

PREFET DE LA CORSE-DU-SUD

DIRECTION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET  
DES COLLECTIVITES LOCALES  
BUREAU DE L'URBANISME  
RTS

Ajaccio, le 09/08/2012

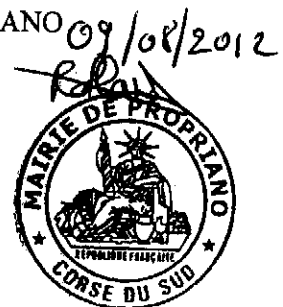
Le préfet

à

Monsieur le maire de PROPRIANO

20110 PROPRIANO

Affaire suivie par la DDTM 2A/RTS  
Michel VINCENT  
Tél : 04 95 77.72.03  
Fax : 04 95 77.72.19  
Courriel : [michel.vincent@corse-du-sud.gouv.fr](mailto:michel.vincent@corse-du-sud.gouv.fr)



**Lettre remise par porteur**

**OBJET : révision du PLU - arrêt du projet - avis de l'Etat**

**REF :** la délibération du conseil municipal en date du 21 avril 2012 reçue en préfecture le 10 mai 2012

**PJ :** une annexe de 10 pages, l'arrêté préfectoral du 22/05/2012 relatif aux conditions de mise en œuvre et de gestion des ANC ainsi que la "carte mouvements de terrain".

Par délibération citée en référence, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées donnent un avis sur le projet de PLU dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de plan, soit avant le 10 août 2012.

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations suivantes :

La commune a décidé de maintenir le Projet d'aménagement durable (PADD) approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2006. On constate néanmoins certaines incohérences entre les options d'aménagement prévus par le PLU et le PADD.

Les dispositions des articles R123-1 et R123-19 du code de l'urbanisme listent les pièces nécessaires à la constitution du dossier. Celui-ci est incomplet et ne comprend pas notamment les annexes prévues par les articles R 123-13 et 14 dudit code, ni de pièces permettant le classement des voiries dans le domaine communal.

Il a été relevé que les choix qui ont présidé aux décisions d'ouverture de nouvelles zones constructibles ne sont pas étayés par l'évolution de la population et des perspectives d'accueil ainsi que des capacités résiduelles de terrains affectés à la construction dans le PLU en vigueur. Le rapport de présentation doit également faire le point sur les équipements principaux de la commune (assainissement, eau potable, électricité, équipements de sports de loisir,...) et leur cohérence avec les choix de développement. Il y a lieu également de mettre en compatibilité le zonage d'assainissement.

Le diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la commune n'a pas suffisamment été pris en compte comme en font obligation: l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme et la loi n°201-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le PLU révisé ne respecte pas certaines des dispositions de la loi littoral (art. L146-4-1 et L146-4-6 du code de l'urbanisme). À travers le maintien des secteurs Coticcio Fosso et Simon di Filippo (pour lesquels le tribunal administratif de Bastia a suspendu partiellement la délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010 approuvant la modification du PLU sur les secteurs de or ces secteurs sont repris dans le PLU révisé).

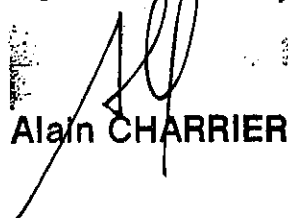
Il a relevé une insuffisance dans l'évaluation environnementale, le document doit être complété pour satisfaire à l'article R 414-19 du code de l'environnement et de l'article L121-10 du code de l'urbanisme. Si une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 a été réalisée, elle doit figurer dans le dossier ainsi l'évaluation environnementale développée dans le cadre de la consultation prévue par l'article R 121-14 du code de l'urbanisme.

Enfin, le règlement tant dans sa forme graphique que dans sa rédaction mérite d'être complété et repris de façon à être plus compréhensible. Le règlement écrit comprend des dispositions illégales au regard des dispositions du code de l'urbanisme notamment qui doivent être rectifiées pour le rendre juridiquement plus fiable.

En conséquence et compte tenu de ce qui précède, j'attire votre attention sur la fragilité juridique de votre PLU révisé et vous propose de bien vouloir rectifier le document en apportant les compléments et les modifications qui paraissent indispensables et exposée dans l'annexe ci-jointe.

Les services de l'Etat sont à vos côtés dans cette démarche, au travers des échanges et des précisions que vous solliciterez.

