

Service Aménagement et Habitat
Unité Aménagement

Bastia, le **20 DEC. 2021**

Affaire suivie par : SAH/Aménagement
Tél : 04 95 32 97 43
ddtm-sah-pla@haute-corse.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le Maire
Mairie de Galéria
Place de la Mairie
20245 Galéria

Objet : Élaboration de la carte communale – Avis sur le projet de carte communale
Réf : Dossier reçu en préfecture le 12 octobre 2021

Vous m'avez transmis pour avis, avant de poursuivre votre procédure d'élaboration de carte communale, le dossier du projet de carte communale de votre commune.

La carte communale de Galéria doit être réalisée dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois littoral, Grenelle, ALUR, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) ; la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat et résilience), et le code de l'urbanisme. Elle doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 02 octobre 2015, opposable depuis le 24 novembre 2015, ainsi que sa modification approuvée le 05 novembre 2020.

L'examen des différentes pièces du projet de carte communale appelle de la part des services de l'État un certain nombre d'observations que vous trouvez ci-après.

Le dossier transmis présente un grand nombre d'illégalités au regard notamment de la loi littoral, du code de l'urbanisme et de la compatibilité du projet par rapport au PADDUC.

De plus, je vous rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L.163-4 du code de l'urbanisme, votre projet de carte communale devra être soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture et à la Commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF).

Du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur votre commune, votre projet sera également soumis à évaluation environnementale et donc à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Corse, en vertu des dispositions de l'article R122-17 alinéa I-51 du code de l'Environnement.

Les observations sur votre projet de carte communale qui vous sont donc présentées ci-après, portent sur des dispositions de votre projet de document d'urbanisme me paraissant l'entacher d'illégalité.

I. Le respect du principe d'équilibre (cf. article L.101-2 du code de l'urbanisme)

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme pose le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé (notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat), l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels. La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune.

À ce titre, le PADDUC précise dans son livret réglementaire (cf. Livret IV, pages 21 à 25), que les extensions urbaines ne peuvent être admises dans un document d'urbanisme qu'à la condition que soit réalisée préalablement l'analyse des capacités d'accueil du territoire au regard des besoins de la commune. Ces extensions urbaines doivent également être dimensionnées au regard de ces besoins. Pour ce faire, il est indiqué dans ce même Livret IV que le rapport de présentation du document d'urbanisme devra comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et qu'il devra comporter un chapitre visant à justifier ces nouvelles ouvertures à l'urbanisation. À cette fin, le PADDUC définit une liste de critères à prendre en compte pour analyser les capacités d'accueil du territoire.

Une fois la capacité d'accueil du territoire analysée, le document d'urbanisme doit estimer les possibilités de construction en densification du tissu urbain, en renouvellement urbain et en mutation du bâti existant, éventuellement par le biais d'un changement d'usage ou de destination.

Une fois ce calcul fait, il sera possible de déterminer le nombre de constructions pouvant être accueilli en densification et ainsi de pouvoir quantifier les espaces vierges à ouvrir à l'urbanisation, en extension, le cas échéant.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 dispose que la carte communale ne peut étendre le secteur constructible qu'à la condition de justifier que la capacité des espaces déjà urbanisés est mobilisée (y compris logements vacants et friches).

Or, le projet de carte communale ne détermine pas la capacité d'accueil de votre territoire. De plus, il ne justifie pas les ouvertures à l'urbanisation envisagées.

1) La détermination des besoins :

A) La projection de l'évolution de la population résidente :

La recherche de l'équilibre, imposée par l'article L.101-2 précité, s'appuie notamment sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune.

Le projet de carte communale de Galéria procède à l'exercice prospectif s'agissant de la dynamique démographique attendue à l'horizon du document d'urbanisme (cf. Rapport de présentation, page 132). Ainsi, le document présente un scénario basé sur un taux d'évolution annuel moyen de +1,8 % soit environ 72 habitants supplémentaires d'ici 2031.

Toutefois, selon les données INSEE, la commune de Galéria, au plus fort de sa dynamique démographique, sur la période allant de 1999 à 2007, a enregistré un taux de croissance de + 1,5 %. Ce taux était ensuite négatif de 2007 à 2012, pour revenir positif (+1,30%) de 2012 à 2018. (cf. tableau ci-après).

Année	Population	Évolution de la population		
1999	302	1,50 %		
2007	340		0,60 %	
2012	327	- 0,80 %		0,85 %
2018	354	1,30 %		

Tableau récapitulatif de la dynamique de la population de la commune de Galéria

Bien qu'il soit compréhensible que la commune souhaite envisager une dynamique démographique plus favorable que celle observée ces dernières années, il convient toutefois de le justifier. En l'espèce, le projet de carte communale vise une dynamique de population plus importante que celle observée ces dernières années, sans justification de cet accroissement. Or, cela ne permet pas d'apprécier en quoi le choix de ce scénario est opportun et cohérent sur le territoire communal et lui permet de respecter le principe d'équilibre.

