

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

COMMUNE D'OLETTA

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A L'ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT DE DEROULEMENT DE
L'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête publique ouverte du **mardi 29 octobre au vendredi 29 novembre 2019** inclus, selon arrêté Municipal en date du 08 octobre 2019, portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune d'OLETTA.

Commissaire-enquêteur : Mme Caroline de Lucia, selon décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia n° E19000038/20, en date du 30 septembre 2019.

RAPPORT DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I - CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - Présentation du territoire

► Géographie du territoire :

La commune d'Oletta est située au Nord-Ouest de la Corse et son territoire communal s'étire depuis le versant Ouest du Cap Corse pour déboucher sur la plaine rétro-littorale de Saint Florent, couvrant une superficie de 2 661 hectares.

Oletta appartient à la micro-région du Nebbiu-Conca d'Oru et joue le rôle de pôle de services de proximité¹ entre Bastia et Saint Florent. Cette communauté de communes, créée en janvier 2017 par la fusion de la Communauté de communes du Nebbiu et la CC de la Conca d'Oru, regroupe aujourd'hui 15 communes pour 7 000 habitants.

La commune d'Oletta compte, quant à elle, 1 650 habitants (chiffres de 2015) et compte poursuivre son expansion démographique, due à un solde migratoire élevé. Son territoire jouit, en effet, d'une localisation propice à son développement, sous l'influence de l'attractivité touristique de Saint Florent et du bassin de vie du Grand Bastia.

Toutefois, le secteur touristique prédomine, en particulier dans la plaine proche du littoral.

► Réseau hydrographique :

L'hydrographie présente sur le territoire est essentiellement représentée par les cours d'eau de la Concia et de l'Aliso, associé à leur bassin respectif et ses affluents : ruisseaux de Mondole Bianco, Vomera et Fiumicaiola, à proximité du tissu urbain et des caves, potentiellement sujets aux rejets d'origine urbaine et viticole.

Ces trois cours d'eau alimentent, par ailleurs, la retenue d'eau des « Padule » et le ruisseau de Mandole Bianco est concerné par l'OAP de Castellucio d'Oletta.

Le cours d'eau de la Concia, quant à lui, traverse et/ou longe l'ensemble des zones urbanisées de la commune, ainsi que la route départementale D 82. Il est concerné par les OAP du village et de Castellucio d'Oletta et, plus particulièrement, par le développement du secteur du village.

¹ Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC)

Il représente, par ailleurs, le milieu récepteur des eaux traitées par la station d'épuration communale.

1.2 - Cadre de l'opération :

La présente opération soumise à enquête publique porte sur les orientations et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune d'Oletta.

Le projet de PLU de la commune d'Oletta planifie donc l'aménagement du territoire à l'horizon 2025. A travers son PLU, la commune entend proposer une organisation spatiale maîtrisée de son territoire afin de concilier son développement avec la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, en intégrant les enjeux de développement durable définis dans le PADD².

Pour rappel, les PLU doivent être réalisés dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et également être compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Pour mémoire, la commune d'Oletta 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 1998.

La commune s'était dotée d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du 28 mars 2013 qui a fait l'objet d'un 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 2019.

² Projet d'Aménagement et de Développement Durable

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête proprement dite s'est déroulée, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal date du 08 octobre 2019, à savoir du 29 octobre au 29 novembre 2019 inclus, dans les locaux de la mairie d'Oletta.

Après réception du dossier d'enquête publique et examen de celui-ci, la Commissaire-enquêtrice s'est entretenue avec le Maire de la commune, Monsieur Jean Pierre LECCIA, lors d'une réunion de travail antérieure à l'ouverture de l'enquête publique le 7 octobre 2019.

La Commissaire-enquêtrice a procédé à une visite des lieux le 29 octobre 2019 afin d'avoir une vision globale du territoire et une meilleure compréhension des enjeux. Plusieurs visites ciblées ont été réalisées par la suite pour une meilleure connaissance des lieux.

Un registre d'enquête publique dûment côté et paraphé par la Commissaire enquêteuse a été déposé en mairie d'Oletta où se sont tenues, aux dates prescrites par l'arrêté municipal, les permanences prévues pour l'accueil du public. A noter que les permanences en mairie ont connu une affluence continue, à chaque fois, obligeant le CE à prolonger ses plages horaires pour pouvoir recevoir tout le public

L'absence sur les cartographies des numéros de parcelles ainsi que les noms des secteurs et lieudits rendant impossible une localisation des parcelles pour le public est peut-être une explication.

De plus, un registre d'enquête publique numérique a été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique a fait l'objet d'une mise à disposition sur le site internet de la mairie d'Oletta.

Au total, **QUARANTE SIX** observations ont été consignées, à savoir : VINGT CINQ sur notre registre d'enquête publique papier, QUATRE courriers RAR adressés en mairie à l'attention du Commissaire-enquêteur et DIX SEPT sur le registre d'enquête numérique dédié (<https://www.registre-dematerialise.fr/1736>).

La Commissaire-enquêtrice a adressé au pétitionnaire son procès-verbal de synthèse le 06 décembre 2019 en courrier RAR et celui-ci a fait parvenir son mémoire en réponse par courrier RAR en date du 13 décembre 2019, portant le cachet de la poste du 18 décembre 2019. (Annexes 1)

Les formalités de publicité, affichage et insertions, ont été régulièrement menées, comme en témoignent les certificats joints au présent rapport de déroulement de l'enquête publique. (Annexes 2).

L'enquête publique a été close le vendredi 29 novembre 2019, à 15 h.

III - EXPOSE SYNTHETIQUE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 - Cadre règlementaire

La présente opération est régie par différents textes dont :

- La « **loi Montagne** » n° 85-30, du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne, complétée en 2016 par la loi de modernisation de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II ;
- La loi portant « engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 ;
- la loi du 3 janvier 1992, dite aussi « **loi sur l'Eau** » et la circulaire du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables ainsi qu'à préserver l'écoulement et l'expansion des crues ;
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « **loi Barnier** » relative au renforcement de la protection de l'environnement : art. L.103-2 et L.122-1 du code de l'Environnement, modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019-art. 31 (V) : éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation ;
- **La Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen et du Conseil** relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ; et les articles L.104-2, L.104-3, R104-21 et R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « **loi ELAN** » et son article 38 modifiant l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement et le Code de l'urbanisme et les dispositions de l'article L.101-2 : « Principe d'équilibre »
- le **SDAGE** (Schéma Directeur pour l'Aménagement et la Gestion des Eaux) pour la période 2016-2021, approuvé par l'Assemblée de Corse et le Préfet de Corse le 18 septembre 2015 ;
- le **PADDUC de la Corse** approuvé par l'Assemblée de Corse en octobre 2015 et qui vaut Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

3.2 - Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oletta envisage de planifier l'aménagement du territoire à l'horizon 2025 en suivant six objectifs fixés par le document Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), présenté dans le cadre de l'enquête publique :

- Maîtriser l'évolution urbaine ;
- Conforter le rôle de « bourg centre » rural de la Concia d'Oru ;
- Valoriser l'agriculture, l'exploitation d'une ressource locale ;
- Tendre vers des objectifs de qualité paysagère ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel ;
- Valoriser le patrimoine bâti culturel et identitaire.

Implantation des zonages urbanisables envisagés :

- Zone **U1** : cœur du village
- Zone **U2** : prolongement immédiat du village
- Zones **U3** : pôles urbains des plaines (Aliso et Concia),
- Zone **AUe** : site de Chioso al Vescovo, à vocation d'activités artisanales et économiques
- Trois **OAP** : Orientation n°1 : secteur du Village, Orientation n°2 : le secteur de Castelluccio d'Oletta, Orientation n°3 : le secteur de Chioso al Vescovo.

3.3 - Présentation des contraintes naturelles et environnementales liées au territoire :

Le territoire communal d'Oletta est soumis à plusieurs contraintes naturelles, à savoir :

1° Au titre de la biodiversité :

- ZNIEFF de type 1 «La basse vallée de l'Aliso et de Poggio»
- ZNIEFF de type 1 «Grottes de Saint Florent et Castiglioni 3 et Vallée de l'Aliso »
- ZNIEFF de type 2 « Agriates »

- Trame Verte et Bleue : le territoire d'Oletta est totalement inclus dans les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)

Deux NATURA 2000 :

- ZSC FR9400600 « les crêtes Teghime-Poggio d'Oletta »
- ZSC FR 9400601 « Aliso-Oletta » (ayant fait l'objet d'un DOCOB approuvé le 2 décembre 2010)

2° Au titre du Patrimoine Naturel :

La commune d'Oletta présente une grande richesse et diversité de son patrimoine naturel et architectural :

- **Site classé de la Concia d'Oro**, comprenant le vignoble de Patrimonio (décret du 1^{er} août 2014) : il couvre 4 500 hectares environ et concerne les communes de Barbaggio, Farinole, Oletta, Patrimonio et Poggio d'Oletta.

Le classement a été établi sur un critère pittoresque et vient reconnaître la valeur patrimoniale exceptionnelle et d'importance nationale de cette vallée.

- **Label Grand site de France** : Conca d'Oru-Vignoble de Patrimonio-Golfe de Saint Florent (mars 2017) ;

L'attribution du label est subordonnée à la mise en œuvre d'un projet de préservation, de gestion et de mise en valeur du site, répondant aux principes du développement durable.

- L'ancien couvent Saint François dans la plaine de la Concia, **monument inscrit**, appartenant aujourd'hui à un privé.

3° Au titre des Risques Naturels Majeurs Prévisibles :

Le territoire communal d'Oletta est concerné par deux risques naturels majeurs ayant fait l'objet de l'élaboration de documents opposables par les services de l'Etat :

- Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt (**PPRIF**), par arrêté préfectoral en date du 02 février 2017 ;

- Plan de Prévention du Risque Inondation (**PPRI**), « inondation torrentielle », approuvé le 20 juin 2002.

3.4 - Exposé synthétique des observations du public :

Comme nous l'avons précédemment évoqué, au chapitre II - Déroulement de l'enquête publique, le public a manifesté un grand intérêt pour la nature de l'opération en cours ; en témoignent les nombreuses visites sur le site numérique dédié présentant le dossier d'enquête publique (550 visiteurs) et la forte présence du public en mairie d'Oletta lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Nous faisons ci-après une présentation chronologique et synthétique de ces observations :

REGISTRE PAPIER :

Obs n°1 : Monsieur Christian DA CUNHA intervient au nom des indivis de la parcelle **n°641** en section B, sur **Casteluccio d'Oletta**, en **zone N –EBC**.

Cette personne demande que les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) délimités sur leur parcelle « soient limités au trait rouge de la zone N, représentée sur le document présenté en mairie.

Obs n°2 :

Messieurs SANTINI Laurent, Dominique et Ange, concernant la parcelle **n°482** section C, lieudit **Croce/Piedalbuccio**, secteur Croce/Cabanelle, classée en zone **U3** avec une contrainte « Eléments paysagers ».

1°- Ces personnes exposent que le rapport de présentation du projet PLU indique que le secteur Croce-Capanella est identifié comme un « espace en cours de densification » qui « accueille des constructions à vocation résidentielle permanente », et qui devrait « évoluer vers un espace bâti »

Il précise que la parcelle n°482 est inscrite en « zone constructible B, pour une superficie de 2740 m² correspondant à l'équivalent de quatre logements ».

Mrs SANTINI contestent donc ces « contraintes hautement exagérées ».

2°- Ces personnes abordent également le sujet de la création de la zone d'activités économiques et exposent qu'en raison de son importante surface celle-ci devrait se faire au travers d'un PLUi, d'autant que le projet envisage l'implantation d'entreprises relevant des ICPE.