**Le Sous-Préfet,**

  
**Alain CHARRIER**

**AVIS DE L'ETAT**  
**portant sur le projet de révision du Plan Local**  
**d'Urbanisme**  
**de la commune de PROPRIANO,**  
**arrêté le 21 avril 2012**

L'analyse du projet de révision de PLU annexé à la délibération du 21 avril 2012 montre des insuffisances qui conduisent à préciser davantage le rapport de présentation, à modifier le règlement, à compléter le règlement graphique et à adjoindre les annexes et incidences du projet sur l'environnement.

\*\*\*\*\*

**I - SUR LA DÉLIBÉRATION ARRÊTANT LE PLU**

La délibération arrêtant le PLU liste douze actions nécessitant la révision du PLU approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Onze d'entre elles induisent des modifications du PLU, le douzième projet ayant été abandonné après rendu du diagnostic agricole.

Le règlement crée une nouvelle zone Ng qui n'est pas listée dans la délibération.

Les résultats du débat sur le PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, recueillis en application de l'article L 123-12-1 du CU , aurait du être mentionné afin d'apprécier la régularité de la procédure d'élaboration du PLU.

L'avis favorable du conseil des sites en date du 5 juin 2012, recueilli en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, est intervenu postérieurement à l'arrêt du PLU. Il concerne la modification de trois Espaces Boisés Classés (EBC)

\*\*\*\*\*

**II - SUR LE DOSSIER**

**A - La forme**

En ce qui concerne la composition du dossier de PLU, il y a lieu de rappeler que les pièces justificatives du bon déroulement de la procédure et les avis recueillis en application des articles L123-13, L123-6, L146-6 et L123-6 et R123-17 du code de l'urbanisme devront être, conformément aux dispositions des articles L123-10 et R 123-19 du code de l'urbanisme, joints au dossier d'enquête publique (chambres consulaires, section régionale de conchyliculture, INAO, commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), avis du conseil des sites...etc. ).

La commune devra préciser qu'elle a opté pour l'application des dispositions antérieures aux lois n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) et n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation.

Dès lors, le contenu du dossier de PLU sera conforme aux dispositions antérieures des articles L 110, L 121-1 et R 123-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble, la lisibilité du document est délicate. Elle pourrait être améliorée par la production d'un document graphique explicite prenant en compte les modifications intervenues depuis l'approbation de 2006, par la réécriture du règlement qui, en l'état actuel, se présente comme un document de travail. (cf paragraphe B -4) et par l'adjonction de légende sur les documents graphiques.



Le dossier présenté ne comporte pas les évaluations des incidences sur le site Natura 2000. Si elles existent, il convient de les joindre au document. S'agissant de l'évaluation environnementale, les éléments fournis ne répondent pas totalement aux prescriptions de l'article L 121-10 du CU. Ainsi le résumé non technique est absent.

Le PADD n'a pas été modifié et aucune annexe ne figure dans le dossier.



**En l'état actuel, le dossier n'apparaît donc pas conforme aux dispositions des articles L 121-10, R 123-1, R 123-2-1 et R 123-19 du code de l'urbanisme.**

## **B - Le fond**

### **B - 1 - Le projet d'aménagement et de développement durable**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est celui du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2006.

Les zones AU indicées de Coticcio Fosso et Simon di Filippo ouvertes à l'urbanisation par procédure de modification le 10 décembre 2011 ne respectent pas, les dispositions du I de l'article L 146-4 et L 146-6 du code de l'urbanisme dans la mesure où on ne peut pas considérer qu'elle constituent une extension d'agglomération ou de villages existants, ni des hameaux nouveaux des hameaux nouveaux. La procédure de modification fait donc l'objet d'un recours contentieux de l'État auprès du Tribunal Administratif de Bastia.

La faible extension du secteur de Tralavettu et Scuncarato n'est pas compatible avec les principes définis par le P.A.D.D. en sa page 10.

**Le projet n'est pas strictement cohérent avec le P.A.D.D. approuvé en 2006 sur ces points.**

### **B-2 - Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation du PLU révisé se doit d'exposer les motifs ayant conduit la commune aux choix qu'elle a arrêtés dans son document.

