

Réponse à l'avis de synthèse des services de l'État

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. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU

1. S'agissant du règlement écrit

1.1. Dispositions communes aux zones agricoles (A) et naturelles (N)

Nouvelles constructions, installations et occupations du sol admises

° Il conviendrait de compléter la phrase «sont autorisés» par «seuls sont autorisés» afin de limiter les autorisations à l'enumération qui suit.

Dont acte

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

Le règlement évoluera dans ce sens :

Ajouter les équipements publics autorisés par l'article L.122-3 et l'article L.122-5 du C.U à savoir :

- La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

- Les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

° *Agrandissements*

Il serait opportun de compléter cet article en ajoutant la date de référence à partir de laquelle les agrandissements mesurés seront autorisés sous réserve des agrandissements successifs déjà autorisés par le passé.

Dont acte

Sera ajoutée : «date d'approbation du P.L.U»

° *Changement de destination*

Si la commune a la volonté d'autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone A et N, il faudra faire apparaître les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination et en applica-

tion des dispositions de l'article L.151-11 du CU.

Il n'y a pas de volonté de la commune de voir certains bâtiments changer de destination en zone N et A

1.2. Dispositions particulières aux zones A

° Préambule du règlement de la zone

Le chapitre consacré aux zones A précise en préambule le caractère de la zone en indiquant que « ces zones sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles ».

Or, cette phrase est en contradiction avec certaines destinations admises dans les bâtiments existants (commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif).

Dont acte avec suppression de la phrase «réservées à l'exercice des activités agricoles»

° Prescriptions particulières pour les zones Asa

S'agissant de l'autorisation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les mêmes restrictions que celles évoquées pour les zones A s'appliquent.

Par ailleurs, il conviendra de compléter le règlement en ajoutant la même réserve que pour les zones A

Dont acte

1.3. Dispositions particulières aux zones N

Modifier l'alinéa l'exploitation agricole et forestière par la phrase en précisant «que seules seront autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.»

2. S'agissant du règlement graphique

° Avant approbation du P.L.U, le règlement graphique sera rectifié notamment et tout particulièrement entre la planche générale et la planche village et Palazzi pour :

- la correction dans la planche générale de l'inversion d'étiquette U1 - U2 pour l'extension d'Alzia par rapport à la planche village*
- la correction dans la planche village de l'étiquette U2 (mettre en zone U1) à Occiglioni*
- la correction extension Nord/Est de Poghju (zones N et U3)*
- la correction extension Nord/Est de Poghju (zones N et U3)*

° Le SIG sera modifié également à l'approbation du projet pour prendre la forme CNIGE obligatoire.

Dans le cadre du projet arrêté, le SIG avait une valeur indicative et de travail pour la délimitation des zones.

Il a été fourni à la demande des services de l'Etat pour analyse et la construction de leur avis.

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

1. S'agissant du respect du principe d'équilibre prévu à l'article L.101-2 du C.U

1.1. Evolution de la population

- «Votre projet affiche un objectif de progression de la population de 150 habitants supplémentaires pour la décennie 2025-2035, soit un taux de croissance annuel de 1,3%.

Ce chiffre est supérieur aux tendances démographiques négatives enregistrées par l'INSEE sur votre commune durant les périodes récentes.

En effet, selon l'INSEE, la commune de Santa-Reparata-Di-Balagna comptait 999 habitants en 2022. Vous indiquez cependant que cette tendance s'est inversée depuis et estimez que la population communale atteindrait 1 100 habitants en 2025, soit 101 personnes de plus qu'en 2022.»

La commune n'a pas la même approche que les services de l'Etat.

La dynamique démographique (+1,3%) est correcte malgré les observations de la DDT.

Les derniers recensements INSEE (2022 et 2025) laissent apparaître une estimation communale et une croissance de la population envisagée (1 100 habitants) dans le P.L.U juste.

L'estimation communale se justifie notamment par :

- ° la concrétisation d'opérations d'habitat de ces dernières années (2021-2025). Il sera repris les P.C pour logements entre 2022 et 2025, ils seront cartographiés ce qui permettra d'appréhender le nombre de nouveaux habitants en lien.
- ° l'arrivée des nouveaux habitants au mois de décembre 2025, dans la résidence autonomie, de 27 habitants supplémentaires
- ° la réalisation phasée de 4 logements communaux à prix maîtrisés à court terme (2025-2030) dans l'actuelle mairie et dans une maison de notable à Alzia rachetée par la commune soit environ à minima 8 habitants.

