

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

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

1. Le règlement écrit

A) Règlement des zones agricoles (zones A)

- Préciser quels types d'équipements publics peuvent être autorisés en zone agricole.
- Préciser pour toutes les zones agricoles que les constructions à usage d'habitation ne pourront être autorisées que si l'activité agricole nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.
- Préciser que les changements de destination devront être soumis à l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF).
- Préciser, le cas échéant, que les constructions existantes ne peuvent bénéficier que d'une extension limitée.

B) Règlement des zones naturelles (zones N)

- Préciser quels types d'équipements publics peuvent être autorisés en zone naturelle.
- Modifier l'article N-2-9 en remplaçant le mot « utile » par « nécessaire ».

2. La création de l'aire de stationnement de délestage Nord-est en discontinuité de l'enveloppe urbaine

Les caractéristiques de ce projet me portent à considérer qu'il constitue une extension de l'urbanisation et ne permettent pas de conclure à une préservation des terres agricoles, des milieux naturels et des paysages.

Il conviendra donc d'apporter les justifications nécessaires au maintien de ce projet dans le PLU en fournissant des éléments chiffrés à l'appui d'une étude de discontinuité telle que prévue par l'article L.122-7 ou, à défaut, de reclasser ce site en zone agricole stratégique.

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

1. Respect du principe d'équilibre énoncé à l'article L.101-2 du CU

Il conviendra de présenter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace en adéquation avec les besoins de la commune mais également avec la consommation d'espace passée.

2. Concernant le respect du principe d'urbanisation en continuité des formes urbaines admises par la loi montagne :

Il conviendra de proposer une nouvelle cartographie à l'appui de l'analyse des formes urbaines afin de préciser la limite des groupes de constructions qui entourent le village.

3. Le règlement écrit

A) Dispositions applicables au secteur NL

Le zonage NL est réparti sur différents secteurs qui ne partagent pas les mêmes caractéristiques. Il s'agira donc de créer un sous-secteur différencié afin d'appliquer un règlement adapté à chacun.

B) Dispositions applicables au secteur NP

Le zonage NP est réparti sur différents secteurs qui ne partagent pas les mêmes caractéristiques. Il s'agira donc de créer un sous-secteur différencié afin d'appliquer un règlement adapté à chacun.

C) Les installations classées

Il s'agira de compléter le règlement des différentes zones en précisant quelles catégories d'installations classées sont interdites.

4. Les Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP)

Il s'agira d'indiquer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour l'OAP relative à la zone AUE.

III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'incomplétude des documents du PLU

IV. Recommandations architecturales

Les observations relatives aux parties III et IV sont indiquées dans la partie « OBSERVATIONS DÉTAILLÉES » ci-dessous, en fin de document.

OBSERVATIONS DÉTAILLÉES

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

1. Le règlement écrit

A) Règlement des zones agricoles (zones A)

- Équipements publics :

L'article A-2 du règlement des zones A autorise dans son premier alinéa : « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage* ».

Ces dispositions, issues du droit commun de l'urbanisme, sont incomplètes et n'entrent pas dans le champ des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines admises par la loi montagne, énoncé par l'article L.122-5 du CU.

En effet, les constructions et installations nécessaires aux services publics ne peuvent déroger au principe de continuité énoncé à l'article L.122-5 du CU que dans deux cas :

Le premier, prévu par l'article L.122-3 du CU autorise notamment la construction en discontinuité des « *installations et ouvrages nécessaires [...] aux services publics autres que les remontées mécaniques [...] si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative [...]* ».

Cette dérogation nécessite cependant d'être maniée avec prudence car la nécessité technique impérative est appréciée de manière stricte par le juge, ce dernier considérant notamment que les seules considérations financières d'un projet ne suffisent pas à démontrer cette nécessité.

Le second, prévu par l'article L.122-5, concerne les « *installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées* ».

Ainsi, l'article A2-1 est donc entaché d'illégalité en ce qu'il méconnaît les dispositions de l'article L.122-5 du CU. Il devra donc être complété pour préciser quels types d'équipements publics peuvent être autorisés en zone agricole.

- Constructions à usage d'habitation :

Le règlement indique que dans les secteurs « s » correspondant aux espaces stratégiques agricoles, les « *constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que dans la mesure où celles-ci nécessitent une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée* ».

Or, cette restriction, d'origine jurisprudentielle, doit s'appliquer à toutes les zones agricoles en vertu du lien de nécessité agricole posé comme préalable à toute construction en zone A par l'article L.122-11 du CU

Le règlement des zones A devra donc être complété en précisant que les constructions à usage d'habitation ne seront autorisées que lorsque l'activité agricole nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.

- Changement de destination

Le règlement graphique fait apparaître les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il conviendra de préciser dans le règlement écrit de la zone A que le changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), en application des dispositions de l'article L.151-11 du CU.

- Annexes

L'article A-2-2 autorise la construction d'annexes de taille limitée, d'une surface inférieure à 40m² ou 60m² selon les cas.

Le code de l'urbanisme définit les annexes comme des « *constructions secondaires, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale [...]* ».

Aussi, il conviendrait de reformuler cet article en imposant une limite de taille des bâtiments annexes exprimée en proportion du bâti existant, tout en maintenant, si vous le souhaitez, une limite totale exprimée en m².

En outre, je vous rappelle que si le juge admet que les exploitants puissent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole, ces dernières doivent néanmoins rester nécessaires à l'activité agricole. Il conviendrait donc de préciser que les produits proposés à la vente devront être majoritairement issus de l'exploitation.