Obs n°3 :

Monsieur PIAZZA-ALESSANDRINI, propriétaire indivi de la parcelle **n° 788** section B, au lieudit **Ceppe**, dans le **secteur Chioso** (Basse plaine de la Concia), d'une superficie de 28, 65 hectares, en zone **U3**.

Cette personne intervient au nom de l'indivision PIAZZA-ALESSANDRINI /LANATA.

Monsieur est exploitant agricole à Poggio d'Oletta où il a repris l'exploitation vitivinicole « Clos San Quilico » et a créé l'EARL « Clos Belle Ceppe » à Oletta.

Il fait mention d'un projet agro-écologique polyculturel en permaculture et biodynamique sur cette parcelle en continuité immédiate du hameau de Vicciolaghja et du restaurant « La Cigale ».

Il expose que le projet de PLU limite à environ 6600 m² la zone U3 (près de quatre hectares dans l'ancien PLU annulé).

Il propose une modification du tracé actuel prévu dans le cadre du PLU en cours, en raison de la « topographie des lieux, des contraintes de construction et de l'implantation d'une ferme (qui serait son habitation) et deux habitations pour les membres de la famille LANATA.

Cette modification consiste à « réduire la partie Sud du tracé, qui est en dévers, orientée vers le chemin et la route, pour l'étendre vers l'Ouest, afin de prendre en

compte la topographie de la butte » et « élargir la haie pour protéger le maraichage du vent », sur l'Est de la parcelle, et « bénéficier de l'écoulement naturel des eaux de pluie ». Cette modification représenterait, semble-t-il, un « accroissement marginal de la surface qui serait portée à 9500 m² ».

Enfin, il précise que si cette demande de modification est consentie, les propriétaires indivis de cette parcelle n° 788 envisagent de « borner le terrain pour le séparer en plusieurs parcelles et ainsi sortir de l'indivision pour assurer sa meilleure exploitation possible durablement ».

Obs n° 4 :

Monsieur Jean Luc SALICETTI propriétaire de la parcelle **n°855** en section B, **secteur du Chioso**, lieudit **Vicciolaja**, en zone **ESA**.

Monsieur SALICETTI expose que cette parcelle dispose d'un permis de construire n° PC O2B 185 16 N0022) en date du 21 octobre 2016, sur laquelle se trouve une maison en cours de construction.

Le classement actuel dans le cadre du PLU classerait une grande partie de la maison en ESA. Il demande le classement en zone U3.

Obs n° 5 :

Madame GIANNONI, propriétaire de la parcelle **n°934** section C, lieudit **Berbi Rosse**, secteur Castelluccio d'Oletta, classée en zone **U3 pour partie**.

Cette personne demande que la parcelle, placée le long du ruisseau, soit classée dans sa totalité en zone U3.

Obs n°6 :

Madame Elise CERANI et consorts, parcelle **n°347** section B, secteur **Castelluccio d'Oletta**, classée en **ASA**.

Madame, expose que ladite parcelle, d'une superficie de 12 212 m², se situe dans le périmètre d'une zone urbanisée par des lotissements. Elle précise que la vente de cette parcelle permettrait de restaurer leur maison de famille sise au village d'Oletta.

Obs n°7 :

Monsieur Jean Paul ANTONINI, propriétaire de la parcelle **n°207** section C, secteur **Plaine de la Concia**, classée en **ASA**.

Cette personne expose que son terrain « qui était entièrement constructible se retrouve découpé » et qu'il ne lui « reste plus qu'environ 1000 m² ».

Il demande que la totalité de la parcelle soit classée en U3 pour « pouvoir transmettre un terrain constructible à ses enfants ».

Il précise que la parcelle est reliée à une zone urbanisée et au tout-à-l'égout ainsi qu'à l'eau courante.

Obs n°8 :

Les époux Isabelle et Charles PERFETTI, parcelles section B : n°116 et n°109, lieudit **Casteluccio**, classée en **A pour partie** et **ASA** pour l'autre partie.

Ces personnes précisent que ces parcelles constituent une « entité agricole ». Ils observent que le zonage agricole du PLU ne précise pas, dans la liste des bâtiments autorisés par le Règlement, la mention « espace de vente » ou « bâtiment de vente » de la production sur site.

Ils précisent que l'ODARC demande « explicitement cette mention dans le permis de construire » pour le financement du projet.

Par ailleurs, ils notent que le PLU ne précise pas « la possibilité d'accueillir six emplacements de camping à la ferme » et demandent s'il est possible d'y remédier.

Obs n°9 :

Monsieur Hervé MASINI, parcelle **n°556** section A, lieudit **Torricella**, d'une superficie de 1778 m², classée en **ASA**, secteur Basse plaine de la Concia.

Cette personne demande l'inscription de la parcelle en zone urbanisable au motif qu'elle ferait « partie intégrante du lotissement Torricella 1 » ,créé par sa famille dans les années 80 et qu'elle figurait en zone UB dans l'ancien POS, et qu'elle bénéficie de tous les équipements à proximité immédiate.

Obs n°10 :

Monsieur Jean Louis VANNUCCI, parcelle **n°857** section C, d'une superficie de 1200 m², classée en zone **U3** pour partie, lieudit **Couvent**, secteur ????

La dite parcelle est classée pour partie en espace ????? Monsieur VANNUCCI demande la diminution de 40 % de l'espace boisé « sachant que les grands arbres se situent en limite du terrain côté Sud », pour pouvoir y construire une habitation de 120 m².

Obs n°11 :

Les époux Ilda et Michel PIERI, parcelle **n°1369** en section C, lieudit **Berbi Rosse**, secteur Casteluccio d'Oletta, classée en **zone U3 pour partie**.

Ces personnes demandent le « report de la surface protégée sur le bas de la parcelle ».

Obs 12 :

Madame Maria Petra JEANNE, parcelle **n°864** en section B, en indivision avec Monsieur Pierre Louis Augustin BIONDI et Madame Claire Antoinette Marie BIONDI, lieudit Vicciolaja, **secteur du Chioso**, classée **ASA**.

Cette personne demande que cette parcelle reste classée en ASA. Elle précise que la parcelle fait partie d'un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

(GAEC) et Madame JEANNE serait exploitante sur la parcelle (oliviers et ovins lait) depuis 2019.

Madame Maria Petra JEANNE précise qu'elle est la nièce de Monsieur BIONDI.

Obs n°13 :

Monsieur Joseph TORRE, parcelle n°**582** section B, d'une superficie de 5770 m², lieudit Suaello, secteur **Castelluccio d'Oletta**, classée en zone **ASA pour partie** et en **U3 pour l'autre partie**.

Cette personne expose que la partie arborée et paysagée, avec une oliveraie tricentenaire, se trouve « concentrée en majorité dans la partie centrale constructible de la propriété », où se trouve leur habitation de 115m².

Monsieur TORRE explique que le nouveau zonage classe cette partie boisée constructible laissant tout une partie non arborée non constructible, en ASA ; et demande « que la limite de constructibilité soit repoussée à la limite maximum de la maison, en partie basse de la rivière (selon la limite indiquée au stylo sur le plan joint).

Obs n°14 :

Madame J.Marie PERETTI / VOGLIMACCI, parcelle n°**1081** section C, Lieudit **Vitricione**, secteur Castelluccio d'Oletta, classée en zone **ASA**.

Madame VOGLIMACCI demande que cette parcelle soit classée en zone urbanisable au motif qu'elle se trouve « contigüe à d'autres parcelles déjà bâties, qu'elle est viabilisée et qu'elle était inscrite en U3 précédemment.

Obs n°15 :

Monsieur MERIA demande si l'on peut installer des panneaux solaires sur une zone A.

Obs n°16 :

Monsieur Jean Paul PERETTI, parcelle 236 **secteur Village**, classé en **zone ??** demande à être en zone constructible.

Obs n° 17 :

Monsieur ange SANTINI, Directeur Général de l'ASIP OLETTA DISTRIBUTION demande la création d'un Emplacement Réservé pour l'aménagement routier des abords du chemin menant au lotissement **Mercurio**, avec aire de retournement, pour la livraison du centre commercial.

Obs n° 18 :

Madame Denise TARRIDE, parcelle n°**1404** section C, lieudit **Rondinajo**, **secteur Vitricione**, classée en zone A.

Cette personne demande à être inscrite en zone urbanisable au motif que sa parcelle est contigüe à cinq autres parcelles bâties.

Obs n° 19 :

Monsieur Don Jean COSTA et cohéritiers, parcelles **n°707 et 1217**, section C, lieudit **Vitricione**, secteur Castelluccio d'Oletta, classées pour partie en zone constructible **U3**.

Cette personne demande le maintien des parcelles dans leur totalité dans leur zonage antérieur : A et ASA.

Obs n° 20 :

Mesdames Françoise et Mireille GIACINTI, lotissement « Les Arbousiers », parcelles **n°1183** section C, secteur **Castelluccio d'Oletta**, classée en zone **ASA**.

Ces personnes exposent que leurs parcelles sont en ASA, hormis la partie supérieure (2 400m²) de la parcelle n°1183. Elles souhaiteraient que toute la parcelle n°1183, y compris la partie inférieure (environ 900 m²), soit classée en zone constructible.

Obs n° 21 :

Monsieur Luc PLANTIVEAU, concerne les parcelles C 1128 et C 1258, classées en U3, secteur **Castelluccio d'Oletta**, selon documents laissés en mairie. Cette personne conteste l'indice « Eléments paysagers ».

Obs n° 22 :

Madame BERTOLOZZI, parcelle B 148, secteur **Vicciolaja**, selon documents laissés en mairie. Cette personne souhaite le classement en U3.

Obs n° 23 :

Monsieur Ange Michel PIERI, parcelle 899, section ?, secteur **Croce Cabanelle**. Conteste le classement « Eléments paysagers à protéger ».

Obs n° 24 :

Monsieur Quilici ?? , parcelle n° 615, secteur **Croce Cabanelle**, conteste le classement en ASA.

Obs n° 25 :

Monsieur LECCIA/NAPOLEON, parcelles n° 203, 1214, 1215 section C, secteur **Guadelle** souhaite le classement en U3 pour la réalisation d'un lotissement.

REGISTRE DEMATERIALISE :

Observation n°1 (Web)

Déposée le 31 Octobre 2019 à 14:59
Par francis gareyte
18, rue de la roche

Parcelle n°1579 section D, au lieudit **TUDA**, d'une superficie de 3300 m², classée en **zone A** dans le cadre du projet de PLU.

La demande porte sur le classement de la moitié de la parcelle en zone urbanisable. Parcelle située à l'entrée du village, le long de la route territoriale.

Observation n°2 (Web)

Déposée le 12 Novembre 2019 à 18:26
Par HERVE MAGUEUR
2 LOT CALA SERENA, QUARTIER CROCE

Parcelle n°628, section ????? , secteur de **Croce**, classée en ???
La demande porte sur un classement partiel de la parcelle en urbanisable.

Observation n°3 (Web)

Déposée le 19 Novembre 2019 à 15:06
Par Jennifer LUCCHINI
35 Cours Pierre Puget

Me Jennifer LUCCHINI agissant pour le compte de Monsieur Louis BIONDI.

Parcelle section B n°761, lieudit **Vicciolaja**, classée en ASA .

La demande concerne le classement en zone U3 au motif que les vignes exploitées sur ces terres par le père de Monsieur BIONDI Louis « ont été arrachées depuis 20 ans ».

Il est invoqué le fait que le PLU de 2013 avait classé ces terrains en zone urbanisable, avant l'annulation partielle de ce PLU par le Tribunal administratif de Bastia le 24 juin 2014, que la parcelle « se trouve en continuité de zones déjà bâties et qu'elle est viabilisée » ; et que ce classement en ASA contreviendrait aux « orientations générales du PADD sur la zone de Vecciolaja », présenté comme « un des pôles secondaires d'urbanisation récents de la commune d'Oletta qui devrait permettre une extension maîtrisée de l'urbanisation ».

