



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service aménagement - habitat

Bastia, le 27 DEC. 2016

Lettre recommandée AR n° 111122009

40178

Le préfet de Haute-Corse

à

Monsieur le Maire de Sisco
20233 SISCO

268/16

Objet : avis de synthèse des services de l'État au titre des personnes publiques associées.

Réf : projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2016.

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Cette délibération ainsi que les documents constitutifs du projet de PLU m'ont été transmis le 05 octobre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit en l'espèce avant le 5 janvier 2017. Cet avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

L'examen du projet arrêté du PLU de Sisco appelle de la part des services de l'État les observations suivantes.

LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le PLU de Sisco, prescrit par délibérations des 18 mai 2015 et 26 juillet 2016, et arrêté par délibération du 4 octobre 2016, est soumis au régime juridique de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II.

Un PLU Grenelle contient les pièces distinctes suivantes :

- > un rapport de présentation au contenu renforcé,
- > un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- > un règlement,
- > des orientations d'aménagement et de programmation,
- > des annexes.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme peuvent être soumis à une évaluation environnementale. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à cette évaluation environnementale, modifié par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, liste les documents d'urbanisme soumis, selon leur procédure d'élaboration ou d'évolution, à évaluation environnementale de façon systématique ou après examen au cas par cas. Ces dispositions sont intégrées dans le code de l'urbanisme (CU), aux articles R104-1 à R104-33.

La commune de Sisco est soumise à évaluation environnementale (commune littorale / article R104-8 du CU et commune incluant tout ou partie d'un site Natura 2000 / article R104-10 du CU).

Ainsi, en plus des pièces citées ci-dessus, le PLU de Sisco doit contenir une évaluation environnementale.

Après examen, il ressort que le PLU comporte bien les pièces énumérées ci-dessus dans leur ensemble.

Celles-ci appellent de ma part les observations suivantes.

L'ANALYSE DES PIÈCES DU PLU

Je vous rappelle que le PLU de Sisco doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois littoral, Grenelle et ALUR et le code de l'urbanisme, ainsi qu'en compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 02 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse.

A)- OBSERVATIONS SUR DES MOTIFS ENTACHANT LE PLU D'ILLÉGALITÉ.

1 – Le respect des principes de la loi littoral :

a) L'extension de l'urbanisation en continuité du village et de l'agglomération.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Or, l'examen des plans de zonage du projet de PLU m'amène à constater que plusieurs zones U ne constituent ni un village, ni une agglomération au sens de la loi littoral.

En effet, les zones UC, UCi et UD du secteur de Marina, en espaces proches du rivage, ne sont constituées que de quelques constructions éparses.

Ainsi, ces zones devront être supprimées et les secteurs reclassés en zone A ou N.

Il en est de même de la zone UB de Campo di Balba, vaste zone peu bâtie, constituée d'habitat très diffus, venant s'appuyer sur 3 zones UA espacées les unes des autres, de petites tailles, et constituées pour 2 au moins des 3 zones UA de moins de 15 constructions.

De par sa surface, la zone UB ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation existante.

Aussi, cette zone devra être supprimée et le secteur reclassé en A ou N.

b) L'interdiction de l'urbanisation dans la bande littorale des 100 mètres.

L'emplacement réservé (ER) n° 2 verra la création d'un parking et l'ER n° 1 l'élargissement de la route Sainte-Catherine la Marine.

Ces deux emplacements sont situés dans la bande littorale des 100 mètres (en partie pour le n° 1).

A cet égard, je vous rappelle les dispositions de l'article L121-16 du CU qui prévoient que « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage* ». L'article L121-17 du même code dispose quant à lui que cette interdiction « *ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Ce principe est repris par le PADDUC dans son annexe 3 (livret Littoral), pages 22 et suivantes et s'applique aux parkings, bitumés ou non.

Un parking n'est pas considéré comme une construction ou installation nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, comme cela a été rappelé par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 10 mai 1996 (Saint-Jorioz – n° 155169).

En conséquence, l'emplacement n° 2 prévoyant la création d'un parking dans la bande littorale des 100 mètres dans un espace non urbanisé est contraire aux dispositions du CU précitées et entache le PLU d'illégalité. Il devra donc être supprimé.

S'agissant de l'emplacement n° 1, où est prévu l'élargissement de la route Sainte-Catherine : le dernier alinéa de l'article L121-6 du CU dispose que « *L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

La route dont il s'agit n'est ni dans un espace urbanisé, ni nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Elle se trouve par ailleurs dans un espace remarquable et caractéristique.

Ainsi, l'élargissement de cette route dans sa partie située dans la bande des 100 mètres est donc contraire aux dispositions précitées, entachant également le PLU d'illégalité. Cet emplacement devra donc être modifié, pour mettre le PLU en conformité avec la loi.

A titre d'information, je rappelle que la plage de Sisco, dans sa partie située le long de la marine, est classée par le PADDUC en plage semi-urbaine. Ce qui y est autorisé figure dans l'annexe 6 (livre II – schéma de mise en valeur de la mer). Il conviendra de s'y reporter le cas échéant.

B)- OBSERVATIONS SUR LES POINTS DE FRAGILITÉ JURIDIQUE DU PLU.

1 – Le respect du principe d'équilibre.

