



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE CORSE

SECRETARIAT GENERAL  
POUR LES AFFAIRES DE CORSE

**CONSEIL DES SITES DE CORSE**  
**FORMATION DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES**  
**Séance du 12 juin 2015**

Le conseil des sites de Corse s'est réuni, à Ajaccio, le vendredi 12 juin 2015, à 10 heures 15 en formation « de la nature, des paysages et des sites » sous la présidence de M. Yves-Marie RENAUD, adjoint au secrétaire général pour les affaires de Corse, représentant le préfet de Corse.

**Au titre du tronc commun :**

**Étaient présents :**

- M. Dominique SCHUFFENECKER, sous-préfet de Corte, représentant du préfet de la Haute-Corse,
- M. Régis LORTON, représentant du directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt,
- Mme Brigitte DUBEUF, représentante du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- Mme Valérie DINOARD, représentante de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- M. Laurent HEULOT, directeur régional des affaires culturelles,
- M. Gabriel TURQUET-DE-BEAUREGARD, architecte des bâtiments de France de la Haute-Corse,
- Mme Pascaline CASTELLANI, vice-présidente de l'Assemblée de Corse,
- M. François ORLANDI, président du conseil général de la Haute-Corse
- M. Jean-Toussaint TOMA, représentant de l'association des maires de la Corse-du-Sud
- Mme Katia MAIBORODA, directrice du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Corse-du-Sud,
- M. Jean ARRIGHI, représentant de l'association « U Levante »
- M. Fabien ARRIGHI, représentant de l'association « A rinascita di u vecchju Corti »
- M. Michel MURACCIOLE, délégué du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres,

**Etaient absents et avaient donné pouvoir :**

Mme Joselyne MATTEI FAZI, représentante des établissements publics de coopération intercommunale à M. Jean TOMA,

Mme Agnès SIMONPIETRI, représentante du parc naturel régional de Corse à Mme Fabienne GIOVANNINI

**Au titre de la formation de la nature, des paysages et des sites :**

**Etaient présents :**

Mme Fabienne GIOVANNINI, représentante des organismes de gestion des réserves naturelles,

Mme Marie-Hélène STEFANAGGI, personnalité qualifiée,

M. Dominique TASSO, personnalité qualifiée,

M. Roger MINICONI, personnalité qualifiée

M. Jean-Baptiste OLLANDINI, directeur de l'agence JB Ollandini,

**Assistaient également à cette réunion :**

Mme Alexandra SANTONI, responsable de l'unité aménagement – SAH – DDTM de la Haute Corse,

Mme Nathalie RENARD, responsable de l'unité de gestion du domaine public maritime - Délégation à la mer et au littoral - DDTM de la Haute Corse

Mme Véronique WULLAERT, adjointe au chef de l'unité gestion du DPM - Délégation à la mer et au littoral - DDTM de la Haute-Corse,

M. Pierre-Marie LUCIANI, inspecteur des sites pour la Haute-Corse, DREAL de Corse

Mme Georgette MARIAGGI, chef du bureau administratif, SGAC

\*\*\*\*\*

M. RENAUD ouvre la séance.

Il constate que le quorum est atteint (21 membres présents ou représentés par suppléance ou mandat).

Mme MARIAGGI est désignée secrétaire de séance.

M. RENAUD soumet le procès-verbal de la séance du 22 janvier 2015 à l'approbation des membres du conseil des sites. Le procès-verbal est approuvé sans observations.

M. RENAUD annonce un ordre du jour chargé avec un nombre important de dossiers à examiner en temps limité mais tout en conservant la qualité des débats.

Il propose d'examiner le premier dossier inscrit à l'ordre du jour de la formation de la nature, des paysages et des sites.

**CONSEIL DES SITES DE CORSE**  
**FORMATION DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES**  
**Séance du 12 juin 2015**

*Projet de création d'une zone d'urbanisation future de taille et de capacités d'accueil limitées  
commune de Rapale*  
*Demandeur : Commune de Rapale*  
*Rapporteur : Direction départementale des territoires et de la mer de la Haute-Corse*

M. FONDACCI de PAOLI, maire de Rapale et son adjoint M. RAFFAELLI assistent à la séance.

Mme SANTONI présente le projet.

Rappel des textes applicables

L'article L145-3-III du Code de l'Urbanisme issu de la loi « montagne » pose le principe de réalisation de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Toutefois l'article L145-3-III-b prévoit une exception au principe de continuité en ce que le plan local d'urbanisme (PLU) peut délimiter des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, après accord de la chambre de l'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 (loi « sur la Corse ») substitue le Conseil des sites de Corse à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Historique de la procédure d'instruction

La commune de Rapale a prescrit l'élaboration d'un PLU, le 28 février 2015. Elle est actuellement soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme.

Le projet de PLU délimite deux secteurs constructibles : le secteur autour du village et un petit secteur à l'ouest, au lieu-dit Albaro, en limite avec la commune de Pieve sous la forme d'une nouvelle zone d'urbanisation.