Enfin, en secteur As, le règlement autorise les annexes non-habitable telles que les pool house ou les piscines. Or, l'article L.151-12 du CU dispose que « *Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Il conviendra donc de compléter le règlement de la zone As afin d'encadrer la réalisation de ces annexes.

A ce titre, je vous rappelle que les dispositions du règlement du PLU autorisant la construction d'annexes seront soumises à l'avis simple de la CTPENAF, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du CU.

- Extension limitée des constructions existantes

Le règlement des zones A ne précise pas si les extensions de constructions existantes sont autorisées. Le cas échéant, il conviendra de préciser que ces constructions ne peuvent bénéficier que d'une extension limitée, en vertu des dispositions de l'article L.122-5 du CU.

B) Règlement des zones naturelles (zones N)

- Équipements publics

L'article N-2 alinéa 3 autorise « *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec les activités agricoles, pastorales ou forestières dans lesquelles elles seraient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et du paysage* ».

De même que pour les zones A, il conviendra de préciser si cette autorisation concerne les équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, prévu par l'article L.122-5 du

CU et/ou des équipements publics dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, en vertu de l'article L.122-3 du CU.

- Article N-2-9

L'alinéa 9 prévu dans le règlement des zones N autorise: « *Les constructions techniques de moins de 30 m² utiles à l'activité agricole pastorale et forestière, dans le respect des sites et de l'environnement* ». En vertu des dispositions de l'article L.122-11 du CU précédemment rappelées, il conviendra de modifier cet article en remplaçant « utiles » par « nécessaires ».

2. La création de l'aire de stationnement de délestage Nord-est en discontinuité de l'enveloppe urbaine

Votre projet de PLU prévoit la création d'une aire de stationnement de délestage d'une emprise de 12 409 m², en discontinuité de l'enveloppe urbaine, sur les parcelles A 0431, A 0432 et A 0433, classées en zone NL du PLU.

Vous prévoyez d'assurer une mixité d'usage du site en plantant notamment des arbres qui permettraient d'y développer une activité d'arboriculture oléicole.

Si l'organisation du stationnement en vue de maîtriser l'afflux de touristes en période estivale est un enjeu majeur identifié par la commune et inscrit dans les objectifs du PADD, je relève néanmoins plusieurs obstacles juridiques qui s'opposent à la réalisation de ce projet.

- Le projet n'entre pas dans le champ des dérogations au principe d'urbanisation en continuité

Un projet de parking de cette ampleur (plus d'un hectare), quand bien même il ne sera pas bitumé, pourrait être assimilé par le juge à une extension de l'urbanisation. En effet, le terrain d'assiette étant actuellement totalement vierge, un travail de compactage des sols sera nécessaire et modifiera durablement l'usage des sols. De plus, l'accès au terrain se faisant actuellement par un chemin communal, il sera nécessaire de prévoir des aménagements (élargissement de la voie, trottoirs etc) pour assurer la circulation des véhicules et le cheminement des piétons en toute sécurité. Enfin, en p. 148 de votre règlement écrit, il est indiqué que des bornes de recharge pour les véhicules électriques seront également prévues, impliquant de fait les aménagements techniques nécessaires.

En outre, les aires de stationnement sont des aménagements qui peuvent être assimilés à des équipements publics. À ce titre, le CU prévoit que ces aménagements ne peuvent être réalisés en discontinuité de l'urbanisation existante que s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (article L.122-5 du CU) où si leur localisation répond à une nécessité technique impérative (article L.122-3 du CU).

Or, une aire de stationnement ne fait pas partie des équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées et le PLU ne démontre pas en quoi son implantation sur ces terrains répondrait à une nécessité technique impérative.

- Le projet ne démontre pas qu'il répond à l'objectif de préservation des terres agricoles et des paysages

L'article L.122-7 du CU permet également au PLU de prévoir « *une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières* ».

et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. »

En l'espèce, même si le projet prévoit d'installer un verger planté d'arbres fruitiers, l'exploitation d'un oléiculteur ou encore le pacage ovin-caprin hors période de fréquentation touristique, il est difficile de considérer qu'une activité agricole soit compatible avec la fréquentation intensive du site par des véhicules plusieurs mois dans l'année et avec la pollution des sols que cela pourrait générer.

Votre projet identifie d'ailleurs déjà en p.140 de l'évaluation environnementale des problèmes de pollution avec la présence d'hydrocarbures et de plomb sur la voirie et les aires de stationnement due au passage répété des véhicules.

De plus, la visibilité du site depuis le village ne permet pas de conclure à une préservation des paysages. À ce titre, le tribunal administratif de Bastia avait considéré pour un projet similaire de parking, sur la parcelle attenante que, compte tenu de sa situation au cœur d'un ensemble de terres agricoles ou en friche situé en contrebas du village en direction de la mer, que son artificialisation porterait une atteinte importante au caractère particulier de ce village emblématique de la Balagne, en dépit de l'effort particulier d'intégration paysagère (jugement n°1200998 du 19/12/2013).

- Le projet n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC

Les terrains envisagés pour accueillir le projet de parking sont identifiés comme des espaces stratégiques agricoles par le PADDUC et font l'objet d'une déclaration au registre parcellaire graphique par un agriculteur, dans le cadre des aides de la politique agricole commune.

Ainsi, dans son livret IV réglementaire, le PADDUC impose aux PLU de délimiter les ESA à leur échelle, en tenant compte notamment « *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'ESA* ».

