



U LEVANTE

Corti le 3 novembre 2017

A Monsieur le Préfet
de Haute-Corse

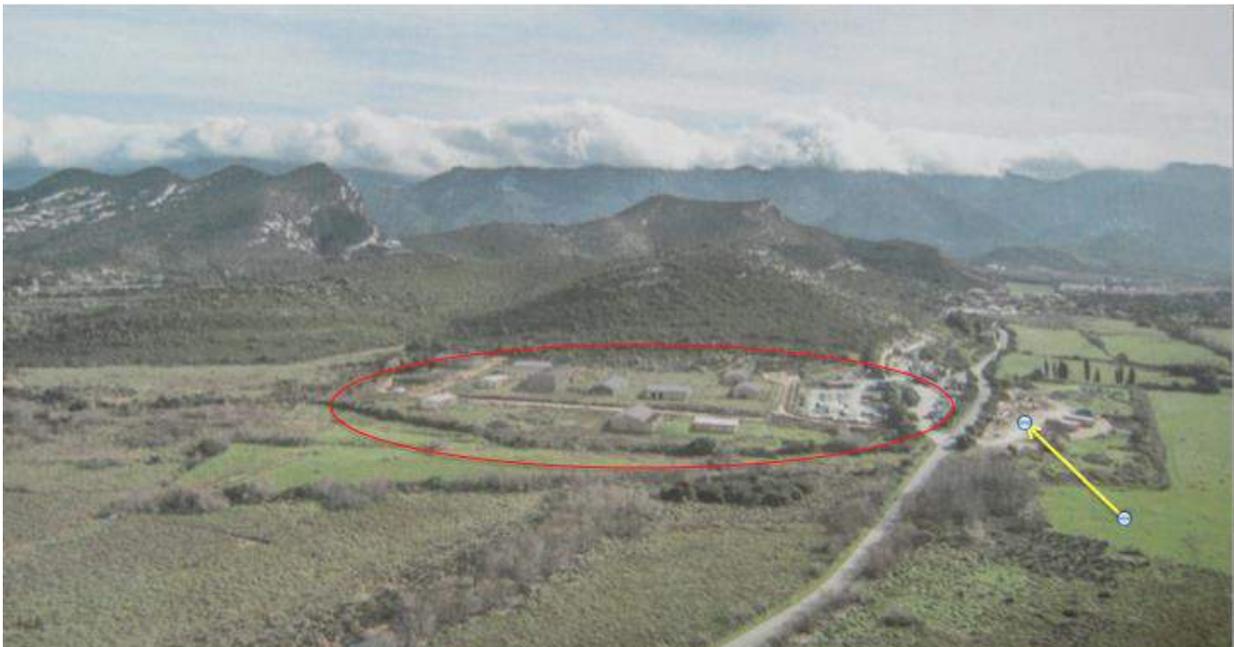
Objet : dossier Oletta - Conseil des sites du 09/11/2017

Monsieur le Préfet,

Nous avons examiné le dossier intitulé « Commune d'Oletta, urbanisation en discontinuité pour l'accueil d'une zone d'activités économiques, article L122-7, ancien article L145-3-III-a) du code de l'urbanisme ».

La commune veut faire avaliser par le Conseil des sites un zonage AU destiné à l'implantation d'une zone d'activités. Le dossier envisage essentiellement des entreprises liées aux activités nautiques.

Un photomontage permet de visualiser la localisation du projet :



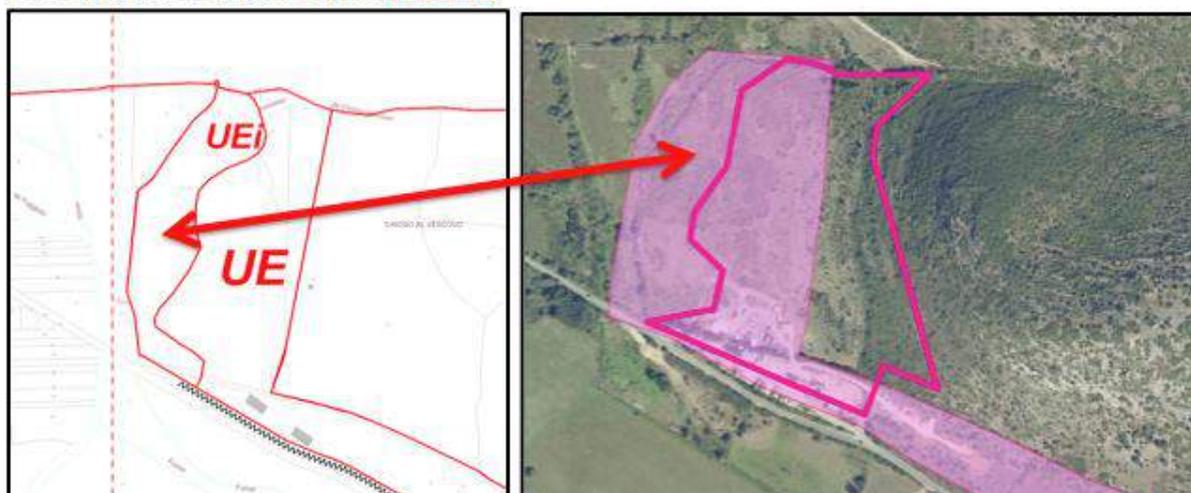


1 - Le PLU d'Oletta

Approuvé en mars 2013, le PLU a été annulé, à l'initiative de l'Etat, en juin 2014. Les zonages UE et UEi de la plaine, lieu-dit Chioso al Vescovo, cité dans le jugement, sont annulés pour méconnaissance de l'article L 145-3 (discontinuité de l'existant et atteinte aux espaces agricoles et écologiques) et du Schéma d'aménagement de la Corse (les znieff 1 sont des espaces remarquables).