Les chiffres relatifs au nombre d'hectares qui seront ouverts à l'urbanisation, dans votre projet de PLU, diffèrent d'un document à l'autre. Il est de 15 ha dans le rapport de présentation, alors qu'il est fait mention de 20 ha dans le projet d'aménagement et de développement durable. Or, il ressort des calculs des surfaces U vierges effectués par mes services, que celles-ci s'élèvent à un total de 26,20 ha.

Ces chiffres devront, d'une part, être précisés et d'autre part, harmonisés entre les différents documents.

À ce titre, je vous rappelle que, si la surface vide constructible devait être de 26,20 ha comme calculée par mes services, pour un besoin en logement que vous affichez à 200 logements sur 15 ans, cela représente 7,6 logements à l'ha, soit une consommation d'espace disproportionnée par rapports aux besoins de la commune.

2 – Le respect des principes de la loi littoral.

a) L'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal.

Comme rappelé précédemment, l'article L121-8 du CU prévoit que « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Or, plusieurs zones U de votre projet de PLU permettent une extension de zones qui bien que regroupant un certain nombre de construction, semblent néanmoins constituées d'un habitat diffus, ne paraissant être ni un village ni une agglomération au sens de la loi littoral. Il s'agit notamment des zones UC, UCi et UD (Scopiccia, Vadone, Piano di Poraja), ainsi que des zones UC, UCi, UD et UDi de Campo di Pace.

Cela m'amène à faire le constat que la commune n'a pas fait, au travers du rapport de présentation, le travail d'identification et de délimitation des espaces urbanisés de son territoire, espaces valant village ou agglomération au sens de la loi littoral (PADDUC, livret Littoral, page 57).

Cette identification des formes urbaines et de l'urbanisation présentes sur le territoire de la commune permettrait de justifier et d'identifier les zones pouvant bénéficier d'une extension de l'urbanisation et les zones pouvant seulement bénéficier d'une densification (ou renforcement urbain).

De même, les capacités de densification et les formes urbaines des différentes parties du territoire de la commune ne sont pas suffisamment présentées.

Il incombe au PLU d'en faire une analyse permettant d'établir un objectif chiffré de logements envisageables sur ces espaces, et ainsi d'affiner le nombre d'hectares qu'il sera nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation, au titre, d'une part, des capacités de renforcement de l'urbanisation, et d'autre part, des besoins en extension.

Cette absence de démonstration ne permet pas d'apprécier si le projet de PLU propose un équilibre entre l'ouverture à l'urbanisation et la satisfaction des besoins de la commune.

b) Les espaces proches du rivage (EPR).

Une partie des zones U précitées sont situées, par ailleurs, dans les espaces proches du rivage. Le principe posé par la loi littoral est que dans ces espaces, l'extension de l'urbanisation doit, en plus d'être réalisée en continuité du village ou de l'agglomération, être limitée, justifiée et motivée. En effet, l'article L121-13 du CU dispose que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme* ».

Le PADDUC rappelle quant à lui que la forte pression foncière et anthropique à laquelle sont soumis ces espaces, ainsi que leur rareté, font que les EPR bénéficient de ce régime de protection renforcé (annexe 3, livret Littoral, pages 25 et suivantes).

À cet égard, les zones UC, UCi, UD et UDi du secteur de Campo di Pace situés dans les EPR, semblent permettre une extension de l'urbanisation existante, dont le caractère de village ou d'agglomération n'est pas encore démontré, qui ne paraît ni limitée ni justifiée dans les documents du PLU.

De même, les zones UC, UCi et UD du secteur Marina n'étant pas en continuité d'un village ou d'une agglomération ne peuvent permettre une extension d'urbanisation même limitée ou justifiée. Comme je vous l'indiquais précédemment, ces zones sont à supprimer.

c) Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC).

La zone UC de secteur de Campo di Pace impacte par ailleurs des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC). Il s'agit de la zone UC située au sud du ruisseau de Sisco, en partie littorale, qui empiète à deux endroits sur l'ERC n° 2B18.

D'après la cartographie du PLU, les parties concernées ne sont pas encore bâties. Il en va de même pour l'ER n° 1 (élargissement de la route Sainte-Catherine).

Aussi, je vous rappelle que dans ces espaces, protégés au titre des articles L121-23 et suivants du CU, aucune urbanisation ou construction nouvelle n'est possible (sauf aménagements légers liés à leur gestion, à leur mise en valeur – article R 121-5 du CU).

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (annexe 3, livret Littoral, pages 31 et suivantes). Il indique par ailleurs qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés, sur la base d'une justification au regard des critères ayant conduit au classement de L'ERC par le PADDUC.

Il n'apparaît pas que ce travail de délimitation à l'échelle de la commune ait été fait. Par conséquent, il conviendra de le mener à bien, afin de s'assurer de la justesse de ces contours, et ainsi d'affiner le zonage UC en cause, afin que celui-ci ne soit pas en conflit avec l'ERC. Pour l'emplacement réservé n° 1, le même travail devra être fait.

d) La servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL).

Cette servitude correspond à la servitude longitudinale de passage des piétons le long du littoral. L'article L121-31 du CU édicte que « *Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons* ».

Le PLU ne fait pas apparaître le tracé de droit de la servitude sur les pièces graphiques. En conséquence, le document approuvé devra le faire figurer et devra de même rappeler le contenu de l'article du CU précité.

3 – La compatibilité avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC).

En plus du respect des principes de la loi littoral et de protection des ERC évoqué ci-dessus, la compatibilité des documents d'urbanisme au PADDUC s'apprécie également au regard du respect des espaces stratégiques agricoles (ESA).

