



direction  
départementale  
des territoires et de la  
mer  
Haute-Corse

## *RAPPORT DE PRESENTATION*

service  
Aménagement - Habitat  
unité  
Aménagement

# CONSEIL DES SITES DE CORSE

## 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**

## **Rappel des textes applicables**

L'article L122-5 (ancien article L145-3-III) du Code de l'Urbanisme issu de la loi « montagne » pose le principe de réalisation de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Toutefois l'article L122-7 (ancien article L145-3-III-a) prévoit une exception au principe de continuité si le PLU comporte une étude justifiant qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis du Conseil des Sites de Corse, lequel conformément à l'article L4421-4 du code général des collectivités territoriales se substitue à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## **Historique de la procédure d'instruction**

La commune d'Oletta n'est pas couverte par un document d'urbanisme. Elle relève depuis le 27 mars 2017 du règlement national d'urbanisme (RNU) du fait de la caducité de son POS de 1988.

La commune s'était dotée d'un PLU par délibération du 28 mars 2013 qui a fait l'objet de contentieux en annulation devant le Tribunal Administratif de Bastia, lequel a conclu à l'annulation partielle du PLU de la commune le 24 juin 2014.

Parallèlement à ces contentieux, la commune a procédé à l'abrogation de son PLU, remettant ainsi en application son POS antérieur lequel est devenu caduc en application des dispositions de la loi ALUR.

Aussi, la commune a engagé une nouvelle démarche d'élaboration de PLU par délibération du 19 mars 2015.

Dans ce cadre, elle envisage la création d'une zone d'activités économiques sur un secteur du territoire communal, au lieu-dit Chioso al Vescovo, situé en discontinuité des espaces urbanisés.

## **Présentation du projet de la zone d'urbanisation**

### **I. Une zone d'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante :**

La commune envisage la création d'un parc d'activités économiques au lieu-dit Chioso al Vescovo pouvant notamment accueillir des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le projet se concrétisera par la définition d'une zone d'implantation dans le futur PLU.

Cette zone fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le futur document d'urbanisme.

Le projet de zone d'activités est d'une superficie de 5,4 ha dont 1,5 ha sont déjà occupés par des installations et des équipements industriels (centrale à béton, dépôts de matériau de construction).

La commune indique que le dynamisme et l'attractivité de son territoire est à l'origine de demandes d'implantation d'entreprises. Or, il y a carence d'offres d'espaces pour accueillir les entreprises.

L'implantation de ces nouvelles entreprises serait un levier pour renforcer l'activité de la micro-région et serait un élément déterminant pour le développement du territoire (commune et bassin de vie).

Le conseil communautaire de la communauté de communes Nebbiu-Conca d'Oru a délibéré le 29 août 2017 pour émettre un avis favorable à la création de cette zone d'activité au lieu-dit Chioso al Vescovo sur la commune d'Oletta.

Cette zone permettrait également de diversifier l'économie de la commune, qui repose aujourd'hui principalement sur les activités résidentielles et touristiques.

Elle permettrait une diversification des activités économiques, le développement des emplois, car elle a vocation à accueillir 140 emplois.

La localisation de cette zone a été choisie pour sa situation que la commune juge stratégique au regard des enjeux du territoire, de la nature des activités qui y seraient menées et des axes de communication.

La commune indique que le choix du site a été fait en fonction de 3 critères : accessibilité, lien au port de Saint-Florent, topographie.

De plus, il semblait plus opportun à la commune une implantation du site en discontinuité de l'urbanisation existante afin d'accueillir des activités relevant de la législation relative aux ICPE, activités pas forcément compatibles avec le voisinage des zones habitées.

## **II. Impacts de la zone sur les risques naturels, l'espace agricole et l'espace naturel.**

S'agissant de la situation du site au regard des risques naturels, la commune précise que la zone n'est pas concernée par le risque inondation (PPRI) puisque la zone se trouve en limite de la zone inondable du PPRI. Le site est toutefois concerné par le risque incendie feux de forêt (PPRIF du 2 février 2017).

Une partie du site est en zone rouge du PPRIF où l'inconstructibilité est la règle.

Cette partie du site accueillerait une bande boisée plantée qui servirait d'espace tampon entre les installations du projet et la zone humide en amont. Elle pourrait accueillir également une voie de desserte, une voie de circulation publique ou privée.