«De plus, cela paraît en contradiction avec les arguments développés en pages 17 et 18 du rapport de présentation qui indiquent que les constructions de logements sur les périodes récentes ont plutôt été réalisées au profit des résidences secondaires.»

L'approche du développement des résidences secondaires dans le rapport de présentation est appréhendée sur une période plus large que la période 2022-2025.

La période «récente» est bien plus large que la période 2020-2025 qui est marquée par l'accueil de résidences principales également.

«Par ailleurs, dans le constat présenté en page 35 du rapport de présentation indiquant que la courbe démographique marque « une décroissance entre 2015 et 2021 (-0,1%) puis une nouvelle croissance entre 2015 et 2021 (2,3%) », il conviendra de corriger une erreur de date par [...] entre 2021 et 2025 (2,3%) ».

Dont acte

1.2. Besoins en logements

«A ce titre, le besoin en logements pour le desserrement des ménages me paraît surestimé.

En se basant ainsi sur les chiffres de votre document, soit une taille moyenne des ménages de 2,12 personnes en 2021 et de 2 personnes en 2035, on aboutit à un besoin de 31 logements et non pas 40 comme indiqué. Cela réduirait votre besoin total de construction en logements à 101 unités.

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

1.3. Estimation des besoins en foncier et de la capacité d'accueil du P.L.U

« L'analyse menée par mes services a identifié des parcelles vides qui n'ont pas été comptabilisées dans le potentiel de densification»

Certaines parcelles n'ont pas à être comptabilisées dans le potentiel de densification; d'autres sont à réintégrer. Les justifications nécessaires seront apportées dans le rapport de présentation au maintien de certaines espaces libres en espaces non-mobilisables.

Ils demeurent non-mobilisables en raison de contraintes topographiques, d'accès, de sécurité et de défense contre les incendies.

Plus spécifiquement, pour les parcelles suivantes :

«Section A : n° 232 (O.K mais attention aire de battage à protéger) , 780 (O.K), 790 (O.K mais attention aire de battage à protéger), 847 (O.K), 849 (non, taille de la parcelle trop petite), 1106 (O.K), 1020 (non, parcellaire étroit+recul par rapport à la voie à respecter), 1194 (O.K), 1196 (non, parcellaire étroit+recul par rapport à la voie à respecter), 1197 (non, parcellaire étroit+recul à respecter par rapport à la voie)

«Section B : n° 898 (O.K), 1075 (O.K), 1085 (O.K), 1107 (O.K)

«Section C : n° 363 (non, stationnement), 733 (non : traversée par une voie d'accès + topographie abrupte), 754 (O.K pour partie mais attention jardin protégé), 1106 (non, voie d'accès et stationnement), 1108 (non, voie d'accès et stationnement), 1028 (O.K), 1107 (non, voie d'accès et stationnement), 1111 (O.K mais attention aire de battage protégée), 1153 (O.K pour partie mais attention jardins protégés),

«Section E: n°13 (non : recul par rapport à la voie et topographie), 744 (non : accès à l'ensemble immobilier + recul par rapport à la voie).

« De plus, plusieurs parcelles libres en périphérie du village ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de surfaces mobilisables en extension de la forme urbaine (page 188 du rapport de présentation):

Section A: n°72 (O.K mais plus une densification qu'une extension), N°221, 222, 223 : (non, P.C en cours mais Elément paysager à protéger et Espaec Boisé Classé), 576 (O.K), 760 (non en zone N car proche du ruisseau)

Section C: n°72, 73, 74, 76 : (non, parcelles étroites et déjà bâties), 270 (O.K), 804 (non, moyens de lutte contre l'incendie)

Section D: n°497 (O.K)

Section E: n°704 (O.K)

«À l'inverse, certaines parcelles sont présentées comme dents creuses alors que leur position en périphérie de l'enveloppe urbaine existante impose de les comptabiliser comme extension de l'urbanisation.»

