

13 FEV. 2007

Evaluation du PLU de LECCI

Avis des services de l'Etat de Corse du Sud

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20/10/2006 et transmis en Sous-Préfecture le 16/11/2006 pour avis des services de l'Etat.

I- le P.A.D.D

Le contenu de ce document est soumis aux dispositions de l'article R 123-3 du code de l'urbanisme.

Il doit exposer les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune dans le respect des grands principes de développement durable.

Il est clair et explicite, préconise et conforte le maintien de l'activité agricole et décrit bien les orientations en matière d'aménagement et de protection.

II - LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation doit répondre aux quatre points mentionnés dans l'article R 123-2 du code de l'urbanisme en :

1/ exposant le diagnostic

2/ analysant l'état initial de l'environnement

3/ expliquant les choix retenus pour établir le PADD et délimiter les zones et leurs règles

4/ évaluant les incidences du projet sur l'environnement et exposant les modalités retenues pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le rapport de présentation contient l'évaluation environnementale prévue par le décret n°2005-608 du 27/05/2005 et l'ordonnance n°004-489 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette évaluation fait l'objet d'un avis séparé joint.

Pour une lecture aisée, il serait souhaitable que le sommaire général reporte à des numéros de page et soit plus complet.

1-a - le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques doit préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Son contenu est conforme au code de l'urbanisme (article L 123-1 alinéa 1 et R 123-2). Il fait état d'une insuffisance en matière de logement.

Une analyse de la population plus détaillée (niveaux des revenus, nombre de RMistes, ...) aurait permis de créer un paragraphe sur les besoins en logements et de fournir un chiffre sur le nombre de logements permanents nécessaires. Les éléments permettant de justifier les capacités offertes ne sont pas produits.

2-a - l'analyse de l'état initial de l'environnement est complet. L'ensemble des éléments disponibles permettent une compréhension des choix du parti d'aménagement de la commune et soulève à maintes reprises les problèmes liés à l'assainissement des eaux usées.

A noter : le PPRIF de LECCI a été prescrit le 17/01/2005 et est en cours d'approbation. Le rapport devra donc être mis à jour sur ce point.

3-a - la partie relative à l'explication des différentes règles applicables à chaque zone a été réalisée avec rigueur. Les espaces forestiers significatifs sont protégés et les risques naturels d'inondations et feux de forêt ont bien été intégrés.

Néanmoins la surface minimale de terrains constructibles situés dans les zones urbaines n'est pas justifiée comme le prévoit l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

De plus le rapport de présentation déroge, pour la zone U3 de Padulella, à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme en implantant des constructions à 35 mètres de l'axe de la route nationale 198. La justification de cette nouvelle règle ne peut intervenir que dans le cadre d'une étude spécifique prévue par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le classement des espaces boisés a été examiné et approuvé par le Conseil des sites du 29 juin 2006.

4-a - la partie relative aux choix retenus pour évaluer les incidences du projet sur l'environnement manque d'explications concernant les partis d'aménagement envisagés.

En premier lieu les incidences NATURA 2000 qui figurent dans la partie II de l'analyse de l'état initial de l'environnement, ne sont pas reprises dans la partie III de l'analyse des incidences notables

Le chapitre III ne fait pas apparaître clairement les conséquences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

De plus, les perspectives de l'évolution de l'état initial de l'environnement (évolution probable si le PLU n'était pas mis en oeuvre) ainsi que l'analyse des résultats de l'application du plan dans un délai de dix ans, ne sont pas évoquées.

Les mesures permettant de réduire les incidences négatives des orientations du PLU restent trop vagues notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées (pages 190,196). Un chapitre spécifique à l'assainissement et tenant compte de l'étude de zonage d'assainissement serait nécessaire.

De plus, il est important de signaler que la partie V devra s'intituler « mesures pour éviter, réduire et compenser » au lieu de « mesures compensatoires ».

III - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'article R 123-12 liste les éléments susceptibles de figurer sur les documents graphiques.

A – SUR LA FORME

Il serait souhaitable que le projet contienne un tableau d'assemblage de la commune de LECCI, que les planches soient pourvues de légende et d'une délimitation de l'espace proche du rivage.

