

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Bastia, le 04 JUIL. 2013

Références à rappeler :  
Dossier suivi par : Carine Léonard  
Téléphone : 04 95 32 97 43  
Télécopie : 04 95 32 92 68  
Mel : carine.leonard@haute-corse.gouv.fr

Le préfet de Haute-Corse,

à

monsieur le maire de Belgodère  
mairie de Belgodère  
château de Malaspina  
20226 Belgodère

85/2013

Objet : approbation du PLU/contrôle de légalité  
Réf : délibération du 4 mai 2013 reçue en sous-préfecture le 16 mai 2013

Par délibération du 4 mai 2013 votre conseil municipal a approuvé le PLU de Belgodère.

Vous m'avez transmis au titre du contrôle de légalité l'ensemble du dossier qui a été reçu le 16 mai 2013.

Son examen appelle de ma part les observations suivantes relatives à la forme et au fond.

**sur la forme**

**1) sur l'application des dispositions des articles L123-6 et L123-9 du Code de l'Urbanisme**

Conformément aux dispositions des articles L123-6 et L123-9, le projet arrêté de PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles, est soumis pour avis à la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces dispositions issues de la loi du 27 juillet 2010 (n° 2010-874, article 51-III) s'appliquent aux PLU en cours d'élaboration ou de révision lorsque le projet a été arrêté après le 28 janvier 2011, date de leur entrée en vigueur.

L'examen du « tableau des surfaces » (rapport de présentation, p 155-156) montre que, globalement, la surface des zones agricoles délimitées par le PLU est supérieure à celles prévue par le POS : 605 ha en zone A et 511 ha en zone NC.

Cependant il apparaît que toutes les terres classées en zone NC par le POS ne sont pas préservées par le PLU. Ainsi, dans la plaine du Reginu, des parcelles classées en zone NC et présentant une surface totale de 15,75 ha sont désormais classées en zone U ou AU par le PLU (rapport de présentation, p 157).

En outre, à l'issue de l'enquête publique, plusieurs parcelles classées en zone A par le projet arrêté de PLU sont en partie reclassées en zone UC dans le PLU approuvé (parcelles cadastrées A n° 258, 359, 353; 227; 490).

Dans ces conditions, les dispositions des articles L123-6 et L123-9 relatives à la consultation de la CDCEA trouvent à s'appliquer au PLU de Belgodère dont le projet a été arrêté le 21 juin 2011.

Or le dossier du PLU approuvé ne comporte pas d'avis de cette commission ni de courrier attestant sa consultation.

Par conséquent les dispositions des articles L123-6 et L123-9 ne sont pas respectées.

## 2) sur l'application des dispositions de l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, les parcelles cadastrées D n° 87, 88 et 89 situées au nord du village (lieu-dit « Giardino ») ont été reclassées en zone UC.

Si le reclassement des parcelles n° 88 et 89 a pour origine une demande exprimée lors de l'enquête publique, vous indiquez dans la délibération approuvant le PLU que le reclassement de la parcelle n° 87 résulte de la volonté de la commune pour assurer une cohérence d'ensemble.

Or l'article L123-10 précise dans son deuxième alinéa que le PLU est approuvé après avoir été éventuellement modifié « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire » enquêteur.

Dans ces conditions il apparaît que la parcelle n° 87 n'a pas été régulièrement reclassée puisque l'article L123-10 ne prévoit pas de modification du PLU à l'issue de l'enquête publique à la seule initiative de la commune.

Par conséquent les dispositions de l'article L123-10 ne sont pas respectées.

## **sur le fond**

### 1) sur l'application des dispositions de l'article L146-4-I du Code de l'Urbanisme

Le PLU délimite une *zone AUI (de « Teghiaia »)* en bordure de la commune de Palasca et en discontinuité de toute urbanisation existante.

L'examen du plan de zonage n° 2 (« planche Lozari ») montre que cette zone qui s'étend sur les parcelles n° 237 à 241, ne comporte aucune construction.