En outre, les scénarios de projection de population sont réalisés sur la période 2021-2031, à partir d'une population permanente estimée, par la commune, à 368 habitants (cf. Rapport de présentation page 196). Les services de l'État souhaitent néanmoins attirer l'attention de la commune sur le fait que ce chiffre n'étant pas un chiffre officiel, le rapport de présentation pourrait utilement être complété par des éléments d'information concrets, permettant d'apprécier l'augmentation de population observée entre 2018 et 2021. En l'absence de tels éléments, les projections de population opérées pourraient être questionnées.

Il conviendrait, par conséquent, de revoir le projet de carte communale en affichant une projection de population argumentée et cohérente avec la dynamique démographique de la commune.

B) La détermination des besoins en foncier :

Au regard du scénario d'évolution démographique choisi par la commune, le rapport de présentation du projet de carte communale définit le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins à la fois de la population présente à ce jour, ainsi qu'à ceux de la population attendue à l'horizon du document d'urbanisme. Ainsi, il est indiqué que le besoin recensé est de 38 logements pour de l'habitat principal et de 10 logements pour de l'habitat secondaire d'ici 2031. Le rapport de présentation projette alors de mobiliser au maximum 4,8 ha pour la réalisation de ce besoin.

Toutefois, il apparaît que la commune de Galéria a fait l'objet de la délivrance d'au moins 14 permis de construire depuis 2018, portant sur la construction totale de 18 logements et 3 locaux d'hébergement touristique (cf. tableau récapitulatifs). Or, il apparaît que ces projets ne sont pas pris en compte dans le document d'urbanisme, alors que ces autorisations d'urbanisme permettent, a priori, de couvrir la moitié du besoin en logements évalué.

Numéro du permis de construire	Parcelle concernée	Objet du permis
121 18 B 0003	AC 642	1 maison
121 18 B 0003	AC 521	5 chambres d'hôtes
121 18 B 0007	F 758	1 maison
121 19 B 0003	AB 103 105	1 gîte d'étape
121 19 B 0005	AC 494	2 maisons
121 19 B 0007	AC 679	1 maison
121 19 B 0008	F 766	1 maison
121 19 B 0009	AC 669	4 logements
121 20 B 0002	AD 21	2 logements
121 20 B 0003	AC 729 et AB 451	résidence de tourisme
121 20 B 0007	AD 76	3 maisons
121 20 B 0008	AC 236, 697 et 698	habitation + hangar
121 20 B 0009	AC 692 et 695	maison
121 21 B 0001	AC 686	maison

Tableau récapitulatif des permis de construire accordés sur la commune de Galéria

Il serait opportun que ces constructions apparaissent au sein du rapport de présentation de la carte communale, a minima comme justification de la dynamique de construction sur le territoire permettant une meilleure justification des besoins identifiés par la commune.

Par ailleurs, il est opportun de rappeler que les besoins en foncier d'une commune, dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, ne doivent pas s'apprécier exclusivement sous l'angle du logement. Ils doivent aussi être déterminés au regard des besoins en équipements (voirie et réseaux notamment), services, activités économiques ou encore espaces publics, induits par cette évolution démographique.

Le rapport de présentation du projet de carte communale n'identifie qu'un besoin en logement principal et secondaire (cf. Tableau ci-après).

RÉCAPITULATIF DES PRÉVISIONS DE CRÉATIONS DE LOGEMENTS ET DE SURFACES À OUVRIR À CONSTRUCTIBILITÉ

	Nombre de logements	Surfaces à mobiliser
Habitat principal	38	Maximum 3,8 ha
Habitat secondaire	10	Maximum 1 ha
TOTAL	48	Maximum 4,8 ha

Extrait du rapport de présentation de la carte communale de Galéria (cf. page 133)

Aussi, il conviendra de compléter le rapport de présentation sur ce point, afin d'inclure dans le projet d'aménagement de la commune : les besoins en foncier destinés au développement économique, au développement de services ou encore au renforcement/développement des réseaux d'équipement.

La carte communale de Galéria apparaît donc entachée d'illégalité, en ce que le document ne justifie pas suffisamment du besoin en foncier identifié par la commune, en méconnaissance de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Il conviendra, par conséquent, de revoir le projet de carte communale sur ce point.

2) L'étude du potentiel de densification et de mutabilité du bâti existant :

Le PADDUC précise dans son livret réglementaire (cf. Livret IV, page 10), que les documents d'urbanisme doivent procéder à l'évaluation du potentiel de renforcement urbain disponible au sein des espaces urbanisés. Ils ne peuvent envisager des extensions de l'urbanisation qu'à la condition d'avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation de ce foncier résiduel mobilisable.

De plus, comme rappelé précédemment, le loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose, pour toute extension de l'urbanisation des secteurs constructibles, une justification que la capacité des espaces déjà urbanisés est mobilisée (y compris logements vacants et friches).