Ces espaces, délimités à l'échelle régionale par le PADDUC et quantifiés en hectares par commune, ont été sélectionnés selon des critères qualitatifs, relevant notamment de leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 %) et de leurs potentialités agronomiques, ou de leur caractère cultivable (idem précédemment) et de leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Sur la base de la délimitation du PADDUC, chaque document d'urbanisme doit ensuite délimiter ces espaces à son échelle.

Le PADDUC a identifié 215 ha d'ESA délimités sur le territoire de Sisco. Le projet de PLU de Sisco fait apparaître 240 ha classés en ESA, soit 25 ha supplémentaires.

Cependant, le rapport de présentation ne fait pas la démonstration que les espaces identifiés en ESA par le PLU remplissent les critères qualitatifs qui ont présidé au classement des ESA à l'échelle régionale par le PADDUC, et rappelés ci-avant.

Il n'est pas fait mention non plus des éventuels ESA qui auraient déjà été consommés par une urbanisation récente, ni même de ceux qui ont été identifiés par le PADDUC sur des zones urbanisées avant son approbation. Cependant, la commune doit justifier la consommation des ESA. Elle doit également indiquer quels sont ceux qui étaient déjà urbanisés avant leur délimitation, en apportant des éléments de nature à corroborer cette urbanisation antérieure.

Ces justifications et explications devront donc apparaître dans les documents du PLU qui seront soumis à l'approbation.

La compatibilité au PADDUC s'apprécie également au regard du respect des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT).

Or, le PLU de Sisco se contente de préciser, dans son rapport de présentation, que ceux-ci « peuvent être urbanisés uniquement à la condition qu'il n'y ait plus aucune terre disponible à l'urbanisation », sans apporter davantage de précisions.

Toutefois, ce n'est pas exactement ce qui est prévu par le PADDUC. En effet, celui-ci précise que *« Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – livret Littoral). Il doit être justifié par le besoin démographique »*.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fait pas non plus la démonstration de la non consommation des ERPAT dans le PLU et par conséquent de la compatibilité de ce dernier au PADDUC sur ce point.

Les documents du PLU soumis à l'approbation devront faire apparaître une analyse démontrant la compatibilité du PLU au PADDUC, s'agissant tant de l'ESA que de l'ERPAT.

4 – Les documents du PLU.

a) Le rapport de présentation (article L151-4 du CU).

Le dernier alinéa de l'article L151-4 du CU dispose que le rapport de présentation *« établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités »*.

Si le PLU fait une analyse assez complète du stationnement sur la commune, il n'établit pas l'inventaire prévu par le CU. Or une précise évaluation de l'existant permettra une bonne détermination des besoins.

Le PLU devra donc réaliser cet inventaire.

Le volet environnement du rapport de présentation ne fait pas état de la préservation des espèces protégées. Ce point devra apparaître dans le document soumis à l'approbation.

b) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

L'article L151-5 du CU prévoit dans son point 2° que le PADD définit « *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune* ».

Or il n'apparaît pas, à la lecture du PADD, que les orientations générales concernant le développement des communications numériques, l'équipement commercial et le développement économique et les loisirs ont été définis.

Le PADD ne comporte donc pas toutes les orientations que celui-ci doit définir, conformément au code de l'urbanisme.

c) Les annexes.

L'article R151-53 du CU dispose que « *Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :*

8° Les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ; ».

Or le PLU de Sisco ne comporte pas dans ses annexes les éléments précisés à l'article précité. Si quelques cartes sont incluses dans le rapport de présentation ainsi qu'un document intitulé « Annexes sanitaires », ceux-ci sont insuffisants et manquent de lisibilité.

Par ailleurs, le plan de prévention des risques d'inondation ne figure pas non plus au nombre des annexes, alors qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLU.

Les documents du PLU soumis à l'approbation devront donc comporter les éléments ci-dessus mentionnés, absents du projet de PLU arrêté.

C)- OBSERVATIONS SUR LES POINTS D'INCOHÉRENCE, D'IMPRÉCISION ET D'INCOMPLÉTUDE DES DOCUMENTS DU PLU.

1 – Le règlement et la cartographie.

a) Le règlement.

L'analyse du règlement fait apparaître qu'au chapitre des dispositions générales, article 4, point 5, il est précisé que « Par délibération n°... du conseil municipal de la commune en date du ... conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, sur tout le territoire, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignements ».

Je vous rappelle que suite à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, l'article L130-1 a été abrogé et remplacé par les articles L113-1 et suivants.

Dans leur nouvelle rédaction de l'article L130-1, ces articles ne reprennent pas son dernier alinéa, cité ci-dessus dans le règlement du PLU.

Cette référence à une disposition du CU qui n'existe plus est donc à supprimer du règlement.

Il en est de même pour l'article UA3, s'agissant des accès : la servitude instituée par l'article 682 du code civil n'a plus à faire partie des pièces à fournir lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2007.

Cette mention, comme la précédente, sera donc à supprimer.

Dans le dernier paragraphe de l'article UA6, il conviendra d'ajouter que pour les balcons autorisés, ceux-ci doivent avoir fait l'objet d'une demande d'autorisation de surplomb du domaine public, suivie d'un avis favorable du gestionnaire de ce domaine.