Il ressort de la planche 2 que deux zones sont non identifiées : une à l'ouest de la zone UT1 de Molinaccia; une au Sud Est de la zone U1a lieu-dit Petra Pinzuta; que la limite entre la zone A de Chiosarella et la zone N de Suaraccio n'est pas tracée; que des modifications graphiques des emplacements réservés n° 1; 2; 3 et 4 des secteurs de Nivatoli et Toraccio doivent être réalisées pour permettre leur lisibilité. Il en est de même de l'emplacement réservé n°5 de St Cyprien (planche 4). D'autre part le périmètre de la tour de St Cyprien devra être reporté sur la planche n°4.

B/ SUR LE FOND

le Nord de la commune : (planche 1 et 2)

La partie figurant sur la planche n° 2 la plus au Nord est composée essentiellement d'espaces boisés classés et ne fait l'objet d'aucune observation particulière.

La zone U3 de Padulella d'une superficie de 54 hectares s'étend sur un linéaire d'un kilomètre, en bordure de la RN198. Très étendue, elle inclut dans son périmètre un espace quasiment vierge situé au sud de la RN 198 correspondant à la bande des 75m puis pénètre sur une profondeur de 400m dans un secteur naturel (hormis l'école) sis en bordure du chemin départemental 668 . Il est rappelé que l'inconstructibilité de la bande des 75 mètres telle qu'elle est définie à l'article L 111-1-4 du CU doit être respectée tant que l'étude spécifique d'aménagement mentionnée à cet article n'aura pas été intégrée au PLU.

Cette réserve rend inapplicable la réduction du retrait à 35 mètres prévue dans le règlement.

Le risque inondation traduit dans le PPRI de l'Osu doit être introduit de la façon suivante :

- la zone N de Molinaccio sise en bordure des zones AU2 et U3 est comprise dans une zone d'aléa très fort mais n'est pas indiquée en tant que telle (planche 3).
- la zone Nr de Poretta est soumise au Nord comme au Sud à un aléa très fort.

En conséquence, les zones soumises au risque d'inondation devront être correctement reportées.

Concernant le risque incendie de forêt, les zones AU2 et UT de MOLINACCIA sont situées en zone d'aléa moyen fort et le règlement de ces zones doit être conforme aux prescriptions du PPRIF prescrit.

le centre de la commune :

Les zones U1 correspondent à l'extension des hameaux existants de Capu, la Croix de Lecci, Nivatoli/Toraccio et Porto-Vecchiaccio/Vigna Piana.

Les zones AU1 et AU3 sont des zones d'urbanisation différées soumises à révision ou modification du PLU. Les zones AU1 urbanisables sous forme de hameaux devront faire l'objet d'une orientation d'aménagement.

le Sud de la commune :

La zone U4, non desservie pas un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, présente sur sa partie Ouest au delà de la route départementale 668 et à proximité de l'Osu un espace non urbanisé. Il apparaît opportun que le camping existant soit délimité (article L 146-5 du code de l'urbanisme) et fasse l'objet d'un paragraphe particulier dans le règlement.

Concernant la zone AU3 située dans une espace proche du rivage et donc régie par l'article L146-4-2 du code de l'urbanisme, dont le caractère doit constituer une extension urbaine des zones U2 et U2a, il apparaît que l'urbanisation à créer ne saurait être regardée comme limitée au sens de l'article susvisé.

Cette zone soumise à modification ou révision du PLU devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement qui aura notamment pour objet de limiter la capacité d'urbanisation de cette zone.

Dans la zone U2a de St Cyprien, l'espace compris dans la bande des 100 mètres doit exclure toute possibilité de construction d'habitations. Conformément aux orientations du PADD elle doit être réservée à la mise en place d'équipements liés à l'activité balnéaire et à l'organisation des aires de stationnement qui existent de fait. De plus, les espaces de protection prévus au PADD devront être clairement identifiés. Dans ces conditions les parties de la zone U2a pourraient être considérées comme urbanisées pour permettre ce type d'aménagement.

