 lieux bien visibles couvrant la totalité de la commune et maintenu en place pendant toute la durée de l'enquête, et sur le site Facebook de la mairie.

Les insertions légales dans la presse ont lieu :

Le 16 décembre 2021 dans Corse Matin et dans le Petit Bastiais n° 912 du 20 au 26 décembre 2021 et le 25 janvier 2022 dans Corse Matin et dans le Petit Bastiais n°916 du 17 au 23 janvier 2022.

Il est à souligner que la première insertion dans le quotidien Corse Matin a eu lieu un mois avant le début de l'enquête (au lieu des 15 jours réglementaires) et la deuxième insertion, dans le même journal, 12 jours après le début de l'enquête (au lieu des 8 jours réglementaires).

Cependant, il ne semble pas que ces dates de parution aient pu fausser la publicité relative à l'enquête publique.

Les permanences ont été tenues conformément aux dates et horaires indiqués sur l'arrêté municipal, dans un local séparé, répondant aux exigences sanitaires du moment, avec les dossiers relatifs à l'enquête mis à la disposition du public.

Le registre d'enquête publique a été ouvert et clôturé dans les délais légaux et il est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Parallèlement, les observations ont pu être adressées par un registre dématérialisé ([https:// www.registre-dematerialise.fr/2819](https://www.registre-dematerialise.fr/2819)).

Il y a eu au total 18 observations (dont 4 se retrouvant à la fois sur le registre papier et le registre dématérialisé) et correspondant en réalité à 14 observations différentes.

Toutes ces observations ont été analysées et une réponse apportée à chacune dans le rapport de présentation.

Il est à noter que 503 personnes ont consulté le registre dématérialisé, pour un total de 619 téléchargements.

Si peu de personnes se sont exprimées pendant l'enquête publique, le nombre relativement important (pour un petit village) de consultations et de téléchargements sur le registre dématérialisé démontrent une communication et une publicité réussies, ainsi que l'intérêt du public pour ce projet de PLU.

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis, en mairie de RAPALE, le 17 février 2022.

La commune a répondu dans le délai imparti, par courriel le 1^o mars 2022, d'une manière quasi complète et détaillée à toutes les observations des PPA et du public.

Le dossier contenait bien toutes les pièces nécessaires pour permettre au public d'avoir une information complète et fiable, à savoir :

- Délibération du 28 février 2015 prescrivant l'élaboration du PLU
- Délibération du 24 février 2018 présentant le PADD
- Délibération du 14 février 2021 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Le rapport de présentation :
 - Tome 1 : Diagnostics environnemental et territorial
 - Tome 2 : Justification des choix
 - Tome 3 : Évaluation environnementale
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement
- Annexes sanitaires
- Emplacements réservés
- Servitudes d'utilités publiques
- Dossier de consultation du conseil des sites
- Dossier pour la CTPENAF
- Diagnostic agricole territorial
- Les cartographies :
 - Ensemble du territoire communal
 - Village de RAPALE
- Documents annexes :
 - Schéma directeur d'assainissement
 - Diagnostic et schéma directeur d'alimentation en eau potable

- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Avis de l'État
- Avis de la Collectivité de Corse
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)
- Avis de l'INAO
- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Corse (CRPFC)
- Avis du Syndicat de la Conchyloculture (SRC)
- Avis du Syndicat d'électrification de la Haute Corse (SIEEP-HC)
- Envoi pour avis à la Chambre d'Agriculture de la Haute Corse
- Avis du Conseil des Sites

Il est à noter que c'est à la demande de l'association U Levante (courriel du 22 janvier) que l'avis du Conseil des Sites a été rajouté, le 27 janvier, dans le dossier « papier » consultable en mairie et sur le site dématérialisé.

Tous ces documents étaient bien présentés et de qualité correcte, à l'exception de ceux relatifs à la cartographie, (cartes trop petites, pas d'échelle ni d'indications d'orientations, oubli des noms des hameaux et des lieux-dits) pour permettre au public, venu prendre connaissance du dossier, d'avoir une idée précise de l'impact du projet de PLU sur son environnement proche.

Il faut également relever quelques incohérences, imprécisions, omissions ou erreurs matérielles de chiffres et de données dans les rapports de présentation (par exemple données sur l'évolution démographique, les ESA identifiés, certains articles du règlement) relevées par les services de l'État, et que la commune s'est engagée à corriger dans sa réponse au PV de synthèse.

Il faut, également, souligner que les documents mis à la disposition du public étaient identiques en format papier et sur le registre dématérialisé.

Aussi, en ce qui me concerne, les différentes phases de l'élaboration du PLU ainsi que les obligations légales pour l'organisation de l'enquête publique (communication auprès du public, réponses apportées aux observations des PPA et du public) me semblent avoir été, dans l'ensemble, bien respectées.

3. Conclusions motivées sur le fond

Un projet de PLU doit démontrer un respect du principe d'équilibre entre la bonne application des lois d'urbanisme et la protection de l'environnement (article L.101-2 du code de l'urbanisme), notamment entre :

- Un renouvellement et un développement urbain et maîtrisé.
- La préservation et la bonne gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La protection du patrimoine bâti et non bâti (EBC, ERC...)
- Les besoins en matière de mobilité.

