



PREFET DE LA HAUTE-CORSE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Bastia, le 12 OCT. 2012

Références à rappeler :
Dossier suivi par : Carole Guidicelli
Téléphone : 04 95 32 97 41
Télécopie : 04 95 32 92 68
Mel : carole.guidicelli@haute-corse.gouv.fr

Le préfet de Haute-Corse

à

Monsieur le maire de Vescovato
Place Luce de Casabianca
20215 Vescovato

300/2012

Objet : avis de synthèse des services de l'Etat au titre des personnes publiques associées.
Réf : projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 27/06/2012

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme de Vescovato. Un premier projet avait fait l'objet de l'avis de synthèse des services de l'Etat en date du 16 février 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L123-9 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 17 octobre 2012 : cet avis doit être joint au dossier soumis à enquête publique.

L'examen du projet de révision arrêté du PLU de Vescovato appelle de la part des services de l'Etat les observations suivantes.

I. COMPOSITION DU DOSSIER

1) Sur la nécessité d'une évaluation environnementale

Une évaluation des incidences Natura 2000 est présente. Elle conclut à l'absence d'incidences négatives. Comme le PLU ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 et ne crée pas dans les secteurs agricoles ou naturels de zones urbanisées ou à urbaniser d'une superficie totale supérieure à 50 hectares dans cette commune littorale, il n'est pas soumis à évaluation environnementale.

J'attire toutefois votre attention sur la parution du Décret n° 2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, qui imposera à partir du 1er février 2013 l'évaluation environnementale systématique des PLU des communes littorales ou dont le territoire inclut tout ou partie d'un site Natura 2000.

2) Sur les annexes

Le plan des réseaux d'eau potable même s'il figure dans le rapport de présentation est une annexe obligatoire du PLU et doit permettre de vérifier la cohérence du zonage par rapport à la desserte du réseau. Par conséquent, il convient de l'annexer au dossier.

II. PADD

Le plan de zonage du projet présenté n'est pas compatible avec la cartographie synthétique des enjeux du PLU présentée dans le PADD notamment au niveau des zones naturelles et agricoles.

L'embouchure et la ripisylve du Golo doivent être identifiées dans le PADD, pour l'application de l'orientation n°3 « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager* », au regard de la situation décrite dans le rapport d'une part, et des forts enjeux de conservation de cet écosystème exceptionnel, d'autre part.

Au titre des articles L123-1-2 et art R123-10 du code de l'urbanisme, il convient de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU.

III. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation reprend les points énoncés à l'article R123-2 du code de l'urbanisme. Certains points développés méritent des compléments :

1) les motivations

La projection pour 2011-2015 de 1280 logements supplémentaires pour un accroissement démographique de 1400 habitants est sur-dimensionnée. Elle conduit à un ratio du nombre d'habitant par logement de 1,09 alors que la moyenne habituellement utilisée est 2,5.

L'évolution des surfaces urbanisées et urbanisables du projet par rapport au PLU actuel est de 19 hectares (p.1). Or, le calcul des superficies des nouvelles zones AU porte à 31,15 hectares cette évolution, ce qui paraît démesuré et bien au delà des besoins de la commune.

Par conséquent, il convient de mettre en cohérence le projet.

2) l'assainissement

Le tracé présenté est cohérent avec le zonage d'urbanisme et son règlement associé.

3) les incohérences

Le rapport de présentation présente, en page 63, le PLU au regard du schéma d'aménagement de la Corse. Il fait référence à trois actions proposées par le SAC afin de lutter contre les dérives constatées sur l'ensemble de la Corse. Or, il n'en présente que deux.

« *la commune souhaite modifier en parallèle de la procédure de révision du PLU ses espaces boisés* » (page 24) ; il aurait été bienvenu de combiner cette procédure à celle de la révision en cours.

Il convient de mettre en cohérence les zones présentées en page 59 et 60 du rapport de présentation avec celles présentes au règlement et au zonage du nouveau projet.

Je m'interroge sur l'utilité des figures n°20 et 21 présentant le zonage du PLU actuel, à moins qu'il ne s'agisse d'une erreur matérielle.