L'article 10 des différentes zones du règlement (hauteur maximum des constructions) devrait être plus précis, et pourrait reprendre les indications relatives au niveau du sol, qui figurent en annexe de ce même document.

Dans ces mêmes articles 10, les croquis sont destinés à expliciter et illustrer les prescriptions édictées par le règlement écrit : ces indications n'ont pas de valeur réglementaire, et afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait d'apporter une précision pour chaque croquis, comme par exemple le titre « Schéma récapitulatif des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol, à valeur explicative ».

En zone A – article A2 – point 1 – troisième alinéa : il est précisé que sont autorisées « les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes (...) ».

A cet égard, je vous rappelle que lorsque l'aménagement constitue un changement de destination, l'article L151-11 du CU dispose que le règlement peut « 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, (CTPENAF en Corse) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (Conseil des sites en Corse) ».

Le règlement devra être complété en ce sens et les bâtiments concernés devront être identifiés dans les plans de zonage.

En zone N, est autorisée notamment la restauration de constructions existantes : à cet égard, il semblerait utile de préciser la notion de ruine, afin d'éviter tous questionnements et litiges ultérieurs, lors des demandes d'autorisations d'urbanisme.

b) *La cartographie.*

Il apparaît qu'une bande du territoire communal, comprise entre les planches 1 et 2, est absente de la cartographie. Cette bande, qui représente environ 10 ha (en moyenne 45 mètres de large sur 2 km de long), n'est donc pas représentée.

Par ailleurs, il semble que l'indice Ai (situé au nord est de la planche 1) soit destiné à la petite zone adjacente à cet indice. Cependant, rien ne les relie.

Il conviendra de rectifier ces erreurs sur la cartographie, afin de ne pas créer de confusion ou un manque de lisibilité sur les zonages concernés.

→ La marine et le littoral.

La cartographie ne fait pas apparaître la bande des 100 mètres inconstructibles : cette omission sera à rectifier.

Les pièces graphiques du PLU prévoient quatre types de zonages pour le DPM terrestre et les secteurs limitrophes de la mer : NR, AR, NL et Nli.

Ces quatre zonages englobent en partie le DPM et sont par conséquent soumis aux règles strictes de sa gestion. Ainsi, il serait utile de préciser au sein du règlement que toute installation ou occupation du sol sur le DPM doit avoir fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable, délivrée par mes services. Le règlement doit par ailleurs clairement interdire toute possibilité de construction en dur sur cet espace.

→ Les servitudes.

Les différents aléas des risques inondation et submersion marine sont mal représentés : les couleurs sont identiques et la lisibilité en est affectée. Il n'est pas possible d'avoir une lecture claire des différents aléas.

En outre, l'atlas des zones inondables (AZI) figure dans la légende, mais ne semble pas être représenté sur les cartes.

En conséquence, il conviendra de clarifier les aléas inondation et submersion dans la cartographie du PLU.

J'ajoute que l'ensemble des ressources en eau de la commune a fait l'objet d'une régularisation administrative par arrêté préfectoral n° 2015-083-0004 du 24 mars 2015.

Les tracés et prescriptions relatifs aux périmètres de protection de ces ouvrages, décrits dans l'article 3 de cet arrêté, n'ont pas été intégrés dans le document d'urbanisme ni indiqués sur la cartographie des servitudes.

Pourtant, celles-ci peuvent avoir un impact sur les usages des sols, notamment pour ce qui concerne les ressources de Pietricaje et Piano 1, dont les périmètres de protection rapprochée sont situés en tout ou partie sur des zones de type As, alors que les arrêtés de déclaration d'utilité publique de ces ouvrages interdisent notamment les constructions ayant pour but le rassemblement des animaux en amont et à moins de 200 mètres des captages. Il conviendra donc de leur affecter un zonage en conformité avec ces périmètres de protection réglementaires.

Ainsi, il faudra que les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages soient annexées au document d'urbanisme, comme cela est prévu par le code de la santé publique.

Le PLU approuvé de Sisco devra tenir compte de ces observations.

2 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La lecture de cette pièce du PLU m'amène à constater que celle-ci est souvent trop descriptive. L'OAP doit en effet rester synthétique, en ne donnant que des orientations.

J'observe également que de nombreuses précisions relèvent du règlement. Or, l'OAP n'est opposable qu'en termes de compatibilité, et des prescriptions d'ordre réglementaire sont inutiles, voire nuisent à sa lecture et à sa compréhension. Si la commune souhaite que certaines dispositions soient strictement respectées sur le secteur de l'OAP, elle peut les intégrer au règlement.

3 - Les espaces boisés classés (EBC).

Conformément aux articles L113-1 et suivants du CU, la commune de Sisco a classé des espaces boisés. Le conseil des sites de Corse, dans sa session du 21 juillet 2016, a donné un avis favorable au dossier d'EBC présenté en séance, avec la recommandation suivante : la commune doit ajuster les limites du classement en affinant, avec la chambre d'agriculture et à sa demande, la délimitation sur les 9 hectares de superposition des EBC avec les ESA. Travail que la commune s'est engagée à réaliser en collaboration avec la chambre d'agriculture.

Or, si l'analyse des EBC présentés dans le projet arrêté de PLU permet de constater une réduction des EBC sur les zones concernées (Monte Corvo, Turezza et Sant'Atone), celle-ci ne correspond pas à ce qui avait été décidé : seulement 5,67 ha retranchés sur les 9 demandés. En conséquence, il conviendra de préciser et justifier les raisons de cette différence. En l'état, les EBC ne sont pas conformes aux accords passés à l'issue du conseil des sites, accords qui ont permis à la collectivité d'obtenir un avis favorable.