Le projet de carte communale procède, dans son rapport de présentation (cf. pages 148 à 151), à l'identification du potentiel de densification et de mutabilité du bâti existant (cf. Tableau de synthèse ci-après).

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES POTENTIELLEMENT DENSIFIABLES À COURT TERME

SECTEUR	CONTRAINTE	POTENTIEL	SURFACE (m ²)
Village	Peu ou pas	Fort	1244,2
Village	Peu ou pas	Fort	2630,3
Village	Peu ou pas	Fort	2001,8
Village	Peu ou pas	Fort	3205,8
Village	Peu ou pas	Fort	2204,7
Village	Peu ou pas	Fort	1696,6
Village	Peu ou pas	Fort	1152
Village	Peu ou pas	Fort	2132,3
Village	Peu ou pas	Fort	4101
Village	Peu ou pas	Fort	966,9
Village	Peu ou pas	Fort	4199,6
Village	Peu ou pas	Fort	2614,7
Village	Peu ou pas	Fort	2070,1
Village	Peu ou pas	Fort	5912,2
Village	Peu ou pas	Fort	2905,4
Village	Peu ou pas	Fort	3024,1
Village	Peu ou pas	Fort	1440,1
Village	Peu ou pas	Fort	4212,7
Village	Peu ou pas	Fort	2152,1
Village	Peu ou pas	Fort	2206,4

*Tableau récapitulatif du potentiel de densification
Extrait du rapport de présentation de la carte communale de Galéria, page 150*

Au final, l'analyse identifie 5,2 ha de capital foncier disponible et constructible à court terme au sein de la forme urbaine.

Toutefois, en l'état cette analyse s'avère incomplète. En effet, elle n'identifie pas tous les espaces potentiellement mobilisables au sein de la forme urbaine. En outre, elle identifie comme étant densifiables des espaces situés en extension des formes urbaines.

Enfin, elle ne fait pas état des capacités à mobiliser les logements vacants et les friches.

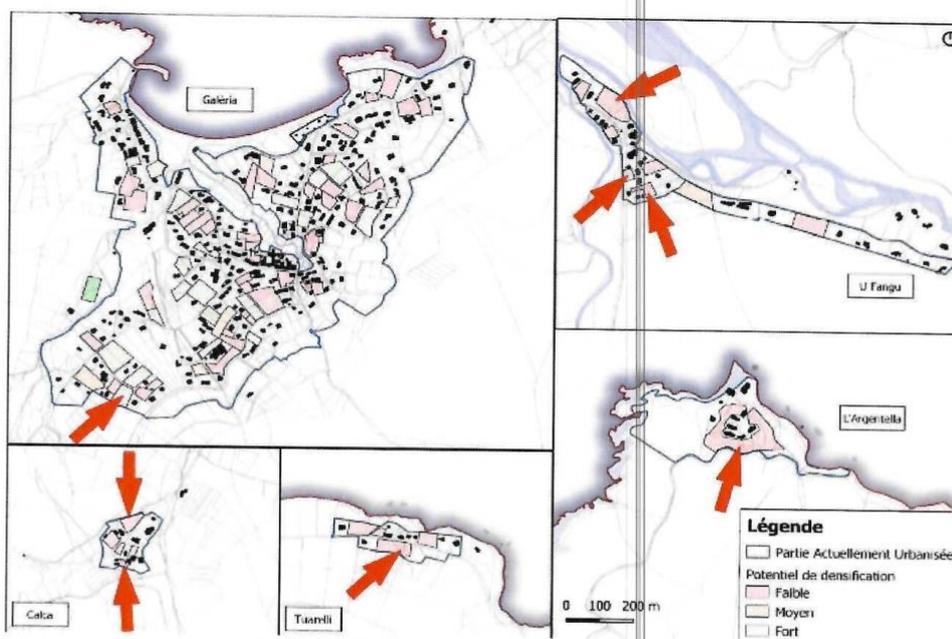
Identification d'espaces en extension de zone urbanisée :

L'analyse de la cartographie représentant les espaces fonciers disponibles (cf. Rapport de présentation, page 151) montre que certains espaces identifiés dans le potentiel de densification se situent en extension de la zone urbanisée. C'est le cas pour les parcelles répertoriées dans le tableau suivant :

Secteur de la commune	Section cadastrale	Numéro des parcelles concernées
Galéria	Section AB	181
		456
Calca	Section OF	160
		159
		392 (en partie)
L'Argentella	Section OA	389 (en partie)
		15 (en partie)
		249 (en partie)
Tuarelli	Section OD	238
		239 (en partie)
		11
U Fangu	Section OE	12
		295
		487
		484

Ces secteurs représentent une surface totale d'environ 3,6 ha de superficie totale, dont 3,3 ha identifiés dans le rapport de présentation comme foncier non mobilisable.

La mobilisation de ce foncier ne relève pas de la densification mais de l'extension d'urbanisation (cf. Illustration ci-après).