La liste des emplacements réservés présentée à la page 6 de la seconde partie du rapport de présentation n'est pas cohérente avec celle annexée au dossier.

L'emplacement réservé n°7 est situé dans le secteur de Torra sur le plan de zonage et non à Campore comme indiqué en page 6 de la seconde partie du rapport de présentation.

Le PPRI touche non seulement la plaine agricole et les secteurs d'Arena et Diceppo mais aussi le secteur de Torra ; il convient de rectifier dans ce sens la page 7 de la seconde partie du rapport de présentation.

Le rapport de présentation indique en page 7 « *le règlement favorise sur l'ensemble des zones une surface minimum d'espace végétal...* ». Or, si l'article 13 prévoit bien des espaces libres de toute construction et végétalisés, il ne fixe pas de surface minimum.

Je relève également des incohérences au niveau des données relatives à l'évolution démographique de Vescovato : +166 habitants en page 13 et + 268 habitants en page 11.

La zone U4 est présentée dans le rapport de présentation comme le futur pôle socio-économique de la commune ; or, elle délimite les parcelles sur lesquelles sont déjà implantées une grande surface, la cave coopérative...Je m'interroge sur l'opportunité de la commune de « *densifier ce secteur en s'appuyant sur l'existant, par le développement d'activités industrielles, administratives, des commerces et services* ».

La carte de comparaison entre les zones A du PLU arrêté et celles du projet en page 14 bis du rapport de présentation n'est pas conforme au plan de zonage 3.1.

Par conséquent, il convient de corriger l'ensemble de ces incohérences.

7) erreurs matérielles

Je tiens à vous rappeler que le préfet ne co-approuve pas un PLU comme indiqué en page 2 du rapport de présentation.

Le renvoi à la section II.1.3 est inutile en page 23.

Je vous encourage à mettre la référence à l'article L121-1 du code de l'urbanisme à jour avec sa nouvelle rédaction.

L'article L146-6 oblige les communes littorales à classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés les plus significatifs ; ce n'est pas une possibilité offerte aux communes comme indiqué en page 24.

IV. ZONAGE

De façon générale, votre projet de plan local d'urbanisme respecte les dispositions de la loi Littoral (article L146-1 du code de l'urbanisme), en urbanisant en continuité de l'urbanisation existante. Par ailleurs, je constate qu'un certain nombre de zones AU ont vu leur zonage modifié en U et que de nouvelles zones sont apparues.

L'examen des plans de zonage montre également que :

- le principe de continuité n'est pas toujours respecté,
- le projet est surdimensionné par rapport aux besoins de la commune,
- les espaces agricoles et naturels ne sont pas toujours préservés,
- les servitudes ne sont pas toujours prises en compte,
- le zonage n'est pas toujours compatible avec le PADD.

1) principe de continuité

L'article L146-4I du code de l'urbanisme stipule que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La zone AUb sur laquelle est implanté l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'un projet culturel est située en discontinuité de l'agglomération ou du village existant. Il aurait été préférable d'appliquer à ce bâtiment les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme qui permet de désigner, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

2) dimensionnement du projet

L'article L121-1 du code de l'urbanisme pose le principe d'utilisation économe des espaces naturels.

Comme vu précédemment, l'étendue des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'ensemble du projet est beaucoup trop vaste par rapport au PLU arrêté (+ 31 hectares).

3) préservation des espaces naturels et agricoles

Le PADD indique que l'objectif de la commune est de préserver les terres agricoles et le patrimoine naturel et paysager conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Or, l'examen du plan de zonage montre, d'une part, l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles dans la plaine. En effet, les parcelles à classer en zones AU (31 hectares supplémentaires par rapport au PLU approuvé en 2007) sont des terres labourables à fort potentiel agronomique.

Ainsi, au lieu dit **Pietraolo**, la zone AUa (9,86ha) ainsi que les zones Auza (6,64ha), Ncim (1,42ha) se situent sur des terres à vocation agricole, qui étaient jusqu'alors classées en zone A. De plus, la zone U2 (+0,68ha) s'étend sur une zone qualifiée de naturelle par le PLU arrêté.