Section A n° 77 : (O.K)

Section B: n°119 (non, densification, dans le périmètre de Palazzi)

Section C n°848 (OK), 853 (non)

«Ainsi, les calculs effectués par mes services indiquent que la capacité d'accueil du PLU s'élèverait en réalité à 4,7 ha en densification et 4,3 ha en extension.

Ceci induirait une surcapacité d'accueil par rapport aux besoins énoncés (9 ha disponibles contre 7,5 ha de besoin).

Certaines observations apparaissent justifiées et doivent être prises en compte. D'autres remarques ne le sont pas au regard de différents facteurs évoqués ci-dessus : recul par rapport aux voies, topographie...

Ces parcelles ne seront donc pas mobilisables et seront justifiées comme telles dans le rapport de présentation. Il ressort du bilan global que la capacité d'accueil n'est pas supérieure aux besoins évalués dans le P.L.U arrêté. Il conviendra peut-être de redéfinir à la marge certaines limites de parcelles.

En raison de l'impossibilité de l'élargissement de la voie de desserte (emplacement réservé n°23), il est proposé

que soit requalifiée en zone naturelle toute la partie Nord Ouest de la zone U3.

1.4. Consommation d'espace

« En revanche, la consommation d'espace sur la période 2021-2024 ne coïncide pas.

En effet, le portail national indique que cette dernière s'est élevée à 2,9 ha contre uniquement 4 000 m² déclarés sur la même période dans le rapport de présentation du PLU (page 190).

En effet, votre document propose le décompte des permis accordés entre 2021 et 2025, sur les parcelles A 1158, C 865, C 866 et D 600.»

L'analyse, notamment sur la carte présentée en page 190 du rapport de présentation, sera complétée des éléments fournis par les services de l'Etat (sites touchés par une artificialisation entre 2021-2025).

Malgré les ajustements à apporter, le PLU à l'horizon 2031 et 2035 s'inscrit dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 conformément à la loi Climat Résilience.

2. S'agissant du respect des dispositions de la loi montagne précisées par la PADDUC

2.1. Création de l'emplacement réservé (E.R) n°1, en discontinuité de l'urbanisation

Votre projet de PLU prévoit sur son emplacement réservé n°1 l'installation d'équipements de lutte contre les incendies parmi lesquels vous citez des réservoirs, des pistes, des bornes incendies...

Des justifications et des précisions seront apportées sur les équipements programmés de lutte contre les incendies (parcelle 100), leurs implantations au regard des enjeux.

Il sera précisé la destination de l'emplacement réservé n°1 : «création d'une piste DFCI en lacé»

2.2. Identification des formes urbaines pouvant admettre une extension de l'urbanisation

Dont acte

Le «pôle urbain diffus de Cugnoni» sera requalifié en bâti diffus afin qu'il soit clairement établi que cet espace ne pourra pas admettre de nouvelles constructions.

2.2. Identification des formes urbaines pouvant admettre une extension de l'urbanisation

3. S'agissant des servitudes d'utilité publique annexées au PLU

3.1 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement

Annexe n°2 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

3.2 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages destinés à l'alimentation en eau potable (AS1)

Les planches graphiques du P.L.U feront apparaître les périmètres de protection de captage (captage du barrage de Codole) et le rapport de présentation fera apparaître l'arrêté préfectoral en date du 16 octobre 1998.

3.3 Servitudes relatives aux monuments historiques

Annexe n°4 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

3.4 Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

Annexe n°5 du présent avis à ajouter au P.L.U. Dont acte.

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

1. S'agissant de la prise en compte des risques

1.1 Exposition au radon

Dont acte.

1.2 Incendies de forêt

Dont acte.

1.3 Inondation

Dont acte.

1.4 Mouvements de terrain

Dont acte.

2. S'agissant de la protection de la biodiversité

Une réflexion sera menée pour prendre en compte les éléments de protection de la biodiversité :

- O.A.P (trame noire)
- article 5 du règlement écrit
- annexes des espèces exotiques végétales envahissantes

3. S'agissant de la lutte contre la prolifération des moustiques

Dont acte.

4. S'agissant des obligations légales de débroussaillage

Dont acte.

5. S'agissant du périmètre délimité des abords de monument historique

Dont acte.

6. S'agissant des incohérences et erreurs matérielles

Dont acte.