L'actuel projet de PLU d'Oletta prévoit un zonage AU se superposant largement au zonage annulé :

Rapprochement entre les zones UEi et UE (en rose) du PLU annulé par le TA et le projet de zonage AUE (ligne brisée fuschia)



Le jugement est très explicite :

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.



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 ;

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 ;

2 – Le permis de construire annulé

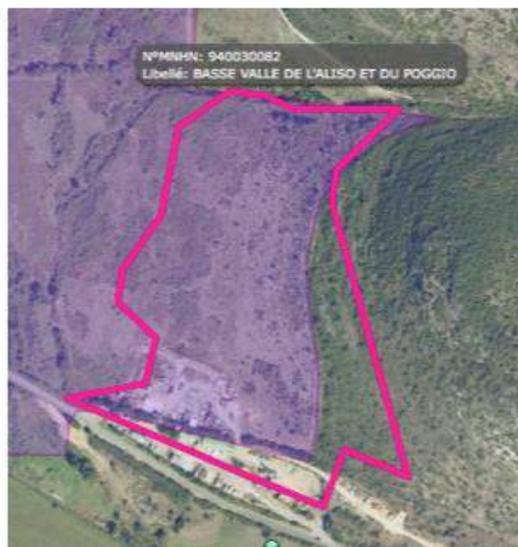
Le propriétaire promoteur avait obtenu un permis de construire *tacite* avant que le PLU soit annulé. Le promoteur avait commencé les travaux, ravagé la ZNIEFF 1, jusqu'à ce que le préfet s'aperçoive de la chose, le mette en demeure d'interrompre et **attaque le permis tacite devant le tribunal administratif ... qui a annulé le permis.**

Conclusion n°1: le zonage AU soumis au Conseil des sites est donc totalement contradictoire à la chose jugée.



3 - Le problème de la znieff 1

La Znieff de type 1 n°940030082 « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio » a été validée par le CSRPN le 2 juillet 2008 : la quasi-totalité du projet empiète sur celle-ci.



Depuis 2008, la partie sud de la znieff a fait l'objet de dépôts sauvages en zonage N. Ces dépôts semblent liés à l'entreprise installée là en bordure de route et qui empiète sur la znieff1.

Photographies datées du 27/10/2012)

Des dépôts sauvages, de l'autre côté de la route, ont eu lieu en novembre 2015 et sont visibles sur le photomontage de la page 1 (flèche jaune) ainsi que sur Google map (ci-dessous).





Ce terrain a donc été bien maltraité par l'installation progressive depuis une vingtaine d'années de baraques et matériaux de chantiers, d'une grue, d'une centrale à béton (le tout sans autorisation, bien évidemment)... : la znieff 1 a ainsi été ravagée mais les auteurs du ravage n'ont pas été verbalisés par la DREAL...



Zone industrielle et artisanale existante dans la partie Sud ; une image peu qualitative



Espace de chantier d'aménagement, dépôt déblais/remblais en coeur de site



L'occupation actuelle jamais autorisée et donc illégale, qui a ravagé la znieff1 ne peut être prise en compte pour justifier son extension. Il est trop facile de déverser des gravats, etc, sur une znieff1 pour déclarer ensuite que les parcelles concernées n'ont plus d'intérêt écologique.

Conclusion n°2 : cette znieff de type 1 est justifiée, jusqu'à preuve du contraire qui ne pourrait être apportée que par le Conseil scientifique régional. On ne peut attribuer de « prime à l'illégalité ».

La soi-disant « compensation » :

La commune propose de compenser la suppression de la znieff1 par un espace stratégique environnemental.

Cependant la partie nord de cet ESE, soit environ la moitié de l'ESE, est située sur la commune de St Florent. Aucune délibération de cette dernière commune ne figure dans le dossier soumis au Conseil des sites.

Et le padduc oblige chaque commune à compenser sur son propre territoire !

La définition d'un ESE dans le P.L.U au lieu-dit de Chioso al Vescovo





3 – Le problème des terres agricoles (chapitre détaillé en annexe)