Les justifications des zones créées ne comportent que peu d'indications sur l'évolution de la superficie de chaque zonage. Le rapport n'explique pas et ne justifie pas les délimitations retenues. L'approbation récente de procédures de modification et de révision simplifiée nécessite l'adaptation du document.

Le rapport de présentation doit faire référence à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme auquel il est soumis.

Les périmètres de Cotticio et Angiare-Simon de Filippo se situent en limite de site Natura 2000 ZSC n°FR94000594 de l'embouchure du Rizzanese. A ce titre, le document est soumis à évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000.

Le bilan prévisionnel des emprises des zones U et AU sur les espaces naturels et agricoles n'est pas établi conformément aux dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture de 2010.

Par ailleurs, le diagnostic des secteurs (p.9) semble envisager, à terme, l'extension des périmètres de constructibilité dans des secteurs qualifiés de naturels par le P.A.D.D. et le projet de zonage présenté. Si tel est le cas, ces orientations demandent l'adaptation du P.A.D.D.

**Rappel** : comme rappelé plus haut une procédure contentieuse concernant les zones 1AUg (Coticcio – Fosso) et 1AUh (Simon – di Filippo – Angiare) est pendante devant la juridiction administrative. L'État estime que celles-ci ne sont pas conformes aux dispositions de la loi Littoral, notamment celles constitutives des articles L.146-4-1 et L.146-6 du Code de l'Urbanisme.



Le rapport de présentation ne reprend pas l'ensemble des exigences énoncées à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le contenu du rapport nécessite, sur la base des éléments ci-après, des compléments tant du point de vue du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, des choix de développement, de la protection et la consommation de l'espace, des motifs de la délimitation des zones et de définition des règles, que du point de vue des incidences du PLU sur l'environnement et plus particulièrement sur les sites Natura 2000.

## **B -2 - 1 le diagnostic :**

### **□ les risques :**



Le document ne comporte aucune référence aux risques naturels inondation, mouvements de terrain et aux risques incendies de forêt. Ces risques existent sur le territoire communal et les conditions de leur prise en compte dans le PLU doivent être précisées.

Ainsi, concernant les risques les Risques mouvements de terrains :

Devra être précisé dans le rapport de présentation que *dans le cadre de l'étude départementale réalisée en 2008 par le CETE Méditerranée, deux secteurs exposés à des risques d'éboulements rocheux ont été recensés sur cette commune : secteurs de « Pastinelli » et de « A Longa » ces secteurs sont reportés sur la carte au 1-25000ème jointe.*

*Ces secteurs seront identifiés dans le PLU par l'indice « Eb » et n'interféreront pas avec les zones d'urbanisation du PLU (zones U et AU).*

*Cependant, bien qu'étant classés en zone N dans le PLU, dans la mesure où des possibilités d'occupation du sol sont admises par le règlement, en l'absence d'étude d'aléas, ces possibilités devront exclues dans ces secteurs Eb.*

Concernant le risque incendie de forêt : à préciser en concertation avec les services de l'État.

### **□ l'agriculture :**

Le document fait référence à un diagnostic agricole dont les conclusions du rapport ne sont pas intégrées au dossier conformément à l'article L 123-1-2 du CU et comme prévu par la loi n°201-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

### **□ les données économiques :**

Le recensement des services et commerces existants pourrait être utilement actualisé.

D'une manière générale le récapitulatif des pages 12, 13, 18 et 19 destiné à lister les activités existantes aurait gagné, en matière de connaissance du territoire, à être regroupé sous un même chapitre et à figurer sur un document graphique.

### **□ les données démographiques :**



Les données démographiques susceptibles de justifier les extensions d'urbanisation ne sont pas fournies. Le contenu des pages 18 et 19 précise seulement que *Propriano a maintenant besoin de fixer une population du son territoire afin d'affirmer son rôle de métropole d'équilibre de l'ouest du département à constituer à terme le point des échanges économiques et des services administratifs.*



La population des résidences secondaires n'est pas évaluée, la fréquentation touristique et son évolution ne font pas l'objet de données et analyse.



Ces données sont pourtant nécessaires pour justifier l'adéquation des besoins en logement avec celle des surfaces destinées à être urbanisées.

□ la satisfaction des besoins en logements et l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants.

Le rapport fait état d'une densification importante et d'une «consommation des terrains qui justifie pleinement les mesures engagées dans la révision». Il comptabilise environ 150 permis de construire (sans préciser le nombre de logements correspondants) délivrés au cours des six dernières années dans des secteurs qu'il est difficile d'identifier avec précision par les documents présentés.

