



LE PREFET DE CORSE DU SUD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER DE LA CORSE-DU-SUD  
Service Aménagement Urbanisme Habitat

Affaire suivie par Gilles CARCAGNO  
Tél 04 95 29 08 35  
Fax 04 95 29 08 74  
Courriel : gilles.carcagno@corse-du-sud.gouv.fr  
Réf : S.A.I. H.AJ 152

Ajaccio, le 12 avril 2013

LE PREFET DE CORSE  
PREFET DE LA CORSE DU SUD

à

Monsieur le Maire de Propriano

**Objet :** commune de PROPRIANO :  
révision du P.L.U. approuvée le 8 mars 2013.

Par délibération du 8 mars 2013, le Conseil municipal a approuvé la révision du plan local d'urbanisme, déposé en sous-préfecture de Sartène le 13 mars 2013. Or ce document présente de graves illégalités, malgré toutes les réserves émises dans mon avis du 9 août 2012 et auxquelles je ne peux que vous renvoyer.

Aussi, comme le prévoient les dispositions de l'article L123-12 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous demander d'apporter à ce plan les modifications qui s'imposent par rapport aux observations que je vous fais connaître ci-après :

**1) absence de l'analyse de l'application du P.L.U. au regard des besoins en logements**

L'article L123-12-1 du code de l'urbanisme dispose :

*« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »*

Le projet révisé ne fait pas mention de l'accomplissement de l'obligation ci-dessus.

**2) absence de consultation de la CDCEA et de transmission du dossier d'enquête publique.**

La Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) n'a pas été consultée conformément à l'art. L123-6 du code de l'urbanisme.

En outre, pour ce qui est de l'enquête publique l'article L123-10 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis recueillis en application des articles L. 121-5, L. 123-8, L. 123-9, et, le cas échéant, du premier alinéa de l'article L. 123-6.*

*Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (1), est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.*

*Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. »*

En l'absence de transmission du dossier d'enquête publique, il n'est pas possible de vérifier son bon déroulement et les modifications résultant de celle-ci.

Les divers avis qui doivent être joints au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (chambres consulaires, section régionale de conchyliculture, INAO, CDCEA, Conseil des sites etc.) ne sont pas également produits.

### **3) inadéquation du projet d'aménagement et de développement durable**

Le P.A.D.D. du document révisé est celui du plan local d'urbanisme approuvé en 2006. Il n'a pas été actualisé comme il aurait dû l'être lors de la modification de 2011 ouvrant à l'urbanisation, au mépris des articles L146-4 et L146-6 du code de l'urbanisme, les zones AU de Coticcio Fosso et Simon di Filippo. Il n'est pas non plus mis en cohérence à l'occasion de l'actuelle révision, alors que l'extension des secteurs de Tralavetto et Scunacato-Turicciola est en contradiction avec les principes qu'il définit en page 10.

### **4) insuffisance du rapport de présentation**

☒ Selon les termes de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, *« Le rapport de présentation*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*

*5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R 123-23-1, R 123-23-2, R 123-23-3 et R 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

Or, pas plus que lors des procédures de modification et de révision simplifiée antérieures, le présent rapport de présentation n'explique ni ne justifie les orientations et les délimitations retenues dans la révision actuelle.

En outre, l'article R123-2-1 dispose :

*« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.*

Des secteurs de la commune étant concernés par un site Natura 2000 et une Z.N.I.E.F.F. de type I, le document devrait comprendre une évaluation environnementale et une analyse des incidences des choix de développement sur l'environnement satisfaisant aux obligations ci-

dessus ; or, le rapport de présentation ne répond pas à ces exigences, en particulier pour les secteurs de Coticeio Fosso et Simon di Filippo.

⊗ La problématique des risques naturels (inondation, mouvements de terrain et incendie de forêt) n'est pas abordée dans le rapport alors que ces risques existent sur la commune et ont été identifiés.

⊗ L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. »*

Le présent rapport ne satisfait nullement aux dispositions susvisées, en particulier dans le domaine agricole et celui de la démographie qui ne fait état d'aucune justification aux extensions de l'urbanisation actées.

⊗ Concernant l'alimentation en eau potable de la commune, le rapport de présentation est défaillant en ce qu'il ne présente pas les ressources, les conditions de distribution, la demande et qu'il ne démontre pas l'adéquation entre les besoins en eau suscités par le développement de l'urbanisation et les moyens mobilisables.

⊗ L'assainissement n'est pas traité dans le rapport, interdisant de fait d'examiner la cohérence des choix arrêtés avec l'état des structures existantes.

#### **5) Non respect des articles L146-4-1 et L146-6 du code de l'urbanisme**

Le territoire de la commune de Propriano entre dans le champ d'application de la loi "littoral". Aux termes de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme, *"l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux intégrés à l'environnement"*.

L'urbanisation projetée à Tivolaggio contrevient manifestement à ces dispositions.

En effet, le hameau historique de Tivolaggio est classé en zone U. Le tracé de ce zonage excède largement les limites réelles du bâti existant, et néanmoins il est prévu une extension. Celle-ci, dont l'importance est au moins égale à la zone déjà constructible, se situe loin du centre du hameau et ne se trouve pas en continuité avec des constructions. La seule justification avancée est l'existence d'un vieux lotissement désormais périmé qui n'a jamais été mis en œuvre et pour cela classé jusque-là en zone naturelle.

De plus, la future voie de désenclavement du hameau devant passer sur les espaces remarquables répertoriés sous les n°41 et 42 dans l'atlas «loi littoral» établi par les services de l'Etat, il est aussi porté atteinte à l'article L146-6 du code visé supra.

#### **6) Non respect de l'article R123-7 du code de l'urbanisme**

L'article R123-7 dispose : *« Les zones agricoles sont dites « zones A » Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

La zone de Scunecato/Turciola a une vocation agricole affirmée. Néanmoins elle fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au lieu d'un classement en zone A.

**7) Non respect de l'article R123-11**

Aux termes de l'article susvisé, les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître :

*a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 :*

*b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :*

*c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».*

Or, il est constaté que:

le P.P.R.i, identifié sur les documents graphiques par un « i », n'est pas reporté en de nombreux secteurs ;

les E.B.C. de Scuncacato/Turiciola n'ont pas la même délimitation que celle validée par le conseil des sites ;

les espaces recouvrant des sites archéologiques ne sont pas identifiés par un indice spécifique ni ne bénéficient d'une légende spécifique.

**8) Non respect de l'article R123-9**

Les nombreuses dispositions du règlement non conformes à l'article susvisé vous ont été signalées dans mon avis du 9 août 2012 (page 10) ; je suis dans l'obligation de les réitérer.

Toutes ces observations constituent les graves illégalités dont reste entaché, en l'état, ce document de planification.

Je vous précise que, conformément aux dispositions de l'article L123-12 du code de l'urbanisme, la notification des modifications que je sollicite a pour effet de suspendre l'exécution de la délibération du 8 mars 2013 approuvant la révision du plan local d'urbanisme.

Je reste à votre écoute pour vous aider dans la démarche que vous avez entreprise, et bien évidemment mes services continuent d'être à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous souhaiterez obtenir.

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

LE PREFET

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

Eric MAIRE