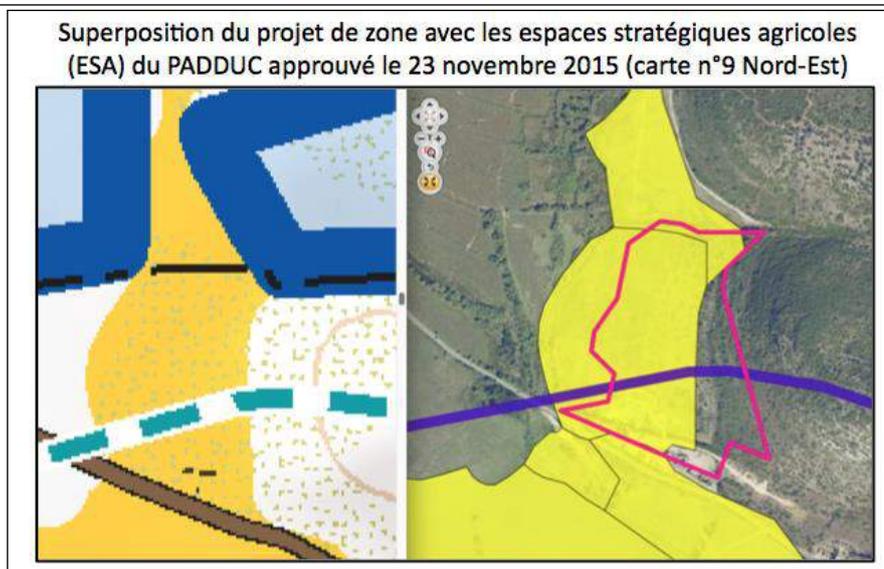
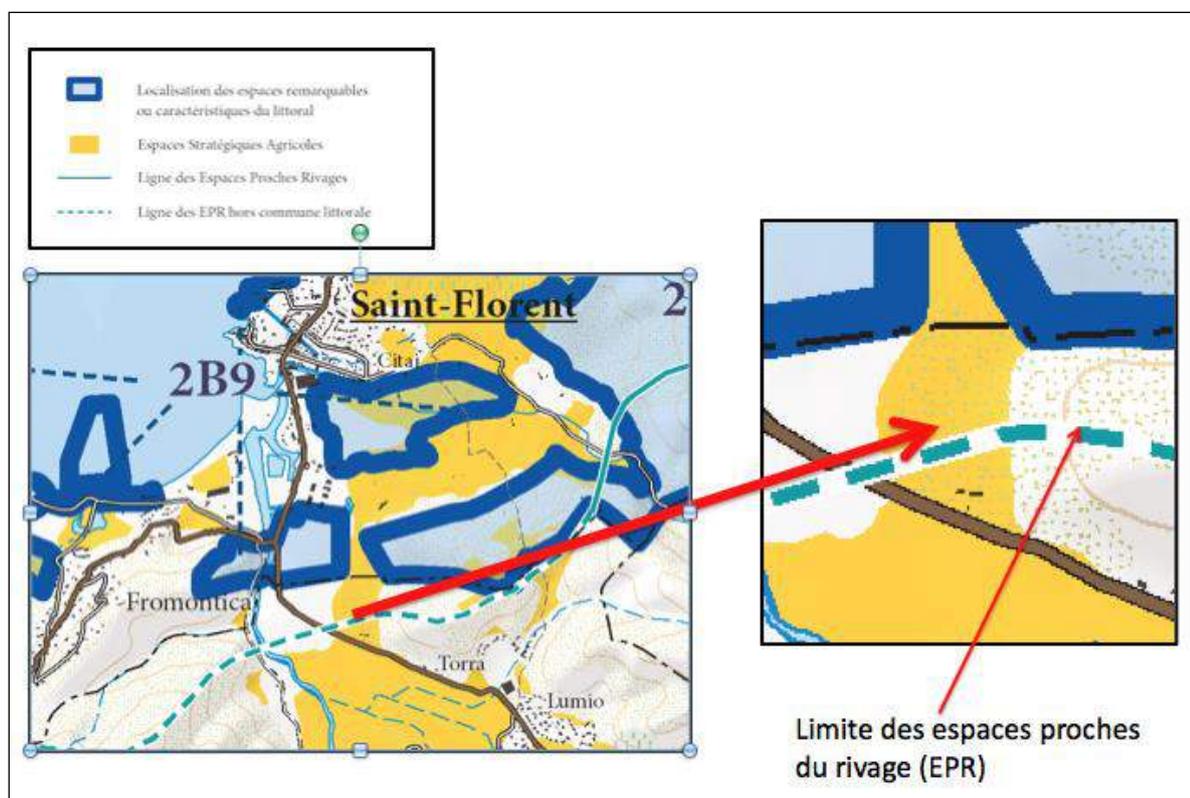
Selon le dossier présenté par le demandeur, les terres concernées n'auraient pas une forte potentialité agricole.

Rien n'est plus faux, pour preuves :

- le photomontage ci-dessus : ce sont des terres de plaine alluviale situées en rive droite du fleuve Alisu
- ce sont des prairies fertiles : photographie du zonage N face à l'usine à béton et proche de la décharge sauvage de matériaux de constructions (photographie ci-dessous datée d'octobre 2012)



- ce sont des terres de fortes potentialités (*la démonstration est détaillée dans un dossier annexé à ce courrier*) selon les cartes du ministère de l'agriculture de 1981, selon le Padduc approuvé le 24 novembre 2015 et selon l'outil Géodarc.
- **76% du projet empiète sur des terres protégées par le Padduc, les ESA**, espaces stratégiques agricoles, représentés en jaune sur la carte n°9 Nord-Est du Padduc et une moitié est également dans les espaces proches du rivage (tirets bleu clair)