*Localisation des secteurs en extension de la forme urbaine
Extrait du rapport de présentation de la carte communale de Galéria page 151*

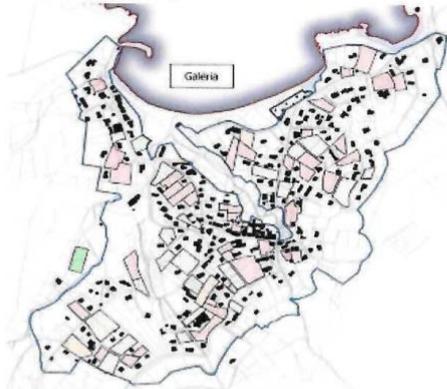
Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité en ce que son rapport de présentation identifie comme potentiel de densification peu mobilisable, des secteurs se trouvant, en réalité, en extension de l'urbanisation actuelle. Le document ouvre, par conséquent, à l'urbanisation des zones en extension, non comptabilisées dans l'ouverture à l'urbanisation du projet, en méconnaissance de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Il conviendra donc de revoir la délimitation des formes urbaines au sein du rapport de présentation de la carte communale, afin d'exclure les parcelles en extension de l'urbanisation identifiées ci-dessus. Si le projet de la commune est d'inclure ces parcelles dans la zone constructible de la carte communale, il conviendra alors de les comptabiliser dans les extensions urbaines du document d'urbanisme. En outre, les secteurs d'U Fangu, Calca, Tuarelli et l'Argentella seront à supprimer puisqu'illégaux au regard des dispositions de la loi littoral (cf. paragraphe II du présent avis).

Parcelles vides non identifiées dans les espaces que vous avez délimités comme formes urbaines :

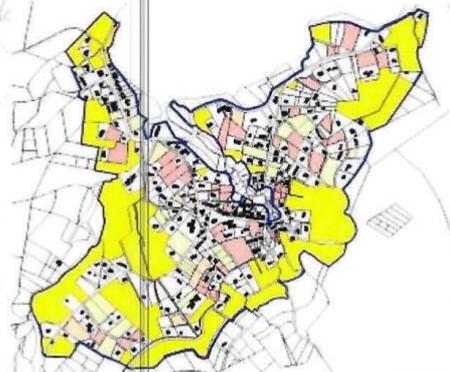
Après analyse de la cartographie représentant les espaces fonciers disponibles (cf. Rapport de présentation, page 151), il s'avère que certaines parcelles vides, au sein des espaces que vous avez identifiés comme formes urbaines, n'ont pas été répertoriées.

Ainsi, au sein de la zone du village de Galéria, identifiée par le bureau d'étude, les parcelles non identifiées comme mobilisables mais libres de toute urbanisation représentent une surface d'environ 25,8 ha. De même, au sein des secteurs de Calca, de Tuarelli ainsi que de l'Argentella, les surfaces libres d'urbanisation représentent une surface d'environ 6,3 ha. Ces différents espaces sont localisés dans les illustrations ci-dessous.

Village de Galéria

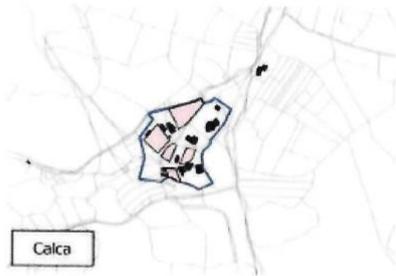


Potentiel de densification
Extrait du rapport de présentation page 151

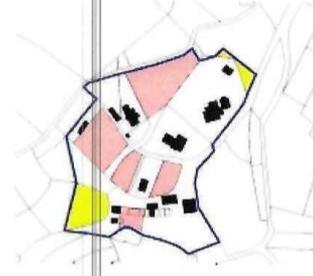


Espaces libres d'urbanisation identifiés en jaune

Secteur de Calca



Potentiel de densification
Extrait du rapport de présentation page 151



Espaces libres d'urbanisation identifiés en jaune

Secteur de L'Argentella

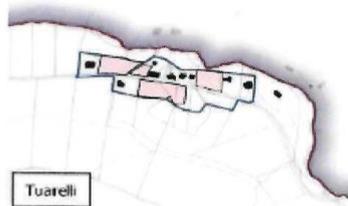


Potentiel de densification
Extrait du rapport de présentation page 151

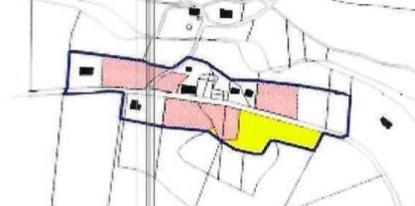


Espaces libres d'urbanisation identifiés en jaune

Secteur de Tuarelli



Potentiel de densification
Extrait du rapport de présentation page 151



Espaces libres d'urbanisation identifiés en jaune

Ces espaces ne relèvent pas de la densification mais de l'extension du bâti existant.

Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité en ce qu'elle n'identifie pas l'ensemble des espaces libres ouverts à l'urbanisation, et en ce qu'elle ouvre à l'urbanisation des zones en extension surdimensionnées, en méconnaissance de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Il conviendrait, par conséquent, de revoir le projet de carte communale sur ce point.