4 - L'évaluation environnementale et la notice d'incidences Natura 2000.

Une erreur notable dans l'évaluation environnementale est à rectifier : seuls les secteurs de la marine et de Crosciano sont considérés comme des secteurs à enjeux, et susceptibles d'être touchés de manière conséquente par le document d'urbanisme. En effet, le site Natura 2000 et l'arrêté de protection de biotope du vallon de Sisco, pourtant bien identifiés dans le diagnostic, ne sont pas évoqués.

En outre, l'analyse de l'adduction en eau potable n'est pas suffisamment fine, s'agissant de la qualité (mauvaise qualité bactériologique en 2015) mais également s'agissant de l'équilibre quantitatif qui permet d'assurer la compatibilité du document au SDAGE. La ressource en eau apparaît, à la lecture, abondante mais l'absence de démonstration rationnelle ne permet pas de le vérifier. Il est donc impossible de juger si l'impact du PLU sera en effet limité sur cette ressource. Doute d'autant plus fondé que d'ores et déjà se posent des problèmes d'alimentation en montagne en période estivale. L'évaluation environnementale, page 25, précise d'ailleurs que l'absence de données sur les captages en fonctionnement ne permet pas d'évaluer l'impact de cette augmentation des besoins.

Il en résulte que le niveau d'impact du PLU sur l'eau ne peut être considéré comme limité si l'analyse et la démonstration ne sont pas poussées plus avant. C'est ce que la commune devra s'efforcer de faire dans la version approuvée du PLU.

Si l'évaluation des enjeux est bonne à l'issue du diagnostic, celle relevant des impacts est souvent critiquable. En effet, les impacts positifs sont surévalués alors que les impacts négatifs apparaissent globalement sous-évalués.

La présentation, comme mesures du PLU, du simple respect de la réglementation ou d'arrêtés préfectoraux ne peut être considérée comme une mesure émanant de la collectivité. Par ailleurs, et contrairement à ce qui peut être écrit sur la méthodologie, les incidences n'ont pas été appréciées quant à leur caractère direct ou indirect (réalisé pour la partie Natura 2000). Les effets cumulés ne sont pas explicités de manière claire.

En page 20, partie 2.5 : il est mentionné qu'aucune carrière n'est présente sur le territoire communal. Or, suite au dépôt d'une demande de déclaration pour du concassage au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, il apparaît qu'une carrière existe à proximité de la RD80. Il conviendra donc d'ajouter la mention « carrière en activité ».

S'agissant de l'arrêté de protection de biotope (APPB) « Vallon de Sisco », afin de pérenniser l'espèce présente sur le site (la *Woodwardia radicans*), il pourrait être intéressant de caractériser l'activité agricole en amont et connectée hydrologiquement à ce secteur sensible. En effet, bien que les probabilités soient faibles, il serait particulièrement dommageable de voir une activité de culture intensive, avec une forte consommation de produits phytosanitaires s'installer en amont.

De même, la petite hydro-électricité faisant partie des orientations du PADD, il conviendrait d'ajouter au règlement, pour le réseau hydrographique en amont de l'APPB, qu'aucune infrastructure venant modifier le débit des affluents sur ce secteur ne peut être développée.

Dans la notice d'incidences Natura 2000, page 33, partie habitats naturels, nature des incidences attendues : pour les incidences directes, le document mentionne que le projet de PLU classe les emprises terrestres des sites Natura 2000 en espaces boisés classés (EBC) sur la zone de montagne et en zone non constructible sur le littoral et que, de fait, les incidences sont nulles.

Or, la planche 1 de la cartographie montre que vers le hameau de Teghie une partie du site N2000 est en zones As et Nh, hors EBC, et potentiellement constructibles.

De même, les OAP prévoient des aménagements légers sur les plages de la marine.

Les incidences de ces aspects du PLU ne sont pas prises en compte, alors qu'elles sont à minima faibles, mais ne peuvent être nulles.

Ces points seront également à reprendre dans la version approuvée du PLU.

D)- OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET ERREURS MATÉRIELLES.

D'une manière générale, les documents du PLU de Sisco révèlent de nombreuses erreurs matérielles, ainsi que des contradictions dans les chiffres voire dans certaines parties du texte, où parfois il manque un paragraphe. Y figurent également des références à des documents d'autres communes, ou d'autres départements. Les citations du code de l'urbanisme sont souvent incomplètes, y sont parfois ajoutés des phrases qui ne figurent pas aux articles visés, induisant le lecteur en erreur.

Si cela n'entache pas d'illégalité le PLU, il conviendra toutefois de les corriger. En effet, le document gagnera en clarté et sa lecture s'en trouvera facilitée.

J'ajoute que la majeure partie des références au code de l'urbanisme relève de l'ancienne codification.

Or je vous rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2016 est entrée en vigueur la nouvelle codification du livre 1er de ce code. Il convient donc de faire apparaître les articles avec leur nouvelle numérotation.

Enfin et s'agissant de l'eau, il apparaît dans les différents documents du PLU, qu'est indiqué à plusieurs reprises qu'un des enjeux du PLU est le « maintien de l'accès à une eau potable de qualité pour tous », avec un niveau de priorité qualifié de « modéré ».