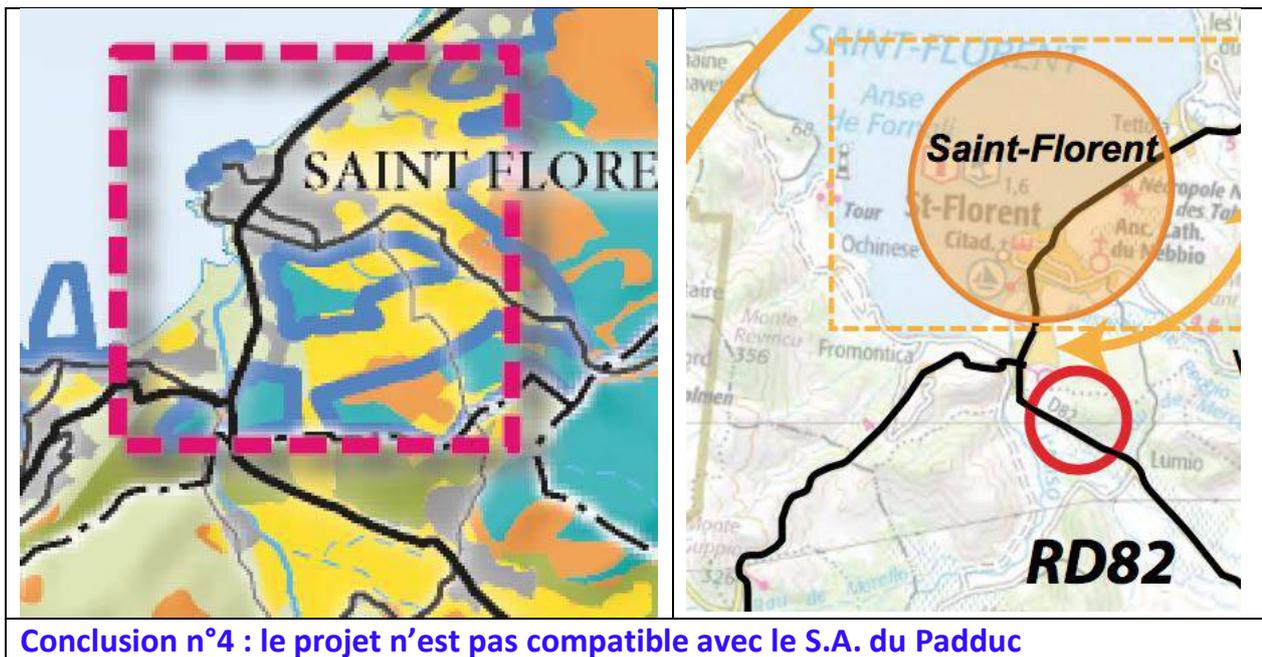
L'identification de ces espaces a été le résultat d'une démarche d'identification partenariale (livret 3, SAT, page 77) :

« La constitution des couches cartographiques permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles, des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle et des espaces naturels, sylvicoles et pastoraux a fait l'objet d'une étude partenariale poussée. Cette étude a également permis l'élaboration et la validation de la notice réglementaire associée (cf. Livret IV – Orientations réglementaires). »



Conclusion n°3 : Le zonage présenté en conseil des sites est donc contraire aux orientations du Padduc (Livret IV, Orientations réglementaires, page 48, 49, 50) qui affirment l'inconstructibilité des ESA et à l'article L 122-7 du code de l'urbanisme.

4 - Le projet est hors des pôles d'activités définis dans les cartes du PADDUC



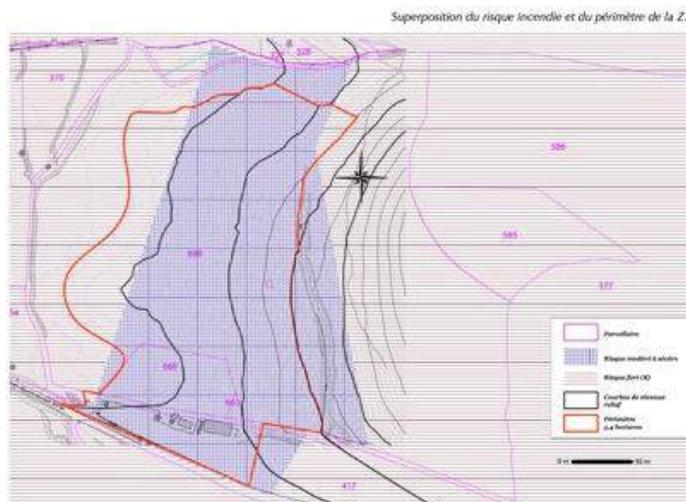
Le projet précise que la zone d'activités serait orientée vers les industries nautiques et les activités industrialo-portuaires. Des entreprises sont citées comme devant s'installer dans la zone AU.

U Levante rappelle que :

- le « port » privé de St Florent est totalement illégal même s'il a bénéficié d'appuis de haut niveau pour être réalisé,
- l'auteur d'un comblement d'une partie de la zone humide pratiquement contiguë à Chioso al Vescovo a été condamné très récemment
- une deuxième affaire de comblement extrêmement proche, par un autre auteur, est pendante devant le TGI.



5 – Le projet est situé dans un espace de risque incendie modéré à sévère



Comment un dossier dont le permis et le zonage ont été attaqués par le Préfet de Haute-Corse qui a obtenu du juge l'annulation des deux documents peut-il revenir en Conseil des sites ?

Comment des hauts fonctionnaires pourraient-ils imaginer qu'une opération jugée illégale il y a quelques années puisse devenir soudain légale et souhaitable? Quels mécanismes ou événements étranges pourraient influencer à ce point des décideurs publics, au point de leur faire perdre le sens des réalités juridiques et administratives?