Observation n°4 (Web)

Déposée le 26 Novembre 2019 à 12:06
Par jean pierre Me Poletti
3 Rue Cesar Campinchi

Me POLETTI agissant pour le compte de Madame Marie Ange SALICETTI.

Parcelle n°1325 section C, lieudit **Croce**, classée en zone N.

La demande porte sur le classement en zone urbanisable au motif que celle-ci est « en continuité de parcelles bâties : 1141, 809 et 1108, elles mêmes en continuité d'un ensemble urbanisé plus important à l'Ouest » et « en limite de voie publique ».

Observation n°5 (Web)

Déposée le 26 Novembre 2019 à 19:57

Par Association agréée de protection de l'environnement U Levante

- Sur la capacité d'accueil induites par les opérations de renforcement urbain et les extensions urbaines par secteur :

L'association conclut à une capacité d'accueil non inventoriée, sur les secteurs de **LUMIO** : 31 000 m² qui correspondraient à 52 logements et sur le secteur de **CROCE** : 21 670 m² qui correspondraient à 43 logements, et conclut donc à une capacité d'accueil supérieure à celle énoncée dans le PLU : 267 logements au lieu de 172 à l'horizon 2025.

→ Sur le secteur **AU** : que 76 % des terres envisagées et « non encore artificialisées » sont des terres agricoles protégées (SAC 1992) et que ce sont des ESA au sens du PADDUC.

Observation n°6 (Web)

Déposée le 27 Novembre 2019 à 06:42

Par Association agréée de protection de l'environnement U Levante

- Zonage AUe de Chioso al Vescovo :

Il concerne la zone d'activités dans la plaine d'Oletta, érigée dans une ZNIEFF de type 1 «Basse vallée de l'Aliso et du Poggi » et en discontinuité d'une zone urbanisée, dont le classement est prévu en zone **AU** dans le projet de PLU.

L'association U Levante précise que les autorisations ont été annulées par le T.A (décision n°1300442 en date du 23 avril 2015, annulant la délibération du conseil municipal d'Oletta en date du 28 mars 2013 approuvant le PLU).

Elle invoque également l'annulation par le T.A de la « décision tacite » du permis d'aménager accordé à la société MADR du 18 juillet 2013 (décision n°1300927 du 23 octobre 2014), ainsi que l'avis défavorable du Conseil des sites de Corse :

- site concerné par le risque incendie feux de forêt (PPRIF du 2 février 2017), une partie du site étant en zone rouge

- 90 % de sa surface est en ESA du PADDUC

- Site couvert par une ZNIEFF de type 1

→ Le projet actuel présente une surface plus importante encore que le projet précédemment annulé puisque seraient « exclues de la zone d'analyse (5,55 ha) les surfaces déjà artificialisées (parking, centrale à béton...)

Observation n°7 (Web)

Déposée le 28 Novembre 2019 à 16:41

Par André DEVICHI

Les Oliviers

Parcelles n°772, 773, 774, 775 (ex n°597), en section B, d'une superficie de 9 700 m², lieudit **Guadioni** en **secteur ???**, classées en **zone N**.

Monsieur expose que cette parcelle a fait l'objet d'un partage familial et que les trois lots sont desservis par un chemin donnant accès à la RD 82, à proximité immédiate des réseaux et se situe dans une zone urbanisée sur la bande droite de la RD 82.

La demande concerne le classement en zone urbanisée, considérant que le zonage prévu en zone naturelle ne serait pas approprié à « l'environnement immédiat ».

Observation n°8 (Web)

Déposée le 28 Novembre 2019 à 18:54

Par Anonyme

Cette personne aurait souhaité que le projet de PLU tienne davantage compte de la découpe cadastrale, que les séparations entre zones soient plus claires et trouve leur répartition un peu « curieuse », à certains endroits.

Observation n°9 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 07:27

Par Monique EYMAR

6 RUE DE RUFFI

Madame EYMAR, parcelles n° 31 et 32, lieudit **Vitricione**/Castelluccio d'Oletta, classées en **ASA pour partie**.

Cette personne expose que la partie située à l'Ouest, près du chemin de déserte où se trouve son habitation est classée en **U3**. Un emplacement réservé serait prévu pour l'élargissement de la voie de desserte impactant les deux côtés des parcelles. Cette emprise serait de l'ordre de 2000 mètres et Madame EYMAR demande l'élargissement de la zone U3 « au tiers de la surface de ses deux parcelles ».

Observation n°10 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 10:04

Par Anonyme

Cette personne expose que l'enquête « a été peu médiatisée » et qu'il aurait souhaité en être informé, habitant la région. Il précise avoir été informé en lisant le site du Levante et que la participation du public aurait eu à en pâtir.

Il précise, par ailleurs, que « les documents du PLU n'étaient pas accessibles sur le registre dématérialisé comme c'est l'usage mais par un lien vers le site web de la mairie », nécessitant un compte gmail qui ne garantirait pas l'anonymat et dont le fonctionnement serait aléatoire.

Cette personne indique ne pas se nommer pour des questions de sécurité.

Observation n°11 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 10:28

Par marc franchi

Monsieur FRANCHI expose que le projet de PLU de la commune poursuit l'urbanisation en plaine le long de la route départementale commencée depuis « des années voire des décennies ».

Il dénonce une « plaine en train de devenir une zone commerciale et périurbaine dortoir » et affirme sa volonté de voir « la totalité de la plaine d'Oletta gelée et réservée aux usages agricoles et à la vocation naturelle », précisant par ailleurs que « le climat ne s'y prête pas ».

Il invoque les dispositions du PADDUC et souhaite que « l'extension ne se fasse qu'autour du village », dénonçant « un village de carte postale, avec des logements vacants et presque plus de commerces ».

Enfin, sont également évoquées « des capacités d'accueil de population démesurées » n'ayant pour finalité que la « vente de terrains et de logements ».

Observation n°12 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 10:49

Par Antoinette Ladieu-Clementi

Plaine d'oletta, les cabanelled

Parcelles n°1398 et 1394 section C, secteur Croce, classées en ASA.

Une habitation est sise sur le haut (ou le bas) de la parcelle (il semble que c'était une et seule même parcelle lors de son achat en 1972).

Madame expose que ces deux parcelles ont aujourd'hui deux propriétaires et la parcelle n°1398 se trouve classée en ASA, ce qu'elle conteste.

Observation n°13 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 11:09

Par Anonyme

La commissaire-enquêteure ne fera pas de commentaires : hors de son champ de compétence.

Observation n°14 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 14:32

Par Association agréée de protection de l'environnement U Levante

L'association U Levante expose, à nouveau, que deux jugements administratifs ont annulé le PLU de 2013 et précise que « des constructions, nombreuses, ont cependant été édifiées sur des zonages déclarés illégaux », citant en exemples, cartographies à l'appui, Nunziata, Lumio et Croce, lieudits de la commune d'Oletta, sur lesquels la multiplication de lotissements de résidences secondaires en plaine auraient donc été édifiées en toute illégalité.

L'association U Levante soulève des éléments de forme et de fond :

- Sur la forme : d'une part, que les planches cartographiques du PLU « ne comportent ni les noms des lieux ni les numéros des parcelles cadastrales », et, d'autre part, que « les constructions ne sont pas toutes présentes sur les planches, en particulier les piscines extrêmement nombreuses ».
- Sur le fond : que les multiples zonages N sont illégaux car ne pouvant être considérés comme des « zones agglomérées ». Sont cités notamment :
 - ~ le zonage **Nt** qui ne comporterait pas les constructions existantes sur ce secteur ;
 - ~ le zonage **Nh** de Romanacce, correspondant au périmètre de l'ancien hameau, « à l'intérieur duquel est autorisée la réhabilitation des constructions des maisons existantes, dans le cadre du PLU, précisant qu'il « s'agit de ruines inconstructibles ».

L'association évoque également :

- ~ les zonages **U3** de Vieciolalja, de Concia, de Lumio-Torra et de trois autres zones dont le nom n'apparaît pas (planche 3, planche 4) ;
 - ~ le zonage **AUe** de Chioso al Vescovo (déjà évoqué lors d'une précédente observation n°6).
- Sur les ESA : U Levante présente une cartographie Sodeteg caractérisant la « très forte potentialité agronomique » de la plaine d'Oletta. Sont également présentés une carte des ESA (carte n°9 du PADDUC) et une carte de ces ESA avec superposition du PLU.

« U LEVANTE » dénonce le morcellement de cette plaine agricole par l'urbanisation dont la destination naturelle était l'agriculture.

Observation n°15 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 16:28

Par SCI CANNUTA SCI CANNUTA

LD POGGIOLO

Parcelles n°605 et 607 section A, planche Basse plaine de la Concia (V.4), classée en zone **N**.

Monsieur Didier PARODI, le gérant de la société SCI CANNUTA, expose que ces parcelles, limitrophes de la commune de Saint Florent, sont occupées par la SARL

CHANTIER NAVAL PARODI, « contrainte d'y rapatrier son activité de chantier naval » suite aux intempéries du 24 novembre 2016 ayant détruit les locaux occupés Route de la Cathédrale à Saint Florent.

Le site accueille un parc de stationnement pour une vingtaine de bateaux sur cale, un hangar de stockage de matériel, construit sur une chape de ciment de 300 m², pour lequel il a « **déposé et obtenu un permis de construire tacite le 15 avril 2018**, à défaut de réception de réponse de l'Administration avant l'expiration du délai d'instruction ».

Monsieur PARODI expose que le classement envisagé en zone N « contradictoire et incompatible » avec l'activité pour laquelle il a reçu une « autorisation d'urbanisme, jusqu'à preuve du contraire » et des objectifs du PADD, citant notamment : « les besoins en foncier à vocation économique devront être satisfaits à l'échelle de la région », évoquant le Secteur d'Enjeu Régional de Saint Florent et les besoins « des filières motrices et innovantes (nautisme, artisanat local...), soulignant « l'absence de foncier disponible » .

Observation n°16 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 16:36

Par SARL CHANTIER NAVAL PARODI SARL CHANTIER NAVAL PARODI
Route de la Cathédrale

Parcelles n° 605 et 607, section A, planche Basse plaine de la Concia (V.4), classée en **zone N**.

Messieurs Patrice PARODI et Didier PARODI, gérants de la SARL CHANTIER NAVAL PARODI présentent les mêmes doléances que précédemment (Obs 15).

Observation n°17 (Web)

Déposée le 29 Novembre 2019 à 16:59

Par Anonyme

Atteinte aux zones naturelles, Natura 2000, Aliso « en toute illégalité que l'on veut légaliser en demandant l'inscription en zone constructible, aggravant les inondations sur St Florent ».

COURRIERS R.A.R. (adressés au Commissaire-Enquêteur en Mairie) :

C1 - Jennifer LUCCHINI, Avocate Barreau de MARSEILLE (N°1A 166 349 8345 9)
Me Jennifer LUCCHINI représente Monsieur Louis BIONDI, s'agissant de la parcelle cadastrée **n°761 section B**, d'une superficie de 8000 m², lieudit **VICCIOLAJA**, classée en zone **ASA** dans le futur PLU.

Elle expose que Monsieur BIONDI considère que la parcelle aurait dû faire l'objet d'un classement en U3, « compte tenu des orientations générales du PADD de la commune sur le secteur.

Elle précise que la parcelle, à l'origine plantée de vigne, est en friche depuis l'année 2000, est « entourée de parcelles bâties au Nord comme au Sud ».

Elle fait, par ailleurs, remarquer que la parcelle B 855 se trouve en zone U3 et la parcelle B 788 en zone U3 en partie, « alors qu'elles ne sont pas construites, pas viabilisées et identifiées dans les planches graphiques du PLU en bleu ».