Compte tenu de la présence d'une espèce protégée en Corse par arrêté ministériel du 24/06/1986, la partie nord de la zone N2 (Nord des parcelles 623,624, 625, 626 et 1206 en partie) devra être portée en zone Nr qui préconise une protection plus complète du milieu.

Sans remettre en cause le classement du village de vacances de l'Osu en zone Uti, il est demandé que toute construction et installation soit implantée à au moins 30 mètres de la rive de l'Osu. Ce recul devra être indiqué sur le plan.

La mare dell'unda est classée en site NATURA 2000 et bénéficie d'un arrêté de protection biotope. Aussi il est demandé que les parcelles n° 715,716,717, 718,719 soient également portées dans la zone Nr.

La zone AL de Saint Cyprien, étant aujourd'hui située pour partie dans un espace remarquable, devra être indiquée en zone Alr et soumise aux dispositions de l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

IV – LE REGLEMENT

Le contenu de ce règlement doit répondre aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme dont seules sont obligatoires les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Pour une lecture aisée, il serait souhaitable que le « mode d'emploi du règlement » reporte à des numéros de page et que les sections à l'intérieur de chaque règlement de zone soit clairement différenciées des articles.

Chapitre dispositions générales :

- devra figurer dans les dispositions générales et la zone A du règlement, le secteur Alr correspondant à des espaces agricoles compris à l'intérieur du périmètre des espaces proches du rivage et soumis aux dispositions de l'article L 146-2 du CU.
- dans l'article 5 devra être supprimé « dans un délai de 5 années après déclaration du sinistre » et ajouter « conformément à l'article L 111-3 du CU et au règlement des PPRI et PPRIF ».

D'une manière générale, les observations ci après sont applicables à l'ensemble des zones.

Quand cela est nécessaire, le caractère des zones devra rappeler qu'un plan de prévention des risques et incendies de forêt a été prescrit.

Il conviendrait de supprimer tous les termes tels que « peut être » et d'alléger les phrases pour une meilleure lisibilité et compréhension.

La rédaction des articles 1 et 2 doit être reconsidérée dans la mesure où tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions est autorisé.

Or, dans le présent document, l'article 1 ne précise pas systématiquement les occupations interdites et l'article 2, quasiment identique dans toutes les zones, autorise tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 en imposant comme condition le respect du voisinage et de l'environnement. Outre le fait que cela n'est pas conforme à l'esprit de la loi, cela a pour effet d'admettre certaines activités comme par exemple les activités agricoles en zone U ou AU, mais aussi d'engendrer des difficultés d'interprétation.

De plus, la reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre est admise, même en cas de sinistre naturel, dans les conditions fixées à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme. Or, en cas de risque d'inondation, cette disposition ne saurait trouver application; en conséquence cette mesure ne peut prospérer. L'article 2 indique en rappel que les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sur ce point, il est utile de préciser que cette disposition implique que soient définis des périmètres, à défaut, le permis de démolir ne saurait être exigé (article R123-13...)

L'article 4 relatif au réseau, mentionne que les paraboles et antennes d'émission et de réception sont interdites en façades ou sur les garde corps des balcons et terrasses.

Il conviendrait de réglementer ces installations dans l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

L'article 10, relatif à la hauteur, fixe comme condition de mesure le niveau du sol avant aménagement. Il serait préférable de retenir comme mesure le terrain naturel ou excavé. De plus, il y a lieu de souligner que la hauteur doit s'entendre comme la hauteur maximale, c'est à dire au faîtage et non à l'égout du toit.

Zone U3

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme interdit « en dehors des espaces urbanisés de la commune les constructions et installations dans une bande de [...] 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande

circulation. Des règles d'implantation différentes peuvent être fixées par le PLU, lorsqu'il comporte une étude justifiant de leur compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité [...] et des paysages ».

Or, l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies impose, en bordure de la RN 198, sur un linéaire d'environ 1 km, un recul de 35 m alors que l'on est en présence d'une zone caractérisée par quelques constructions éparses ne permettant de considérer cet espace comme urbanisé. Cette règle ne pourra être appliquée qu'après exécution de l'étude prévue à l'article L 111-1-4 et intégration de cette étude dans le dossier du PLU. En l'état, la règle imposée n'est pas conforme au texte.