Or l'article L146-4-I précise que l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Dans la délibération approuvant le PLU, vous indiquez que cette zone AUI est contiguë à une zone urbaine sur le territoire de Palasca, ce qui permet à la zone AUI de respecter le principe de continuité.

Cependant l'examen du POS de Palasca approuvé le 5 septembre 1999 et opposable à ce jour, montre que la zone AUI fait face à la zone NB de « Teghjaghja » comportant cinq constructions existantes qui ne constituent pas une agglomération ou un village au sens de la loi « littoral ».

Cette position s'appuie sur la jurisprudence qui estime qu'une urbanisation diffuse ne constitue pas une agglomération ou un village au sens des dispositions de l'article L146-4-I (CE, 19 mars 2008, commune de Saint Cast-le-Guildo) et que l'extension de l'urbanisation n'est pas possible dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations et villages (CE, 27 septembre 2006, commune du Lavandou).

Vous indiquez également que la zone AU1 fait partie de l'ensemble à vocation économique et touristique du quartier d'Erbajola/Capra Scorsa, objet d'une Opération d'aménagement particulière (OAP, document III).

Cependant l'examen des documents graphiques de l'OAP (p 10, 12 et 15) montre que la zone AU1 est séparée de la zone UD d'Erbajola/Capra Scorsa, distante de plus de 200 m, par un espace agricole et une ripisylve à préserver (parcelles n° 716 à 719, 235 et 236).

Dans ces conditions, les éléments contenus dans l'OAP confirment la délimitation de la zone AU1 en discontinuité de toute urbanisation.

Par ailleurs l'article L146-4-I autorise, en discontinuité de toute urbanisation existante, la réalisation de hameaux nouveaux intégrés à l'urbanisation.

Or le règlement de la zone AU1 ne reprend pas cette disposition. Le chapeau de présentation de la zone et l'article AU1-2 de son règlement n'imposent qu'une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Cette notion est moins contraignante que celle de « hameau nouveau intégré à l'environnement » qui doit respecter des modalités de forme (densité des constructions, organisation collective de l'espace, capacité d'accueil limitée) et d'intégration paysagère. Ainsi un lotissement pavillonnaire de conception « classique », sans relation avec le contexte paysager dans lequel il s'inscrit, n'est pas considéré comme un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Par conséquent, en l'absence de continuité avec une agglomération ou un village existant et de disposition imposant une urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, la délimitation de la zone AU1 de Teghiaia méconnaît les dispositions de l'article L146-4-I.

En outre l'examen du plan de zonage n° 3 (« plaine du Reginu ») ainsi que la photographie aérienne (rapport de présentation, p 64), montre que la *zone UC de Travolo* comporte une grande parcelle à l'état naturel (n° 364) à proximité du périmètre du lotissement communal. La *zone UC de Campolongo*, de forme linéaire et délimitée le long d'une voie communale (de la parcelle n° 312 au nord jusqu'à la parcelle n° 386 au sud) ne comporte que six constructions dispersées.

L'examen du plan de zonage n° 2 (« Lozari ») montre que la *zone UC de Curgioli* ne comporte que deux constructions et la *zone UC de Manuglio* n'en comporte que quatre.

Le faible nombre de constructions existantes dans chacune de ces zones ainsi que le caractère diffus de leur urbanisation ne répondent pas aux critères retenus par la jurisprudence pour définir des agglomérations ou des villages au sens de la loi « littoral ».

Dans ces conditions la délimitation des zones UC de Travolo, de Campolongo, de Curgioli et de Manuglio méconnaît les dispositions de l'article L146-4-I.

2) sur l'application des dispositions des articles L146-2, L146-6 et R146-1-f du Code de l'Urbanisme

L'examen comparé du plan de zonage (planche 3 « plaine du Reginu ») et du document graphique de synthèse du PADD (p 20) montre que les *zones UC de Novali, Campo Longo et Travolo* sont délimitées à la fois dans un « espace agricole à préserver et à valoriser » et dans la ZPS « Vallée du Reginu », site Natura 2000 n° FR9412007.

L'article L146-2 pose le principe de la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales dans les communes littorales.