Après analyse, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de PLU présentent, à mon avis, un projet équilibré de densification au sein des enveloppes urbaines définies, préservant ainsi l'environnement du territoire (espaces naturel, agricoles et forestiers).

Je constate, également, que ce projet de PLU, a reçu des avis plutôt favorables des PPA, même s'ils sont assortis de recommandations et d'observations.

Les principales faiblesses du projet se situent sur :

Si le projet de PLU de la commune de Rapale révèle un travail de qualité, il présente des éléments (relevés par les PPA) à revoir, à compléter, à justifier ou à supprimer pour éviter tout risque d'illégalité et de fragilité juridique.

Parmi les plus importants, on peut citer :

- La zone d'Albaro, située en discontinuité de toute urbanisation existante, n'est pas desservies par un réseau en eau potable et ne peut prétendre à l'urbanisation (L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme dispose que 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)
- Le respect du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines reconnues par la loi Montagne en ce qui concerne le parc photovoltaïque existant
- Le choix retenu pour l'évolution démographique, la définition du foncier mobilisable et la justification en termes de logements
- La définition des EBC au nord de la commune à revoir
- La protection des espaces naturels à mieux préciser
- L'harmonisation des données des ESA avec celles du PADDUC

- Les annexes sanitaires à compléter par la mise en place d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) et l'actualisation sur la qualité de la fourniture en eau potable
- Le règlement écrit dont certains articles doivent être modifiés, complétés ou supprimés pour être en accord avec les règles d'urbanisme, notamment :
 - S'agissant de la zone UA, l'article 4-1 de la zone UA précisant que toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable et fait ainsi obstacle à l'urbanisation de la zone d'Albaro
 - S'agissant de la zone A qui nécessite d'imposer une distance maximale entre deux constructions pour éviter une consommation excessive d'espace agricole
 - De renforcer les dispositions du règlement en imposant des caractéristiques précises sur l'aspect extérieur des constructions
- La demande de réduction des zones constructibles au nord du village
- La demande de reclasser en zone naturelle ou agricole les zones d'urbanisation en discontinuité
- La nécessité de compléter l'OAP du lieu-dit Garattaccia, en précisant les opérations d'aménagement, le nombre et la spécificité des logements prévus et les outils nécessaires pour leur mise en œuvre (articles R151-6 et 151-8 du code de l'urbanisme)
- La demande de compléter l'étude relative aux risques naturels pour une meilleure protection des populations
- L'insuffisance du réseau électrique actuel pour permettre l'OAP prévue dans le projet de PLU

Quant aux éléments positifs du projet, ils sont, selon moi, les suivants :

Ce projet de PLU a bien défini les formes urbaines, au titre de la loi Montagne, proposant une ouverture à l'urbanisation raisonnable, principalement par densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en continuité avec le village (à l'exception de la zone d'Albaro à capacité d'accueil limitée), évitant ainsi la progression du mitage sur le territoire et ses conséquences négatives sur l'environnement et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PADD identifie bien les enjeux environnementaux du territoire et il est en compatibilité avec les objectifs du PADDUC, notamment dans la volonté d'équilibre de préservation du territoire et du développement urbain :

- Préservation et valorisation du patrimoine de la commune
- Amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie du village
- Priorisation des logements pour les résidents à l'année
- Pérennisation des activités économiques sur le territoire

Dans l'évaluation environnementale, les enjeux relatifs au paysage et à l'environnement ont été traités d'une manière globalement cohérente et les indicateurs de suivi proposés semblent pertinents.

Il est à souligner que la commune, située en plein cœur du Nebbiu veut, par ses choix urbanistiques répondant à une gestion économe de l'espace, non seulement préserver mais aussi réserver à l'agriculture et au pastoralisme une place importante dans son projet de PLU (orientation soulignée par la CTPENAF et l'INAO), ce qui s'inscrit parfaitement dans le programme d'aménagement de l'espace agricole avec le projet de l'association foncière pastorale (AFP Astu) qui rentre dans le cadre d'un plan de gestion intercommunal sur le massif de Tenda.

Aussi, considérant que le projet de PLU de la commune de Rapale n'a fait l'objet d'aucunes réserves de la part des PPA, que les recommandations et observations émises peuvent être raisonnablement prises en compte et ainsi être modifiées et corrigées, que la commune a répondu de manière détaillée et constructive à celles-ci dans le Procès-Verbal de synthèse, il en résulte que ce projet de PLU, malgré quelques points faibles, apparaît comme équilibré au sens du code de l'urbanisme (article L.101-2), mais se doit d'être amélioré et complété pour éviter d'être entaché d'illégalité.

4. Avis du commissaire enquêteur

Mon avis repose sur l'analyse des éléments de forme (organisation de l'enquête, qualité des informations apportée au public) et de fond (respect du principe d'équilibre du projet de PLU, qualité des réponses apportées par la commune aux recommandations et observations des PPA et du public, et des informations recueillies) et il est exprimé en tenant compte des avantages et des inconvénients du projet.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des éléments constitutifs du projet de PLU de la commune de RAPALE, le Commissaire enquêteur émet l'avis suivant :

**Avis favorable
au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de RAPALE**

Barrettali, le 8 mars 2022

Le Commissaire enquêteur

Antony HOTTIER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by several vertical strokes, all enclosed within a simple rectangular border.