C2 - Monsieur André LANATA (1A 167 951 1535 5) :
Parcelle **788** section B, lieudit **Belle Ceppe**, classé en **U3**

Cette parcelle est la propriété indivise de Madame Valérie LANATA et de Monsieur André LANATA (indivision PIAZZA – ALESSANDRINI).

Monsieur LANATA présente, pour la deuxième fois, son projet de ferme agro-écologique (permaculture et habitation) .

Dans le cadre du projet de PLU il est accordé 6 600 m² en U3, jugés insuffisants pour « une indivision à 4 » (la famille de Mr LANATA et ses cinq enfants, la famille de sa sœur : 2 personnes, un cousin et la mère de Mr LANATA). Il demande donc une augmentation de 3000 m² de la surface constructible, portant la totalité à 9600 m².

C3 - Mademoiselle Noëlle ORSINI (1A 164 696 7605 2) :
Parcelles **n°652 et n°149** section B au lieudit **Valle** et parcelle n°1127 section C lieudit **Guadelle**.

La demande concerne le classement en zone Urbanisable.

C4 - Messieurs LEROY Jacques, Philippe, Pascal, Béatrice (RF 081 800 879 BE) :
Parcelles n° 378, 379, 381, et 382 en section A, lieudit « les jardins d'Oletta », secteur **VAJA** ; parcelle n°1128 section C lieudit **Guadelle**; parcelle n°48 section B lieudit **LUMIO**.

La demande porte sur le classement de ces parcelles en zone urbanisable.

IV – ANALYSE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4-1 Analyse des documents du dossier d'enquête publique :

► Sur la forme :

Le dossier soumis à la présente enquête publique, réalisé par le bureau d'études INGECORSE, en la personne de Monsieur Philippe BARRAL, domicilié dans les Bouches du Rhône, présente les documents suivants :

- un rapport de présentation, de 379 pages, comportant :
 - ~ un diagnostic territorial,
 - ~ une analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution,
 - ~ une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
 - ~ une articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme,
 - ~ une explication des choix retenus,
 - ~ les mesures envisagées pour Eviter, Réduire et Compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
 - ~ un résumé non technique
- un document « Règlement »
- un document PADD
- un document OAP
- cinq documents cartographiques :
 - * planche village (1/2 000)
 - * planche A Croce/Cabanelle (1/2 500)
 - * planche Castelluccio d'Oletta (1/2 500)
 - * planche basse plaine de la Concia (1/3 000)
 - * planche générale (1/10 000) ;
- l'arrêté municipal en date du 08 octobre 2019 prescrivant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'**avis de la MRAe**, en date du 17 octobre 2019 (Annexe 3) ;
- les **Personnes Publiques Associées** (PPA) ont été sollicitées pour avis (Annexes 4) :
 - * Avis de la DDTM en date du 06 septembre 2019
 - * Avis de la Collectivité de Corse, en date du 18 avril 2019
 - * Avis de la CTPENAF en date du 23 septembre 2019
 - * Avis du Conseil des sites de Corse, en date du 08 octobre 2018
 - * Avis de l'INAO, en date du 16 octobre 2019

► **Sur le fond :**

D'une part, le dossier d'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oletta présente bien les documents et pièces réglementaires, cependant les plans de zonage présentés auraient mérité une échelle de lecture plus appropriée pour une bonne lisibilité, rendue d'autant plus difficile, voire impossible pour le public, par l'absence des numéros de parcelles et le nom des lieudits et/ou secteurs des zones étudiées.

D'autre part, les documents graphiques parcellaires présentés ne font pas apparaître la délimitation du risque « incendies de forêt » sur les secteurs concernés, ainsi que des risques : submersion marine, mouvement de terrain et amiante environnementale ; éléments de lecture importants au vu des risques avérés sur la commune et éléments de choix dans les orientations à long terme qui sous tendent l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, il existe des incohérences entre le PADD et les éléments du document « Rapport de présentation ».

4-2 Analyse des orientations envisagées par le projet de PLU :

L'analyse du Commissaire-enquêteur va s'orienter au regard des dispositions législatives et réglementaires encadrant le projet de PLU, ainsi qu'au regard des orientations affichées de développement durable de la commune et des dispositions du PADDUC.

Les observations du Commissaire- enquêteur seront présentées en « *italique* ».

4.2.1 Compatibilité du projet de PLU avec les textes en vigueur :

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme pose le « **principe d'équilibre** » entre le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels, notamment pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat.

A ce titre, le PADDUC précise que les extensions urbaines ne peuvent être admises dans un PLU qu'à la condition que soit réalisée, préalablement, l'analyse des capacités d'accueil du territoire, au regard des besoins de la commune, et que ces extensions doivent être dimensionnées au regard de ces besoins.

Suite à la réalisation de la capacité d'accueil du territoire, le PLU doit calculer les possibilités de construction en densification du tissu urbain.

1° - Capacités d'accueil de la commune :

Le rapport de présentation évoque les capacités d'accueil réelles qui représentent les espaces réellement urbanisables, c'est-à-dire déduction faite

des espaces déjà bâtis et artificialisés, et des espaces protégés ou soumis à risque.

*Les besoins fonciers globaux sont estimés à environ **14 hectares** :*

- *renforcement urbain : 3,8 hectares,*
- *extension urbaine : 10,2 ha (équipements publics et commerces inclus), (commerces et services : 0,7 ha, ZAe : 3,2 ha).*

Nombre de logements potentiels : 172 (surface mobilisable dédiée de 81 000 m²).

Surface concernée par les équipements publics : 1 495 m² pour le confortement du tissu commercial du village ; 8 800 m² à Cabanelle.

*Par contre, l'association « U LEVANTE » inventorie les **capacités d'accueil induites** par les zonages du PLU (sur les secteurs de Lumio et de Croce) et conclue à une capacité d'accueil totale de **267 logements** (voir analyse des observations du public, thème 2, page 36), susceptible de remettre en cause le « principe d'équilibre ».*

*Par ailleurs, nous verrons au point n°3 suivant, que la CTC présente une évaluation prospective des besoins en résidences principales et résidences secondaires pour un total de **178 logements** d'ici à 2025.*

2° - Perspectives d'évolution démographiques et besoins en logements :

Le dossier d'enquête publique présente un accroissement de la population permanente d'ici à 2025 à 1900 habitants³ (1650 ha en 2015), soit **250 habitants supplémentaires** correspondant à un **taux d'accroissement annuel d'environ 1,6 %** .

Dans cette optique, le projet de PLU propose de dédier **8 hectares** à l'habitat pour la réalisation d'environ **170 logements** supplémentaires (le document PADD, page 29 présente le chiffre de **178** nouveaux logements) : **4 hectares en densification** et **4 hectares en extension**, pour une **densité de 20 à 30 logements**.

*Le rapport de présentation, page 126, indique un **potentiel de densification de 116 logements**, en excluant les sites à faible potentiel de mutabilité. Il semble donc que **seuls 62 logements devraient être attendus en extension** car la surface de 4 hectares en extension pour l'accueil de 62 logements conduirait à une **densité de 15,5 logements à l'hectare** et donc moins importante que la densité de 20 à 30 logements indiquée dans le PADD. Ce qui, par ailleurs, **serait plus en cohérence avec le principe de réduction de la consommation d'espaces**. (Avis DDTM- Annexes 3)*

*Or, nous notons également que la MRAe fait état d'une **densité de 22 logements à l'hectare** (soit 450 m² par logement).*

³ La population en 2016 est de 1650 habitants, chiffre INSEE.

*La Collectivité Territoriale de Corse, pour sa part, **évalue une augmentation annuelle moyenne prospective de +25 habitants par an, au regard du taux de croissance annoncé de 1,6 %.***

*Elle considère cette évolution prospective « **calquée sur la tendance passée, qui a été fortement influencée par la disponibilité de l'offre du foncier constructible, mais ne s'inscrit pas dans une réflexion à l'échelle du bassin de vie et d'emplois** ».*

La CTC expose que « le projet traduit dans le PLU consiste principalement à poursuivre la tendance récente très dynamique (malgré une légère baisse : soit de 1,7 % annuel à 1,6 %), sans inflexion particulière ». (Annexes 3)

3° - Consommation des espaces au regard des besoins en logements :

L'approche retenue pour évaluer les besoins en logements est fondée sur la tendance démographique « **hypothèse 1 du PLU** (page 62 du rapport de présentation). Il semble qu'il y ait une incohérence entre les densités de logements à réaliser, telles qu'envisagées par la commune, et les densités de logements telles qu'induites par le plan de zonage présenté.

De même, les surfaces ouvertes à l'urbanisation réellement mobilisables sont difficilement appréciables, ainsi que les besoins en foncier pour les équipements publics et les besoins de proximité. (DDTM- Annexes 4)

*Ce point d'incohérence, entre le rapport de présentation et les objectifs du PADD, est également souligné par la MRAe. En effet, le rapport de présentation (pages 61 à 66) présente **deux hypothèses** distinctes d'évolution, conduisant respectivement à un **besoin de 270 logements et 450 logements**, sans détailler la troisième hypothèse qui semble retenue par la commune, **alors que le PADD indique la création de 178 logements** (page 29), et ce sans justification de choix.*

*Par ailleurs, concernant les besoins en résidences secondaires et en résidences principales, la Collectivité de Corse présente une prospective fondée **sur la tendance démographique de + 250 habitants pour 2025** (pour une population projetée en 2025 à 1 900 ha et un TCAM⁴ de + 1,6 %, comme indiqué dans le PADD p.28).*

*Ainsi sur la base de l'objectif de + 178 logements pour 2025 (annoncés dans l'hypothèse 1 du PLU) : **le besoin en logements estimé se chiffre à 125 logements en résidences principales et à 48 logements en résidences secondaires** (37 % du parc global).*

*Cette approche indique un **taux moyen d'occupation** par logement estimé à **2 personnes** par ménage et par résidence principale.*

*En effet, l'analyse socio-économique présentée dans les documents d'enquête publique met en évidence une tendance au **vieillissement de la population** qui va s'accroître à l'horizon 2025 : générations nombreuses du baby boom.*

*De plus, la **taille des ménages est en baisse** depuis 1990, en raison de la décohabitation des jeunes et la progression des familles monoparentales. **Ce***

⁴ Taux de croissance Annuel Moyen

qui nous interroge sur les besoins en superficie : 450 m² par logement sur la base de 22 logements à l'hectare (chiffres évoqués par la MRAe).

Parallèlement, le nombre de logements vacants au niveau du village n'a cessé d'augmenter depuis 1982 et en 2015 la part des logements vacants dans le parc global de logement était toujours en progression (environ 8,2 % en 2015, soit 107 logements).

On peut donc souligner un paradoxe entre la construction dynamique de logements neufs alors que les logements anciens sont de plus en plus disponibles.

Dans cette logique, la MRAe relève l'absence d'une politique de reconquête des logements vacants qui pourraient faire l'objet de réhabilitation à moyenne échéance et éviter une dégradation du patrimoine bâti de la partie villageoise et donc de son attractivité.

A l'évidence, l'habitat pavillonnaire de la plaine de la Concia a donc été privilégié. En effet, l'analyse de l'évolution du parc de logement pour 2015 met en évidence le fait que la hausse du nombre de constructions a davantage progressé, en valeur absolue, aux **résidences secondaires (+ 217 unités entre 2010 et 2015)** alors que les **résidences principales ont progressé de 145 unités** (Rapport de présentation, page 15).

Le marché des résidences principales rentre donc en concurrence avec le marché des résidences secondaires et, de fait, les jeunes ménages, les enfants voulant décohabiter, les couples se séparant et les personnes âgées ne peuvent trouver une offre adaptée à leurs besoins en raison du prix élevé à l'accession sur la commune (**3 160 € du m² en 2018**) et un parc locatif privé peu développé, de l'ordre de 29,3 %.