En l'espèce, votre projet de PLU n'apporte pas d'éléments chiffrés quant aux besoins supplémentaires de stationnement de la commune qui permettraient de justifier la création une aire de stationnement de plus d'un hectare en ESA, d'autant qu'il est également prévu de créer en parallèle deux autres nouveaux parkings (aire de stationnement des autocars de 1000m2 dans la zone AUE ainsi qu'une aire de délestage bis au nord de la zone AUE sans délimitation précise).

Il apparaît donc que votre projet n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des ESA posé par le PADDUC en ce qu'il ne justifie pas suffisamment le déclassement de plus d'un hectare d'entre eux.

Au vu de tous ces éléments, votre PLU me paraît entaché d'illégalité en ce qu'il ne respecte pas le principe d'urbanisation en continuité posé par l'article L.122-5, le principe de préservation des terres agricoles posé par l'article L.122-10 ainsi que le principe de préservation des espaces stratégiques agricoles posé par le PADDUC. Il conviendra donc d'apporter les justifications nécessaires au maintien de ce projet dans le PLU en fournissant des éléments chiffrés à l'appui d'une étude de discontinuité telle que prévue par l'article L.122-7 ou, à défaut, de reclasser ce site en zone agricole stratégique.

J'attire votre attention sur le fait que si une étude de discontinuité venait à être produite, cette dernière devra être soumise au conseil des sites de Corse, dont l'avis sera joint au dossier d'enquête publique. Cela nécessitera donc un nouvel arrêt du PLU.

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

1. Respect du principe d'équilibre énoncé à l'article L.101-2 du CU

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme pose le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels. La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune.

À ce titre, le PADDUC précise dans son livret réglementaire (cf. Livret IV, pages 21 à 25), que les extensions urbaines ne peuvent être admises dans un document d'urbanisme qu'à la condition que soit réalisée préalablement l'analyse des capacités d'accueil du territoire au regard des besoins de la commune. Ces extensions urbaines doivent également être dimensionnées au regard de ces besoins. Pour ce faire, il est indiqué dans ce même Livret IV que le rapport de présentation du document d'urbanisme devra comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et qu'il devra comporter un chapitre visant à justifier ces nouvelles ouvertures à l'urbanisation. À cette fin, le PADDUC définit une liste de critères à prendre en compte pour analyser les capacités d'accueil du territoire.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 dispose que le PLU ne peut étendre le secteur constructible qu'à la condition de justifier que la capacité des espaces déjà urbanisés est mobilisée (y compris logements vacants et friches).

Sant'Antonino comptait 136 habitants en 2020. Entre 2014 et 2020, la commune a gagné 22 habitants, soit une évolution annuelle moyenne de 3 % de sa population (données INSEE).

Le document d'urbanisme arrêté prévoit quant à lui un taux de croissance de 4,5 %/an sur la décennie 2022-2032, soit 80 habitants permanents supplémentaires en dehors de la future résidence senior. Les habitants de la résidence seniors sont très justement écartés du décompte de la population permanente, en ce qu'ils n'occuperont que des chambres dans un établissement circonscrit. En effet, une telle résidence relève d'une vocation d'hébergement et non de logement. La population, bien que pérenne, n'entre pas dans le décompte de la population permanente.

Bien que le scénario d'évolution de la population propose une dynamique plus importante que le taux observé entre 2014 et 2020, ce dernier me semble justifié.

Au regard du scénario d'évolution démographique choisi, la commune prévoit la construction de 30 logements pour de l'habitat principal et de 10 logements pour de l'habitat secondaire. Le rapport de présentation projette alors de mobiliser 1,2 ha sur le secteur de Chiose et 0,8 ha sur le secteur nord du Village. Ce sont donc 2 ha qui seront mobilisés en extension de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de ce besoin en logement. (p. 21 Rapport de présentation, partie II).

Par ailleurs, votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en p. 22 énonce une consommation d'espace de 3 ha entre 2011 et 2021.

Or, le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation d'espace qui serait en réalité de 1 ha sur la période 2011-2021.

On peut donc s'interroger sur l'écart apparent entre les chiffres présentés dans le PLU et les données du portail national.

Je vous rappelle que la loi dite « climat et résilience » adoptée en 2021 impose, d'ici 2031, un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédant son adoption. Si ces objectifs doivent dans un premier temps être déclinés dans le document régional, à savoir le PADDUC en Corse, d'ici novembre 2024, les PLU devront ensuite intégrer les objectifs territoriaux que ce dernier leur assignera, avant le 22 février 2028.

Il serait donc opportun de profiter de la procédure d'élaboration en cours pour inscrire d'ores et déjà votre PLU dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace.

A ce titre, j'ajoute que la loi du 20 juillet 2023 venue compléter la loi climat et résilience garantit désormais un minimum de un hectare à consommer pour les communes engagées dans l'élaboration d'un document d'urbanisme avant le 22 août 2026.

Ainsi, votre document d'urbanisme prévoit une consommation d'espace à horizon 2035 supérieure à celle vous avez comptabilisée sur la dernière décennie, soit 2 ha en extension. De plus, le parking au nord-est du village d'une emprise de 1,2 ha n'est pas comptabilisé comme de la consommation d'espace alors qu'il s'agit d'un site qui peut être considéré comme une extension de l'urbanisation.

Bien que je salue la suppression des zones anciennement ouvertes à l'urbanisation des secteurs d'Aregnu et de Praioli dans le nouveau document, ce dernier ne s'inscrit pas dans une optique de réduction de la consommation d'espace.