Or, et comme rappelé précédemment, au regard de la mauvaise qualité bactériologique globale de l'eau distribuée sur le territoire communal, il semblerait plus pertinent de reformuler l'enjeu en indiquant la nécessité d'améliorer la qualité bactériologique de l'eau sur les différents réseaux et de lui attribuer une priorité forte.

S'agissant du domaine public maritime (DPM) : hormis la création d'un parking, deux projets d'aménagement du PLU, contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, sont en continuité directe avec cette zone :

- > l'organisation du stationnement et la création d'un accès à la mer en entrée sud ;
- > l'aménagement de sentiers piétons/cycles le long de la plage entre la marine et l'entrée de ville sud.

Ces projets d'aménagement ont vocation à structurer le stationnement et les déplacements des piétons vers la plage. En conséquence, et en plus du respect du principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres rappelé plus haut, ils devront être réalisés en arrière du DPM, et de manière à préserver (voire à réaménager) un espace dunaire. Les cheminements longitudinaux devront être aménagés hors DPM et de manière préférentielle au droit de la servitude de passage des piétons le long du littoral.

Parmi les erreurs qui figurent aux documents, voici, pièce par pièce, celles que j'ai tenu à relever plus particulièrement.

1 – Le rapport de présentation – partie 1.2 – diagnostic environnement.

S'agissant des sites Natura 2000, il convient d'harmoniser le nombre répertorié dans le rapport de présentation (partie environnement), l'évaluation environnementale, le résumé non technique et la notice d'incidences Natura 2000 : ils sont au nombre de trois, et doivent figurer de manière exhaustive dans chaque document où ils sont cités.

Page 87 : la partie « Risques, pollutions et nuisances » ne fait pas état de la problématique amiante environnementale, pourtant présent sur le territoire communal.

Page 97 : une seule installation classée est répertoriée, alors qu'il y en a trois.

D'une manière générale, les références aux risques inondations sont mal identifiées : il convient, à chaque fois qu'il y est fait allusion, de spécifier s'il s'agit de l'atlas des zones inondables (AZI) ou bien du PPRI.

Pour traduire la volonté de développer les énergies renouvelables à petite échelle, le zonage du PLU pourrait proposer d'isoler des secteurs favorables à leur implantation, en particulier pour le solaire, afin d'anticiper les impacts de ces infrastructures (paysage, rupture de corridor, réseaux, etc...).

Concernant l'hydro-électricité, les secteurs à enjeux que représentent le site Natura 2000 terrestre et l'arrêté de protection de biotope « Vallon de Sisco » devraient faire l'objet d'une protection supplémentaire dans le règlement du PLU, pour se prémunir de toute atteinte éventuelle au site.

S'agissant de la trame verte et bleue (TVB), il conviendra de rappeler qu'elle ne se limite pas aux inventaires (ZNIEFF) et aux protections réglementaires (Natura 2000, ERC). En effet, celle-ci s'inscrit dans une démarche transversale du fait de la multifonctionnalité des espaces qui la constituent.

Un état des lieux des haies bocagères du territoire participerait au maintien de celles-ci (qui sont identifiées comme un enjeu pour la collectivité). En outre, je rappelle que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est en cours d'élaboration.

L'enjeu de préservation des versants et crêtes est bien identifié mais une identification des éléments les plus remarquables permettrait de mieux s'approprier cet enjeu. De même en ce qui concerne les coupures d'urbanisation autour des villages avec le maintien des jardins et cultures ou les structures arborées et arbustives à pérenniser : sans identification de ces éléments, il paraît difficile de vouloir les préserver.

Sur l'assainissement : le rapport relatif au fonctionnement de la station d'épuration de la commune met en exergue que les dépassements de la charge hydraulique sont relativement fréquents, en raison des intrusions d'eaux pluviales dans le réseau.

En conséquence, la commune doit mener des investigations pour réduire les entrées d'eau claire parasite.

La commune de Sisco dispose d'un site de baignade en mer classé d'excellente qualité au regard de la nouvelle directive baignade : le maintien de cette qualité et la réalisation d'un profil visant notamment à identifier et prévenir les risques de pollution de ce site doivent constituer un enjeu pour la commune.

2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Pages 7, 9, 10 et 11 : les rappels réglementaires sont inutiles et doivent être supprimés. En effet, ce n'est pas l'objectif du PADD mais plutôt du diagnostic, où ils figurent déjà. Cela charge inutilement le document.

Page 13 : le schéma est tronqué dans sa partie gauche, ce qui la rend illisible. Par ailleurs, les thèmes qui y sont évoqués sont trop généraux et ces thématiques ne semblent pas vraiment en rapport avec les orientations du PADD qui sont développées par la suite. Ce schéma apparaît donc inutile.

Page 30 : des équipements sont évoqués à plusieurs reprises, il convient de préciser de quels équipements il s'agit : commerciaux, publics, sportifs...

Page 39 : le tableau évoque, parmi les outils permettant de préserver les espaces agricoles, la zone d'aménagement concerté (ZAC). Or la création de ce type de zone sur une commune comme Sisco ne paraît pas de nature à permettre la préservation des espaces agricoles. Il conviendra ici d'apporter des explications, ou bien de supprimer la référence à la ZAC.