En conclusion :

Le dossier d'enquête publique présente une approche des capacités foncières nécessaires au développement de l'habitat (page 66), sur la base d'une **projection théorique à 2025 pour 270 logements supplémentaires** (hypothèse n°1 présentée dans le PADD) : 11,66 hectares de surfaces urbanisables seraient nécessaires.

Cependant, des incohérences existent entre les hypothèses avancées dans le PADD (**125 logements permanents d'ici à 2025**, page 28) et les besoins exprimés dans les documents du R.P⁵ (**250 logements**) d'une part, et d'autre part avec les chiffres fournis par la CTC : **178 logements sur la base de l'hypothèse 1 du PADD.**

Même si la CTC appuie le léger ralentissement de la dynamique antérieure de constructions (1,6 % au lieu de 1,7 %), elle précise cependant que **les besoins en résidences secondaires, pour être correctement justifiés, devraient plutôt être déterminés à partir d'une « capacité d'accueil en hébergement touristique, puisqu'ils ne constituent pas une résidence permanente ».**

⁵ Rapport de présentation

Par ailleurs, la CTC indique qu'il n'existe **aucune analyse réelle sur les possibilités de densification, ni de politique volontariste clairement définie de revitalisation du village ancien** qui connaît une progression continue des logements vacants

Sur ce point, les services de la DDTM suggèrent la mise en place d'une OPAH⁶ à l'échelle intercommunale qui, en plus de permettre la rénovation énergétique et l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées (les plus de 60 ans représentant 21 % de la population communale) permet aussi de remettre des logements actuellement inoccupés sur le marché et de développer l'offre locative sociale privée. (Annexes 3).

Enfin, la CTC relève « un manque d'actions concrètes pour chercher à préserver et renforcer l'activité économique au cœur du village d'Oletta ».

Compte tenu de ces éléments, il nous semble donc que l'estimation de 250 logements supplémentaires d'ici à 2025, retenue dans le cadre du projet de PLU, soit surévaluée.

Une étude plus précise sur les différents points précédemment exposés (part des logements vacants en progression au niveau du village : 107 logements en 2015, taux moyen d'occupation estimé à 2 personnes par logement et par résidence principale, l'inscription en « capacité d'accueil en hébergement touristique » pour les résidences secondaires, puisque ne constituant pas une résidence permanente) contribuerait à une baisse de la consommation des espaces envisagés et une meilleure lisibilité.

4° - Consommation des espaces au regard du PADDUC :

Nous avons indiqué précédemment que **11,66 hectares** de surfaces urbanisables seraient nécessaires pour la mise en œuvre des orientations du PLU.

► Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) :

Le PADDUC comptabilise 843 hectares d'ESA sur la commune d'Oletta (correspondant aux secteurs ASA sur les plans de zonages).

Le projet de PLU n'identifie que 9,7 hectares d'ESA impactés par le développement urbain de la commune, alors que les services de l'Etat en comptabilisent 27,7 hectares.

Les surfaces les plus significatives des ESA ont fait l'objet d'un recensement d'après les critères Sodetec et les surfaces déclarées au RPG⁷ :

- le secteur situé dans la **partie haute de l'Aliso**, au lieudit des **Padule** (vignes, prairies céréales et oliviers)
- le secteur situé dans la **partie basse de l'Aliso**, se terminant à proximité de son embouchure : secteur agricole (prairies, bocages)
- le secteur de la plaine de la **Concia** : secteur viticole majeur (AOP Patrimonio)

⁶ Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

⁷ Registre Parcellaire Graphique de 2017

- le secteur de **montagne** : exploitation de châtaigneraies et pâturages.

Les représentations cartographiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU (pages 230 à 232 du rapport de présentation) représentent un total de **25 036 m² en renforcement urbain et 72 310 m² en extension urbaine** :

- sur le secteur village : espaces cultivables à forte potentialité (CP1, CP2, CPB1, CPB2) selon le SODETEG : 6 318 m² en renforcement urbain et 16 000 m² en extension urbaine ;
- sur le secteur Cabanelle/Croce : espaces améliorables à forte potentialité (P1, P2) : 4 079 m² en renforcement urbain et 10 723 m² en extension urbaine ; et 2 924 m² en espaces cultivables à fortes potentialité (CPB2, CPB1, CP2, CP1) ;
- sur le secteur de Castelluccio : espace agricole actuel : 4 509 m² en renforcement urbain et 2 601 m² en espaces améliorables (P1, P2) ;
- sur le secteur Orinaju/Vitricione/ Vieciolaja/Concia : espaces à fortes potentialités (CP1, CP2, CPB1, CPB2) : 1 664 m² en renforcement urbain et 9 351 m² en extension urbaine.
- sur le secteur de Chioso al Vescovo : espaces à forte potentialité (CP1, CP2, CPB1, CPB2) : 1 419 m² en renforcement urbain et 1 522 m² en espace agricole actuel et 27 800 m² en extension urbaine.

Les services de la DDTM relèvent un **écart de 18 hectares** dans la consommation des surfaces ESA par le projet de PLU. (DDTM annexes 3)
Pour mémoire, le PADD indique qu'entre 2005 et 2015, **environ 36,7 hectares ont été grignotés**. Cette artificialisation des sols s'est **majoritairement effectuée en extension urbaine**.

L'**INAO** relève également ce point, soulignant que « beaucoup de terres à fortes potentialités agricoles, dont certaines cultivées par le passé, ont été sujettes à l'urbanisation ».

L'institut rappelle que la commune d'Oletta est retenue dans l'aire géographique des treize « Signes Officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) et souligne que **plusieurs des extensions des zones UA de la vallée de la Concia sont problématiques**, eu égard aux cahiers des charges de l'AOP « Brocciu Corse » et IGP viticoles « Ile de Beauté » et « Méditerranée », notamment au Sud-Est du pôle urbain de Lumio-Torra (parcelle B0045) et sur le secteur de Vieciolaja.

L'INAO demande à la commune de suspendre ces deux extensions.

Par ailleurs, la CTC relève que le projet de PLU ne « donne **pas de mesures concrètes concernant l'agriculture et la sylviculture** ».

► Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) :

Des ESE sont identifiés par le PADDUC sur le territoire communal d'Oletta. Ceux-ci sont matérialisés sur le zonage du PLU par un aplat de couleur.

*Les ESE font l'objet d'un indice spécifique dans le Règlement du PLU, cependant les services de la DDTM font remarquer que **les ESE matérialisés ne sont pas identiques à ceux délimités par le PADDUC.** Certains espaces à l'Ouest du village, allant jusqu'à la limite de la commune d'Olmèta du Tuda, ne figurent pas sur les documents cartographiques et, à contrario, des ESE ont été ajoutés en limite avec la commune de Saint Florent.*

4.2.2 Prise en compte de l'environnement par le projet

► Incidences sur les zones NATURA 2000 :

- **La ZSC « Aliso-Oletta »** est le gîte majeur de reproduction d'importance nationale et régionale pour les chiroptères.

Ce site abrite 5 espèces de chauves-souris protégées, ainsi que le cours d'eau de l'Aliso, sa ripisylve et les zones agricoles, en tant que territoire de chasse privilégié des chiroptères (les rives de l'Aliso sont notamment utilisées comme territoire de chasse par les chauves-souris)

Le projet de PLU prévoit de classer en zone naturelle les collines calcaires, sans toutefois présenter d'inventaire.

*De plus, la MRAe note l'absence de définition de zone naturelle au niveau du « Monte Mazzola » (classé en zone agricole) qui semble présenter les mêmes caractéristiques que la « Cima di u Buttogio » (qui elle est classée en zone naturelle), précisant que **ce zonage doit être reconsidéré et justifié.***

*En effet, cette zone Spéciale de Conservation a fait l'objet d'un **DOCOB** approuvé le 2 décembre 2010.*

- **La ZSC « Agriates »** située en aval dans le golfe de Saint Florent :

*Bien que située en-dehors du territoire communal d'Oletta, la zone spéciale de conservation est **susceptible d'être impactée par des effets indirects** de la mise en œuvre du projet de PLU. (MRAe annexe 2)*

- **La ZNIEFF de type 1 « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio » :**

*Cette ZNIEFF de type 1 se situe sur le **secteur de Chioso al Vescovo** où il est envisagé la **création de la zone d'activités économiques AUE.***

La commune d'Oletta entend développer des activités économiques tournées principalement vers le nautisme et la plaisance à proximité de la commune de Saint Florent,.

En premier lieu, la commune justifie son implantation par la nécessité d'une surface de 4 hectares (ou 4,5 ha par ailleurs), éloignée des habitations existantes car celle-ci accueillerait des ICPE⁸ (non précisées).

*Comme le précisent la MRAe ainsi que la CTC, la création d'une zone d'activités économiques **relève davantage d'une réflexion à l'échelle du bassin de vie ou d'une intercommunalité**, pour une gestion de l'espace disponible économe et ne pas générer d'éventuelles « concurrences » entre zones qui pourraient conduire à leur sous utilisation. En effet, deux zones d'activités économiques existent déjà : sur Saint Florent et Patrimonio.*

En l'occurrence, le dossier d'enquête publique n'expose pas les éléments de réflexion sur les orientations politiques intercommunales en termes de besoin en foncier économique, susceptibles de justifier le choix de cette localisation.

La CTC souligne, également, le « flou qui demeure quant à la façon dont pourront effectivement se concrétiser les ambitions de la commune (emplois, nature des activités...) » et précise que le projet mériterait de s'inscrire dans un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle d'un bassin de vie.

*En second lieu, comme indiqué précédemment, le secteur de Chioso al Vescovo est **entièrement situé au sein de la ZNIEFF de type 1**, mais également **sur des espaces agricoles actuels (déclarés au RPG 2017)**. Plus de 75 % (27 800 m²) de la zone dédiée sont impactés.*

En conséquence, le cumul de ces deux critères et la proximité de la zone avec le cours d'eau de l'Aliso (en limite de zone inondable) aurait dû conduire la commune d'Oletta à exclure ce secteur pour l'accueil d'une zone d'activités économiques (éléments également évoqués par la MRAe et la CTC).

*De plus, le secteur est concerné par le **risque incendie et feux de forêt** : « modéré à sévère » B1a.*

*Par ailleurs, au regard de la « loi Montagne » et des dispositions du PADDUC, l'urbanisme en discontinuité est, en effet, régie par l'article L.122-7 et R.122-1 du Code de l'urbanisme qui stipule que **l'urbanisation en discontinuité** avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes **doit être exceptionnelle, précisément motivée et répondre à un impératif social et économique.***

*Elle est **au service de l'intérêt général du territoire concerné et de ses habitants**. Elle répond au **besoin de la population permanente** de la microrégion.*

De plus, il semble que l'actuel de PLU prévoit un zonage AU plus important que les précédents zonages UE et UEi présentés dans le cadre de l'ancien

⁸ Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

*PLU de mars 2013, PLU ayant fait l'objet de deux **annulations du Tribunal Administratif** : en juin 2014, sur requête du Préfet de Haute Corse, puis en avril 2015 sur requête de l'association **U LEVANTE**.*

En conclusion :

*Les divers éléments exposés précédemment posent la **question du choix de l'emplacement de la zone d'activités sur le secteur de Chioso al Vescovo**.*

***En effet, la zone a été exclue des Espaces Stratégiques Environnementaux** (cartographie en annexe 6) qui ont pour **objectif le maintien ou la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques** du territoire, et ce malgré les risques présents sur le secteur (inondation, incendie) et les dispositions législatives et réglementaires.*

Le constat de sa dégradation actuelle ne peut servir de justification légale à une action anthropique, non autorisée, déjà entreprise sur le secteur et interrompue, laissant un terrain remblayé aux aspects de chantier inachevé.

