

Réponse à l'avis de la Collectivité de Corse

Les services de l'Etat ont émis un avis sur le projet de P.L.U arrêté en conseil municipal le 17 avril 2024.
La commune de Santa Reparata reprend dans le texte les principes des observations de l'avis de synthèse en y apportant la suite qu'elle souhaite leur donner.

En noir : observations des services de l'Etat

En rouge : réponse de la commune

I. L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

A. Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus

«Néanmoins, la traduction du besoin en logements correspondant peut interroger, particulièrement concernant le nombre de logements au titre du desserrement des ménages envisagés, soit 40 logements supplémentaires. Un détail plus précis de ce calcul mériterait d'être apporté.»

Ces chiffres seront modifiés en exprimant le besoin en logements en tenant compte des observations évoquées. Le nombre de logements attendus passera de 40 logements à 31 logements est à reporter dans le rapport de présentation

Concernant le nombre de logements au titre du desserrement des ménages, des ajustements pourront être apportés entraînant une diminution du nombre de logements supplémentaires.

En se basant sur l'application d'une formule davantage pertinente que dans le projet arrêté soit :

(Population 2025/taille des ménages 2035)-(population 2025/taille des ménages 2025)

Soit : $(1100/2)-(1100:2,12)= 31$ logements

Cela réduirait le besoin total de construction en logements à 101 unités.

«Il pourrait être recommandé à la commune d'ajouter à cela, la régulation de l'offre en location saisonnière, par l'instauration d'une réglementation sur le changement d'usage, facilitée par la Loi LeMeur-Echaniz ; ce qui serait peut-être de nature à augmenter l'offre en logement permanent sur la commune.»

A voir à l'avenir par la commune mais ne relève pas du PLU

Il s'agira d'étudier une extension de l'obligation de solliciter un changement d'usage (procédure administrative visant à transformer un bien à usage d'habitation en un local à un autre usage) des locaux d'habitation pour proposer la location du bien en meublé de tourisme;

La nouvelle loi permet aux communes de mettre en place facilement une autorisation de changement d'usage, sur simple délibération motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

«Enfin, pour les zones U1 des villages, il peut être noté que le projet de révision du PLU envisage la mise en place d'une servitude de résidence principale». Ces dispositions auraient pu être étendues à d'autres zones du projet de révision du PLU.

Il sera élargi la servitude de résidence principale à Occiglioni et non à Palazzi

B- Le respect de la loi montagne telle que précisée par le PADDUC: les constructions et installations autorisées en zones A (agricoles), zones N (naturelles) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne peuvent déroger au principe de continuité énoncé à l'article L.122-5 du CU.

Le règlement évoluera dans ce sens en ajoutant seulement les équipements publics autorisés par l'article L.122-3 et l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

A - L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

1 - S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U du projet de PLU:

Dont acte

2 - S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC:

a- L'identification des espaces stratégiques agricoles (ESA) par le projet de PLU

Environ 37 ha non identifiés initialement en ESA au PADDUC : 24 ha en ERPAT du PADDUC et 13 ha sans potentialité agricole répertoriée dont une dizaine d'hectares au moins comportent des contraintes agronomiques marquées :

- environ 14,5 ha qui semblent répondre aux critères d'ESA car l'occupation actuelle des sols atteste de la possibilité d'un travail du sol : photographies aériennes + pente < à 15% et « pastoral améliorable » SODETEG dont 9,5 ha déclarés au RPG ;

A conserver dans le projet de PLU à approuver

- environ 11 ha d'ilots < à 0,25 ha, résultant du lissage, difficiles à valider ou invalider ;

Ces espaces ne seront pas conservés

- environ 11 ha ayant des potentialités fourragères et pente > 15% (pente dite acceptable dans les justifications mais qui mériteraient une vérification).