Présentation du projet de la zone d'urbanisation

I. Une zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées

La zone d'urbanisation future est d'une superficie de 10 020 m<sup>2</sup> (soit 1ha) et permettra d'accueillir quatre ou cinq nouvelles constructions groupées dans ce secteur qui en compte déjà une.

Ces éléments évoquent une zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, conformément à la loi « montagne ».

Cette nouvelle zone d'urbanisation se justifie par un développement limité autour du village afin de respecter les perspectives et les éléments architecturaux significatifs du cadre bâti.

II. Impacts de la zone sur les risques naturels, l'espace agricole et l'espace naturel.

Le secteur d'Albaro n'empiète pas sur les sites remarquables du territoire communal.

Il ne compromet pas la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Il est situé en dehors des zones naturelles protégées concernant la commune : site Natura 2000, ZNIEFF de type I et II.

Il n'est pas en site inscrit.

Il n'est pas dans une zone archéologique sensible ni dans le périmètre de protection du monument historique.

Enfin, il ne compromet pas la préservation des terres agricoles, puisqu'il n'est pas situé dans un secteur agricole et n'est pas identifié dans un parcellaire agricole recensé.

Il est identifié sur la carte agropastorale comme « espace de petit maquis et landes rases ».

Le secteur sur lequel va porter le projet de zone d'urbanisation future (ZUF) est desservi par les réseaux (eau, électricité, voirie)

#### Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture de Haute-Corse a rendu un avis favorable par courrier du 19 mai 2015.

#### Synthèse des avis de l'Etat

Les avis de la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) sont favorables.

**M. RENAUD** remercie le rapporteur.

Il note que cette ZUF est établie pour ne pas modifier la physionomie du village.

Il demande au maire si cet espace était considéré comme étant le plus favorable à ce type d'usage.

**M. FONDACCI de PAOLI** répond que le souhait de la commune est de rester dans le cadre d'un territoire cohérent qui respectera toutes les exigences en matière agricole et rappelle que ce secteur est desservi par les réseaux (eau, électricité, assainissement).

**M. RENAUD** demande si ce projet générera une modification du point de vue paysager. Il pose cette question parce que l'urbanisation que l'on peut voir en périphérie de certains villages donne une image déséquilibrée du village traditionnel.

**M. FONDACCI de PAOLI** précise que le but est justement de se protéger de ce genre d'habitat. Ce secteur compte déjà une habitation et le fait d'y accueillir de nouvelles constructions groupées ne va pas dénaturer tout le reste.

**M. RENAUD** demande si ce projet répond à un besoin de construction.

**M. FONDACCI de PAOLI** lui répond avoir été sollicité par des particuliers pour y construire des résidences principales.

**M. TURQUET de BEAUREGARD** demande des précisions sur la déclivité des terrains.

**M. FONDACCI de PAOLI** précise qu'il y a des planches, des terrains pas trop pentus.

**M. TURQUET de BEAUREGARD** demande quelle est la taille des maisons par terrain

**M. FONDACCI de PAOLI** : Ce sont de grandes parcelles. Il faudra orienter la constructibilité sur une partie de ces parcelles.

**M. LUCIANI** qui connaît bien le site et le village, ajoute que ce dispositif permet en effet de préserver un habitat groupé, cohérent, la typicité et l'identité du village en conservant autour un contraste assez fort

Du point de vue paysager, le nouveau secteur permettra sûrement de réaliser des constructions intégrées.

**M. MURACCIOLE** demande si un cahier des charges a été élaboré et quelles seront les possibilités de contrôle sur ce qui sera réalisé.

**Mme SANTONI** répond que la commune pourra imposer des préconisations architecturales dans le règlement de son PLU.

**M. MURACCIOLE** demande si l'accord du conseil des sites peut être assorti d'une réserve sur ces deux points.

**M. HEULOT** regrette l'absence de photos, voir de photos montage permettant de juger de l'impact paysager et de la situation du site.

**M. RENAUD** : C'est une préconisation à retenir pour la présentation des prochains dossiers, afin d'avoir des éléments d'appréciation plus consistants pour statuer.

**Mme CASTELLANI** fait valoir qu'il est naturel qu'une commune qui a supporté le coût des travaux réalisés pour desservir en réseaux un secteur, dans lequel il y a déjà une construction, puisse rentabiliser ces investissements. De plus, la superficie totale est d'un hectare, si des propriétaires ont des parcelles importantes, la constructibilité va se réduire. Elle rappelle la difficulté pour une petite commune de faire un document d'urbanisme et souligne l'importance d'accompagner les élus dans cette démarche. Les élus respectent le règlement du PLU et les permis sont accordés dans la mesure où ils respectent le règlement et les règles architecturales.

**M. ORLANDI** se demande si le conseil des sites est réuni aujourd'hui pour donner un avis sur la possibilité de créer une zone constructible ou si les membres de cette instance se sentent investis d'une mission supérieure qui fait qu'ils anticipent déjà la possibilité ou non d'accorder des vertus paysagères, environnementales au futur projet. Les élus et porteurs de projet ont une certaine intelligence pour répondre et intégrer dans les zones qui ont été autorisées, les futures protections. La question est de savoir si le conseil des sites va donner un avis favorable ou défavorable au projet de création d'une zone d'urbanisation future présentée par la commune de Rapale.