En conséquence des raisons exposées ci-dessus, nous vous demandons, Monsieur le Préfet, de respecter les jugements du tribunal administratif et le padduc. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre respectueuse considération.

la direction collégiale 2017		
Don Grâce Jean Arrighi	Chjara Molinelli	Michelle Salotti
Michelle Ferrandini	Sophie Mondoloni	Lucrece Sansonetti
Dominique Gambini	Christian Novella	Claire Vescovali
Anne Luciani	Lisandru Piasenzotti	

Copie à M. P. Vardon, Directeur, DDTM



ANNEXE : POTENTIALITES AGRICOLES DU SECTEUR DE CHIOSO AL VESCOVO – COMMUNE D'OLETTA

Le présent document a pour objet d'apporter des précisions sur les potentialités agricoles telles qu'elles sont retenues en Corse

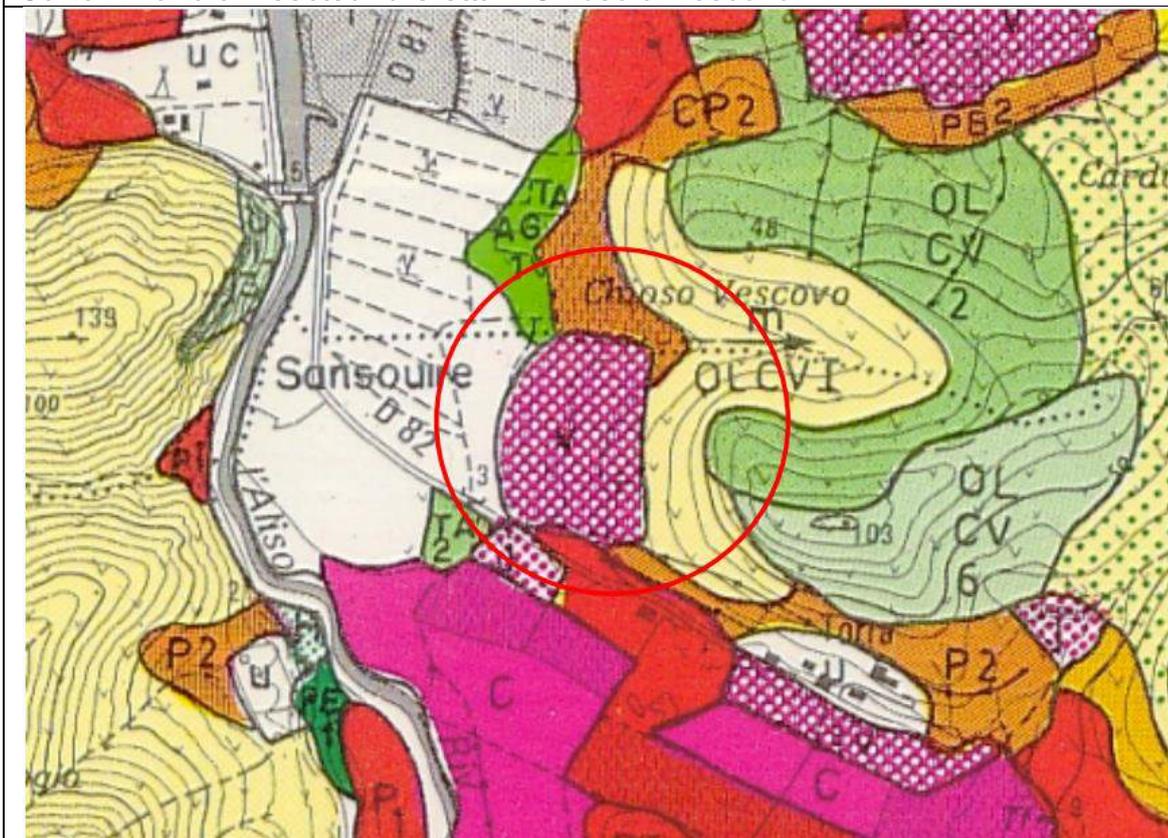
- Pour la qualification des « terres agricoles protégées » au sens du Schéma d'Aménagement de la Corse de 1992
- Pour la qualification des « espaces stratégiques agricoles » au sens du PADDUC approuvé le 24 novembre 2015

