



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-CORSE

direction
départementale
des territoires et de la
mer
Haute-Corse

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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 du code de l'urbanisme

Rappel des textes applicables

L'article L122-5 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 du même code dispose que les dispositions précitées ne s'appliquent pas 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.

En effet, l'article L122-7 précise que *« les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, 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 prévus aux articles L122-9 et L122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. »*

La loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002, dite loi « sur la Corse », substitue le Conseil des sites de Corse à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de 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 Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1988.

La commune s'était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (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 concrétiserait par la définition d'une zone d'implantation dans le futur PLU.

Cette zone ferait 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.

La commune indique par ailleurs dans son étude, que l'évaluation des capacités nécessaires au développement d'activités économique dans le bassin de vie du Nebbiu souligne un besoin en foncier économique d'une surface d'environ 4ha dans une ZAE à l'horizon 2025. La ZAE à créer devrait pouvoir proposer des lots susceptibles d'accueillir des activités tournées vers l'artisanat, mais surtout tournées vers le nautisme et la plaisance.

Cette zone permettrait également de diversifier l'économie de la commune, qui repose aujourd'hui principalement sur les activités résidentielles et touristiques. Elle permettrait le développement des emplois, car elle aurait 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 qui pour certaines sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La commune précise dans son étude que, pour l'identification des sites disponibles, il a été procédé à une analyse sur la base de plusieurs critères de sélection de foncier propice à une vocation économique. L'application de ces critères a fait émerger un espace disponible apte à accueillir l'implantation d'une ZAE.

Le cheminement a suivi deux étapes distinctes :

- une première étape qui détermine les espaces disponibles sur la base d'un critère de taille nécessaire au développement puis d'un critère de situation par rapport à la situation de continuité urbaine ;
- une seconde étape qui confronte ces espaces disponibles mobilisables facilement aux contraintes et atouts du territoire.

L'application de ces critères a conduit à identifier un espace situé à l'Ouest du territoire communal à la confluence des plaines alluviales de l'Alisu et de la Concia. Le périmètre borde la commune de Saint-Florent.

Le site de Chioso al Vescovo répondrait aux exigences et apparaît comme à retenir.

II. Compatibilité avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières prévus à l'article L122-10 du CU :

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 répondant aux critères de l'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.

III. Compatibilité avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus à l'article L122-9 du CU :

S'agissant de la situation du site au regard de l'espace naturel, la commune note que le site est couvert par le périmètre d'une ZNIEFF de type 1 « 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 actuel 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 dans ses périphéries qui constituent des petits corridors.

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).

Néanmoins, la commune souhaite la mise en place de mesures compensatoires visant à pérenniser et mettre en valeur la richesse écologique de l'espace environnant.

La commune estime que les enjeux paysagers résident dans la prise en compte de la topographie dans l'implantation des futures constructions dans la partie la plus orientale du site. C'est un secteur sensible paysagèrement par la perception que l'on peut en avoir depuis l'entrée de Saint-Florent et la vallée de l'Alisu.

La commune souhaite que la ZAE soit pensée comme un nouveau quartier de la commune intégré paysagèrement et architecturalement.

L'enjeu en terme de paysage relèverait, par ailleurs, plus 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.

À ce titre, le site du projet fera l'objet d'une OAP (sous la forme d'un schéma d'aménagement) dans le PLU. De plus, des recommandations et des prescriptions paysagères et architecturales à l'échelle des bâtiments et du fonctionnement interne de la zone d'activités seront intégrées au règlement de la zone.

IV. Compatibilité avec la protection contre les risques naturels :

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 02 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.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

Par courrier du 24 avril 2018, la Chambre d'Agriculture indique qu'elle préconise que les 4,5 hectares 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 et non par des espaces déjà exploités comme le vignoble proposé au reclassement d'ESA.

Aussi, la Chambre d'Agriculture souhaite que ces remarques soient prises en compte dans le cadre de l'élaboration du futur PLU.

Avis de l'Etat :

L'État émet un avis favorable au projet de réalisation d'une ZAE au lieu-dit Chioso al Vescovo sur la commune d'Oletta.

Le terrain d'assiette du projet de ZAE se situe au sein du périmètre d'une ZNIEFF de type 1 « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio ». La ZAE s'inscrit dans une zone de transition écologique entre une zone humide et une zone de piémont présentant un type d'habitat attractif pour de nombreuses espèces. Toutefois, à ce jour, la partie directement impactée par le projet présente des secteurs de prairies mésophiles abritant un cortège floristique assez banal et le site est fortement dégradé. Compte-tenu de la présence résiduelle d'espèces protégées dans l'emprise du projet, les mesures compensatoires envisagées par la commune devront être formalisées dans le cadre d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

La commune propose, en outre, la mise en œuvre de mesures d'accompagnement visant à pérenniser la richesse écologique de l'espace environnant.

Par ailleurs, les mesures d'accompagnement au titre de l'insertion paysagère montrent un réel effort d'insertion du projet.

Bastia, le 14 SEP. 2018

Le préfet,



Gérard GAVORY