L'analyse fine de ces autorisations constituerait une référence pour évaluer l'évolution et la nature des besoins en logements en utilisant les données démographiques évoquées précédemment. La répartition par catégorie de logements (résidence à usage principal, secondaire, locatif, saisonnier, etc.) constituerait une donnée intéressante.

→ Sur ce plan, la compatibilité du projet avec les objectifs et les enjeux du P.A.D.D. doivent être justifiés.

En ce sens, un état des surfaces résiduelles des zones U et AU du document opposable doit être établi pour évaluer quantitativement le besoin en espace envisagé, compte tenu des objectifs de densification poursuivis comme indiqué page 18.

Enfin, un état de réalisation des équipements correspondants aux zones U et AU doit figurer au dossier.

**L'ensemble de ces données permettra d'apprécier l'adéquation entre les besoins et les capacités d'accueil de chacun des secteurs.**

#### **B – 2 - 2 - l'état initial de l'environnement**

□ le milieu naturel :

Le document comporte des références à certaines protections situées sur la commune. Les conditions de leur prise en compte dans le PLU demandent une présentation détaillée. La description des périmètres de protection des espaces naturels semble, en l'état actuel du document, succincte.

Le bilan "faune" liste certaines espèces présentes sur certains sites. Il omet de préciser que des secteurs représentent des lieux d'hébergement pour plusieurs espèces et un site d'accueil important pour les oiseaux migrateurs et hivernants.

Le bilan "flore" se réduit à un descriptif succinct du couvert végétal et à une liste incomplète d'espèces endémiques. Pourtant la zone couverte par le site natura 2000, classée en Znieff de type 1 revêt un intérêt majeur, puisqu'elle constitue la principale station de Corse qui abrite une plante endémique cyno-sarde « *Anchusa crista* » aujourd'hui menacée.

**La compilation d'informations sur la biodiversité et les espaces de protection devrait comporter une présentation des enjeux, parfois majeurs, du territoire (patrimoine naturel, services écologiques..).**

□ l'eau :

→ Le schéma directeur d'eau potable (concernant également les communes de Belvédère Campomoro et Olmeto) réalisé en 2009 a abouti aux conclusions que le système de production et de distribution d'eau de l'ensemble du secteur s'avérerait insuffisant pour alimenter en eau la future population estivale sans envisager des travaux importants.

Conformément "au porter à connaissance" d'octobre 2011, le rapport de présentation doit présenter les conditions d'alimentation en eau de la commune (ressources, distribution, consommation) et démontrer l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation et les moyens mobilisables.

→ **Tel n'est pas le cas du rapport de présentation dans sa forme actuelle.**

### **□ l'assainissement :**

En référence aux textes en vigueur, le rapport de présentation précisera que pour les zones où l'assainissement autonome est admis, le document de référence aux prescriptions particulières est, maintenant, l'arrêté préfectoral n° 2012-143-003 en date du 22 mai 2012.

Il est permis de supposer que l'exploitation très récente de la nouvelle S.T.E.P de CAPU LAOROSU conduite à une modification/adaptation du plan de zonage d'assainissement.

De plus, ce document doit maintenant traiter également des zones pluviales et de ruissellement (article L.2224-10 du code général des Collectivités Territoriales).

Le sujet de l'assainissement n'est pas traité dans le rapport de présentation. La cohérence avec le zonage d'assainissement doit être examinée.

### **□ le milieu marin et littoral :**

Des données relatives à la qualité des eaux de baignade auraient pu utilement être intégrées au dossier.

### **□ le volet paysager :**

Certaines composantes paysagères sont évoquées lors de la justification des zones. Néanmoins, ne sont pas évalués les enjeux paysagers induits par les nouveaux secteurs à urbaniser ainsi que la cohérence paysagère entre les différents espaces.

## **B – 2 - 3 -- les choix de développement, de protection et la consommation de l'espace**

### **□ les zones urbaines ou à urbaniser**

Le rapport fait état d'un projet de transport collectif en site propre. Remarquons que l'opportunité ainsi offerte n'a pas été exploitée pour imposer une densification accrue des secteurs concernés (cf article L123-1-5-13° bis du Code de l'Urbanisme).

