



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CORSE-DU-SUD

Camera d'agricultura
Corsica Suttana

Monsieur Paul Marie BARTOLI
Maire de Propriano
Mairie
6 avenue Napoléon III
20110 PROPRIANO

Objet : Avis projet de révision du PLU arrêté le 21 avril 2012

V. Réf :

N. Réf : JDM/ED/ 153

LRAR n° 1 A 040 905 21 64 3

Ajaccio, le 21 septembre 2012

Pôle RDF
19, avenue Noël Franchini
BP 913
20700 Ajaccio Cedex 9
Tél. : 04 95 29 26 00
Fax : 04 95 29 26 09
@ : foncier@corse-du-
sud.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons réceptionné un dossier du projet de révision du PLU arrêté le 21 avril 2012 « *destiné à [n]otre information* » et préalable à la réunion du 25 juillet.

Or, nous vous rappelons que, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, notre organisme doit être saisi pour avis sur les projets arrêtés.

Malgré l'absence d'une saisie explicite, nous vous transmettons, par la présente, notre avis sur le projet arrêté.

Phase de concertation

Par courrier du 30/11/10, vous nous informiez que « *le conseil municipal a adopté le principe de réunions d'étude qui devront se dérouler avant que le projet de révision du PLU ne soit arrêté* ». Or notre organisme n'a été convié à aucune réunion de concertation avant l'arrêt du projet, et a simplement été invité, postérieurement, à une réunion constatant les points arrêtés (25/07/12).

Rapport de présentation

La mise en révision du PLU n'est pas justifiée. La capacité résiduelle des surfaces constructibles actuelles n'est pas indiquée. Ces zones constructibles sont-elles arrivées à saturation ?

Pourtant la densification semble être une préoccupation majeure de la commune. Sur les 30 dernières années, la surface artificialisée avait augmenté de 62% alors que la population ne croissait que de 11%. Par ailleurs, 70% de cette artificialisation s'est réalisée sur des terres de moyenne à forte potentialité agropastorale (cf. diagnostic agricole 2011). Aussi la commune souligne qu'« *il est impératif pour la sauvegarde de l'environnement que soient densifiés les espaces voués*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret : 18201006600039
APE : 9411Z

à une occupation urbaine » (p.18). Les nouvelles extensions prévues dans le cadre de la révision ne répondent pas à cet objectif.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU, sur laquelle se greffent de nouvelles extensions d'urbanisation de la présente révision, devait elle-même être étalée sur 10-15 ans (p.16), et a fait l'objet de plusieurs recours en annulation.

Par ailleurs, il est surprenant de lire que la potentialité des terrains est « décidée par la Chambre d'Agriculture » (p.20) ou que les « contraintes [sont] imposées par la Chambre d'Agriculture en matière de maintien des espaces agricoles » (p.23). Pour rappel, la protection des terres agricoles relève (1) de la réglementation et (2) de la volonté de la commune de préserver ses espaces et ses activités agricoles, volonté traduite notamment à travers le PADD.



Sur la forme, le rapport de présentation est peu compréhensible. Les secteurs ne sont pas présentés selon une progression géographique. Il est indispensable d'avoir, au minimum, une carte par secteur délimitant le zonage actuel et le zonage projeté et quantifiant la surface modifiée. La carte « occupation des sols » (p.30) comporte une légende illisible et incomplète et devrait, puisqu'elle figure les secteurs objets de la révision, être insérée en tout début de rapport.

Enfin, il est regrettable que la commune, disposant d'un diagnostic agricole approfondi réalisé en 2011, ne fasse figurer dans le rapport de présentation qu'une carte « zones agricoles » très incomplète.

Scuncacato

Il est indiqué que le schéma de la zone 1AUij a prévu de « protéger la partie centrale de la zone en maintenant et étendant l'espace boisé classé et en classant les terrains en zone agricole ». Or les terrains à plus forte potentialité agricole sont classés en secteur constructible.