Le projet actuel de PLU aurait pour effet d'entériner des travaux partiellement réalisés, et ce en contradiction avec la démarche Eviter-Réduire-Compenser de l'évaluation environnementale et avec la préservation des milieux naturels caractéristiques et la protection des terres agricoles prévues aux articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'urbanisme, évoquée par la MRAe (dispositions de la loi Montagne, renforcées par les articles 2 et 69 de la loi Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages d'août 2016 : obligation de résultat des mesures de compensation).

***Car, le SDAGE 2016-2021 fixe un objectif de non-dégradation des zones humides et de restauration de leurs fonctions.** En effet, alors que leur dégradation paraît sans conséquence importante pour l'environnement, la dégradation des zones humides modifie profondément les régimes d'écoulement des cours d'eau, accroît les phénomènes de crues soudaines, d'érosion des sols, accélère le transport des matières de substances toxiques.*

*Nous rappelons, de surcroît, que la **commune de Saint Florent est l'exutoire des cours d'eau de la Concia et l'Aliso**.*

*Pour information, la Juridiction administrative, en audience publique du 2 octobre 2014, a annulé le permis d'aménager accordé par le maire d'Oletta à la société MADR (jugement n°1300796). **Malgré cette annulation du Tribunal Administratif, aucun autre site d'implantation n'a été recherché.***

► **Incidences sur l'hydrographie du territoire :**

Les ressources hydrographiques de la commune d'Oletta dépendent principalement des cours d'eau de la Concia et de l'Aliso et de leurs bassins versants respectifs.

- **Le cours d'eau de la Concia :**

Il traverse et/ou longe l'ensemble des zones urbanisées de la commune ainsi que la route départementale 82. Il est concerné par les OAP du village et de Castelluccio d'Oletta, plus particulièrement par le secteur du village.

L'impact de l'urbanisation concerne particulièrement ce cours d'eau et son bassin versant.

A noter, par ailleurs, que ce cours d'eau représente le milieu récepteur des eaux traitées par la step communale.

- **Le cours d'eau de l'Aliso et ses abords :**

*Ils sont préservés de toute urbanisation. En revanche, **trois de ses affluents** (Mondole Bianco, Vomera et Furmicaiola) sont **potentiellement sujets aux rejets d'origine urbaine et viticole**. Ceux-ci **alimentent**, par ailleurs, la retenue d'eau de Padule qui représente un atout et un enjeu **considérable pour la commune**.*

Le ruisseau de Mandole Bianco est aussi concerné par l'AOP de Castelluccio d'Oletta.

*L'évaluation environnementale (page 199) conclut à des impacts potentiels essentiellement liés à l'activité agricole, au niveau de la plaine et du bassin versant de l'Aliso. **D'où l'importance du type d'exploitation autorisée et des méthodes de mise en œuvre.***

- **Les eaux souterraines :**

La carte page 201 montre la proximité de la zone urbaine U3 avec le ruisseau de la Concia et l'importance du réseau hydro- secondaire sur la zone A attenante.

*L'évaluation environnementale expose que **le développement et l'urbanisation en plaine et donc des espaces artificialisés, réduiront l'infiltration et donc l'approvisionnement de la nappe.***

Elle précise également que l'agriculture présente sur la plaine, qui a vocation à se maintenir de manière pérenne, nécessite la présence d'une ressource en eau abondante et facilement accessible (nappes phréatiques peu profondes).

En conclusion :

Des impacts potentiels sur les cours d'eau de la Concia et de l'Aliso, ainsi que sur les trois affluents de ce dernier, sont à craindre en lien avec l'urbanisation du secteur pour la Concia et avec l'activité agricole pour l'Aliso.

La commune annonce avoir pris des mesures pour pallier ces impacts potentiels et supprimer les rejets directs vers le milieu naturel, par la mise en œuvre d'une « gestion plus moderne de son assainissement et la réalisation d'une unité de

traitement répondant aux normes de rejet en vigueur, ainsi que la réhabilitation des réseaux».

Une unité de dépollution a été mise en service en 2008, dimensionnée pour 2 500 habitants et répondre aux besoins actuels et futurs de la commune (R.P page 200).

Cependant, le cours d'eau de la Concia, comme nous l'avons évoqué, est le milieu récepteur de la station d'épuration communale et les trois affluents de l'Aliso ((Mondole Bianco, Vomera et Furmicaiola) sont **potentiellement sujets aux rejets d'origine urbaine et viticole, ceux-ci alimentant la retenue d'eau du « lac de Padule » à l'aval, ressource en eau utilisée pour les besoins estivaux de la commune de Saint Florent** (R.P page 190).

De plus, l'évaluation environnementale, p.211, indique qu'« **aujourd'hui la station d'épuration est conforme mais en limite de surcharge, notamment en période estivale.** Ainsi, en cas de dysfonctionnement ou de sous dimensionnement, les eaux polluées pourraient atteindre la zone Natura 2000. (on observe une **surcharge brute de pollution organique mesurée de 2 872 EH⁹**, rapport de présentation page 191)

Ainsi donc, **une attention particulière doit être portée aux zonages sur les bassins versants de ces deux cours d'eau, aux activités agricoles autorisées, ainsi qu'au système de gestion des eaux pluviales et, enfin, à la capacité suffisante de la station d'épuration communale et à son bon fonctionnement.**

► Au titre des Risques Naturels Majeurs :

La commune d'Oletta est couverte par deux plans de prévention des risques naturels : le Plan de Prévention des Risques Inondation et le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt.

- **Le PPRI des bassins versants de l'Aliso, de la Concia, du Poggio et de la Strutta :**

La basse vallée de l'Aliso est soumise à un « risque inondation lente de plaine », tandis que la basse vallée de la Concia est soumise à un « risque inondation rapide de type torrentielle ».

La cartographie et les différents zonages PPRI et AZI (annexes 5) révèlent que les zones urbanisées sont tout particulièrement confrontées au risque inondation, lié au bassin versant du ruisseau de la Concia.

La basse vallée de la Concia concentre les enjeux les plus forts, en raison de la proximité du cours d'eau avec les zones urbanisées et la montée rapide des eaux en période de crue.

En effet, l'aléa « faible » au niveau du village, s'accroît au début de la plaine, au niveau de l'ancien Couvent Saint François. Ce secteur présente notamment la confluence de la Concia et un de ses affluents.

⁹ Equivalent Habitant

Sur les secteurs urbanisés de Castelluccio-d'Oletta, et notamment de Suaello et Mortola, traversés par la Concia, l'aléa est davantage restreint au lit mineur.

- **Le PPRIF (en date du 2 février 2017) :**

La commune d'Oletta est potentiellement entièrement concernée par le risque Incendie et Feux de forêt, pour lequel la commune a mis en place des moyens de lutte.

Au 31 décembre 2014, étaient identifiées sur la commune 494 incendies depuis 1973. Les risques concernent majoritairement les zones de la plaine et les piémonts de la Concia et des Padule.

Le **secteur de Croce** présente un **risque sévère sur sa partie Est**.

Le **village** est inclus dans les périmètres du **risque modéré à sévère sur ses franges Nord, Sud et Nord-Est** ; secteurs essentiellement **voués à l'extension** dans le cadre du PLU.

Le reste du territoire est couvert par un **risque fort, jusqu'en bordure de l'urbanisation**.

La **zone AUe**, prévue dans le cadre du PLU, sur laquelle est envisagée la création d'un secteur de développement économique au niveau du quartier de Chioso al Vescovo, secteur plus isolé, est intégralement concernée par un **risque modéré à sévère (B1a)**.

En conclusion :

L'urbanisation qui s'est développée de part et d'autre du cours d'eau principal de la Concia a mis en place de **nombreux passages et l'artificialisation du lit du cours d'eau et de ses abords représente aujourd'hui un obstacle au libre écoulement des eaux et à leur infiltration**.

La MRAe recommande une analyse spatialisée des **enjeux de ruissellement** des eaux pluviales en zones urbaines et la définition de **coefficients d'imperméabilisation** sur les secteurs présentant les plus forts enjeux, afin de limiter l'aggravation du risque inondation dans la plaine de la Concia.

Dans cette optique, les services de la DDTM recommandent l'utilisation de revêtements et voiries perméables pour les nouveaux aménagements et de remplacer au possible les matériaux existants par des matériaux perméables (à préciser dans le règlement du PLU).

En raison du risque encouru dans la plaine de la Concia et de la nature torrentielle des inondations (2 morts par le passé), les services de la DDTM recommandent de **prendre en compte l'aléa submersion marine tel que défini dans l'AZS¹⁰** : la commune étant exposée au risque de rupture du barrage du lac de Padule.

¹⁰ Atlas des Zones Submersibles

La commune est par ailleurs soumise au **risque « Mouvement de terrain » et plus spécifiquement « retrait-gonflement des argiles »** (étude réalisée par le BRGM en 2010). Les secteurs exposés et les catégories de niveau d'aléa doivent également être annexés au PLU.

Au regard des différents risques évoqués, auxquels est soumise la commune d'Oletta, la DDTM préconise :

- d'indicer les parcelles selon le ou les risques encourus,
- que les parcelles en **zone U, impactées par le risque inondation et dans lesquelles aucun investissement n'a été réalisé, ne soient pas urbanisées** afin de ne pas augmenter la vulnérabilité et le niveau de risque (cf. SDAGE 2016-2021 et le PGRI du bassin de Corse). Ces parcelles pourraient être **reclassées N ou A**, et préserver ainsi les champs d'expansion des crues.

A noter : la DDTM recommande de faire état du risque «amiante environnementale » (étude réalisée en 2012, spécifique à la région du Nebbiu).

4-3 Analyse des observations du public :

Les observations du public vont être analysées de manière synthétique en fonction des thèmes abordés, présentés dans les tableaux ci-après :

Observations du public concernant des demandes particulières

(En noir : registre papier, **en rouge** : registre dématérialisé, **en bleu** : courriers RAR)

Demandes/Obs Secteurs	Classement U3	Contrainte Paysagère	Classement ASA	Règlement PLU	Aire de retournement
Berbi Rosse	5	11			
Torricella	9				
Couvent		10			
Vitriccione	14 ; 9		19		
Tuda /Village	16 ; 1			15	
Rondinajo	18 ; 7				
Castelluccio	20, 21, 13, 6	1		8	
Croce Cabanelle	20,23, 24, 2, 12, 4	2			

Ceppe-Chioso	3, 7 ; C2		12		
Vicciolaja	4,22, 3, 4, C1				
Mercurio					
Guadioni	7				
Guadelle	25, C3, C4				
Vaja	C4				
Lumio	C4				
Valle	C3				
					17

Observations du public concernant des questions générales

Thèmes	N° observation
Information du public	10
Découpe cadastrale	8
Atteinte aux zones naturelles, Natura 2000	5, 14, 17
Urbanisation de la plaine de la Concia	11
Création d'un PLUi	2
Capacité d'accueil des secteurs de Croce et Lumio	5, 11
Secteur AU : 76 % de terres impactées classées ESA	5
Zonage AUe de Chioso al Vescovo	6
Illégalité invoquée de l'urbanisation du secteur de la plaine	11, 14
Contestation du zonage N de la zone d'activités, jugé « contradictoire et incompatible » par les gérants de la société.	15, 16
(*N.B : observation n°13 sur registre dématérialisé « hors champ de compétence »)	

THEME 1 - Zonage AUe de Chioso al Vescovo et zones Naturelles :

Observations n° **5, 6, 14,15, 16,17**

→ Zonage AU et impact sur les ESA :

Observations **5, 6, 14**

Pour rappel, le zonage AUe concerne la zone d'activités économique, envisagée dans le cadre du projet de PLU dans la plaine d'Oletta, érigée dans une ZNIEFF de type 1 «Basse vallée de l'Aliso et du Poggio » et en discontinuité d'une zone urbanisée, dont le classement est prévu en zone AU.