Accroître les possibilités d'urbanisation peut passer par une densification constituant ainsi une alternative à la consommation d'espaces.

Le document ne permet pas d'établir une analyse détaillée par secteur. Néanmoins, des commentaires non exhaustifs peuvent être formulés sur les secteurs suivants :

#### **Tivologgia :**

L'extension du site est uniquement justifiée par l'existence d'un lotissement maintenant caduc et vierge de constructions.

L'extension du secteur est contraire aux dispositions de la loi littoral (L 146-4 du CU) et du Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC) qui précisent que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

#### **Scuncacato :**

Ce projet impacte un espace à vocation agricole, en partie à forte potentialité. Il est limitrophe d'une zone agricole exploitée qui pourrait être abondée.

En outre il est erroné d'écrire, page 21, qu'il n'y a pas de diminution des espaces agricoles. Cette zone est aujourd'hui classée en « N ».

#### **Paratella**

Ce secteur défini p.24 relèverait davantage d'une classification en zone AU et non d'une zone U.

En effet, tout projet d'urbanisation devant faire l'objet « d'un plan d'ensemble pour l'organisation et la maîtrise des VRD » relève, d'une classification en zone AU et d'une orientation d'aménagement, en référence aux dispositions de l'article R 123-6 du CU. (cf paragraphe B – 4 plus loin)

## □ les axes routiers

### voie de désenclavement du hameau de Tivolaggio à partir de Portigliolo :

En l'absence de justification précise des caractéristiques de cette voie, le projet pourrait être apprécié comme non conforme aux dispositions de la loi littoral, notamment au regard des articles L146-6 et L146-7 s'il était assimilé à une création de route nouvelle. Ce projet ne doit pas, en tout de cause, mettre en cause l'espace boisé classé.

## □ les zones naturelles et agricoles

Il conviendra utilement de remplacer la carte « zone agricole » du document , qui ne reflète pas la réalité des surfaces agricoles actuelles de la commune, par la cartographie du diagnostic agricole (ou celle du PAC-agri établie selon la méthodologie de la CDCEA), plus exhaustive.

La carte présentée en page 32 tend à minimiser l'impact de la révision au regard de la consommation des terres agricoles.

### **B-2-4 - les motifs de la délimitation des zones et de définition des règles**

Chaque zone délimitée demande une justification dans le rapport de présentation. Celle-ci est souvent insuffisante et quelquefois absente du dossier.

Ainsi le rapport de présentation ne fait pas état de la nouvelle petite zone « Ng » définie par le règlement.

à noter une remarque ponctuelle :

Une anomalie est relevée sur la parcelle non cadastrée située à l'ouest de la parcelle n°0A0715 (sur laquelle est implanté l'hôtel "Le Belambra") intégrée au domaine public maritime. le cadastre reporte avec une double flèche le DPM qui à cet endroit a été délimité

L'erreur de zonage ne résulte pas de la révision du PLU, mais il convient de rectifier et de justifier la modification de zonage à l'occasion de cette procédure.

Les tableaux de détail des zones (pages 38 à 45) préconisent des actions à mener. Leur mise en œuvre devra faire l'objet d'une réglementation adaptée. Des fiches détaillées (photos..) auraient pu permettre d'établir par secteur des règles graphiques notamment celles relatives aux hauteurs. Des outils d'expression tels les filets de hauteur le long des voies, des cônes de vues auraient pu constituer des outils utiles.

### **B – 2 -5 - les incidences du PLU sur l'environnement**

Ce volet aurait dû être développé dans le cadre de la consultation prévue par l'article R 121-14 du code de l'urbanisme – évaluation environnementale - . Néanmoins, il importe de souligner les mesures prises par la commune, objet du document "*Préconisations pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables*" qui mériteraient d'être davantage et plus précisément identifiées.

## □ évaluation des incidences Natura 2000

Comme précisé dans le premier paragraphe, l'évaluation des incidences du projet de révision de PLU sur le site Natura 2000 présent sur le territoire de la commune, est absente au dossier.

## □ incidences sur les zones autres que Natura 2000

S'agissant de l'évaluation environnementale, des éléments sont apportés sans répondre toutefois aux exigences de l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme. Le résumé non technique est, par exemple, absent. Des compléments sont donc souhaitables.