L'extension du quartier de la Paratella n'entraîne « pas de diminution des espaces classés agricoles au PLU initial ». Certes, mais elle entraîne une diminution des espaces agricoles réels, même si ceux-ci étaient classés en N, puisque 54% de la zone (11 ha) présente de fortes potentialités agropastorales.



L'impact est d'ailleurs confirmé par l'étude environnementale qui relève pour ce secteur une « incohérence fonctionnelle renforcée : disparition de l'activité agricole ».



Brindigaccia

La décision de ne pas modifier les limites de la zone AU serait due aux « contraintes imposées par la Chambre d'Agriculture » ! Or notre organisme ne fait qu'identifier les espaces et activités agricoles (cf. diagnostic agricole) que la commune affirme vouloir préserver (cf. PADD). Ainsi qu'il est rappelé plus haut, la préservation des espaces agricoles relève également du cadre législatif.

D'ailleurs, l'étude environnementale préconise sur ce secteur d'« éviter le développement urbain au delà de la zone AU existante sur des surfaces agricoles à conserver et à valoriser pour maintenir des filières agricoles. »

Paratella



La zone AU en continuité de laquelle se réalise cette ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une requête en annulation auprès du Tribunal Administratif.

Le secteur était cultivé en 1980 (SODETEG) et fait partie de la même unité agropastorale qui pourrait être remise en valeur par l'installation d'un exploitant.

L'évaluation environnementale fait d'ailleurs état d'une « *diminution de surfaces naturelles et potentiellement agricoles au profit du développement urbain* » et préconise de « *compenser la perte de surfaces [...] par la valorisation d'espaces agricoles de valeur agronomique au moins équivalente sur la commune* » (p.48), ce qui n'est ni garanti ni même proposé.

Purraja Frejus



Aucune carte n'est insérée dans le rapport de présentation.

Tralavettu



Alors que la zone Uiba impacte toujours 6 ha de terres agricoles exploitées, la révision ne propose pas de reclasser cette zone en A, mais simplement d'en changer le règlement.

La commune reconnaît cette « *diminution progressive des surfaces agricoles* » non seulement à l'est (zone AU) mais également à l'ouest, en zone A, en complète illégalité avec la vocation de la zone. Le pouvoir de police du Maire doit être exercé. Les terrains impactés ne pourront pas être déclassés de la zone agricole, ainsi que cela est évoqué dans le compte-rendu des personnes publiques associées du 25/07/12.

Vigna Maio



Les 2 cartes présentées pages 46 et 47 ne comportent aucune légende et les modifications d'EBC n'y sont pas mises en évidence.

Espaces Boisés Classés



Le rapport afférent n'est pas annexé.

Étude environnementale

Il est affirmé que la diminution d'espaces agricoles engendrée par la révision du PLU doit être compensée « *par l'extension et la valorisation de zones nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole. Ces espaces libérés devront se caractériser par une valeur agronomique potentielle au moins équivalente. Ils se localiseraient essentiellement dans le pays côtier.* » (p.30)



Cependant il ne peut s'agir de « *compensation* » puisque la terre agricole est un capital identifié, limité, non délocalisable et non renouvelable. Ce capital peut être soit préservé et voué à une fonction productive, alimentaire soit artificialisé et consommé de manière irréversible.

Il ne peut donc s'agir que d'atténuer l'impact du développement de l'urbanisation sur les exploitations existantes. Cependant, aucune garantie, ni même proposition, n'est apportée aux exploitations devant se délocaliser (baux, promesse de vente, financement du transfert, de la remise en valeur d'espaces abandonnés, etc.).

Règlement

Il est créé une zone Ng « *structures sportives et socio-éducatives* », à l'entrée de l'aérodrome, sans que ce projet et sa localisation ne soient justifiés dans le rapport de présentation. Il est toutefois risqué d'implanter un nouveau noyau d'urbanisation au milieu d'une zone agricole, à distance de toute zone urbanisée. Son développement, inévitable, ne pourra qu'impacter la zone agricole adjacente.

L'ensemble de ces éléments nous conduisent à délivrer un avis défavorable sur le projet de révision arrêté le 21/04/12.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Jean-Dominique MUSSO