Il conviendra donc de reconsidérer votre projet afin de présenter une consommation d'espace moindre, en adéquation avec les besoins de la commune mais également avec la consommation d'espace passée.

2. Concernant le respect du principe d'urbanisation en continuité des formes urbaines admises par la loi montagne :

L'article L.122-5 du Code de l'urbanisme identifie et désigne les formes urbaines en continuité desquelles une extension de l'urbanisation est admise dans les communes soumises à la loi montagne. Il s'agit des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Le PADDUC précise, en page 131 de son livret IV, la définition et les critères à prendre en compte pour identifier les formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation.

En page 78 et suivante, votre diagnostic partie I identifie plusieurs formes urbaines :

- Sur le secteur de l'espace villageois :
 - le village
 - le groupe de constructions Sant'Antonino au Nord
 - le groupe de constructions Sant'Antonino Annunziata à l'Est.

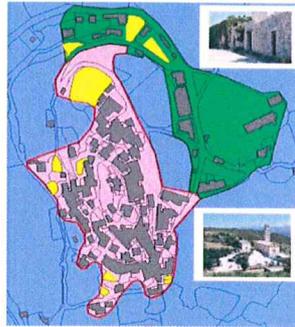
- Sur le secteur du lotissement communal de Chiose – Felge :
 - le groupe de constructions Chiose – Felge.

➤ Sur les groupes de constructions de Sant'Antonino – Nord et de l'Annunziata :

Vous développez une argumentation visant à démontrer que les secteurs de Sant' Antonino – nord, et de l'Annunziata répondent aux critères du groupe de constructions.

Or, l'absence de cartographies détaillées en page 80 ne permet pas de distinguer clairement les contours des deux groupes de constructions est et nord du village.

En effet, ces derniers sont représentés par un code couleur unique (en vert dans la carte ci-dessous) sans illustrer les limites de chacun.



Cf diagnostic page 77

Ces observations vous avaient déjà été signifiées dans un courrier d'observations en juillet dernier et n'ont pas été prises en compte.

Il conviendrait donc de procéder à cette délimitation graphique qui sert de base pour l'appréciation des critères justifiant l'identification de la forme urbaine dans le rapport de présentation (RP).

3. Le règlement écrit

A) Dispositions applicables au secteur NL

Le secteur NL concerne à la fois un projet de parc de stationnement de délestage au nord-est du village et un parc de stationnement existant en son cœur.

L'article NL-3 Mixité fonctionnelle et sociale indique que « *le parc de stationnement sera non imperméabilisé et planté d'un verger méditerranéen afin de masquer les véhicules stationnés* ».

Or la plateforme au cœur du village est déjà bitumée et ne répond donc pas à cette condition. Il conviendra donc de créer un sous-secteur différent pour chacun des objets de cet article afin de pouvoir leur appliquer un règlement adapté.

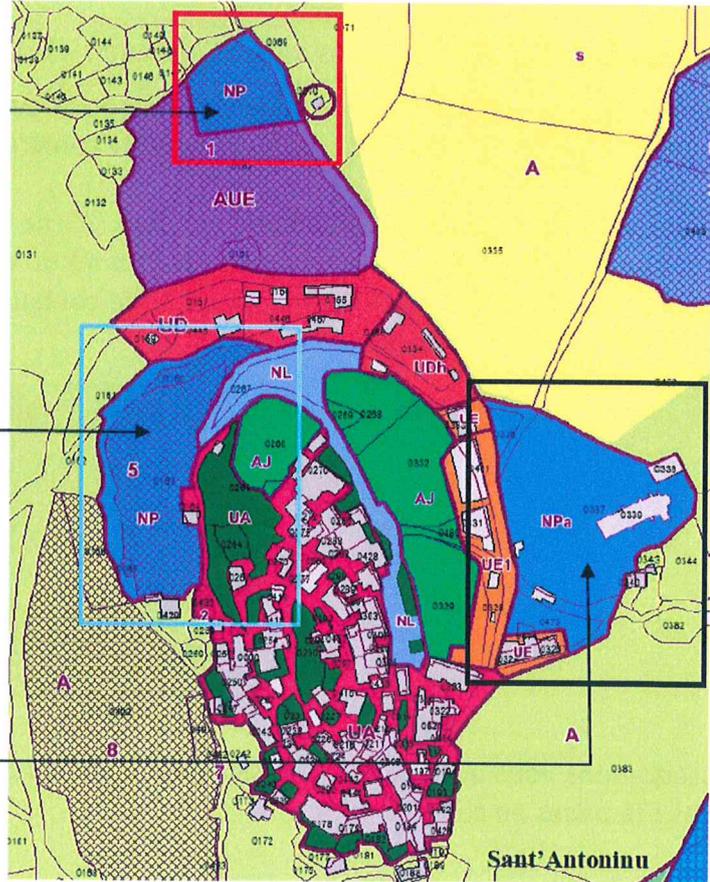
B) Dispositions applicables au secteur NP

Ce sous secteur comprend trois zones différentes, toutes situées sur le village :

1. Aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales de l'Eco Quartier en devenir.
2. Aménagement de jardins partagés.
3. Aménagement d'une aire de stationnement

Aménagement d'un jardin remarquable

Aménagement d'un verger d'oliviers séculaires
 Délocalisation du parc de stationnement
 Décompactage du sol
 Aménagement d'un théâtre de verdure



Plan Local d'Urbanisme de Sant'Antoninu 149

Or, ces trois sous-secteurs partagent un même indice de zonage alors qu'ils s'appliquent à des usages différents : un jardin remarquable, un futur jardin aménagé accompagné d'un parc de stationnement et un bassin de récupération des eaux. Cette dénomination unique affectée à plusieurs usages des sols différents nuit à la lisibilité de votre document. Il conviendra donc de créer des sous-secteurs qui différencieront les jardins des autres projets et d'y appliquer un règlement adapté aux caractéristiques de la zone.