3) La consommation d'espace :

Le rapport de présentation de la carte communale de Galéria identifie le besoin en foncier de la commune à 4,8 ha au maximum (cf. Rapport de présentation, page 133). Le document identifie 5,2 ha de potentiel foncier disponible et constructible à court terme au sein de la forme urbaine (cf. Rapport de présentation, page 149). Cet espace disponible en renforcement au sein de la forme urbaine couvre, à lui seul, les besoins identifiés par la commune. Or, selon le rapport de présentation de la carte communale, le projet ouvre à l'urbanisation 9,1 ha en extension du village de Galéria, soit près de deux fois les besoins en foncier identifiés dans le rapport de présentation.

De plus, après étude du projet de carte communale, il s'avère que, la surface ouverte à l'urbanisation effective, est d'environ 46,4 ha, soit :

- 9,1 ha d'ouverture à l'urbanisation en extension de la forme urbaine du village de Galéria telle qu'identifiée dans le rapport de présentation ;
- 5,2 ha de surface mobilisable en densification, identifiée par le rapport de présentation ;
- 32,1 ha de surface mobilisable, non identifiée par le rapport de présentation (cf. paragraphe précédent), en extension des formes urbaines.

Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité en ce que le projet consomme près de 10 fois la surface foncière pour répondre aux besoins que la commune a elle-même identifiés.

Par ailleurs, le projet de carte communale procède, dans son rapport de présentation (cf. pages 134 à 136), à l'analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années. Ainsi, la consommation d'espace depuis 2010 sur la commune de Galéria est de 6 ha.

Cependant, l'article 191 de la loi Climat et Résilience, n°2021-1104 du 22 août 2021, dispose que l'objectif national est de réduire la consommation d'espace de moitié, eu égard à celle observée sur les dix dernières années. Or, au vu de ce qui précède, il s'avère que la consommation d'espace envisagée dans le projet de carte communale, soit environ 46,6 ha, s'avère presque 8 fois supérieure à celle observée ces dix dernières années sur la commune.

Le projet de carte communale de Galéria revêt dès lors un caractère illégal, en ce qu'il méconnaît l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment l'alinéa 6 bis sur la lutte contre l'artificialisation des sols par la maîtrise de l'étalement urbain. Il conviendrait, par conséquent, de revoir le projet de carte communale en réduisant les ouvertures à l'urbanisation prévue par le document.

II. Le respect des dispositions de la loi littoral précisée par le PADDUC

1) S'agissant du respect des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, précisées par le PADDUC :

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. [...] ».

Cet article conditionne donc l'urbanisation en densification de secteurs déjà urbanisés à :

- une identification dans un SCOT ou le PADDUC desdits secteurs, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;
- à une délimitation de ces secteurs dans un PLU, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, le conseil municipal de la commune de Galéria a délibéré pour la réalisation d'une carte communale comme document d'urbanisme. Ainsi, ce document ne peut prétendre à l'identification de secteurs déjà urbanisés tel que mentionné dans l'article L.121-8 sus-visé.

Or, le projet de carte communale identifie comme tel les secteurs d'U Fangu, de Tuarelli, de Calca et de l'Argentella.

Il conviendrait donc de supprimer ces secteurs illégaux au regard de la loi littoral.

Par ailleurs, des secteurs déjà urbanisés ne peuvent admettre d'extension de l'urbanisation.

Or, selon l'analyse du document de carte communale (cf. paragraphe I.2), il apparaît que le document ouvre à l'urbanisation des espaces en extension des zones précitées. Il est en outre à noter que, la surface d'espace disponible représente environ 6,5 ha, soit plus d'un quart de la surface de ces espaces, ce qui permet de la qualifier d'extension de l'urbanisation, au sens de la jurisprudence.

Enfin, l'espace urbanisé de l'Argentella se situe dans les Espaces Proches du Rivage. Or, l'article L.121-8 sus-visé, exclut la détermination des espaces urbanisés au sein des EPR et de la bande littorale de 100 mètre.

Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité en ce qu'elle identifie des secteurs urbanisés, autre que village ou agglomération, pouvant admettre de l'urbanisation, en méconnaissance de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Il conviendrait, par conséquent, de revoir le projet de carte communale, en supprimant les secteurs d'U Fangu, de Tuarelli, de Calca et de l'Argentella.