Zone U4

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle dans laquelle les installations classées, les bureaux, commerces et artisanat ne devraient pas être admis (article 1) . Les règles de stationnement fixées pour ce type d'activités devraient donc être supprimées.

Zone UT

Cette zone d'équipement touristique (camping) comporte des secteurs soumis à des risques d'inondation et d'incendie

Dès lors, les articles 1 et 2 devront non seulement faire la distinction entre les secteurs, mais surtout reprendre les dispositions du PPRi pour le secteur inondable et du PPRIF prescrit pour le secteur soumis au risque incendie .

Les installations classées ne semblent pas avoir leur place dans une telle zone et par suite devraient être supprimées de l'article 2.

Les règles relatives à l'aspect extérieur ne semblant pas très appropriées aux constructions admises, il y aurait lieu de les adapter plus précisément.

Les règles de stationnement méritent d'être complétées par des mesures propres aux caravanes et tentes.

Zone Ue

Le chapeau de la zone n'ayant pas un caractère réglementaire, il importe que l'article 2 définissent les constructions et installations liées au nautisme et à la plaisance (la vocation économique étant une notion vague) ainsi que les conditions d'admission particulières .

L'article 11 relatif à l'aspect des constructions devrait, compte tenu de la nature des constructions admissibles et de la situation de la zone en bordure d'un chemin départemental, réglementer également les matériaux de revêtements des murs et toitures.

Zone AU2

L'article R 123-6 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. »

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Dans le cas présent, la zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations individuelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sur ce point, le règlement de la zone devra être mis en concordance avec celui du PPRIF.

D'autre part l'orientation d'aménagement définie pour le secteur fait apparaître un maillage viaire. Le règlement ne précise ni les modalités de réalisation de ce maillage ni celles de la desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement prévus pour la zone de telle sorte que les orientations sont inopérantes.

L'orientation comprend des recommandations liées à l'évacuation des eaux pluviales, l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux et la préservation des bosquets.

Ces dispositions ne sont toutefois pas suffisantes pour organiser l'espace et maîtriser le fonctionnement de la zone.

En définitive, le règlement de cette zone ainsi que l'orientation définie ne permettent pas de différencier cette zone d'une zone urbaine.

Dans ces conditions, il conviendra pour respecter les dispositions de l'article L 123-6 de compléter le règlement conformément aux observations ci-dessus. En l'état les dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme ne sont pas respectées.

Zone A

L'article 1 doit préciser que toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont interdites.

Aussi, il doit interdire les entrepôts commerciaux et constructions à usage de commerce et de bureaux prévues à l'article 2.

Pour les zones soumises à un risque d'inondation (Ali) les articles 1 et 2 doivent reprendre les dispositions du PPRi de l'Osu.

Zone N

L'article 2 doit dans le secteur Nr, admettre sous condition les seuls aménagements définis à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les interdictions (article 1) et admissions sous conditions (article 2) doivent être, selon le type d'aléa, strictement conformes à celles du règlement du PPRi.

Les autres règles nécessitent une rédaction adaptée aux occupations admises.

Zone NI

En premier lieu les dispositions relatives à cette zone n'apparaissent pas clairement dans le règlement.

La zone doit être réservée à la mise en place d'équipements liés à l'activité balnéaire, équipements publics et à l'organisation des aires de stationnement. De plus les espaces de protection prévus au PADD doivent être clairement identifiés. Dans ces conditions cette zone pourrait être considérée comme urbanisée pour permettre ce type d'aménagement.

V - LES ANNEXES

Ce document qui devrait disposer d'un sommaire, aurait dû regrouper l'ensemble des servitudes et informations utiles.

Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir doivent figurer sur un ou plusieurs documents graphiques (article R 123-13 du CU) pour que la disposition du règlement soit applicable.

Au titre des servitudes d'utilité publique, il convient d'observer que les bois ou forêts soumis au régime forestier ne sont pas inclus.

LE PRÉFET



Michel DELPUECH