D'autre part, les deux zones AU (11,96ha) sises au lieu dit **Sciantaccia** sont des terres labourables libres à fort potentiel agricole

Pour compenser cette extension sur des terres agricoles de 31 hectares, le projet de révision redéfinit des terrains dédiés à l'agriculture (+46 ha) à proximité du village. Or, cette nouvelle zone agricole s'étend sur une zone qualifiée de naturelle par le PLU actuel. Le principe de préservation énoncé à l'article L121-1 du code de l'urbanisme étant applicable tant pour les terres agricoles que pour le patrimoine naturel et paysager, il ne me semble pas opportun de parler ici de compensation. Pour que ce soit le cas, il aurait fallu classer en zone A des zones urbanisées ou urbanisables.

De plus, le projet de révision du PLU a reçu un avis défavorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles du 12 juillet 2012 au motif que le projet obère de manière significative le potentiel agricole de la commune, en particulier sur les secteurs de Sciantaccia et de Pietraolo.

Par conséquent, afin de rendre le zonage cohérent avec le PADD et conforme aux principes définis à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, il convient de combler les zones AU existantes (113 ha) dans le PLU en vigueur avant d'en ouvrir de nouvelles à l'urbanisation.

4) zonage et servitudes

Le nouveau tracé de la zone A englobe une partie des zones naturelles protégées. En effet, à l'embouchure du Golo la zone A s'étend désormais sur le site Natura 2000 FR9400572

« Muchiatana » et sur la ZNIEFF de type I « Ripisylve du Golo », secteurs actuellement classés en zone naturelle au PLU.

Par conséquent, au titre de l'article R123-8, la zone Nz doit se caler sur le périmètre de ces protections environnementales.

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme impose un retrait des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés. Cette zone non aedificandi n'est pas représentée sur la cartographie du projet présenté.

Par conséquent, il convient de la faire apparaître en dehors des espaces non urbanisés le long de la RN 198 et de la voie nouvelle. Je vous rappelle que la notion d'espaces urbanisés s'analyse, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE 17/12/2004 Laillevaux), indépendamment du zonage.

Enfin, le Plan de Prévention du Risque Inondation de Casinca approuvé le 18 juillet 2001 est reporté sur le plan de zonage. Pour une meilleure lisibilité du public, il aurait été judicieux de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones situées en aléa très fort.

V. RÈGLEMENT

1) erreurs matérielles

L'article 4 relatif à la division du territoire devra être complété ; la zone Nr n'est pas citée. Il convient de corriger cette erreur.

2) dispositions générales

D'une part, l'article 8 relatif à l'implantation du bâti par rapport aux routes doit être modifié. En effet, il ne fait pas référence à la voie nouvelle Borgo/Vescovato.

De plus, il fait la distinction entre les secteurs hors agglomération et ceux dans l'agglomération. Or, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme fait référence à la notion d'espace urbanisé. Par conséquent, il convient de le mettre en conformité avec le code de l'urbanisme.

Aussi, pour une meilleure information il aurait été préférable de reprendre les prescriptions de l'article 8 dans chaque règlement de zone concernée et de ne pas se limiter à un simple renvoi.

D'autre part, il aurait été judicieux de prévoir dans les dispositions générales la possibilité d'autoriser les ouvrages publics d'infrastructures nonobstant les règlements de chaque zone.

3) pour toutes les zones

Les éléments relatifs à la vocation et aux caractéristiques de chaque zone compris dans le chapeau de présentation doivent être repris dans les articles 1 et 2 pour être opposable.

Le paragraphe « *Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU...* » devrait être intégré dans l'article 2 relatif aux occupations soumises à conditions particulières.

Le paragraphe de l'article 4.3 « *les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau.....aucune autre solution n'est possible* » devrait être repris dans les prescriptions de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur de chaque zone et dans l'annexe architecturale applicable à la zone U1.

Quant à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il conviendrait de le compléter en portant à 20 mètres la distance des bâtiments ainsi que l'extrémité des épandages des systèmes d'assainissement par rapport aux berges des cours d'eau.

L'alinéa 2 de l'article 13 relatif aux EBC ne semble pas justifier dans toutes les zones.

