



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE CORSE DU SUD

A Ajaccio 28 SEP. 2011

Le préfet de Corse, préfet de Corse du Sud
à
M. le Maire de la commune de Propriano
Hôtel de Ville
20110 Propriano

direction
départementale
des territoires
et de la mer
Corse du sud

Direction

objet : modification du PLU de PROPRIANO – ouverture à l'urbanisation des zones IAU

N°1355/SP

affaire suivie par : Maurice Court
courriel : maurice.court@corse-du-sud.gouv.fr

RAR. 2C 007 115 0186 5

Par courrier en date du 4 juillet 2011, vous m'avez adressé le projet de modification du plan local d'urbanisme de votre commune, je vous prie de trouver ci après les observations que soulèvent ce dossier :

Le projet consiste par voie de modification et en application des dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme à ouvrir à l'urbanisation sept zones IAU du PLU approuvé le 1 juillet 2006.

Dans un souci de cohérence de la démarche de développement, d'une meilleure lisibilité des conséquences financières et d'une économie des procédures administratives, la commune a décidé de traiter simultanément les conditions d'ouvertures à l'urbanisation de la totalité des zones.

1 - Sur la forme

Le dossier d'enquête publique n'est pas constitué de toutes les pièces nécessaires à la présentation d'un dossier de modification conformément aux dispositions des articles L. 123-13 et R. 123-2-1 du code de l'urbanisme, ainsi :

- les plans de zonage proposés doivent être clairement identifiés ainsi que le règlement qui s'y réfère.

Le secteur de Paratella-Capu Lauroso doit faire l'objet d'une présentation spécifique (descriptif, règlement).

- le règlement doit être en adéquation avec le plan de zonage (Purraja-Frejus (article AUbc-14 ; AUUp) ; Turiciola (intitulé : 2 zones au lieu de 3) ; Purraja-Frejus (secteur E3p -article AUbc-14) ;

- les secteurs AUg de la zone de « Coticcio Fosso » qualifiés d'inconstructibles par l'article AUg2-2 du règlement doivent être classés en zone N.

- les emprises destinées à devenir publiques doivent conformément à l'article L 123-1-8 du CU faire l'objet de création d'emplacements réservés ou de servitudes définies par l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme (secteur AUP de Purraja Frejus, Ep3 de Vigna Maggiore)

- les zones humides doivent être clairement identifiées dans la carte par un secteur spécifique et le règlement écrit doit strictement y interdire toute construction ou aménagement (Coticcio Fosso ; Vigna Majo).

- dans les zones traversées par des ruisseaux et afin de préserver l'emprise des lits majeurs de toute implantation, le règlement doit prévoir un recul de 15 ml par rapport à l'axe des dits ruisseaux. Les ripisylves et les secteurs de végétation haute du secteur de Vigna Majo doivent être maintenus et les éléments du zonage modifiés dans ce sens.

- en ce qui concerne le secteur de « Cotticcio Fosso », les limites du plan de prévention risques inondation (PPRI) doivent être reportées avec identification d'un secteur spécifique et le règlement écrit doit renvoyer aux dispositions de cette servitude d'utilité publique

- pour les zones dans lesquelles un assainissement individuel est admis par le règlement , les dispositions relatives aux possibilités d'assainissement non collectif (à défaut de réseau public) doivent être vérifiées pour être compatibles avec le zone d'assainissement approuvé (Turicciola ; Angiare Filippo),

- d'une manière générale et pour une meilleure lecture, il aurait été souhaitable que le règlement soit condensé simplifié et explicité par des schémas.

Enfin il conviendrait de compléter le dossier par des données chiffrées pour permettre d'évaluer les changements à venir et la compatibilité du document avec les équipements de structure et de superstructure existants. En effet une augmentation importante et rapide de la population nécessiterait de fait une programmation d'équipements en conséquence.

2 - sur le fond :

- La zone de 1AUg de Cotticcio et la zone 1AUh d'Angiare-Simon de Filippo :

L'urbanisation envisagée sur ces deux zones ne paraît pas possible. Elle ne respecte pas les deux dispositions législatives suivantes :

1/ article L 146-4-1 du code de l'urbanisme (CU) – *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.*

Le projet propose l'extension de l'urbanisation à partir d'un habitat diffus situé sur la commune de Belvédère Campomoro qui, au regard de la jurisprudence, ne peut être qualifiée d'agglomération ou de village existant.

2/ article L 146-6 du CU – les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Les projets sont localisés dans un site qualifié de remarquable (n°42) donc inconstructible.

De plus, ils sont situés en limite du site Natura 2000 ZSC n°FR94000594 de l'embouchure du Rizzanese et donc soumis à évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000.

- la zone de l'AUij de Turricoli :

L'urbanisation de cette zone n'est pas possible en totalité :

1/ le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU a défini la crête comme espace protégé et ses versants sud comme inconstructibles.

2/ une partie du secteur proposé est qualifié de remarquable (n°41) au sens de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme et ne peut admettre, à ce titre, que des aménagements légers. Aussi les terrains concernés doivent être classés en N ou A indicé dès lors qu'ils présentent un intérêt agricole.

L'urbanisation de ce secteur ne peut être envisagée dans le cadre d'une modification PLU. La procédure de révision paraît nécessaire.

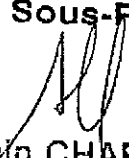
En conclusion, le projet d'ouverture à l'urbanisation de sept zones, bien que présentant un intérêt indéniable en terme de développement de la commune nécessite des ajustements pour être en conformité avec la réglementation en vigueur.

pour le préfet et par délégation

le secrétaire général

Éric MAIRE

Le Sous-Préfet,


Alain CHARRIER