2) S'agissant du respect du principe de protection des espaces proches du rivage (EPR) :

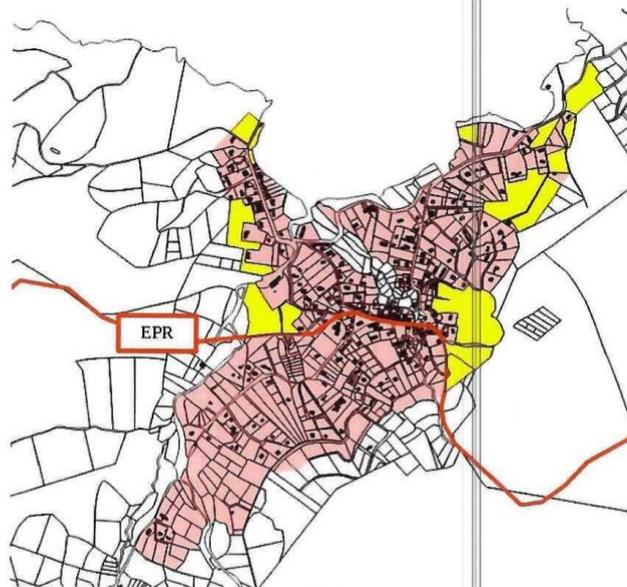
L'article L.121-13 du code de l'urbanisme précise que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Le PADDUC, dans son livret réglementaire, précise ces dispositions en indiquant que le caractère limité de l'extension d'urbanisation dans les EPR doit être apprécié au regard des critères suivants :

- importance du projet par rapport à l'urbanisation environnante ;
- implantation par rapport à cette urbanisation et au rivage ;
- caractéristiques et fonctions du bâti projeté par rapport à l'existant ;
- intégration dans les sites et paysages.

Votre rapport de présentation identifie 1,7 ha de zone constructible en extension de la forme urbaine au sein des EPR.

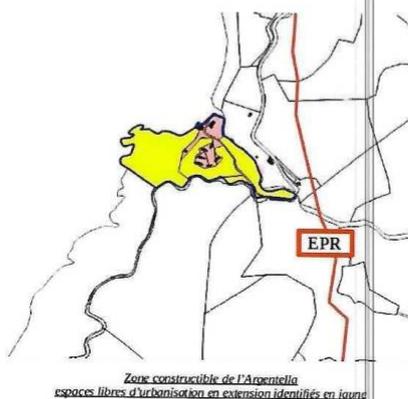
Toutefois, l'analyse cartographique du projet de carte communale a révélé que c'est en réalité 13,2 ha de zone constructible qui est ouverte en extension du village de Galéria au sein des EPR (1,7 ha identifié dans le rapport de présentation et 11,5 ha libre d'urbanisation, non identifié comme mobilisable dans le rapport de présentation (cf. paragraphe I.2.B)). Ces différents espaces sont illustrés dans la cartographie ci-dessous.



Zone constructible du village de Galéria ; espaces libres d'urbanisation en extension identifiés en jaune

Ainsi, le projet de zone constructible du village ouvre à l'urbanisation 13,2 ha en extension, soit environ 16 % de la zone constructible du village.

Vous proposez de même, une autre zone constructible dans les EPR, à savoir celle de l'Argentella. Conformément à l'analyse cartographique effectuée (cf. paragraphe I.2.A et B et illustration ci-dessous), le zonage de la carte communale ouvre à l'urbanisation en extension de ce secteur 7,4 ha, soit environ 80 % de la zone constructible de l'Argentella. Les ouvertures à l'urbanisation de ce secteur fragilisent d'autant plus le projet de la commune, en ce qu'elles contreviennent à différentes dispositions de la loi littoral (cf. paragraphe II.1 du présent avis).



Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité, en ce qu'elle n'identifie pas toutes les extensions de la zone urbaine au sein des EPR et par conséquent, ne justifie pas de leur caractère limité, en méconnaissance de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme. Il conviendrait, par conséquent, de revoir le projet de carte communale en diminuant les ouvertures à l'urbanisation du document et en renforçant la justification de cette extension pour faire apparaître son caractère limité au sein des EPR.

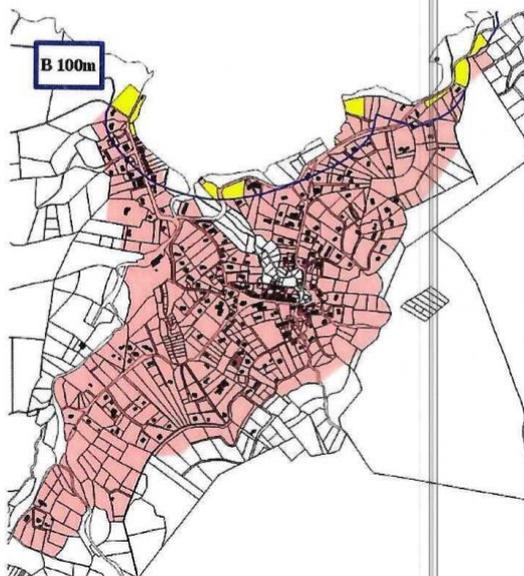
3) S'agissant du respect du principe de protection de la bande littorale des 100 mètres :

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme précise que : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement.* »

Ainsi, la loi littoral protège la bande des 100 mètres en posant son inconstructibilité. Aucune construction, ni installation n'y est autorisée en dehors des espaces urbanisés.