A supprimer dans le projet de PLU à approuver

Toutefois, la zone As identifiée no 10 dans le diagnostic agricole (parcelles D564,488 et gz4), zone isolée juste au nord du barrage de Codole, lui comprend une ancienne carrière et une grande partie en rocher à la SODETEG, ne présente pas de réelles qualités d'ESA. Aussi, a minima, la partie de l'ancienne carrière, voire la totalité de la zone, devrait être reclassée en zone N. Cela correspond à environ 11 ha.

A supprimer dans le projet de PLU à approuver

Cet espace avait été identifié par le PADDUC (cartographie 20220) en ESA et avait été repris comme tel dans le PLU arrêté mais mérite d'être supprimé.

Le quota nécessaire de 282 devra être modifié.

Ainsi, la partie de l'ancienne carrière sera reclassée en zone N.

«Certaines zones pourraient, toutefois, être ajoutées à la zone As»

Au Sud de Palazzi, quelques parcelles, en bordure de la zone U et en continuité de la zone As, actuellement en A

simple seraient à reclasser en As ;

- parcelles AB8, 39, ro44 (environ 0,29 ha) identifiées dans les jardins de Giovaggio ;
- parcelles A 118 et A119 environ 0,28 ha et classées en espace jardiné à préserver au PLU.

Dont acte

Au nord de Palazzi, quelques parcelles actuellement classées en N (environ 1,2ha) mais classées en jardin à la SODETEG, de pente <15%, identifiées pour partie dans l'étude des jardins (Giovaggio), et en contiguïté de la zone As seraient à reclasser en As.

Dont acte

Sauf justifications, au titre d'enjeux environnementaux par exemple, les espaces constituant la « langue de Palazzi » actuellement classés en N, constitués quasiment entièrement de jardins à la SODETEG et pour partie identifiés dans l'étude des jardins (dédale de Giovaggio) pourraient être classés en As ou en A.

Dont acte

Le verger visible sur les photographies aériennes et localisé sur les parcelles D211 et D213, actuellement classé en A simple par le projet de révision du PLU, serait également à reclasser en zone As.

Dont acte

Par ailleurs, les ESA redéfinis à l'échelle communale sont actuellement identifiés en ASa dans les règlements écrits et graphiques du projet de PLU révisé. Selon le PADDUC, ils doivent être identifiés en A indicés «s». Aussi, il est préconisé une appellation rectifiée en ce sens.

Dont acte

b - L'identification des ERPAT par le projet de PLU :

Ces espaces s'écartent en partie des espaces identifiés par le DOCOBAS, principalement sur la zone au nord-ouest de Palazzi que le DOCOBAS a identifié après un travail de terrain comme ayant une potentialité d'olivieraie. Ces espaces sont, ainsi, classés en zone N.

Voir le DOCOBAS pour ces terrains. Ils seront reclassés en zone A

c - L'identification du zonage N par le projet de PLU :

Toutefois, à la marge mais dans un souci de cohérence, certains espaces de surfaces limitées, pourraient être reclassés en A ou As (anciens jardins) et d'autres intégrés à la zone N (nord de Codole dont ancienne carrière). A contrario, les zones les plus rocheuses, en particulier entre Monte Rottu et Cima di Sant Angelo, pourraient être reclassées en N au lieu de A.

Dont acte

d - Point d'attention global concernant les espaces boisés classés (EBC) identifiés par le projet de PLU :

Le périmètre des EBC sera modifié pour les parcelles C132, C123 mais non A130,131,132,182

III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Aussi, afin de garantir leur préservation, les qu'envisagé par le projet de révision du PLU, ceux-ci pourraient être exclus de la zone U.

Leur situation en coeur d'espaces urbains n'autorise pas dans certains cas un reclassement en zone U. A voir pour les autres sites.

IV - La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :

Dont acte

V - La ressource en eau et l'état du service d'assainissement :

A - La ressource en eau :

Dont acte

B - L'état des lieux du service d'assainissement :

Dont acte

VI - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et la prise en compte de l'environnement :

Dont acte