La nécessité de préserver l'activité agricole dans la plaine du Reginu est confirmée dans le rapport de présentation (p 68). Celui-ci évoque un paysage agricole entretenu (bocage) et une reconquête agricole récente.

Toutefois vous indiquez dans la délibération approuvant le PLU qu'il n'y a pas d'atteinte au potentiel agricole de la plaine car les terrains classés en zone UC ne disposent pas de potentialités agricoles confirmées (maquis bas, friches). Les espaces de bocage ne sont pas touchés.

Vous soulignez également, même en tenant compte des parcelles agricoles déclassées à l'issue de l'enquête publique, que les capacités résiduelles d'accueil de ces zones restent limitées.

Cependant la chambre d'agriculture de Haute-Corse consultée conformément aux dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, a émis le 12 avril 2012 un avis défavorable sur le projet arrêté de PLU.

Elle considère que le document favorise la dispersion des zones résidentielles dans la plaine du Reginu en y délimitant de nouvelles poches d'urbanisation. Celles-ci compromettraient en partie la vocation agricole de la plaine en soustrayant à cette activité, notamment à l'élevage ovin laitier qui a des besoins importants de surfaces fourragères et pastorales entretenues, des terres mécanisables à potentiel agricole important.

Même s'il ne s'agit que d'un avis simple, réputé favorable car délivré en dehors des délais prescrits par l'article L123-9, il indique que le PLU de Belgodère compromet l'activité et la vocation agricoles de la plaine du Reginu. Les dispositions de l'article L146-2 apparaissent méconnues.

L'article L146-6 pose le principe de la préservation des espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R146-1-f indique que doivent être préservées au titre de l'article L146-6 les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne du 2 avril 1979 (n° 79-409) concernant la conservation des oiseaux sauvages.

La ZPS « Vallée du Reginu » a été instituée en 2006 au titre de cette directive. L'espace concerné abrite dix espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe I de la directive « oiseaux » (dont le milan royal).

Vous indiquez dans la délibération approuvant le PLU que l'impact des zones UC sur la ZPS « Vallée du Reginu » restera localisée et faible comme le conclurait l'« évaluation des incidences Natura 2000 » (document VI).

Néanmoins je vous avais fait observer dans mon avis émis en tant qu'autorité environnementale, que l'évaluation environnementale n'excluait pas un impact du secteur UC de Travolo, pour lequel elle mettait en évidence des incidences négatives susceptibles de porter atteinte aux objectifs de conservation des espèces d'intérêt communautaire du site de la Vallée du Reginu.

Dans ces conditions les dispositions des articles L146-6 et R146-1-f sont méconnues.

3) sur l'application des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 précise dans son 1° que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, l'équilibre entre, d'une part, le développement urbain maîtrisé et, d'autre part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

La zone AUI de Teghiaia et les zones UC délimitées dans la plaine du Reginu ne respectent pas, par leur nombre et par leur implantation, les principes d'équilibre posés par l'article L121-1-1°.

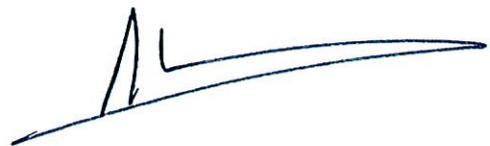
En outre, à la lecture du « tableau des surfaces » (rapport de présentation, p 159), il apparaît que les zones urbaines délimitées par le PLU offrent une capacité constructible résiduelle de 57 ha sur lesquels le nombre de constructions potentielles est de 180.

Or cela revient à prévoir 3 constructions à l'hectare. Un tel ratio va à l'encontre des principes d'équilibre et de l'utilisation économe de l'espace. Le mitage s'en trouve favorisé au détriment de la densification urbaine.

En conclusion, pour l'ensemble de ces motifs, le PLU de Belgodère tel qu'approuvé par délibération de votre conseil municipal du 4 mai 2013 est entaché d'illégalité.

Par conséquent je vous demande, dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la présente, de faire procéder au retrait de la délibération du 4 mai 2013 approuvant le PLU de Belgodère.

Le Préfet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke that curves slightly upwards at the end.

Alain ROUSSEAU