Cette évaluation doit être complétée afin que le PLU prenne effectivement en compte l'environnement et pour que l'autorité environnementale puisse rédiger un avis pertinent.

En conclusion, le rapport de présentation ne comporte pas l'ensemble des pièces exigées par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme. Il doit être complété.

Il doit également justifier les choix arrêtés par la commune dans son document.

Enfin, il ne liste pas les voiries destinées à être classées dans le domaine communal

### B - 3 - Les documents graphiques du règlement

L'absence de légendes rend délicate, voire impossible, la lecture des documents graphiques. Il est donc très délicat d'apprécier la cohérence des pièces constitutives du dossier. Pour une meilleure exploitation, les documents pourront :

- Être présentés à une échelle qui permet leur lisibilité,
- comporter une orientation et des légendes appropriées à chaque référence réglementaire.

En outre, il est proposé que soit établi un plan d'assemblage de l'ensemble du territoire de la commune permettant ainsi d'identifier et de localiser les autres planches.

Le PPRi est identifié dans les documents graphiques du PLU par le secteur spécifique « i ». Cependant, il est constaté, en certains points, un report inexact de cette servitude d'utilité publique (zone N piste aéroport, limite PPRi à l'embouchure (zone AU), zone AuiJ, zone N de Scuncacatto, absence de limite entre la zone A et la zone Ai dans le secteur de Scuncacatto, ER n°12 et n° 35...etc.). Les EBC reportés sur les documents graphiques ne reprennent pas exactement la délimitation validée par le conseil des sites, notamment sur le site de Turriciolo.

Les espaces recouvrant des zones ou sites archéologiques devront être identifiés par un indice spécifique et une légende appropriée (« secteurs dans lesquels les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement de mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique »)

**En l'état, les documents graphiques du règlement sont difficilement exploitables et, en conséquence, pourraient être qualifiés de non conformes aux dispositions des articles R 123-11 et 12 du code de l'urbanisme sans les adjonctions ci-devant préconisées..**

### B - 4 - le règlement

Le règlement doit être conforme aux dispositions de l'article R 123-9. Il doit constituer un document lisible et opposable.

Les modifications apportées au règlement sont justifiées en page 28 par la nécessité de prendre en compte l'évolution législative et réglementaire des textes.

Le règlement, comporte des "dispositions générales" et des dispositions particulières pour chacune des différentes zones identifiées dans le PLU.

#### B-4-1 - les dispositions générales

Cette structure ne correspond pas à celle définie par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. En effet, le chapitre "dispositions générales" ne figure plus dans le contenu obligatoire du règlement des PLU.

L'énumération dans le règlement d'éléments extérieurs au PLU peut conduire à donner des informations erronées en cas d'évolution de la réglementation. La réforme opérée par le décret du 5 janvier 2007 rend caduque les informations relatives au règlement national d'urbanisme ou aux différentes autorisations ou déclarations relatives à l'utilisation des sols.

Le règlement ne peut ainsi contenir que des règles locales rendant ainsi son application beaucoup plus aisée.

Au besoin, les dispositions générales peuvent être transcrites dans le rapport de présentation.

#### **B – 4 - 2- dispositions particulières**

Les dispositions prévues par arrêtés préfectoraux ou municipaux, ainsi que les prescriptions définies par délibération du conseil municipal ne doivent pas figurer dans le contenu du règlement, mais dans les annexes prévues à cet effet (ex : participation pour place de stationnement).

Ainsi, en ce qui concerne la réglementation de l'assainissement mentionné aux articles UD-4, AU-4, Aug-4; Auh-4 et A-4, les dispositions faisant référence au règlement sanitaire départemental ont été abrogées et remplacées par des arrêtés ministériels. La référence à ladite réglementation est suffisante et s'impose d'elle-même.

 **Certaines dispositions ne sont pas conformes à la réglementation. Il conviendra donc de les supprimer :**

- nécessité d'obtenir l'avis de l'architecte des bâtiments de France ;
- plan d'aménagement d'ensemble en zone U en l'absence de servitudes instituées par application de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme en zone urbaine ;
- catégorie de destination non fixée par le code de l'urbanisme ;
- recueil préalable du l'accord du CAUE et d'une manière plus générale la sollicitation des pièces non fixées par le code de l'urbanisme ;
- sollicitations d'avis préalables à une autorisation particulière non exigées par la réglementation ;
- référence à la SHOB et SHON maintenant disparue ;
- autorisation en zone agricole de constructions non prévues par l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ;
- déclaration de clôture et permis de démolir en l'absence de périmètres de protection et/ou de délibération;

 Le règlement, d'une manière générale, doit fixer, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites. Le règlement n'a pas à lister les occupations et utilisations du sol admises, celles-ci sont déterminées par défaut.. Il peut, en application du 2° de l'article R 123-9, uniquement préciser des conditions particulières d'utilisation du sol.