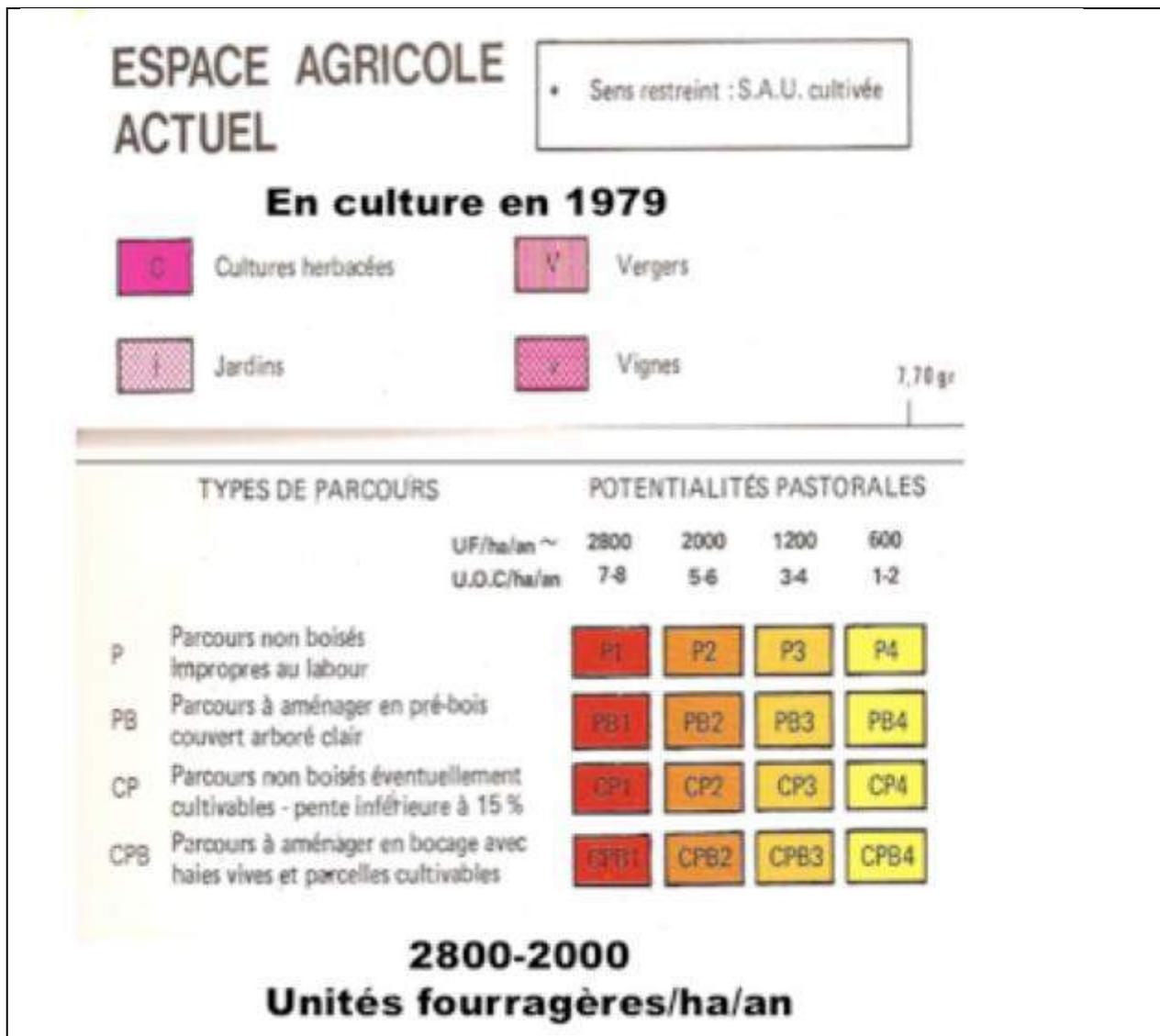
et des résultats qui en découlent pour la partie du secteur de Chioso al Vescovo concernée par le projet de zone d'activités.

A - Précisions liminaires :

1 - Les cartes dites Amandier ou SODETEG, au 1/25 000, représentent le zonage Agro-sylvo-pastoral de la Corse et les espaces en culture en 1979 (vergers, vignes etc). Elles ont été réalisées par la SODETEG (Société d'Etudes Techniques et d'Entreprises Générales), dirigée par des ingénieurs dont Louis Amandier, durant les années 1979 à 1980 pour le compte du Ministère de l'Agriculture et de la région Corse. Les potentialités pastorales sont exprimées en unités fourragères par hectare et par an. Le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC) de 1992 utilise la Carte Amandier pour définir le caractère protégé des sols agricoles présentant les meilleures terres productives ou mécanisables.

Carte Amandier : secteur d'Oletta – Chioso al vescovo





Les cartes du ministère indiquent donc que le projet empiète essentiellement sur des vignes en culture.

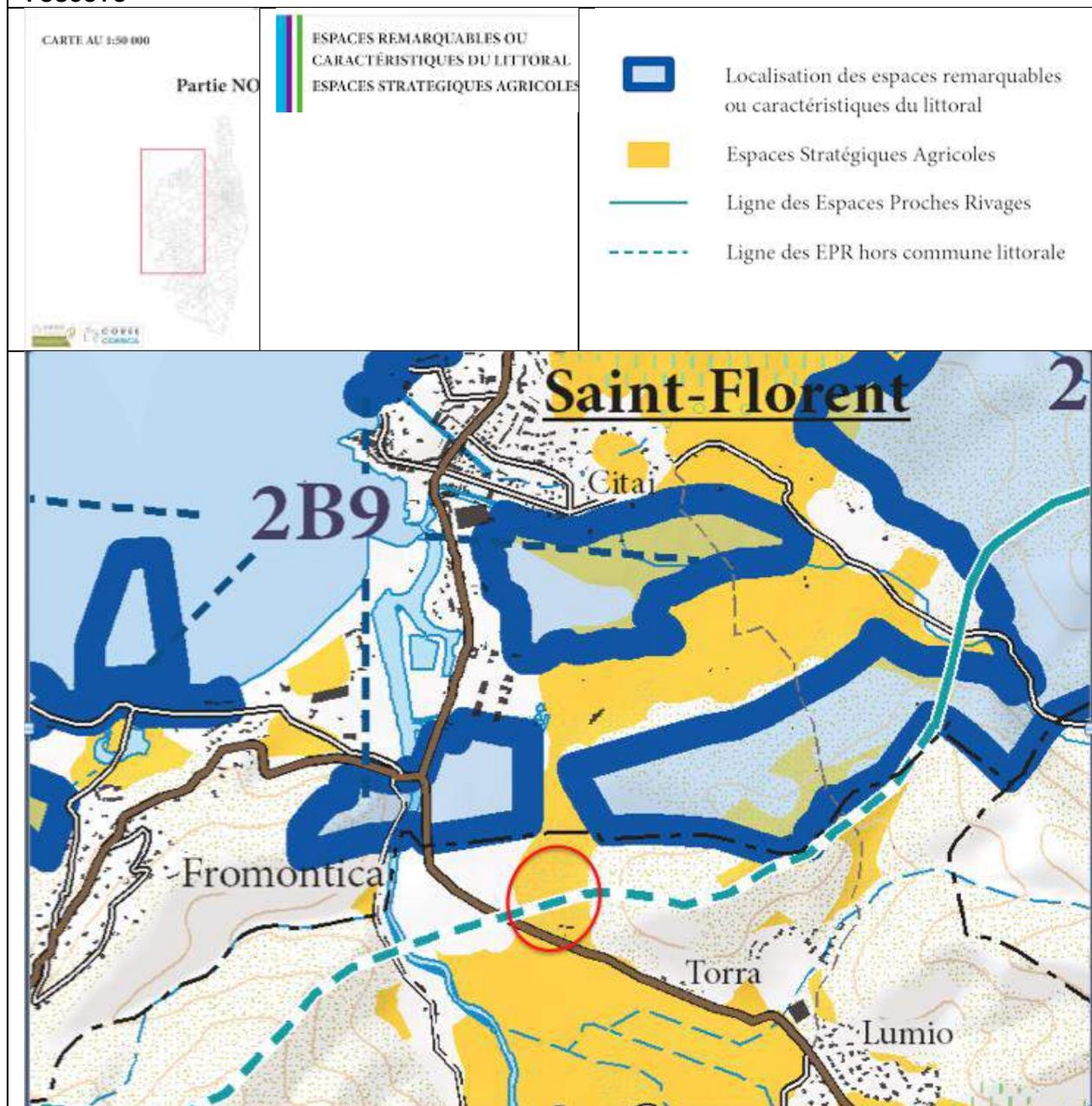
2 – Les espaces stratégiques agricoles du PADDUC