Une partie du site est en zone bleue (B1a) du PPRIF où la construction ne serait admise qu'après travaux de mise en sécurité. La réalisation des installations et ouvrages du projet s'inscrirait dans la règle définie par cette zone.

S'agissant de la situation du site au regard de l'espace agricole, la commune indique que le site constitue un ancien espace agricole qui a accueilli jusqu'au milieu des années 1990 de la viticulture, puis a évolué vers une activité de pacage. Elle indique également qu'aujourd'hui, le site ne fait pas l'objet de déclarations de surfaces et ne connaît plus aucune activité agricole.

Le site du projet est pour 90 % de sa surface en espace stratégique agricole (ESA) du PADDUC. La commune compenserait la consommation de l'ESA de Chioso al Vescovo par un autre site qui présenterait des caractéristiques agricoles au moins équivalentes (au lieu-dit de Mursaglia) identifié à l'aide d'analyse de critères.

S'agissant de la situation du site au regard de l'espace naturel, la commune note que le site est couvert par une ZNIEFF de type I « Basse Vallée de l'Aliso et du Poggio ».

Dans ce contexte, la commune a lancé une expertise écologique et paysagère pour apprécier et déterminer l'intérêt patrimonial du site de Chioso al Vescovo.

D'après son expertise, il apparaît ainsi que la zone d'études offre des habitats altérés et dégradés par les diverses activités humaines et que l'intérêt écologique du site ne réside pas dans l'emprise foncière du site étudié mais plutôt par ses périphéries qui constituent des petits corridors.

Il ne comprendrait, a priori, aucune espèce menacée, protégée ou remarquable.

La commune indique que le site d'études a subi des altérations écologiques importantes au cours des dernières décennies réduisant la richesse spécifique (faune, flore).

L'enjeu en terme de paysage relèverait de la requalification des espaces dévalorisés et du maintien des bandes végétales dans le projet du parc d'activités pour atténuer sa perception et pour conserver leur fonction de corridor écologique.

## **Avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse a, par courrier du 7 novembre 2017, rappelé, lors de son avis du 25 janvier 2016, son souhait que les 4 ha consommés par le projet soient compensés par de la reconquête sur les friches ou par de l'ouverture de milieux afin de reconstituer le potentiel d'ESA initial.

À ce titre, la Chambre d'Agriculture souhaite que le futur PLU prenne en compte cette compensation au profit du tissu agricole de la micro-région.

### **Avis des services de l'Etat :**

L'article L.122-7 du code de l'urbanisme permet, sous réserve de la production d'une étude en démontrant la nécessité et le respect d'enjeux agricoles et environnementaux, de déroger au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Le PLU ne pourra alors délimiter la zone constructible que dans le respect des conclusions de cette étude, soumise à l'avis du conseil des sites.

L'examen de l'étude présentée par la commune d'Oletta, dont la dernière version a été communiquée le 31 octobre 2017, conduit aux constatations suivantes :

- **insuffisance de justification de la nécessité d'établir la ZAE en discontinuité de l'urbanisation existante :**

Dans la mesure où les dispositions de l'article L.122-7 permettent une exception au principe d'urbanisation en continuité, il convient dans un premier temps d'apprécier si le principe de continuité aurait pu être satisfait et ainsi si une zone d'activité aurait pu être réalisée en continuité de l'urbanisation existante.

Sur la nécessité de réaliser une zone d'activité dans le bassin de vie du Nebbiu, le document de la commune produit une analyse des besoins qui conclut à cette nécessité.

La commune justifie une obligation de discontinuité par l'accueil au sein de cette zone d'activité d'ICPE incompatibles avec les zones habitées et devant ainsi être éloignées de 100 mètres de ces dernières. Elle indique par ailleurs, que la zone d'activité doit être d'une capacité de 4 ha.

Or seules les ICPE relevant du régime d'autorisation doivent être positionnées à plus de 100 mètres des habitations. La commune prend le parti de rechercher des sites d'implantation à plus de 100 mètres des zones urbanisées, sans tenter de rechercher une solution d'implantation des ICPE sur la ZAE dans sa partie la plus éloignée (à plus de 100 mètres des espaces urbanisés à vocation résidentielle), ce que permettrait une surface de 4 hectares

Aussi, en l'absence de recherche de terrains en continuité de l'urbanisation existante, le choix de sites d'implantation de la ZAE, partant du principe d'une implantation en discontinuité d'une urbanisation résidentielle, est insuffisamment justifié.