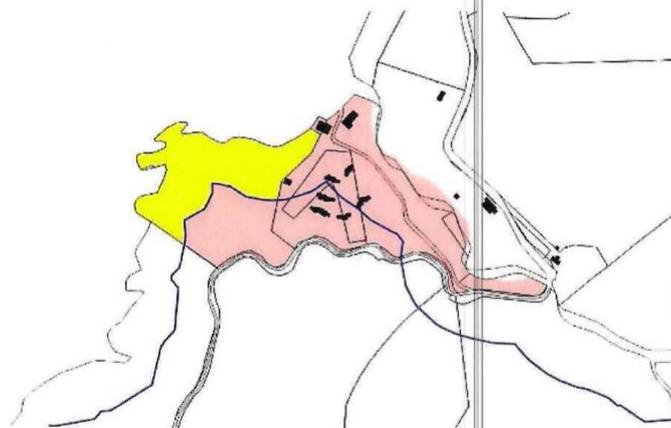
Toutefois, l'analyse de la cartographie du projet de carte communale révèle que le document ouvre à l'urbanisation des espaces dans la bande littorale des 100 mètres, en extension du vil-

lage de Galéria, hors des zones actuellement urbanisées. Ces espaces, illustrés dans la cartographie ci-dessous, représente une surface d'environ 2,1 ha.



Zone constructible du village de Galéria : espaces libres d'urbanisation en extension dans la bande des 100 mètres identifiées en jaune

De même, le document ouvre à l'urbanisation au sein de la bande littorale des 100 mètres, des zones au sein de l'espace urbanisé de l'Argentella, représentant une surface d'environ 2,6 ha (cf. Illustration ci-dessous).



Zone constructible du secteur urbanisé de l'Argentella : espaces libres d'urbanisation en extension dans la bande des 100 mètres identifiées en jaune

Aussi, la carte communale de Galéria apparaît entachée d'illégalité, en ce qu'elle ouvre à l'urbanisation des espaces au sein de la bande littorale des 100 mètres en extension d'espaces que vous qualifiez d'urbanisés, en méconnaissance de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme. Il conviendra, par conséquent, de revoir le projet de carte communale en supprimant ces ouvertures à l'urbanisation du document.

4) S'agissant du respect du principe de protection des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC) :

Conformément aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, précisé par le PADDUC, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC) doivent être préservés. Seuls les aménagements légers visés à l'article R.121-5 du même code y sont autorisés.

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (annexe 3, livret Littoral, pages 31 et suivantes). La localisation de ces espaces, effectuée par le PADDUC au 1/50 000, s'impose aux PLU et cartes communales dans un rapport de compatibilité. Il indique par ailleurs qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés, sur la base d'une justification au regard des critères ayant conduit au classement de l'ERC par le PADDUC.

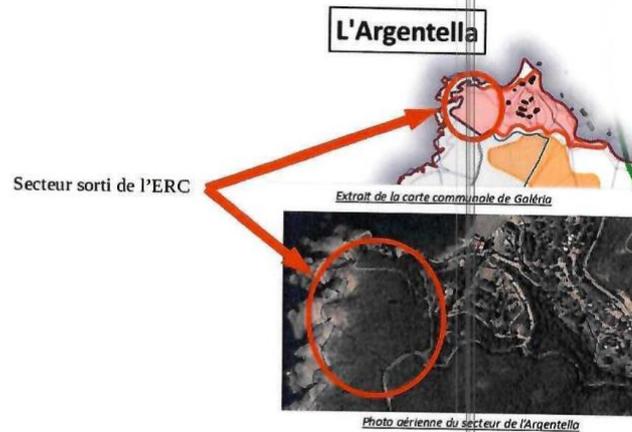
La commune de Galéria est concernée par les ERC n°2B1 « Partie Nord du site de Scandula, entre la limite départementale et la Punta di Stollu » et l'ERC n°2B2 « Golfe de Galéria, vallée du Fangu, côtes rocheuse entre Punta Nera et Punta di Ciuttone ».

Conformément aux exigences du PADDUC, la carte communale de Galéria procède à la délimitation à l'échelle communale de ces deux espaces concernés, en justifiant les modifications des limites dans le rapport de présentation (cf. Rapport de présentation, pages 56 à 60).

Toutefois, l'examen du rapport de présentation permet de constater que le travail d'analyse de ces ERC présente des lacunes.

Ainsi, le rapport de présentation spécifie que la limite de l'ERC n°2B2 a été modifiée à l'Ouest pour être redéfinie à la parcelle.

Or, d'après analyse, il s'avère que la parcelle exclue de ce périmètre répond aux caractéristiques paysagères et présente une végétation similaire à celle ayant conduit à l'identification de l'ERC n°2B2 par le PADDUC (cf. illustrations ci-dessous). En outre, elle se trouve en continuité directe avec celui-ci.



Compte tenu de ces éléments, il conviendrait de compléter l'analyse relative à l'ERC n°2B2, afin d'apporter les justifications manquantes permettant de procéder à la délimitation de l'ERC sur le périmètre précité.