Enfin, si quelques rappels d'éléments du diagnostic peuvent être repris dans le PADD à des fins d'illustration ou d'explication, il convient de veiller à ce qu'ils ne surchargent pas inutilement le PADD. La cohérence des documents entre eux permet leur bonne

compréhension, et l'ajout dans les uns et les autres d'éléments qui n'ont pas à y figurer les rend moins lisibles.

3 – Le règlement et la cartographie.

a) Le règlement

La pagination du document disparaît entre les pages 19 et 86. Puis entre les pages 94 et 101.

Dispositions générales.

Page 6 – article 2 : de nombreuses références au code de l'urbanisme sont faites. Cependant, il conviendrait qu'elles ne soient pas aussi précises (à l'article).

En effet, les évolutions réglementaires sont fréquentes et les références peuvent ne plus correspondre. A titre d'exemple, s'agissant des périmètres de l'article L123-19 cité, la lecture de cet article ne révèle pas d'allusion à de quelconques périmètres.

Si le parti est pris d'énumérer la réglementation, cette dernière devrait être exhaustive. Le cas échéant, cela rendrait difficile et laborieuse la lecture, avec toujours le doute que telle ou telle référence ne soit plus bonne car ayant subi une évolution.

Au point 2, il est fait référence à l'article R111-15, dont les dispositions restent applicables : celle-ci est incorrecte, car cet article figure dans la liste de ceux qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ce changement est intervenu depuis le décret du 28 décembre 2015. En effet, précédemment, l'article R111-15 était applicable.

La référence au PADDUC ne concerne que les espaces stratégiques agricoles (ESA). Or, le rapport de compatibilité qui s'impose entre les documents d'urbanisme et le PADDUC, document de rang supérieur, ne concerne pas que les ESA, mais bien le PADDUC dans son ensemble. En outre, la rédaction du paragraphe n'est pas claire, sa finalité est mal perçue.

Page 7 – article 4 : le point 3 fait référence à l'article L421-3 du CU. Or il n'est pas repris dans sa totalité et donne des indications erronées.

Les points 3 à 5 sont incomplets : il manque les références des délibérations. Si ces dernières n'ont pas été prises, il faut supprimer ces indications. Cette erreur se retrouve ailleurs dans le PLU.

Page 12 – point 4 : l'article 114 du code rural (ancien) a été abrogé en 2000 et remplacé par le L215-14 du code de l'environnement.

Page 13 – article 13 : l'article 13 de la loi de 1992 a été abrogé. Le décret de 1995 aussi. Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit ne sont pas annexées au PLU comme indiqué.

Par ailleurs, la commune de Sisco n'est pas concernée par les cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transports terrestres (qui s'arrêtent à Brando au nord). On peut donc s'interroger sur l'utilité de cet article 13 des dispositions générales du règlement.

Page 15 – article 18 : il est fait état de trois zones de protection des captages et d'une liste de ce qui y est interdit. Il conviendrait de structurer cette liste par zone, en mentionnant les activités interdites pour chaque zone. En l'état, cette liste est inutile car trop générale.

Pages 18 et 19 – article 26 : il semblerait plus judicieux ici, dans un souci de simplicité et de clarté, d'annexer l'arrêté préfectoral auquel il est fait référence.

En effet, cet article n'est pas exhaustif et peut même induire en erreur : les travaux à réaliser qui sont cités ne concernent que ceux le long des voies ouvertes à la circulation publique (cf page 5 de l'arrêté préfectoral).

Zones U.

Article UA3 : s'agissant de la partie relative à la voirie, le PLU peut en effet réglementer les voies de desserte internes au terrain d'assiette des constructions autorisées. En l'espèce, la rédaction n'est pas suffisamment précise et pourrait être source de contentieux avec les tiers.

Je vous invite donc, dans un souci de sécurité juridique, à mentionner clairement à quels types de voies les dispositions dont il s'agit s'appliquent.

Article UA11 : le paragraphe « Aspect extérieur des constructions » admet les toits à quatre pentes pour les constructions nouvelles. Or ce même paragraphe précise plus loin que les toitures seront à deux versants. Certaines précisions devraient peut-être être ajoutées, afin de définir quel type de constructions (localisation géographique, hameaux ou zone plus résidentielle...) peut ou non être couverte par un toit à quatre pentes.

Article UA13 : il convient de préciser que les plantations se feront avec des essences locales. Cette remarque est valable pour les articles 13 de toutes les zones U.

Article UB8 : il manque le texte de cet article, à moins que celui-ci ne soit pas réglementé. Le cas échéant il conviendra de le préciser.

Article UC4 : le point 2.2 indique que les constructions doivent être raccordées à l'égout public obligatoirement. Qu'en est-il des parcelles non raccordées à l'assainissement collectif ?

Article UC11 : parmi les illustrations commentées sur les toitures, figure la mention « les eaux pluviales... sont récoltées et conduites... ou à défaut, vers le réseau d'égouts public ». Il conviendrait peut-être de préciser ici qu'il s'agit de l'égout public pluvial, afin d'éviter les confusions avec l'égout d'assainissement, l'évacuation des eaux pluviales vers ce dernier étant interdite. Cette remarque est également valable pour l'article UD11.

Article UD1 : il est fait référence au secteur Ude. Il ne semble pas qu'il soit reporté sur la cartographie.

Article UE11 : dans cet article sont cités les hameaux de Piano di Poraja et de Campu di Pace. Il doit s'agir d'une erreur, car il est fait référence à la zone UD.

Zones A.