Le PADDUC a cartographié (carte au 1/50 000) des espaces agricoles de fortes potentialités qu'il a nommés espaces stratégiques agricoles (ESA).

Dans la délimitation des ESA, le PADDUC s'est appuyé largement sur les critères retenus par le SAC de 1992, avec cependant quelques différences notables explicitées dans le paragraphe suivant.



PADDUC : Carte n°9 (partie Nord-Ouest) des ERC - zoom sur Oletta - Chioso al Vescovo



3 – Comparaison des ESA du PADDUC avec les terres protégées par le SAC

Le tableau ci-dessous récapitule :

- la signification des principaux codes SODETEG
- les codes retenus par le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC) de 1992, valant DTA (directive territoriale d'aménagement) au titre de la qualification de « terres agricoles protégées »
- les codes retenus, entre autres, comme éléments de détermination des « Espaces Stratégiques Agricoles » (ESA) par le PADDUC, document opposable approuvé en novembre 2015.



CODE	Description SODETEG	SAC 1992	PADDUC « ESA »
P1	Parcours non boisé - pente>15% - Potentialité=2800	non	oui (*)
P2	Parcours non boisé - pente>15% - Potentialité=2000	non	oui (*)
P3	Parcours non boisé - pente>15% - Potentialité=1200	non	non
P4	Parcours non boisé - pente>15% - Potentialité= 600	non	non
PB1	Parcours boisé - pente>15% - Potentialité=2800	non	non
PB2	Parcours boisé - pente>15% - Potentialité=2000	non	non
PB3	Parcours boisé - pente>15% - Potentialité=1200	non	non
PB4	Parcours boisé - pente>15% - Potentialité= 600	non	non
CP1	Parcours non boisé – pente<15% - Potentialité=2800	oui	oui
CP2	Parcours non boisé – pente<15% - Potentialité=2000	oui	oui
CP3	Parcours non boisé – pente<15% - Potentialité=1200	non	oui
CP4	Parcours non boisé – pente<15% - Potentialité= 600	non	oui
CPB1	Parcours boisé – pente<15% - Potentialité=2800	oui	oui
CPB2	Parcours boisé – pente<15% - Potentialité=2000	oui	oui
CPB3	Parcours boisé – pente<15% - Potentialité=1200	non	oui
CPB4	Parcours boisé – pente<15% - Potentialité= 600	non	non
C	Cultures herbacées	oui	oui
V	Vergers	oui	oui
v	Vignes	oui	oui
J	Jardins	oui	oui
OL1	Oliviers	oui	non
CH1	Châtaigniers	oui	non
CB1	Chênes blancs	oui	non
CL1	Chênes liège	oui	non

(*) : Sélection **partielle** des surfaces de code **P1** et **P2** par le PADDUC au titre des ESA à l'issue d'une analyse plus fine des pentes réelles des terres concernées.

Ce tableau met en exergue que les terres protégées par le SAC de 1992 ne sont pas exactement superposables aux ESA du PADDUC de 2015.

4 - L'outil GéODARC

Afin de connaître les caractéristiques d'un espace agricole, d'en connaître la surface et la nature suivant la classification retenue par la SODETEG, l'Office de Développement Agricole de la Région Corse, office de l'Assemblée de Corse, a réalisé un outil cartographique : GEODARC avec la carte AGRIPAST.

Cet outil permet de « dessiner » le secteur à étudier, d'en calculer sa surface, d'analyser la structure des espaces (ventilation en pourcentage des surfaces pour chaque code SODETEG), sous forme d'une « fiche personnalisée ».

L'ODARC a de surcroît cartographié les plaines orientales, ce qui n'avait pas été fait par la SODETEG.