L'association de défense de l'Environnement « U LEVANTE » nous présente l'historique du secteur, avec cartographies à l'appui :

*Elle nous rappelle donc que le zonage actuel AU, indicé « e » : activités économiques, se « superpose largement » au zonage antérieur UE et UEi du site Chioso al Vescovo qui a fait l'objet d'une **annulation du Tribunal Administratif de Bastia, en juin 2014, 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, à la requête du Préfet de Haute Corse.*

*« U LEVANTE » expose, documents à l'appui, que **76 % des terres envisagées et « non encore artificialisées » sont des terres agricoles protégées (SAC 1992) et que ce sont des ESA au sens du PADDUC.** (Nous avons en effet relaté ce point au titre « ZNIEFF de type 1 « Basse vallée de l'Aliso et du Poggio » page 27).*

*La Collectivité de Corse atteste également de la nature des ESA sur le secteur et souligne que ce sont **des espaces agricoles actuels (déclarés au RPG 2017) et que plus de 75 % (27 800 m²) de la zone dédiée sont impactés par la zone AU.***

→ Contestation du zonage N de la zone d'activités :

Obs. **15, 16, 17**

Monsieur Didier PARODI, le gérant de la société SCI CANNUTA, expose que ces parcelles, limitrophes de la commune de Saint Florent, sont occupées par la SARL CHANTIER NAVAL PARODI, « contrainte d'y rapatrier son activité de chantier naval » suite aux intempéries du 24 novembre 2016.

Messieurs Patrice PARODI et Didier PARODI, gérants de la SARL CHANTIER NAVAL PARODI présentent les mêmes doléances que MONSIEUR Didier PARODI au motif qu'ils ont obtenu un permis de construire « tacite » avant que le PLU de 2013 soit annulé.

Les deux sociétés accueillent un parc de stationnement pour bateaux sur cale ainsi qu'un hangar de stockage de matériel, construit sur une chape de ciment de 300 m².

*Monsieur Didier PARODI expose avoir « **déposé et obtenu un permis de construire tacite le 15 avril 2018, à défaut de réception de réponse de l'Administration avant l'expiration du délai d'instruction** ».*

La Commissaire-enquêteure a déjà évoqué, dans le cadre de son analyse, qu'une décision du **Tribunal Administratif en date du 24 juin 2014 avait annulé la délibération du 28 mars 2013** par laquelle la commune d'Oletta avait approuvé son PLU, ce qui rend les travaux entrepris depuis lors et l'extension de l'occupation « illégaux », nous semble-t-il.

Comme exposé dans le cadre de notre analyse, il existe sur le secteur des risques importants connus (**incendie et inondation**) et, de plus, **le SDAGE 2016-2021 fixe un objectif de non-dégradation des zones humides et de restauration de leurs fonctions.**

Il est reconnu par les experts scientifiques que la dégradation des zones humides modifie profondément les régimes d'écoulement des cours d'eau, accroît les phénomènes de crues soudaines, d'érosion des sols et accélère le transport des matières et substances toxiques. Même dégradée, une ZNIEFF peut reprendre si on la laisse à l'état naturel.

Le comblement de la zone humide pourrait conduire à une aggravation du risque inondation sur le secteur et les intempéries d'une extrême violence qui se sont abattues sur la région ne sont plus aujourd'hui faits exceptionnels. Il est à noter, de surcroît, que la commune de **Saint Florent est l'exutoire des cours d'eau de la Concia et de l'Aliso.**

Pour toutes ces raisons, la contestation de la qualification « zone Naturelle » ou « ESA » du secteur, qui plus est une ZNIEFF de type 1, **n'est pas recevable.**

Pour mémoire, la zone NATURA 2000 Aliso-Oletta bénéficie du classement « cœur de biodiversité ».

THEME 2 - Capacité d'accueil :

Obs **5** et **11**

L'association « U LEVANTE » présente l'état des capacités d'accueil pour les secteurs de Croce et Lumio sur les cartographies et expose que les zones grises correspondent à des espaces « en cours de réalisation ou déjà réalisés », dégagant **une capacité d'accueil non inventoriée** dans le rapport de présentation en date du 1er janvier 2017. Ainsi elle expose que :

- Sur le secteur de **Lumio** : la vue aérienne de juin 2017 permettait d'évaluer à 31 000 m² la surface concernée. Compte tenu de la base de calcul indiquée (cf. rapport de présentation page 257 : 1 logement pour 600 m²), la capacité d'accueil correspondante serait de **52 logements** (31 000 m²/600) **non pris en compte dans les calculs** du rapport de présentation.
- Sur le secteur de **Croce** : la capacité d'accueil du « en cours de réalisation » permettrait d'évaluer à 21 670 m² la surface concernée. Compte tenu de la base de calcul indiquée (cf. page 254), la capacité d'accueil correspondante serait de **43 logements** (21 670 m²/500) **non pris en compte dans les calculs** du rapport de présentation.

U LEVANTE conclut à un total de 267 logements, jugés bien supérieur au « nombre nécessaire et suffisant de 120 logements pour accueillir l'augmentation de la population permanente estimée (+ 250 habitants) à l'horizon 2025 ». (Le chiffre de 120 logements est celui indiqué dans le dossier E.P)

*L'association de défense de l'environnement considère que **la capacité ainsi dégagée permettrait la construction de 157 résidences secondaires, ce qui conduirait au « non respect du principe d'équilibre ».***

Cet élément est également énoncé par l'observation n° 11 qui dénonce « des capacités d'accueil de population démesurées » n'ayant pour finalité que la « vente de terrains et de logements ».

*La Collectivité de Corse relève également que « **la problématique de la résidence secondaire ou touristique demeure, notamment sur la plaine d'Oletta** ».*

THEME 3 : Création d'un PLUi :

Obs n° 2

On évoque ici la création de la zone d'activités économiques AUe et de son importante surface qui devrait faire l'objet d'un PLUi, d'autant que le projet envisage l'implantation d'entreprises relevant des ICPE.

Le projet est situé en limite des deux communes de Saint Florent et d'Oletta. Il semble à ce jour qu'il n'y ait pas de projet commun. En effet, comme évoqué dans notre analyse la commune de Saint Florent a sa propre zone d'activités, ainsi que Patrimonio.

Une zone d'activité économique (ZAE) répond à une volonté de développement économique coordonné et doit faire l'objet d'une cohérence d'ensemble. Cet aménagement consiste pour une collectivité à maîtriser le foncier, à le viabiliser, à le mettre à disposition des acteurs économiques. Elle doit être aménagée par la commune.

La question du niveau de l'intercommunalité a également été relevée par la MRAe ainsi que par la Collectivité de Corse dans le cadre de leurs avis sur le projet.

THEME 4 : Urbanisation de la plaine de la Concia / illégalité de l'urbanisation du secteur de la plaine :

Obs **11 et 14**

→ Urbanisation de la plaine de la Concia :

Le projet de PLU de la commune est contesté au motif qu'il envisage de poursuivre l'urbanisation en plaine le long de la route départementale commencée depuis « des années voire des décennies ».

On dénonce une « plaine en train de devenir une zone commerciale et périurbaine dortoir » et l'on affirme une volonté de voir « la totalité de la plaine d'Oletta gelée et réservée aux usages agricoles et à la vocation naturelle ».

Parallèlement, on souhaite que l'extension ne se fasse qu'autour du village, ce qui permettrait de relancer son attractivité et ses commerces.

Les divers documents consultés précisent, en effet, la très forte potentialité agronomique de la plaine d'Oletta, confirmée par la cartographie SODETEG et la cartographie des ESA du PADDUC.

→ Illégalité de l'urbanisation du secteur de la plaine :

Il est fait référence aux dispositions du PADDUC et l'association U Levante expose, à nouveau, que deux jugements administratifs ont annulé le PLU de 2013 et précise que « des constructions, nombreuses, ont cependant été édifiées sur des zonages déclarés illégaux », citant en exemples, cartographies à l'appui, Nunziata, Lumio et Croce, lieudits de la commune d'Oletta, sur lesquels la multiplication de lotissements de résidences secondaires en plaine auraient donc été édifiés en toute illégalité.

L'association U Levante soulève des éléments de forme et de fond :

- d'une part, que les planches cartographiques du PLU ne comportent ni les noms des lieux, ni les numéros des parcelles cadastrales et l'absence de report sur les documents cartographiques de **toutes** les constructions édifiées, et notamment les piscines « extrêmement nombreuses ».

La CE a évoqué cette absence d'indications précédemment dans notre rapport (n° parcelles, secteurs). Il aurait été tout-à-fait judicieux que les documents soient actualisés.

- d'autre part, que les multiples zonages N sont illégaux car ne pouvant être considérés comme des « **zones agglomérées** », notamment :

*le zonage **Nt** : ne comporte pas de constructions existantes sur ce secteur.
Le règlement définit cette zone comme zone réservée au camping dans la basse vallée de l'Aliso : hébergement touristique et de loisirs (HLL, camping, caravanes).

*le zonage **Nh** de Romanacce : correspondant au périmètre de l'ancien hameau, à l'intérieur duquel est autorisée la réhabilitation des constructions existantes dans le cadre du projet de PLU :

Le règlement de la zone N doit être revu et corrigé, les ruines sont inconstructibles sur le secteur. Cette zone est impactée par le PPRIF. La DDTM préconise l'ajout d'un indice « if » à la zone NH.

Les paragraphes sur la « reconstruction à l'identique » ainsi que « les extensions ou annexes » sont à corriger.

- U LEVANTE évoque également :

- o les zonages **U3** de Vicciolaja, de Concia, de Lumio-Torra.

Dans le cadre de son avis, l'INAO a demandé à la commune de suspendre l'extension de la zone UA sur le secteur de Vicciolaja ainsi que

***l'extension du pôle urbain de Lumio-Torra.** (page 23, Analyse des ESA) La Commissaire-enquêteure est favorable à cette demande en raison de l'important Cahier des Charges imposé par les AOP et IGP.*

THEME 5 : Création d'une aire de retournement :

Obs 17

Mr Ange SANTINI demande de création d'un Emplacement Réservé pour l'aménagement routier des abords du chemin menant au lotissement Mercurio.

Cette demande émane du Directeur Général de l'ASIP OLETTA DISTRIBUTION pour la livraison du centre commercial LECLERC. Il souhaite donc un E.R avec une aire de retournement pour ses activités commerciales.

*Les emplacements réservés sont précisés par la législation. Ainsi, le Code de l'Environnement encadre la notion de l'ER par la « **nécessaire justification** » juridique et la « **délimitation précise** », notamment.*

Un ER permet de réserver, dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), des terrains pour la réalisation :

~de voies et ouvrages publics,

*~d'installations d'**Intérêt Général**,*

~d'espaces verts,

*~de programmes de logements, dans un but de **mixité sociale**.*

*Cette précision est apportée par le PADDUC, indiquant que « L'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, b, permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements « **dans le respect des objectifs de mixité sociale** ».*

THEME 6 : Contraintes paysagères :

Obs 1, 2, 10, 11

Ces observations concernent les secteurs de Croce-Capanella, Castelluccio, le secteur du Couvent et Berbi Rosse. Ces secteurs U3 correspondent aux pôles urbains de la plaine de la Concia et des Padule.

*Ces personnes invoquent le classement de leur parcelle en zone U3 avec une contrainte « **Eléments paysagers protégés** ».*

*Ces personnes contestent la contrainte « **Eléments paysagers** » qui grèvent leurs parcelles, réduisant ainsi la surface urbanisable disponible.*

Le règlement du PLU précise que « les zones U3 sont inscrites dans un tissu pavillonnaire et organisées autour des routes départementales 262 et 82 », à vocation principale d'habitat.