**M. RENAUD** répond que la question posée lui semble pertinente. Les débats sont libres et ouverts le conseil des sites est souverain dans son avis. Il rappelle la confiance accordée aux élus dans la création d'une telle unité foncière, mais il est forcé de constater que cette intelligence n'est pas toujours mobilisée totalement et à tout moment. Des PLU sont annulés pour cause d'extension de constructibilité. L'avis favorable des services de l'Etat n'empêche pas les débats.

**M. TOMA** rappelle que les PLU sont élaborés en collaboration avec les services de l'État. Il demande si on leur fait aussi un procès d'intention.

**M. RENAUD** lui répond qu'il n'est fait aucun procès d'intention mais que le PLU peut être annulé quand même.

**M. ORLANDI** estime qu'il n'est pas nécessaire de mobiliser le débat sur des questions paysagères qui ne sont pas le fond de la demande. Chacun est libre de s'exprimer mais il faut se recentrer sur la question de savoir si l'on peut considérer cette zone comme ouverte à la construction dans un futur qui sera déterminé par l'ensemble ou si l'ouverture de cette zone est soumise à des conditions paysagères.

**Mme STEFANAGGI** demande s'il y a l'obligation d'intégrer un schéma d'aménagement du secteur au niveau du PLU.

**Mme SANTONI** répond qu'il n'y a pas d'obligation au niveau de la ZUF, de proposer un schéma d'aménagement. L'obligation d'intégrer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU ne porte que sur des zones AU (c'est-à-dire à urbaniser). La commune peut décider de faire une OAP sur des zones U. Ce sera peut-être le cas autour du village puisque l'OAP pourra porter sur des zones AU et sur des zones U.

**Mme STEFANAGGI** demande s'il y a eu une réflexion intercommunale ou si chaque commune peut proposer ce type d'intervention. Si c'est le cas, le risque serait d'avoir rapidement un mitage dans le secteur avec ce type d'intervention.

**Mme SANTONI** précise que le but est justement de veiller à ce qu'il n'y ait pas de mitage. Il n'y a pas d'obligation à passer par un document intercommunal. La commune a compétence pour élaborer son document d'urbanisme et elle peut consulter les autres communes si elle le souhaite. Elle rappelle l'échec du PLU intercommunal du Cap Corse et les difficultés à créer un document intercommunal. Il serait préférable que les communes réfléchissent en commun en passant par un SCOT ou une charte avant d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal.

En l'absence d'autres remarques, **M. RENAUD** invite le maire et son adjoint à quitter la séance pour permettre aux membres du conseil des sites de délibérer.

**M. TOMA** fait une remarque sur la procédure qui consiste à délibérer en l'absence du maire et qui n'est pas toujours respectée.

**Mme MARIAGGI** rappelle que les membres du conseil des sites doivent délibérer de façon sereine et sous aucune influence. Il revient aux membres du conseil des sites de décider de la procédure à suivre, voire de le préciser dans le règlement intérieur.

**Mme GIOVANNINI** ne comprend pas la nervosité qui préside à ce premier débat, ni l'empressement à délibérer en présence du maire. Elle regrette l'absence de photos qui auraient pu démontrer un impact sur le paysage. Elle suppose par rapport à la cartographie, que le projet est conforme au principe de densification prévu par le PADDUC. En l'absence d'éléments d'appréciation, elle trouve que les questions posées sont pertinentes.

**M. MURACCIOLE** n'entend pas faire de procès d'intention à qui que ce soit mais constate que les éléments font défaut pour statuer au titre du PLU, au titre des paysages.

**Mme CASTELLANI** revient sur la difficulté pour des petites communes d'élaborer un document d'urbanisme. Il faut aider les élus à faire leur PLU avant même de les inciter à faire des PLUI, et donner aux communes les moyens de se développer et de construire dans des secteurs desservis par les réseaux publics.

**M. SCHUFFENECKER** rappelle l'avis favorable de la DREAL et de la DDTM dont il se porte garant.

**M. RENAUD** demande s'il s'agit d'un avis ou d'un accord.

**Mme SANTONI** répond que la création de la ZUF est soumise à un double accord, celui du conseil des sites et de la chambre d'agriculture.

M. RENAUD rappelle que le rôle du conseil des sites n'est pas de sanctionner l'activité des communes ou des maires. Les avis émis en séance du conseil des sites sont le plus souvent favorables, parfois assortis de remarques ou prescriptions. La Corse est une région sous tension en matière de création de logements. Le conseil des sites est conscient de la nécessité d'aménager un certain nombre de zones pour permettre aux administrés de construire et de se loger. Pour autant, le conseil des sites doit sereinement examiner les dossiers présentés. La question de la préservation des paysages est de plus en plus prégnante.

En l'absence d'autres observations, M. RENAUD propose de passer au vote.

*Avis du conseil des sites*

*Le conseil des sites a émis un avis favorable à l'unanimité au projet de création d'une zone d'urbanisation future de taille et de capacités d'accueil limitées sur la commune de Rapale*