C) Les installations classées

Tous les chapitres du règlement écrit comportent des dispositions interdisant les installations classées. Or, l'article L.152-1 du CU dispose notamment que l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Il en résulte que le PLU n'est opposable qu'aux installations classées qu'il énumère. Il conviendra donc de compléter le règlement de chaque zone en précisant quelles catégories d'installations classées sont interdites.

4. Les Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article L.151-6-1, les OAP doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. En l'espèce, votre projet de PLU prévoit bien un échéancier pour la zone AU de Chiose mais pas pour la zone AU en contrebas du village dans laquelle sera aménagé un écoquartier. Il conviendra donc de compléter l'OAP en conséquence.

III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'erreurs matérielles.

Cette partie de l'avis de synthèse n'est pas exhaustive. Ainsi, il serait souhaitable qu'une lecture attentive des documents du PLU soit faite, afin de corriger les erreurs matérielles et/ou incohérences.

1. Rapport de présentation, partie I : Le diagnostic territorial

A) Les risques naturels

La commune de Sant'Antonino est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau caractérisé par l'Atlas des zones inondables (AZI), par le risque d'incendies de forêts au même titre que l'ensemble des communes de Corse et très légèrement par un risque faible de retrait-gonflement des argiles.

Il s'agira d'invoquer le retrait-gonflement des argiles et d'y faire correspondre une cartographie.

P.16 : un paragraphe évoque la commune d'Afa et la DDTM de Corse du sud. Cela sera à corriger.

B) Patrimoine culturel et historique p.7.

Le texte concernant la législation relative au patrimoine archéologique citée est complet et fait référence aux codes de l'urbanisme et du patrimoine ; (Livre V chapitres 2 et 3).

Cependant il serait souhaitable pour une meilleure compréhension des textes d'ajouter également à la place du deuxième paragraphe « *Dans les secteurs d'intérêts ... à l'adresse suivante : ...* » Les éléments suivants :

« Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

DRAC de Corse service régional de l'archéologie

1,rue de la piétrina 20 0 0 AJACCIO

tel : 04 95 51 52 27 télécopie : 04 9 5 21 2 0 69

Je vous rappelle par ailleurs que le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont (Art. R. 523-4) : la réalisation de zones d'aménagement concerté et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable (Art. R. 523-5) et les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les secteurs de sensibilité archéologique sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique de création de « zones de présomption de prescription archéologique » où s'appliqueront des dispositions particulières. »

En page 35/ 36 notamment : Il convient de remplacer l'appellation «village classé » légendé en jaune, car seul le site est inscrit.

En page 74 : sur le plan, il faut enlever la mention « églises classées » puisque ce n'est pas exact. Ces églises ne sont pas protégées au titre des monuments historiques.

C) La légende des formes urbaines de Sant'Antonino p.77

Je note que les schémas issus de l'étude des surfaces mutables au sein des formes urbaines retenues page 77 font figurer une triple légende contradictoire qui ne participe pas à la bonne lecture du document (hameau, surfaces mutables, absence de hameau).



Il conviendra de corriger la dénomination des formes urbaines et mettre en conformité les légendes.

2. Règlement écrit

A) Les nuisances

S'agissant de la lutte contre la prolifération des moustiques, il convient de rappeler que le moustique *Aedes Albopictus*, communément appelé « moustique tigre », est potentiellement vecteur de maladies et est durablement installé en Corse depuis 2006. La lutte contre ces différentes espèces de moustiques passe par la lutte contre les gîtes larvaires, notamment les eaux stagnantes.

Dans ce cadre, l'ensemble des constructions ne doit pas être source de création de gîtes à moustiques. Il conviendra en particulier de bien étudier la conception d'éléments tels que les toits-terrasses, les terrasses sur plots, les siphons de sol, qui peuvent être une source importante de gîtes. En parallèle, les différents gestionnaires des bâtiments doivent veiller au bon entretien de ceux-ci afin d'éviter la stagnation de l'eau.

Le règlement devra prévoir des dispositions spécifiques à ce risque.

B) Les risques naturels

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêts (PPRIF).

Or, il est fait référence dans le règlement écrit à des zones d'aléa « fort » incendie de forêt avec des dispositions associées. Il conviendra donc de supprimer ces dispositions qui nuisent à la lisibilité de votre document.

C) Archéologie p.5

On note l'absence de carte annexée avec le listing des différents sites associés. Elle sera à joindre dans le règlement.

De même, il conviendra de joindre le paragraphe suivant :

« Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des sites et zones archéologiques portés sur la carte des zones de sensibilité archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

Références aux textes :

- Code du patrimoine et notamment : livre I, titre I, chapitre 4 et livre V, titres II et III
- Code de l'urbanisme, article R. 111-4
- Code de la construction et de l'habitation, article L. 112-7
- Code de l'environnement, article L. 122-1

3. Règlement graphique

- La légende :

Pour une meilleure lisibilité de la légende du règlement graphique, il conviendrait d'unifier les deux listings relatifs à la destination des sols et aux prescriptions diverses.