4) Zone U1

Il conviendrait de compléter les **prescriptions architecturales** prévues en annexes du règlement par des illustrations et photographies afin d'en améliorer la compréhension.

L'**article 7** relatif à l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives doit être complété conformément à l'article R111-18 du code de l'urbanisme.

Il conviendrait de simplifier la rédaction de l'**article 10** relatif à la hauteur maximum des constructions pour éviter tout risque d'incompréhension lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

5) Zone U4

Vu le type d'occupations autorisées dans la zone U4, il serait opportun de préciser l'**article 12** relatif au stationnement des véhicules en imposant un nombre de place par rapport à la surface de plancher.

6) Zone AUa

Tout comme dans le précédent projet, la vocation de cette zone n'est pas clairement définie. Il y a contradiction entre la destination de cette zone principalement réservée à l'habitation et la possibilité d'y accueillir des résidences de loisirs, des gîtes ruraux, des hôtels, des petits commerces ainsi qu'un établissement médico-social. De plus, il aurait été opportun de donner des précisions sur les orientations d'aménagement afin de mieux cerner la volonté de la commune sur ces zones.

D'autre part, le règlement maintient le coefficient d'occupation du sol (0,35) tout en diminuant la hauteur des constructions autorisées (12 à 9 mètres) par rapport au PLU initial, ce qui m'amène à m'interroger sur la cohérence de ces dispositions avec la volonté de densification affichée dans le PADD.

Enfin, je vous rappelle que les gîtes ruraux sont exclusivement autorisés sous conditions en zone agricole du PLU. Par conséquent, il convient de supprimer toute référence à ce type d'occupation du sol en zone AUa et notamment aux articles 10 et 12.

7) Zone A

L'**article 2.1** autorise, les constructions et installations destinées :

- au logement des récoltes, des animaux, du matériel et des équipements de l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. L'article 2.2 autorisant l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux situés en dehors du corps de ferme « ... » dans la limite de 40m² de surface sans étage fait doublon tout comme les alinéas 5 et 6 relatifs aux entrepôts et aux opérations de collecte de l'article 2.1.
- à l'habitation et aux dépendances (garages, abris, bassins...) à condition d'être indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière limitrophe (soit parce qu'elles constituent le siège de celle-ci, soit parce que l'activité impose la présence permanente du chef exploitant ou nécessite la surveillance continue d'un membre salarié de l'exploitation). Elle doivent être édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- à l'hébergement agro-touristique sous la forme de chambre d'hôte, à condition qu'elles soient incluses dans le corps de la ferme et qu'elle ne dépassent pas le nombre de 6 par exploitation

- à un local commercial de vente de produits à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole et localisée au sein ou à moins de 20 mètres de distance du corps de ferme : je vous rappelle qu'au titre de l'article R123-7, en zone A, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole.

L'article 2 ainsi rédigé doit être mis en conformité avec la jurisprudence et les dispositions du code de l'urbanisme comme indiqué dans mon précédent avis de synthèse.

L'article 4 relatif aux réseaux et notamment aux forages AEP devra indiquer une distance minimale de 35 mètres entre l'extrémité du champ d'épandage du système d'assainissement et le captage.

L'article 8 prévoit une distance entre des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété (hors dépendances) au moins égale à 3 mètres et au maximum égale à 50 mètres. Les prescriptions de l'article 8 ayant vocation à s'appliquer à toutes les constructions, quelle que soit leur nature, l'exclusion des annexes ou dépendances de son champ d'application doit être motivée. D'autre part, la distance maximum de 50 mètres me semble importante.

L'article 10 précisant la hauteur maximale autorisée des constructions d'hébergement touristique doit être modifié, les constructions de ce type n'étant pas autorisées en zone A.

L'article 14 autorise une surface maximum par type d'occupation autorisée. Certaines apparaissent inutiles vu que les activités doivent être installées dans les bâtiments existants (chambre d'hôte, ...) ou que les constructions sont interdites (points de vente, logement de personnel...).

8) zone N

L'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites est incomplet et doit être complété.

L'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières doit être revu dans sa globalité afin d'adapter les dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme aux caractéristiques de la commune.