- **insuffisance de justification du choix du site de Chioso al Vescovo, au regard des impacts environnementaux :**

Sur le postulat du choix de la discontinuité, la commune applique différents critères pour déterminer les positionnements possibles de la ZAE, dont la juxtaposition des protections écologiques, patrimoniales, agricoles et risques naturels.

Toutefois, il peut être constaté qu'il n'y a pas de pondération des différentes protections et que les ZNIEFF n'ont pas été retenues parmi les contraintes environnementales prises en compte.

De ce fait, le secteur de Chioso al Vescovo est présenté à tort, dans la figure 11 page 26 du document complémentaire transmis par la commune le 31 octobre 2017, comme libre de toute protection environnementale : le terrain d'assiette du projet de ZAE se situe au sein de la ZNIEFF de type 1 « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio ».

Si en l'état la richesse écologique du terrain paraît moindre, il convient de rappeler que cela provient du fait que des travaux ont été effectués dans le cadre d'un permis d'aménager délivré tacitement par le maire de la commune d'Oletta, le 18 juillet 2013, suite à l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013, permis d'aménager comme PLU annulés respectivement les 23 octobre et 24 juin 2014 par le Tribunal Administratif de Bastia.

Les travaux déjà réalisés à 70 % avant l'annulation du permis d'aménager ont été réalisés en absence d'état initial de l'environnement avant terrassements, sans prise en compte de la richesse environnementale du site ni des espèces protégées pourtant inventoriées dans le cadre de la ZNIEFF.

Les expertises naturalistes ont, en effet, eu lieu postérieurement aux travaux de terrassement déjà réalisés dans le site.

Or, les inventaires de terrain réalisés en 2008, 2011 et 2013 dont disposent l'Etat, mettent en évidence plusieurs espèces protégées dans le secteur.

### **Cet examen conduit les services de l'État à émettre un avis défavorable.**

L'analyse de la demande a cependant été poursuivie afin d'éclairer le conseil des sites sur les bases de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme. En effet, dans l'éventualité où il aurait pu être démontré que le site de Chioso al Vescovo était le plus approprié, l'étude présentée par la commune appellerait également les observations suivantes :

- faiblesse des études sur le milieu naturel :

Comme déjà indiqué, les expertises naturalistes ont eu lieu postérieurement aux travaux de terrassement déjà réalisés dans le site.

Les investigations floristiques et faunistiques complémentaires fournies ne donnent pas entière satisfaction. Pour la flore, la cartographie des espèces inventoriées, notamment les orchidées et espèces patrimoniales, aurait été appréciée.

Pour la faune, la période d'inventaire apparaît trop courte pour juger pleinement de la reproduction de l'avifaune, de la Tortue d'Hermann et de la Cistude d'Europe.

- insuffisance des mesures compensatoires en matière environnementale :

La commune propose que soient mises en œuvre des mesures compensatoires visant à pérenniser et mettre en valeur la richesse écologique de l'espace environnant. Ces mesures prendraient une valeur réglementaire dans le cadre de l'OAP du PLU et s'imposeraient au porteur de projet :

- classement en espace stratégique environnemental de la partie supérieure du bassin versant du cours d'eau : le secteur proposé est situé pour plus de la moitié sur la commune de Saint Florent, sans que celle-ci ait été consultée. Par nature elle ne peut donc être prise en compte.
- préservation des corridors écologiques : aucun classement fort ne protège les ripisylves où se trouvent des espèces protégées et aucun détail n'est apporté sur l'entretien envisagé par le gestionnaire sur ces espaces.

Globalement, les mesures proposées n'apportent pas de garanties suffisantes. Le règlement du PLU et de la zone d'activité sont de portée générale.

Qui plus est, les mesures de suivi proposées et notamment le suivi écologique des espèces patrimoniales de la ZNIEFF de type I portent sur un périmètre non clairement explicité et sur une liste d'espèces non explicitées également et ne peuvent donc être considérées en l'état

Notons que les mesures d'accompagnement au titre de l'insertion paysagère montrent un réel effort d'insertion du projet, même si ces dispositions ne s'appuient pas sur une analyse très poussée.

Enfin, s'agissant de la protection au titre du risque incendie, le projet ne précise pas comment les enjeux spécifiques à la ZNIEFF seraient pris en compte.

Le directeur départemental adjoint  
des Territoires et de la Mer



Pierre-Jean ACHILLI