- Le sous-secteur H

La légende indique que l'indice H correspond à l'hébergement touristique – Hôtellerie. Or il existe également un H qui correspond aux zones inondables inconstructibles de la zone A.

Pour éviter toute confusion, il conviendrait d'appliquer un indice différent pour les secteurs inondables, tel que « i » par exemple.

4. Annexes

- Obligations légales de débroussaillage

Au titre de l'article L. 131-16-1 du code forestier, il s'agira d'annexer au document d'urbanisme un ou plusieurs documents graphiques indiquant « *les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé* » (article 11 de la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 relative à la prévention et la lutte contre le risque d'incendie).

- Archéologie

Une carte archéologique est présentée en page 64. Toutefois ce document comprend deux erreurs. Les entités liées aux zones de sensibilité archéologique portées devront être modifiées en considération de l'annexe ci-joint ¹. Les Zones de sensibilités archéologiques doivent être associées au listing suivant :

1. Village de Sant Antonino

¹ Voir annexe 1 : Carte archéologique de la commune de Sant Antonino

2. Zone de la Trinité
3. Zone de la plaine de Sant Antonino

IV. Recommandations architecturales

1) OAP :

A) Chiose

Autour d'une place (à venir) sont programmés un « palazzu », des maisons de village et un habitat résidentiel. Leur implantation semble pour le moins disparate. Leur typologie répond à des critères architecturaux précis :

- L'immeuble collectif façon « Palazzu » : cette référence à un modèle historique paraît peu adaptée, d'autant que cela conduit à justifier le toit à 4 pentes, ce qui est difficilement reproductible, en dehors du contexte historique, dans un village. En effet le Palazzu correspond à un mode d'habitat individuel, propriété d'une famille de notables, avec une inspiration en relation avec des modèles d'importation (Italie, Amérique du Sud).

D'autre part, les installations obligatoires de chauffe-eau solaires sur les toits et de panneaux photovoltaïques, seraient exigées pour ces nouveaux palazzi ce qui est peu compatible avec l'exigence de toit à 4 pentes. Des volets à persiennes sont demandés, mais il n'est pas précisé qu'il les faut en bois.

- Maison de village : elles ont des toits à deux pentes, si elles doivent aussi être équipées de chauffe-eau solaires sur les toits et de panneaux photovoltaïques. Il est préférable de disposer des capteurs solaires sur une annexe (si existante) ou au sol, invisible depuis le domaine public. La toiture du bâtiment principal, très visible dans le paysage ne doit pas servir de support. Sur les toitures annexes, les modules sont à placer horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel dans le paysage.

- Les maisonnettes ou caseddu : Il convient de prévoir des volets et des portes en bois traditionnels et ne pas se cantonner à des «volets pleins corses » sans préciser qu'il les faudrait en bois.

B) Village historique de Sant'Antonino

La rénovation des maisons de village n'est pas assez accompagnée :

Il est indiqué de « *respecter l'architecture, les matériaux et les couleurs d'origine* », mais rien n'est détaillé à part l'interdiction des chauffe-eau solaires sur les toits et de panneaux photovoltaïques. Les volets doivent être persiennés (mais il n'est pas précisé qu'ils doivent être en bois).

Concernant la construction d'un hôtel de charme dont la typologie est donnée comme « d'architecture génois, type palazzu » les mêmes remarques mentionnées plus haut s'appliquent. Il est préférable d'enlever cette référence et travailler sur un modèle plus en rapport d'échelle et de qualité avec le bâti historique traditionnel : fragmentation des volumes, et modestie de l'écriture architecturale avec le toit à deux pentes.

C) L'éco-quartier (au Nord du village)

Le plan indicatif devrait être revu dans une logique d'urbanisme de maillage en alignement de rue ou de place qui jusqu'à présent, ont permis l'édification des villes et des villages. L'architecture préconisée reprend la typologie détaillée en 1 à Chiose, avec les maisons de village et le modèle du Palazzu. Les mêmes remarques s'appliquent à propos des pentes de toit, de leur occupation par des équipements photovoltaïques et du manque de précision relatif aux menuiseries de fenêtres et aux volets (bois ?).

2) Le règlement :

Le territoire habité est divisé en trois zones urbaines (UA, UD et UE) et deux zones à urbaniser (AU).

A) Titre 1. Zones urbaines « U »

- La zone UA couvre le bâti ancien du village.

- Article UA-4 : volumétrie et implantation

Les règles en sont explicites et satisfaisantes (présence de schémas), sauf le schéma de la page 28 qui présente une implantation en opposition avec les courbes de niveau.

- Article UA-5 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les orientations générales sont dans l'ensemble satisfaisantes. Néanmoins on lit: « *Sur les fortes densités, seules les façades en pierre sèche seront autorisées* ». On retrouve cette obligation dans le chapitre (5.6) sur les façades, un peu plus développée : « *Les façades anciennes doivent rester en pierre et être restaurées* ».

Seuls les appareillages réguliers en pierre de taille ou en moellons équarris, montées à joints sec ou fins et destinées à être vues doivent rester apparentes. L'appareillage grossier de moellons de toutes tailles, non assisés doivent être enduits car ils n'étaient pas destinés à être vus.

Il convient donc de distinguer les constructions par leur volume et appliquer la règle proposée suivante :

« *Volume principal enduit et volumes annexes ou patrimoine vernaculaire en pierre. Cette Prescription/recommandation figure dans le cahier des recommandations architecturales et paysagères de la Balagne édité par le PETR du pays de Balagne* ».