En effet, il convient de distinguer dans un premier temps, le secteur N avec la précision « à l'exception des secteurs Nz, Nr et Ncim », puis dans un deuxième temps, les secteurs Nr et Nz et enfin, le secteur Ncim.

Aussi, s'agissant des occupations autorisées, il convient d'être plus précis dans la rédaction : soit les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées sans autre précision, soit la rédaction est plus restrictive et se limite aux aires de stationnement, aux aménagements et équipements légers liés aux parcs et jardins publics, aux aménagements liés à la valorisation, l'information et la gestion des espaces naturels...

Les paragraphes 4 et 5 de l'article 2.2 doivent être conformes à l'article R123-8 du code de l'urbanisme dans sa nouvelle rédaction.

Il convient de distinguer d'une part la reconstruction d'un bâtiment dans le cadre de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la notion d'extension mesurée en dehors des espaces remarquables d'une part et la notion de changement de destination et celle de réhabilitation d'autre part.

V. ANNEXES

1) emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 a pour emprise la ferme de l'Agliastrone destinée à la réalisation d'un projet culturel. Il est en zone AUb, en discontinuité de l'urbanisation existante le long de la nouvelle voie rapide qui impose un retrait de 75 mètres. Comme vu précédemment, il aurait été préférable d'appliquer à ce bâtiment les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

L'emplacement réservé n°2 a pour objet la réalisation d'un cimetière communal. Il est également situé le long de la voie rapide, un retrait de 75 mètres est donc à prévoir.

L'objet de l'emplacement réservé n°3 intitulé « réalisation de nombreux aménagements dédiés aux logements dans la continuité de la future école et du complexe sportif » nécessite des précisions et un intitulé plus clair.

Les emplacements réservés n°4 et n°5 ne sont pas zonés.

Les emplacements réservés n°10 et 11 (parking et voie piétonne) se trouvent en zone N. Il serait plus approprié de les inclure dans une zone urbanisée proche.

2) servitudes

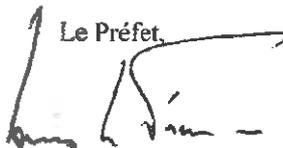
Comme vu précédemment, l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme impose un retrait des 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés. Cette zone non aedificandi n'est pas représentée sur la cartographie du projet présenté.

Par conséquent, il convient de la faire apparaître en dehors des espaces non urbanisés le long de la RN 198 et de la voie nouvelle, indépendamment du zonage.

En conclusion je vous prie de bien vouloir prendre en considération l'avis de synthèse des services de l'Etat et de :

- respecter l'article L121-1 du code de l'urbanisme,
- combler les 88 hectares de zones AU du PLU en cours afin de répondre au développement de la commune avant d'ouvrir 31 hectares supplémentaires à l'urbanisation sur des espaces agricoles,
- appliquer les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme indépendamment du zonage,
- rectifier le règlement des zones A, N et AU,
- mettre en cohérence les différentes pièces du dossier,
- compléter les annexes

Conformément aux dispositions des articles L 123.10 et R 123.19 du Code de l'Urbanisme, cet avis de synthèse devra être joint au dossier du plan local d'urbanisme qui sera soumis à enquête publique.

Le Préfet,


Louis LE FRANC

PLU



Le Directeur

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA

Tél. : 05.53.57.37.64
Fax : 05.53.24.30.04
Mail : s.murcia@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Vescovato
Place Luce de Casabianca
20215 Vescovato

Montreuil-sous-Bois, le 20 septembre 2012

V/Réf : MFX/AF/323-2012
Dossier suivi par Mme Filippi
N/Réf : GF/SM/LG/270/12
Objet : Révision du PLU – Commune de Vescovato

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 20 juillet 2012, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier numérique comprenant la deuxième version du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté de votre commune.

La commune de Vescovato est comprise dans l'aire géographique des :

- AOC "Vin de Corse ou Corse" (délimitation parcellaire) ;
- AOP "Brocciu Corse", "Miel de Corse – Mele di Corsica", "Huile d'Olive de Corse - Oliu di Corsica" et "Farine de châtaigne corse – Farina castagnina corsa" pour la partie de la commune supérieure à 400 mètres d'altitude ;
- AOC "Coppa de Corse – Coppa di Corsica", "Lonzo de Corse – Lonzu" et "Jambon sec de Corse – Prisuttu", pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude.