Dans le préambule, deux sous secteurs sont indiqués, alors qu'il y en a plus. Le sous secteur Ars n'est d'ailleurs pas mentionné dans l'énumération. Dans le dernier paragraphe, remplacer le terme « zones urbaines » par « zones agricoles ».

Article A2 : le point 8 évoque le secteur AL. Cependant, il ne semble pas qu'il figure sur la cartographie.

Section IV sur le PADDUC : il manque la fin du premier paragraphe et au deuxième paragraphe la dernière phrase est incomplète.

Enfin, les références au risque inondation dans le règlement ne sont pas suffisamment précises : il convient d'indiquer à chaque fois s'il faut se référer aux aléas de l'AZI, ou bien aux risques identifiés dans le PPRI.

b) La cartographie

Un emplacement réservé (ER) sur la planche 1 n'est pas identifié. Il se situe en haut à droite, à cheval sur les zones AS, UB et UBi.

Les ER 8 et 10 ne sont pas représentés sur la cartographie, mais figurent dans la liste des ER.

L'ER 12 apparaît sur la cartographie mais ne figure pas dans la liste.

Sur les différentes cartes (zonage et servitudes d'utilité publique), il y a confusion entre les couleurs du risque inondation (PPRI) et celles du risque submersion marine.

De même, on ne peut pas faire la distinction entre le risque inondation du PPRI et les différents aléas de l'AZI.

4 - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans l'avant-propos il est indiqué que les OAP sont obligatoires.

Je tiens cependant à vous rappeler que si elles peuvent figurer parmi les pièces du PLU, leur caractère obligatoire ne ressort d'aucune disposition réglementaire, à l'exception des PLU qui prévoient des zones AU.

Dans ce cas, ces zones doivent être couvertes par des OAP (article R151-20 du CU). Le PLU de Sisco ne dispose pas de zone AU.

Il s'agit donc d'un choix de la collectivité de réaliser une OAP sur son territoire.

En page 10 est évoqué un règlement de publicité.

S'il s'agit du règlement local de publicité (RLP) qui est envisagé ici, il convient de se référer aux éléments contenus dans le porter à connaissance de Sisco (page 21).

Si aucun RLP n'est envisagé, la collectivité doit, pour réglementer la publicité sur son territoire, s'appuyer sur la réglementation existante à ce sujet (articles L581-4 et suivants du code de l'environnement).

5 - Les annexes.

De manière générale, les annexes sanitaires sont peu développées (tracés des réseaux peu précis, périmètres de protection des captages non pris en compte, zonage d'assainissement absent...).

Par ailleurs, il serait souhaitable que ces annexes intègrent un inventaire et une cartographie des bâtiments sensibles aux nuisances sonores (écoles, halte garderie existante ou en projet...).

À cet égard, la cartographie relative aux équipements publics et privés indiquée en page 25 du rapport de présentation est absente.

En conclusion, je vous prie de bien vouloir prendre en considération l'avis de synthèse des services de l'État, vous demandant notamment de :

- supprimer les zones UC, UCi et UD du secteur de Marina ;
- supprimer la zone UB du secteur de Campo di Balba ;
- supprimer l'emplacement réservé n°2 dans la bande littorale des 100 mètres ;
- modifier l'emplacement réservé n°1 dans la bande littorale des 100 mètres ;
- préciser et harmoniser les chiffres relatifs aux surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- analyser les formes urbaines pour identifier et justifier les secteurs pouvant bénéficier d'une extension de l'urbanisation et les secteurs pouvant bénéficier d'un seul renforcement urbain ;
- analyser les capacités de densification ;
- préciser et justifier la surface nécessaire à la satisfaction des besoins en logements, en densification et en extension le cas échéant ;
- limiter la surface constructible à la surface strictement nécessaire à la satisfaction des besoins de la commune dans un souci d'équilibre entre surfaces ouvertes à l'urbanisation et besoins en logements de la commune ;
- justifier une extension limitée de l'urbanisation en EPR ;
- délimiter l'ERC à l'échelle de la commune sur la base des critères de classement en ERC du PADDUC ;
- démontrer la compatibilité au PADDUC et notamment en matière d'ESA et d'ERPAT ;
- compléter les documents du PLU conformément au code de l'urbanisme ;
- faire apparaître la servitude de passage des piétons le long du littoral ;
- préciser et compléter les documents du PLU pour plus de lisibilité ;
- compléter l'évaluation environnementale et la notice d'Incidence Natura 2000 ;
- corriger les erreurs matérielles.

Je vous remercie de me faire connaître la suite que vous comptez donner à ces observations.

Je tiens par ailleurs à souligner l'effort de la collectivité sur la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, qui va de pair avec la volonté affichée de prise en compte de la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières. La mise en valeur de l'agriculture est également à remarquer, notamment par les surfaces qui lui sont destinées.

La préservation du patrimoine bâti traditionnel au travers des différents documents du PLU est également notable.

J'ajoute que conformément aux dispositions de l'article R153-8 du code de l'urbanisme (CU), cet avis de synthèse devra être joint au dossier du plan local d'urbanisme qui sera soumis à enquête publique.

Il en sera de même de l'avis du conseil des sites de Corse consulté sur la délimitation des espaces boisés classés au titre de l'article L121-27 du CU, de l'avis de l'autorité environnementale, de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier et de tout avis des personnes publiques associées.

A votre disposition pour vos
autres,

Le Préfet,

Alain THIRION