

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N°1300796

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

M. Lefebvre
Rapporteur

M. Martin
Rapporteur public

Audience du 10 juin 2014
Lecture du 24 juin 2014

68-01-01-02-02-005

68-001-01-02-01

C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(2^{ème} chambre)

Vu la requête, enregistrée le 24 septembre 2013, présentée par le préfet de la Haute-Corse qui demande au tribunal d'annuler la délibération en date du 28 mars 2013 par laquelle la commune d'Oletta a approuvé son plan local d'urbanisme, en tant que ce document classe en zones U3, Ue et AU1 des secteurs situés en plaine ;

Il soutient :

- que l'ouverture à l'urbanisation de 69,72 hectares méconnaît les dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme ;
- que des secteurs naturels vierges sont ouverts à l'urbanisation ;
- que le coefficient d'occupation des sols retenu favorise un habitat dispersé et conduit à un étalement urbain ;
- que la zone Ue est située dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et méconnaît les dispositions du II de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;
- que la zone Ue n'est pas située en continuité avec une urbanisation existante ;
- que le choix d'aménagement retenu est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard du principe de préservation des espaces naturels ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les pièces desquelles il ressort que la commune d'Oletta a reçu communication de la requête ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 10 juin 2014 ;

- le rapport de M. Lefebvre ;

- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;

- et les observations de Mme Marchal pour le préfet de la Haute-Corse ;

1. Considérant que par délibération en date du 3 octobre 2003, la commune d'Oletta a prescrit la révision générale du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ; que par délibération en date du 27 juin 2012, le conseil municipal a arrêté le projet du plan local d'urbanisme ; que, par la délibération attaquée, en date du 28 mars 2013, la commune d'Oletta a approuvé le plan local d'urbanisme ; que par la requête susvisée, le préfet de la Haute-Corse sollicite l'annulation partielle de la délibération du 28 mars 2013 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de la délibération du 28 mars 2013 :

2. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : *« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : / 1° L'équilibre entre : / a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; / b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; »* ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme : *« I.-Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. (...) II.-Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. III.-Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. / Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. (...) »* ; qu'il est constant que la commune d'Oletta a été classée en « zone de montagne » au sens de l'article L. 145-1 du code de l'urbanisme ;

4. Considérant, en premier lieu, que si le préfet de la Haute-Corse fait valoir que la commune d'Oletta aurait méconnu les dispositions précitées du code de l'urbanisme, en ce que le plan local d'urbanisme de cette commune, par le parti d'aménagement retenu, procéderait à une consommation inconsidérée d'espaces vierges, manifestement disproportionnée au regard de son évolution démographique prévisible, il n'a dirigé les conclusions de sa requête à l'encontre du document d'urbanisme en litige qu'en ce qu'il classe en U3, AU1 et UE les zones situées en plaine ; qu'un tel moyen, qui ne peut être apprécié qu'au regard de l'ensemble du territoire communal, et non des seules zones visées par la requête, doit dès lors et en tout état de cause, être écarté comme inopérant ;
5. Considérant, en deuxième lieu, que si le préfet de la Haute-Corse soutient que des zones, constituées de terres à bonne potentialité agricole, seraient ouvertes à l'urbanisation, il n'assortit pas son moyen des précisions permettant d'en apprécier le bien fondé ;
6. Considérant, en troisième lieu, que le préfet de la Haute-Corse fait valoir que la zone UE de Chioso al Vescovo empièterait pour partie sur la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I de la basse vallée de l'Aliso et du Poggi et méconnaîtrait les dispositions du II de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;
7. Considérant que le schéma d'aménagement de la Corse prescrit que « *sont considérés comme espaces naturels exceptionnels, (...), les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I. (...) Il paraît nécessaire que dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir, notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer.* » ; que de telles prescriptions apportent des précisions relatives aux modalités d'application des dispositions du II de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme lesquelles protègent les espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation, que la ZNIEFF de type I de la basse vallée de l'Aliso et du Poggi, est caractérisée par la présence de végétaux et animaux rares, et doit être regardée comme un espace caractéristique du patrimoine naturel montagnard au sens du II de l'article L. 145-3 précité, tel que précisé par le schéma d'aménagement de la Corse ; qu'il ressort également des pièces du dossier que la zone UE de Chioso al Vescovo empiète, pour partie, sur ladite ZNIEFF ; que cette zone, qui n'est pas urbanisée, a conservé son caractère remarquable ; qu'ainsi, en ouvrant à l'urbanisation une telle zone, partiellement située au sein d'un espace remarquable, la commune d'Oletta a commis une erreur manifeste d'appréciation et a méconnu les dispositions du II de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, telles que précisées par le schéma d'aménagement de la Corse ;
8. Considérant, en quatrième lieu, que le préfet de la Haute-Corse soutient que l'ensemble des zones U3, AU1 et UE situées en plaine de la commune d'Oletta méconnaîtrait les dispositions du III de l'article L. 145-3 prohibant l'extension de l'urbanisation en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
9. Considérant que la zone U3 de Croce et de Castelluccio d'Oletta, qui s'étend de l'une à l'autre de ces deux espaces urbanisés, ne comprend, à l'exception des ces deux ensembles, lesquels présentent au regard de la densité des constructions les composant et de l'implantation de celles-ci les unes par rapport aux autres, les caractéristiques d'un groupe de constructions au sens du III de l'article L. 145-3, qu'une urbanisation diffuse, insusceptible d'être regardée comme permettant l'urbanisation dans sa continuité ; qu'ainsi, telle qu'elle est délimitée, cette zone U3 méconnaît les dispositions précitées du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