L'article U3.10 précise que « les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage » et l'article U3.12 précise que « 40 % au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération sont affectés à des espaces végétalisés traités en pleine terre dont au moins la moitié d'un seul tenant ».

Les dispositions du règlement visent à conserver les ripisylves des cours d'eau, les ruisseaux, les fossés de drainage, les talwegs, afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux de pluie ni aggraver le risque sur le secteur. Dans cet objectif, il est par ailleurs, précisé que les espaces extérieurs ne doivent pas être imperméabilisés.

THEME 7 : Règlement du PLU :

Obs 8, 15

Ces demandes portent sur des précisions du règlement des zones Agricoles :

- Installation de panneaux solaires sur une zone A : « Font l'objet de zones dédiées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels : les équipements liés à la production d'énergies renouvelables » (PADDUC)
- Préciser la liste des bâtiments autorisés par le Règlement : mention « espace de vente » ou « bâtiment de vente » de la production sur site.

Il semblerait que l'ODARC demande « explicitement cette mention dans le permis de construire » pour le financement du projet. Si tel est le cas, la précision peut être apportée par le règlement de PLU.

- Que le PLU ne précise pas « la possibilité d'accueillir six emplacements de camping à la ferme » : si cette précision est utile ou obligatoire (à voir avec l'ODARC également), le PLU pourra le préciser.

THEME 8 : Découpe cadastrale :

Obs 8

On demande que le projet de PLU tienne davantage compte de la découpe cadastrale : que les séparations entre zones soient plus claires et leur répartition moins sujette à questionnement.

Le PADDUC indique au titre des Prescriptions réglementaires, page 23 : « Le PLU précise la délimitation exacte précise à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. »

THEME 9- Demande de classement en Asa (ESA) :

Obs 12, 19

Le zonage **Asa** figurant sur les documents du PLU identifie un zonage **Agricole avec un indice « stratégique agricole »**, correspondant à un **ESA** :

- Parcelles n° 707 et 1217, section C, lieudit Vitricione, secteur Castelluccio d'Oletta, classées pour partie en zone constructible U3 :
Le propriétaire, que la Commissaire-enquêteure a rencontré en mairie et sur site demande le classement en ASA de ces deux parcelles dans leur totalité.
- Parcelle n° 864 en section B, lieudit Vicciolaja, secteur du Chioso, classée ASA : il est demandé le maintien en ASA de cette parcelle.

*Ces deux demandes sont parfaitement **recevables et justifiées**.*

THEME 10 : Demande de classement en U3 :

→ Secteurs planche 3 : Berbi Rosse, Vitricione, Castelluccio, Rondinajo

Obs 5, 6, 13, 14, 18, 20, 21, 9

Ces zonages sont situés sur la planche Castelluccio d'Oletta, dans la basse vallée de la plaine ayant fait l'objet d'une urbanisation antérieure.

→ Secteur Berbi Rosse, situé le long de la route départementale D 82, à gauche en direction de Saint Florent, comportant un secteur U3 diffus :

- La parcelle C 934 est classée dans le secteur U3 pour partie dans le projet de PLU.
La demande de classement en totalité en secteur U3 n'est pas envisageable car elle se trouve à proximité du ruisseau et est couverte par une contrainte environnementale de protection (ESE).

→ Secteur de Vitricione, caractérisé par des prairies et bocages, situé à gauche de la RD 82, vers l'embouchure, comportant un secteur U3 avec une extension.

- Parcelles 31 et 32, section ? : il est demandé l'élargissement de la zone U3 au tiers de la surface de ces parcelles en contrepartie de l'emprise du projet d'élargissement de la voie de desserte, inscrite en emplacement réservé n° 5 (8 m).
L'emprise de 8 m pour l'élargissement de la voie de desserte nous paraît importante (6 m habituellement) et doit être justifiée.
- Parcelle C 1081 : classée ESA au PLU donc inconstructible au titre des espaces agricoles protégés.
- Parcelle C 1404 : classée en zone agricole et pour partie ESA.

→ Secteur de Castelluccio, situé à droite de la RD 82, couvert par le risque « Incendie Feux de forêt ».

- Parcelle 347 : n'est pas incluse dans le zonage U3 mais classée ESA.
Elle ne peut faire l'objet d'une extension.
- Parcelle B 582 : en partie construite, se trouve pour moitié en zone ESA donc inconstructible sur cette partie.
- Parcelle 1186 : est en zone agricole car elle se trouve en bordure du ruisseau et participe de la protection des ripisylves du cours d'eau (à protéger). Par contre la 1183 est en zone U3 sur environ la moitié de la parcelle.
- Parcelles C 1128 et C1258 : ces parcelles sont classées en zone U3 avec pour partie un indice « éléments paysagers à protéger ». La partie

U3 suit l'alignement de la partie urbanisée du secteur. Par contre l'autre partie (C1128 ou C1258 ?) justifierait plutôt un classement en Agricole.

→ **Secteur planche 4 : Torricella, Ceppe-Chioso, Vicciolaja, Guadelle, Lumio**

Obs n° 3, 4, 7, 9, 25, 3, 4, C1 C2, C3, C4

Ces zonages sont situés sur la planche Basse plaine de la Concia, ayant fait l'objet d'une urbanisation antérieure.

- **Secteur de Torricella :** **9**

- Parcelle A 556 : *est située en limite extérieure de la zone U3 et proche de la zone d'aléa du risque inondation. Le secteur est par ailleurs couvert par le risque incendie de Feux de forêt.*

- **Secteur de Ceppe-Chioso :** **3, 7 et C2**

- Parcelle B 788 : *classée en U3, demande une augmentation de 3000 m² pour un projet de permaculture. Celui-ci bénéficie déjà de 6600 m² pour la réalisation du projet. Les 3000 m² supplémentaires ne nous semblent pas une augmentation « marginale », l'objectif étant la permaculture et non la construction de trois ou quatre maisons.*

Pour ces raisons, l'inscription en zonage Agricole nous paraît davantage convenir .

- **Secteur de Vicciolaja :** **4, 22, 3, 4, C1**

- Parcelle B 855 : *classée pour partie en ESA, sur l'autre partie une maison est au stade de finalisation : le classement ESA sur l'autre partie du terrain n'autorise pas son inscription en U3. L'utilisation de l'espace est soumise au respect des règles aux zones ESA.*
- Parcelle B 761 : *classée en ESA (espace stratégique agricole) : le classement des ESA a fait l'objet d'un avis favorable de la CTPENAF.*
- Parcelle B 148 : *la parcelle est en zone ESA, inconstructible donc.*

Par ailleurs, l'INAO demande à la commune de suspendre l'extension de la zone UA sur le secteur de Vicciolaja. (page 23 Analyse des ESA)

- **Secteur de Lumio :** **C4**

- Parcelle B48 : ***l'INAO demande à la commune de suspendre l'extension du pôle urbain de Lumio-Torra.***

- **Secteur de Guadelle :** **C3, C4, 25**

- Parcelles C1128, C1127 : ces demandes d'extension ne sont pas recevables au regard des dispositions de la loi Montagne et du PADDUC.
- Parcelles C203, C1214, C1215 : ces parcelles se trouvent en zone soumise à un risque Fort « Incendie de feux de forêt » et au risque inondation.
Dans ces secteurs, la réglementation précise de ne pas exposer de nouvelles populations aux risques encourus.

→ **Secteurs planches ?? :**

- **Secteur de Guadioni :**

7

- Parcelles B772, 773, 774 et 775 (ex B597) : ces parcelles font l'objet d'un classement en zone Naturelles, à préserver.

- **Secteur Vaja :**

C4

- Parcelles n° 378, 379, 381, et 382 section A : ces parcelles font l'objet d'un classement en ESA : espaces stratégiques agricoles.

- **Secteur Valle :**

C3

- Parcelles n°652 et n°149 section B : ces demandes d'extension ne sont pas recevables au regard des dispositions de la loi Montagne et du PADDUC.

→ **Secteur planche 2 : Croce-Cabanelle :**

20, 23, 24, 2, 4, 12

- Parcelle section C n°1398, 628 et 615 : le secteur est bien un secteur agricole et les ESA sont des espaces protégés ayant reçu l'avis favorable de la CTPENAF. Par ailleurs, la parcelle 615 se situe dans le champ d'expansion de crue (risque inondation du secteur).
- Parcelle n°1325 section C : les zones N sont des espaces naturels à protéger au titre des dispositions de la loi Montagne et du PADDUC.
- Parcelle n° 899 section C : la parcelle est classée « Eléments paysagers à protéger » au sens du L.151-23du Code de l'urbanisme.
- Parcelle n° 1183 section C : classée pour partie en zone constructible. La partie inférieure, classée en zone agricole, longe le lit d'un ruisseau. Le classement participe de la protection des ripisylves du cours d'eau (à protéger). (déjà analysée au titre du Secteur Castelluccio)

L'article L.130-1 du CU précise : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ... ».

→ **Secteur planche 1 : Village :**

Obs **16, 1**

- Parcelle 236, section ? classée ?? : *le secteur est un secteur boisé donc non constructible.*
- Parcelle n°1579 section D : *le secteur est Agricole, destiné donc à une activité agricole.*

Observations générales :

Les dispositions PADDUC précisent l'application de la loi « Montagne » dans son livret IV-Règlement : « Les documents urbains doivent identifier et fixer les limites de l'urbanisation pour préserver les entités agricoles, naturelles et forestières, les continuités et liaisons entre ces entités et les coupures d'urbanisation ».

« Le choix de ces limites et leur maintien dans la durée doit permettre de stopper la progression linéaire des constructions le long des axes routiers principaux et de maîtriser l'étalement urbain ».

« Les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser dans la continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existantes, dans les communes soumises exclusivement à l'application de la loi « Montagne ».

« Les PLU comprennent des Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) qui comportent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Aussi dans le cadre d'un projet d'extension de l'urbanisation, il convient d'utiliser cette possibilité et d'intégrer au sein des OAP un schéma d'aménagement du projet d'extension pouvant notamment prendre la forme d'un plan-masse. Cet outil présente l'intérêt pour la collectivité d'influer sur les projets structurants alors même qu'elle ne maîtrise pas le foncier ».

Par ailleurs, « Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés. Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation ».

Enfin, le Schéma d'Aménagement Territorial (SAT) précise que : « lorsque des extensions sont nécessaires, elles doivent veiller à être économe de l'espace et à se raccorder au tissu urbain existant pour former un tout cohérent ».

THEME 11 - Information du public :

Observation **10**

Cette observation anonyme expose que l'enquête publique a été peu « médiatisée » et que cette personne aurait souhaité en être informée, puisque habitant la commune.

L'information du public donne lieu à quatre parutions dans deux journaux locaux, le Corse-Matin et le Petit Bastiais, dans ce cas précis, mais aussi par affichage en mairie et sur le territoire.

La Commissaire-enquêteure a noté une très importante participation du public en mairie lors de ses permanences, sans discontinuer.

Par ailleurs, au vu du nombre de visites sur le site informatique dédié (550) et des observations déposées sur le registre numérique, ainsi que l'affluence donc aux permanences en mairie, nous pouvons affirmer que le site fonctionnait, que le public a pu avoir accès au dossier d'enquête publique et qu'il était informé de la tenue de l'enquête publique.

Enfin, le maire n'a pas l'obligation d'en informer personnellement chaque habitant de la commune.

Au terme de l'analyse des différents éléments du dossier soumis à l'enquête publique, la Commissaire-enquêteure va exprimer son Avis motivé sur le projet dans le document suivant, intitulé « Conclusions motivées et Avis du Commissaire enquêteur ».

Bastia, le 02 janvier 2020

La Commissaire-enquêteure,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by 'de Lucia'. The signature is written on a light-colored background.

C. de LUCIA