- Article UA- 5.7 : Les ouvertures et les fermetures

Le règlement dit: « *Le bois est à privilégier* » alors qu'il devrait être une généralité en centre ancien aussi bien pour les ouvertures (ou menuiseries de fenêtres), que pour les fermetures (ou volets). Le PVC est interdit mais il convient de préciser sur quel type d'ouvrage.

Il serait opportun d'imposer le bois de couleur grise (au besoin lamellé-collé moins cher) en cœur de village. Les menuiseries doivent être équipées en petits bois structurels ou rapportés à l'extérieur.

- Pour les fermetures :

Les volets doivent être en bois persienné ou en bois à lames larges et horizontales.

Les portes doivent être en bois à lames larges et horizontales de même que les portes de garage.

- Article UA- 5.8 Toitures

Il existe une incohérence dans le règlement qui interdit les tuiles mécaniques mais qui les autorise en terre cuite.

Les toits terrasses sont interdits. Il faudrait préciser le type de toiture concernant les petits appentis et les pailleurs.

- Article UA 5.9 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions.

Les clôtures entre parcelles doivent être essentiellement végétales, constituées d'arbustes ou de haies vives d'espèces locales, doublées ou non d'un simple grillage souple sur potelets bois ou métalliques. Les clôtures sur rue doivent être traitées de manière qualitative en privilégiant, un aspect naturel, des murets bas en pierre et/ou des haies végétales.

Il faut interdire les grillages rigides préformés peu qualitatifs et les remplacer soit par des grilles ferronnées à barreaudage droit et vertical, soit par des grillages souples.

Le portail doit être en bois, à lames larges et horizontales ou en fer forgé à barreaudage droit et vertical. Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Article UA 5-11 : énergie renouvelable

Il conviendrait d'interdire les unités de climatisation en applique sur façade et imposer de les encastrier dans les maçonneries avec un volet de protection. Il est préférable de disposer des capteurs solaires sur une annexe (si existante) ou au sol, de manière imperceptible depuis le domaine public. La toiture du bâtiment principal, très visible dans le paysage ne doit pas servir de support. Sur les toitures annexes, les modules sont à placer horizontalement, le long de la gouttière, et sur toute la longueur de la toiture pour limiter leur impact visuel dans le paysage.

- Zone urbaine UD

Elle couvre le nord de l'espace villageois et les secteurs de Chiose et de Felce.

- UD 5.6 Façades :

Même remarque que sur l'emploi respectif de la pierre de granit et de l'enduit. Il faut reprendre la distinction par volume, signalée en zone UA.

- UD 5.7 les ouvertures et fermetures, percements :

Les menuiseries de fenêtres doivent être en bois ou en aluminium de couleur « gris fenêtre ». Il faut interdire le PVC . Les volets doivent être exclusivement en bois à lames larges ou persiennés. Les volets roulants sont à proscrire.

- Article UD 5.8 Toiture :

Il faut supprimer l'autorisation de toit à 4 pentes même pour les volumes supérieurs à 150 m².

- Article UD 5.9 clôtures :

Les dessins de portails avec les piliers latéraux sont à enlever. Il faut privilégier les piliers les plus naturels possibles.

6 Article UD 5.11 Energie renouvelable :

Il conviendrait d'interdire les unités de climatisation en applique sur façade et imposer de les encastrier dans les maçonneries avec un volet de protection. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent être interdits. Des solutions moins impactantes telles les installations au sol non visibles depuis l'espace public et les systèmes avec les aérations en allège de fenêtre doivent être recherchées.

6 Article UD 5.15 Éléments divers

Les revêtements d'étanchéité des piscines devraient être de couleur foncée (verte) et non blanche ou sable.

- **Zone urbaine UE**

Ce sont les commerces, services et artisans. Ils ont plutôt des toitures terrasses végétalisées. Il est dommage de ne pas trouver à cet endroit des indications pour les ouvertures qui doivent rester étroites (pas supérieures à 1m60), et les fermetures en bois.

De même, il devrait s'y trouver des préconisations pour les enseignes. Seule est limitée leur importance relative par rapport à la façade (10 %).

B) Titre 2 : Les zones à urbaniser « AU »

- **La zone AUQ: secteur de Felge-Ouest en extension du lotissement communal :**

- Article AUQ-4 Implantation : il faut remplacer les schémas page 61 où l'implantation est perpendiculaire aux courbes de niveau. Les constructions doivent apparaître en parallèle des courbes de niveau.

- Article AUQ-S : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : il est dit que « les façades visibles de la voie publique sont obligatoirement en pierre ou enduites ». Cela peut poser des problèmes par rapport aux autres façades qui pourraient ne pas être du même matériau.

- Article AUQ 5.5 toitures :

Il est dit que pour les bâtiments supérieurs à 150 m², le toit à 4 pentes est obligatoire. Cette disposition n'est pas conforme aux dispositions traditionnelles.

Le dessin donné en exemple de Palazzu est également étranger à l'architecture du village. En effet, comme l'a relevé l'étude de bâti de San Antonino, il n'y a jamais eu de Palazzu à Sant'Antonino, avec des toits à 4 pentes. Autoriser ce type de construction porte atteinte à la qualité du patrimoine et particulièrement du paysage.

- **Zone AUE : écoquartier en extension Nord du village**

- Article AUE-4 Implantation : même remarque que la zone AUQ pour remplacer les schémas des pages 78 et 79 pour lesquelles l'implantation n'est pas en parallèle des courbes de niveau mais perpendiculaire.