10. Considérant que la zone U3 de Guallofino ne comprend que trois constructions éparses, insusceptibles, compte tenu de leurs modalités d'implantation, d'être regardées comme constituant une urbanisation au sens des dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

11. Considérant que la zone U3 de Guadelle ne comprend également que quelques constructions éparses ; que pour les mêmes motifs que retenus au point 10., l'ouverture à l'urbanisation de cette zone méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

12. Considérant que la zone U3 de Castellucio d'Oletta, au sud du ruisseau de Poggiole ne comprend qu'une dizaine de constructions éparses, insusceptibles, compte tenu de leurs modalités d'implantation, d'être regardées comme constituant une urbanisation au sens des dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

13. Considérant que la zone U3 d'Orinajo si elle comprend au total une douzaine de constructions, ne présente qu'une urbanisation éparse qui, compte tenu de l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, ne constitue pas un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;

14. Considérant que la zone U3 de Nunzata ne comprend que quatre constructions éparses ; que pour les mêmes motifs que retenus au point 10, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

15. Considérant que la zone AU1 de Croce, qui ne comprend aucun bâtiment, est située en continuité de constructions présentant un caractère diffus et dont les modalités d'implantations les unes par rapport aux autres ne permettent pas de les regarder comme au moins constitutives d'un groupe de constructions ; que, par suite, son ouverture à l'urbanisation méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

16. Considérant que la zone AU1 de Vitricione et de Campiglione ne comprend aucune urbanisation ; que, pour les mêmes motifs que retenus au point 15., son ouverture à l'urbanisation méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

17. Considérant que si la zone AU1 de Nunzata est située à proximité de quelques constructions, celles-ci ne constituent pas, ainsi qu'il a été dit au point 15, un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ; que, par suite, son ouverture à l'urbanisation méconnaît les dispositions du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ;

18. Considérant que la zone UE de Chioso al Vescovo ne comporte que quatre constructions diffuses, insusceptibles d'être regardées comme constituant un bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;

19. Considérant cependant que les zones U3 de Seretinco, de Mortola et de Toricella sont délimitées autour de plusieurs constructions dont les modalités d'implantation, à proximité les unes des autres, permettent de les regarder comme constituant une urbanisation au sens du III de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme ; qu'ainsi, leur ouverture à la construction ne méconnaît pas les dispositions de cet article ;

20. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le préfet de la Haute-Corse n'est fondé à solliciter l'annulation de la délibération du 28 mars 2013 par laquelle la commune d'Oletta a approuvé son plan local d'urbanisme, qu'en tant que ce document rend constructibles les zones U3 de Croce et de Castelluccio d'Oletta, de Guallofino, de Guadelle, de Castelluccio d'Oletta au sud du ruisseau de Poggiolo, d'Orinajo, de Nunzata ainsi que les zones AU1 de Croce, Vitricione et de Campiglione, de Nunzata et la zone UE de Chioso al Vescovo ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 28 mars 2013 par laquelle la commune d'Oletta a approuvé son plan local d'urbanisme est annulée en tant que ce document rend constructibles les zones U3 de Croce et de Castelluccio d'Oletta, de Guallofino, de Guadelle, de Castelluccio d'Oletta au sud du ruisseau de Poggiolo, d'Orinajo, de Nunzata ainsi que les zones AU1 de Croce, de Vitricione et de Campiglione, de Nunzata et la zone UE de Chioso al Vescovo.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Haute-Corse et à la commune d'Oletta.

Délibéré après l'audience du 10 juin 2014, à laquelle siégeaient :

Mme Josset, présidente,
M. Gallaud, premier conseiller,
M. Lefebvre, conseiller,

Lu en audience publique le 24 juin 2014.

Le rapporteur,



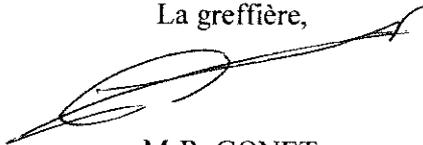
G. LEFEBVRE

La présidente,



M. JOSSET

La greffière,

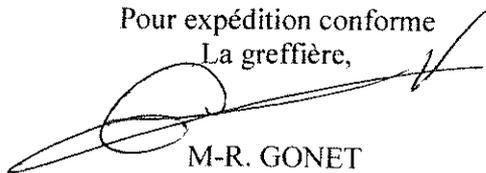


M-R. GONET

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme

La greffière,



M-R. GONET