**Le règlement, dans sa forme actuelle, est difficilement exploitable.**

 La forme adoptée n'est pas recevable – *rédaction à partir du document de 2006 avec adjonction de dispositions en rouge et suppression des dispositions stabilisés jaune* – le document, est, en effet, illisible.

En outre, pour faciliter la lecture du règlement, des extraits du rapport de présentation peuvent être introduits en début de règlement de zone ou face aux règlements de zone (au verso de la feuille précédente) en précisant qu'il s'agit d' « extrait du rapport de présentation », qui ont la même valeur juridique que ce dernier.

Par ailleurs, le document doit :

- renvoyer aux dispositions de ce plan sans en reprendre le contenu ni édicter des dispositions particulières pour chacune des zones concernées par le PPRI du Rizzanèse (zones A et N)
- insérer des dispositions particulières applicables aux secteurs « Eb » exposés aux risques éboulements rocheux pour les zones N et 1N

- présenter une liste exhaustive des emplacements réservés (annexe du règlement) en référence au rapport de présentation et au document graphique (si ce dernier n'a pas indiqué les caractéristiques de chaque emplacement)

De plus, la fixation des hauteurs maximales des constructions en nombre de niveaux, est source à interprétations multiples. Il conviendrait donc, dans un souci de clarté, de fixer cette exigence, en hauteur métrique avec une référence très précise. Dans certains contextes spécifiques, des gabarits prédéterminés pourront être utilement imposés (avenue Napoléon par exemple).

D'autre part, toutes les dispositions relevant de recommandations n'ont pas à figurer dans le règlement.

Enfin, l'absence d'annexes (cf paragraphe B – 5), outre son caractère illégal, est très préjudiciable à l'application du règlement.

**Le règlement présente un certain nombre de dispositions incohérentes rendant l'application du règlement très délicate pour les constructeurs et le service instructeur.**

Celles-ci constituent une source de litige et de conflit, voire d'illégalité, aux yeux du juge administratif en cas de lecture divergente.

A titre d'exemple, citons :

Zone UA : sont interdites *les démolitions de bâtiment* et plus loin occupation et utilisations soumises à des conditions particulières *les démolitions en vue d'une reconstruction dans le volume existant*.

ou encore, Zone UA : *les constructions neuves ne sont pas interdites* et il est précisé plus loin que *l'implantation des constructions* ne peut se faire que *sur les seules emprises existantes* et que *la hauteur est limitée à l'existant*.

Des dispositions sont incompréhensibles : "*servitude de non altius tollendi : ... toute partie bâtie ... devra se situer dans un plan horizontal passant par le niveau du plancher habitable de l'ouverture la plus basse du bâtiment situé en amont et limité de part et d'autre de ce bâtiment par un angle de 45°....*"

Des exceptions sont inapplicables (bien que déjà connue) comme "*exceptionnellement sur une parcelle ayant une déclivité ou présentant un talus, dans la partie aval de ladite parcelle, la hauteur pourra atteindre R+2 ...*" et comme "*les terrassements et les excavations d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre de hauteur non occupés par le bâtiment et devant demeurer après la construction sont interdits*"

Il ne s'agit, ici, que de quelques exemples.



**Le règlement doit être réexaminé pour être rendu plus lisible et conforme à la réglementation.**

## **B-5 - les annexes**

**Le document ne figure pas au dossier.**

Celui-ci devra intégrer les pièces énumérées aux articles R 123-13 et R 123-14, dont les servitudes d'utilité publique, en tout état de cause, le PPRi du Rizzanèse approuvé le 13 avril 2000 révisé février 2008.

Concernant l'assainissement, les annexes devront intégrer l'arrêté préfectoral n°2012-143-0003 en date du 22 mai 2012 relatif aux conditions de mise en oeuvre et de gestion applicable aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 12kg/j de demande biochimique en oxygène.