D'autre part, cette commune appartient également aux aires de production des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée", de l'IGP "Clémentine de Corse" et des IGP "Pomelo de Corse" et "Noisette de Cervioni – Nucciola di Cervione", dossiers actuellement en cours d'instruction communautaire.

La révision du PLU projetée de créer une nouvelle zone agricole en montagne dédiée à l'apiculture et d'ouvrir à l'urbanisation trois nouveaux secteurs :

- à Petraulu, une zone Auza de 7 hectares dédiée à une zone d'activité économique intercommunale ;
- sous la nouvelle voie rapide 2x2 voies, une zone Aua ;
- à Torra une zone Au, AuB1, Aua, de part et d'autre de la RN 198, dédiée à une opération d'ensemble d'initiative publique.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX
TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

Ces deux derniers secteurs ouvrent à l'urbanisation plus d'une vingtaine d'hectares sur des espaces agricoles, présentés comme étant en friche mais qui sont actuellement exploitées. La préservation du potentiel agricole est d'autant plus importante que le cahier des charges de l'AOP « Brocciu Corse » impose que 80% de l'alimentation des animaux soit produite sur place.

Par ailleurs, à Torra, les parcelles n° 924, 925, 928 et 937 section A, concernées par ce projet, présentent de très bonnes potentialités agronomiques et sont classées en Appellation « Vin de Corse ou Corse ».

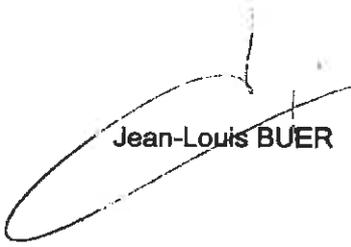
Aussi, la création d'une zone A en montagne ne peut pas permettre de compenser la perte de cet espace agricole.

Enfin, l'INAO a noté que :

- les espaces agricoles à forte potentialité de votre commune sont déjà très consommés par les tracés de la nouvelle voie rapide et de la voie ferrée (terrains C.T.C. réservés à cet effet) ;
- les superficies résiduelles non encore bâties des zones Au de l'actuel PLU sont encore importantes (notamment la parcelle 1523 section A1 adjacente au projet d'extension de Torra).

En conclusion, l'INAO n'émet pas d'objection à l'encontre de ce projet sous réserve que les parcelles n° 924, 925, 928 et 937 section A1, classées en AOC « Vin de Corse ou Corse » et présentant de très bonnes potentialités, soient maintenues en zone agricole.

Ces précisions apportées, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.



Jean-Louis BUER

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX

TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr



Monsieur Le Maire
MAIRIE DE VESCOVATO

20215 VESCOVATO

PLU

Présidence
N° : 344/2012
Objet : PLU



Bastia, 19 octobre 2012

→ envoi géographique

Monsieur le Maire,

Vous nous avez sollicités pour avis sur le document d'urbanisme de votre commune. Nous avons déjà émis un avis sur votre PLU le 24/05/2012, avec un certain nombre de remarques.

Pour donner un avis sur un document d'urbanisme la Commission Foncière de la Chambre d'Agriculture de Haute Corse privilégie la pérennité des exploitations existantes, et le maintien des exploitations là où il existe un potentiel agricole.

Après examen et étude technique de votre nouveau document, nous constatons que vous n'avez pas tenu compte des remarques formulées précédemment, notamment en ce qui concerne la zone située à l'entrée nord de la commune de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, sur une surface d'environ 25ha (notamment parcelles 924 ; 925 , 928 ,937 ;). Vous proposez au classement AU des parcelles qui ont un potentiel agronomique important et qui sont toujours exploitées.

Plus globalement, nous relevons plusieurs parcelles, qui étaient déjà déclassées dans le précédent document, ou que vous proposez constructible dans ce dernier, qui ont été exploitées ou qui le sont toujours actuellement.