- Article AUE-5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les menuiseries en PVC sont interdites, mais le règlement ne distingue pas les menuiseries de fenêtres, des fermetures. Il n'est pas souhaitable que les volets puissent être réalisés en aluminium. En revanche, il peut être utilisé dans les constructions nouvelles en menuiserie de fenêtre.

Il est indiqué de nouveau l'obligation de toit à 4 pentes pour les bâtiments avec une superficie de plus de 150 m². Cela fait l'objet de la même remarque que précédemment.

Pour finir et de manière générale, il serait souhaitable que la zone du village ancien et de ses extensions (zones UA, UD pour le Nord de l'espace villageois, et AUE pour l'écoquartier) soient

couvertes par une même réglementation car l'enjeu est le même à savoir la conservation de l'identité villageoise. Soit:

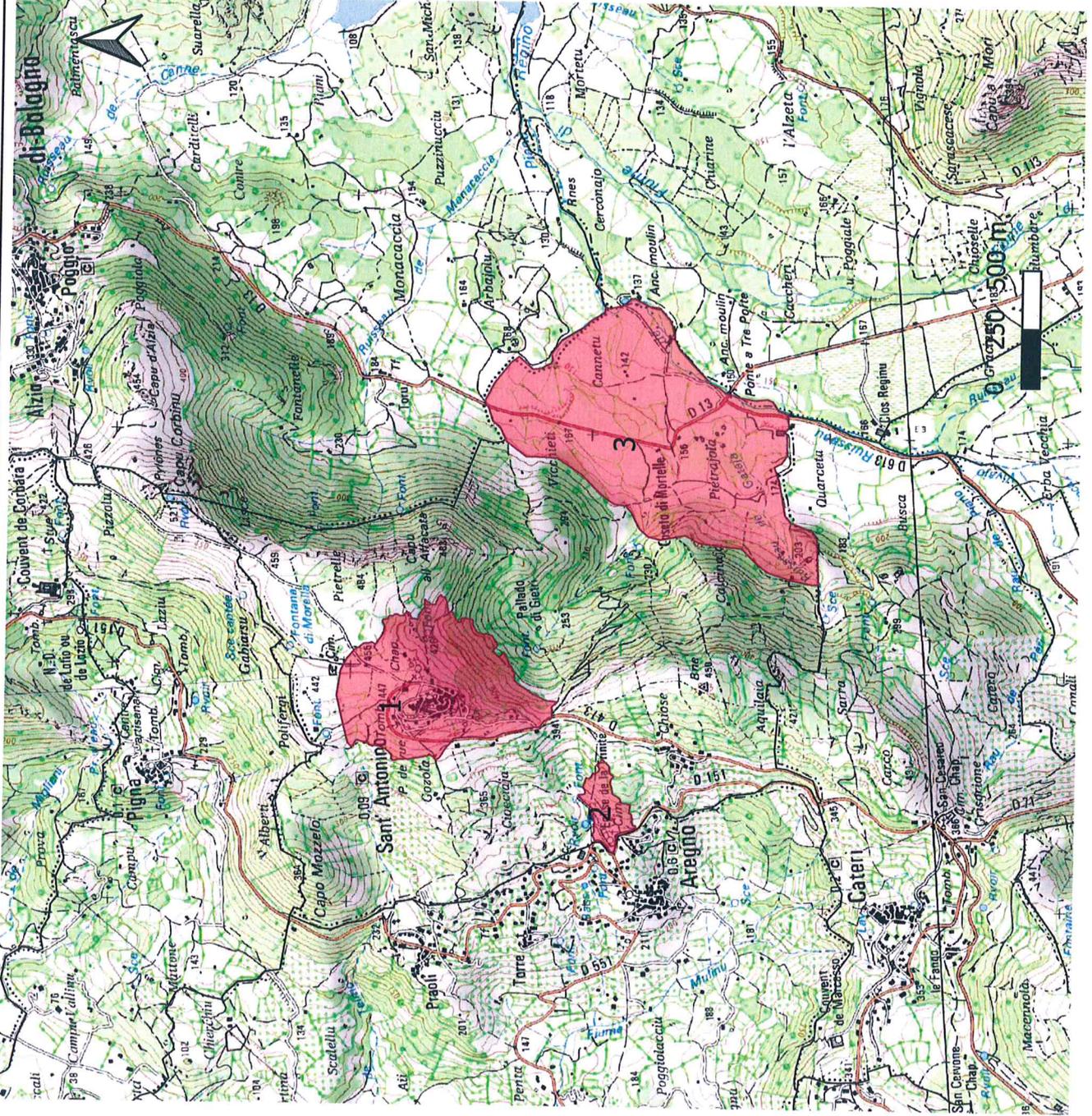
-toit à deux pentes avec tuile canal

-menuiseries de fenêtre en bois peint en gris (village ancien) ou aluminium de couleur grise pour les zones limitrophes, interdiction du PVC sur toute la commune

-volets persiennés en bois sur toute la zone,

- façades enduites à la chaux pour le bâti principal/ appareillées en pierre traditionnelle pour le bâti annexe.

Carte archéologique de la commune de Sant Antonino



Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

 Zone de sensibilité archéologique

Liste des zones de sensibilité archéologique

1. Zone archéologique du village
2. Zone archéologique de la Trinité
3. Zone archéologique de la plaine de Sant Antonino

Octobre 2023