5) S'agissant du respect du principe de préservation des coupures d'urbanisation :

L'article L.121-22 du code de l'urbanisme dispose que « Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ». De plus, le PADDUC précise dans son annexe 3 (livret littoral, pages 38 et suivantes), que le régime de protection des coupures d'urbanisation pose le principe d'interdiction de toute construction ou urbanisation nouvelle au sein de ces espaces.

Or le projet de carte communale de Galéria n'évoque pas les coupures d'urbanisations.

En conséquence, il conviendrait de revoir le projet de carte communale afin que celui-ci identifie les zones de coupures d'urbanisation à préserver, conformément aux exigences de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme.

III. Le respect du principe de compatibilité du projet de carte communale avec la préservation des différents espaces définis par le PADDUC :

Le PADDUC a, dans son livret IV « Orientations réglementaires » (cf. pages 48 et suivantes), définit à l'échelle régionale les ESA selon des critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées par la SODETEG (Cf. Livret réglementaire, page 144) et leur potentiel agronomique ;
- ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées par la SODETEG (Cf. Livret réglementaire, page 144) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Leur répartition quantitative en hectares par commune est répertoriée dans son livret III « Schéma d'aménagement territorial ».

Le PADDUC a, suite à sa modification approuvée par l'Assemblée de Corse le 5 novembre 2020, procédé à la localisation de ces espaces à l'échelle régionale sur une carte au 1/50000e.

Sur la commune de Galéria, le document régional a identifié 354 ha.

Toutefois, le rapport de présentation ne fait pas état de la modification approuvée du PADDUC ainsi que de la carte de localisation des ESA approuvée lors de cette modification.

En l'espèce, le projet de carte communale de Galéria dans son rapport de présentation (cf. page 109) identifie 452 ha d'espaces répondant aux critères d'ESA.

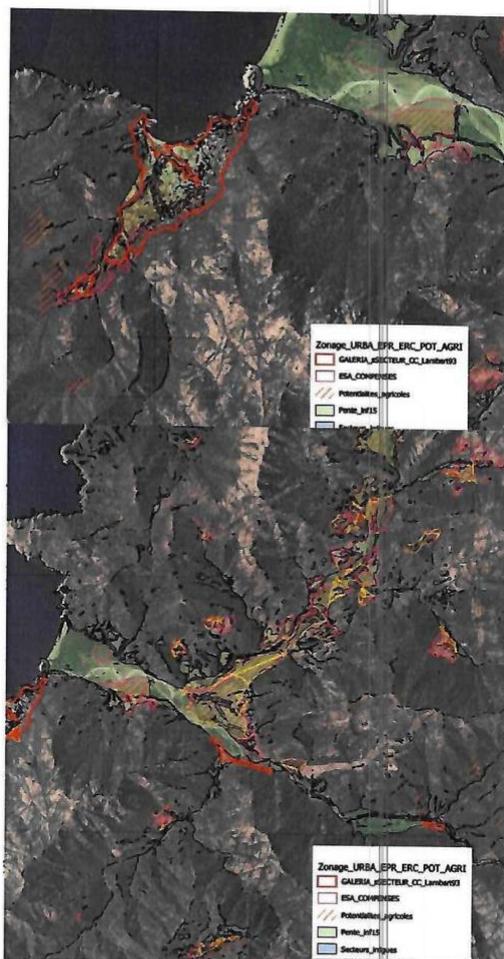
Après analyse cartographique des espaces identifiés, il apparaît que certains de ces espaces ne répondent pas aux critères de définition des ESA posés par le PADDUC (cf. illustration ci-après).

En l'état, seuls 311 ha des espaces identifiés par le projet de carte communale présentent réellement les caractéristiques d'ESA tel que définit par le PADDUC.

De plus, l'analyse cartographique montre que le projet de carte communale consomme environ 12,2 ha d'ESA (dont 11,9 ha sur le secteur du village de Galéria). Or, la consommation de ces espaces à préserver n'est pas justifiée au sein du rapport de présentation.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la compatibilité du projet de carte communale avec les dispositions du PADDUC visant à la préservation des ESA ne semble pas assurée.

Il conviendra notamment de compléter l'analyse du projet de document d'urbanisme vis-à-vis des ESA et de leur consommation par l'urbanisation.



Cartographie des espaces identifiés dans le projet de carte communale comme ESA mais ne répondant pas aux critères (encadrés violet)

L'ensemble des observations émises dans le présent courrier relevant des irrégularités me paraissant entacher d'illégalité votre projet de document d'urbanisme, je me verrais contraint d'opposer un refus de coapprobation à votre carte communale, si elle devait être approuvée par votre conseil municipal en l'état.

Aussi, je vous invite à faire évoluer votre document dans le sens des observations présentes dans ce courrier, avant poursuivre la procédure d'élaboration de votre carte communale.

Monsieur le maire,
 N'hésitez pas à venir
 m'en parler, si vous le
 souhaitez.

18 de 18

Le préfet,