Sur le secteur A TORRA entrée nord de la commune 15ha
(Notamment parcelles 232, 619, 224, 222, 223, 476,229)

Siège social Bastia
Chambre d'agriculture de Haute-Corse
15 avenue Jean Zuccarelli
CS 60215
20293 BASTIA CEDEX
Tel : 04 95 32 84 40
Fax : 04 95 32 84 49

Corte 7 rue Colonel Ferracci
20250 CORTE
Tel : 04 95 35 15 89
Fax : 04 95 36 35 93

Ghisonaccia Maison des Services Publics
20240 GHISONACCIA
Tel : 04 95 56 02 95
Fax : 04 95 56 29 46

Ile-Rousse Traverse de l'Eglise
20220 ILE ROUSSE
Tel : 04 95 60 10 89
Fax : 04 95 39 17 68

Vescovato Bâtiment Intercommunal
route du Stade Petraulu
20215 VESCOVATO
Tel : 09 63 44 11 86
Fax : 04 95 47 38 62

Sur le secteur AGHJA ROSSA derrière la cave viticole environ 3.5 ha
Sur le Secteur PIETRAIOLA environ 18 ha
(Notamment les parcelles 1357,1356, 1509, 1359, 158)
Sur le Secteur OUEST du Stade environ 7 ha (notamment les parcelles 735, 736)
Sur le Secteur CAMPORE Anciens vergers 12 ha , qui étaient déjà classés AU et qui n'ont d'ailleurs pas été urbanisés.

Au total, la consommation des terres agricoles par les zones AU représente près de 80 ha.
Au regard de l'importance de cette surface, nous émettons un avis négatif sur votre document. Nous vous demandons de retravailler avec nos services, afin de regrouper les zones AU, et de diminuer le déclassement des terres agricoles.

Dans le contexte actuel de manque de foncier agricole, notre rôle à tous est de préserver à tout prix les surfaces agricoles.

Nos services se tiennent à votre disposition pour une nouvelle concertation sur les différents points évoqués.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre parfaite considération.

Le Président
Le Président



Jean-Marc VENTURINI

Siège social Bastia
Chambre d'agriculture de Haute-Corse
15 avenue Jean Zuccarelli
CS 60215
20293 BASTIA CEDEX
Tel : 04 95 32 84 40
Fax : 04 95 32 84 49

Corte 7 rue Colonel Ferracci
20250 CORTE
Tel : 04 95 35 15 89
Fax : 04 95 36 35 93

Ghisonaccia Maison des Services Publics
20240 GHISONACCIA
Tel : 04 95 56 02 95
Fax : 04 95 56 29 46

Ile-Roussa Traverse de l'Eglise
20220 ILE ROUSSE
Tel : 04 95 60 10 89
Fax : 04 95 39 17 68

Vescovato Bâtiment Intercommunal
route du Stade Petraulu
20215 VESCOVATO
Tel : 09 63 44 11 86
Fax : 04 95 47 38 62



PREFET DE LA HAUTE-CORSE

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service Appui aux Politiques publiques

Bastia, le 20 JUL. 2012

Références à rappeler : SAPP/CDCEA
Dossier suivi par : M. Olivier
Téléphone : 04 95 32 97 00
Télécopie : 04 95 32 64 50
Mel : ddtm-cdcea@haute-corse.gouv.fr

Avis
de la Commission départementale de la
consommation des espaces agricoles de Haute-Corse
(CDCEA)



Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles de Haute-Corse (CDCEA) sur votre projet de révision du plan local d'urbanisme.

Je vous informe que la CDCEA a examiné ce projet le 12 juillet 2012 et a émis un **avis défavorable** au motif que le projet obère de manière significative le potentiel agricole de la commune, en particulier sur les parcelles 924, 925, 936, 937 et sur la partie située en aval de la nouvelle 2x2 voies.

Je vous rappelle que l'avis de la CDCEA doit figurer au dossier d'enquête publique relatif à votre carte communale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président
de la CDCEA

Yves-Marie BOKORI

Monsieur François-Xavier MARCHIONI
Maire de Vescovato
Village
20215 VESCOVATO