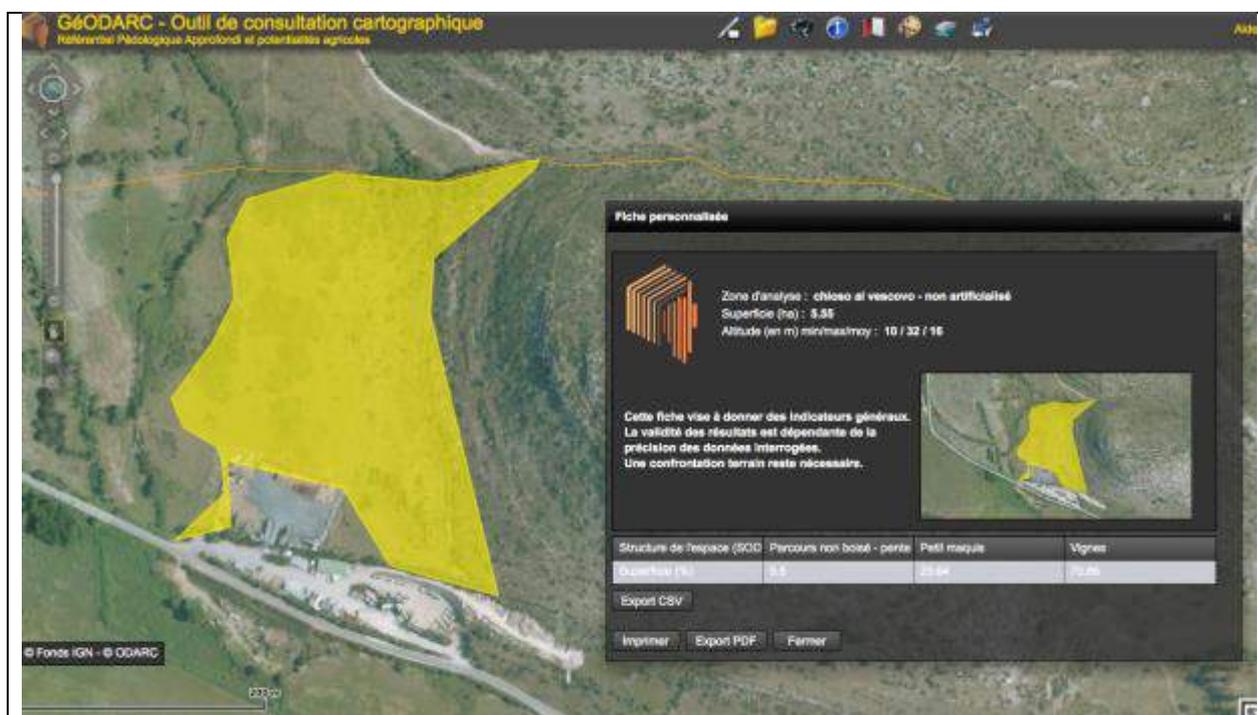


B - Utilisation des fonctionnalités offertes par l'outil de consultation cartographique (GéODARC) au cas d'espèce du secteur de Chioso al Vescovo

1 – L'outil GEODARC appliqué au lieu-dit Chioso al Vescovo sur la commune d'Oletta

L'outil de consultation cartographique (GéODARC) de l'ODARC permet de « dessiner » le secteur à étudier, en jaune sur la capture d'écran, et dénommé « zone d'analyse » :

- il en détermine la surface (5,55 hectares dans le cas d'espèce)
- il analyse la structure de l'espace agricole suivant la classification retenue par la SODETEG (**ventilation en % des surfaces**) sous forme d'une « fiche personnalisée ».



NB : ont été exclues de la zone d'analyse (en jaune) les surfaces déjà artificialisées (parking, centrale à béton,...)

La zone d'analyse est donc plus petite que le projet de zone AU du futur PLU d'Oletta

**Fiche personnalisée**Zone d'analyse : **chioso al vescovo - non artificialisé**Superficie (ha) : **5.55**Altitude (en m) min/max/moy : **10 / 32 / 16**

Cette fiche vise à donner des indicateurs généraux.

La validité des résultats est dépendante de la précision des données interrogées.

Une confrontation terrain reste nécessaire.

Structure de l'espace (SODETEG 1/25000)	Parcours non boisé - pente < 15% - potentialité = 2000	Petit maquis	Vignes
Superficie (%)	5.5	23.64	70.86

Ainsi, la catégorie « vignes » (dernière colonne) représente 70,86% des 5,55 hectares du secteur de Chioso al Vescovo non encore artificialisé....et ainsi de suite pour chaque catégorie

2 - Exploitation des données de la « fiche personnalisée » pour déterminer le pourcentage des terres agricoles protégées (SAC 1992) et celui des Espaces Stratégiques Agricoles (PADDUC) sur le lieu-dit Chioso al Vescovo (projet de zone d'activités)

Le tableau ci-dessous :



- sélectionne et ventile les pourcentages des catégories réputées « **terres agricoles protégées** » pour le SAC de 1992 et/ou réputées « **espaces stratégiques agricoles** » pour le PADDUC,
- totalise en dernière colonne les dits pourcentages pour la zone d'analyse.

CHIOSO AL VESCOVO - % des surfaces			
	CP2	Vignes	TOTAL
SAC 1992	5,5	70,86	76,36
ESA-PADDUC	5,5	70,86	76,36

Conclusion

Cette étude met en exergue que :

- **76% du secteur AU (pour sa partie non encore artificialisée) envisagé par la commune sont des terres agricoles protégées (SAC 1992)**
 - **76% du secteur AU (pour sa partie non encore artificialisée) envisagé par la commune sont des Espaces Stratégiques Agricoles au sens du PADDUC**
-