



PRÉFET DE LA CORSE-DU-SUD

* * *

RAPPORT D'ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE

* * *

CRÉATION D'UNE CRÈCHE ET D'UN ACCUEIL DE LOISIRS SANS HÉBERGEMENT (ALSH) EN DISCONTINUITÉ D'UNE URBANISATION EXISTANTE

* * *

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Historique

L'intercommunalité du Celavu-Prunelli dont fait partie la commune de Vero dispose de la compétence Petite enfance. A la suite d'un état des lieux exhaustif de l'offre réalisée par l'EPCI, il ressort un déficit de cette offre notamment dans le secteur de la Gravona. L'intercommunalité envisage donc de résorber les déséquilibres en créant une crèche et un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) qui accueilleront respectivement les enfants de 0 à 3 ans tous les jours de la semaine et de 3 à 12 ans pour des activités de loisir les mercredis et pendant les vacances scolaires.

La capacité d'accueil a été estimée en prenant en compte la structure démographique et son évolution. La communauté de communes Celavu Prunelli regroupe 10 communes de la Haute Vallée de la Gravona et la vallée du Prunelli.

Selon la structure démographique, l'EPCI compte 75,84% de femmes actives avec enfants de moins de 3 ans. L'étude préalable de l'intercommunalité fait apparaître que le nombre d'enfants à prendre en charge est compris entre 66 sur les 5 communes de la Haute Gravona (Bocognano, Carbuccia, Tavera, Ucciani, Vero) et 98 par an si on élargit à Tavaco et Peri. Face à ces besoins, le projet est donc destiné à accueillir 30 enfants, 12 adultes seront nécessaires pour le fonctionnement de ces deux structures.

La dispersion géographique des lieux de vie, village et zones résidentielles, oblige l'intercommunalité à choisir un site qui propose, par sa localisation, de faciliter l'accès au plus grand nombre de bénéficiaires.

| | 2021 | Places | 2022 | Places | 2023 | Places |
|--|------|--------|------|--------|------|--------|
| Périmètre des 5 communes Haute Gravona | 65 | 33 | 66 | 33 | 66 | 33 |
| Périmètre élargi à Tavaco | 86 | 43 | 89 | 45 | 84 | 42 |
| Périmètre élargi à Tavaco et à 0,25% de Peri | 100 | 50 | 102 | 51 | 98 | 49 |

Actuellement, pour 98 enfants à prendre en charge, il existe 49 places disponibles.

Le contexte réglementaire

La commune de Vero est dotée d'un document d'urbanisme depuis 2011. La carte communale a partiellement été annulée par jugement du tribunal administratif de Bastia, le 6 mai 2021, Ce secteur est dans une zone ZnC (non constructible). La révision de la CC en PLU est en cours et son état d'avancement devrait permettre un arrêt courant 2024. Elle pourra intégrer le projet de la présente étude si les conditions des articles L. 122-5 à L. 122-7 du code de l'urbanisme sont remplies. Le projet s'implante dans une zone en discontinuité des formes urbaines identifiées que ce soit dans le projet actuel de PLU ou dans la carte communale actuellement encore en vigueur.

La commune de Vero est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

Dans les communes soumises à cette loi, la carte communale doit, aux termes de l'article L. 122-10 du Code de l'urbanisme, préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Elle relève également de l'application de l'article L. 122-5 du code précité qui dispose que l'urbanisation doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Toutefois, l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme ajoute la possibilité de déroger exceptionnellement à ce principe par la production d'une étude dite de « discontinuité ».

Cette étude devra justifier la compatibilité de l'urbanisation en discontinuité prévue par le PLU avec :

- les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières,
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- la protection contre les risques naturels.

C'est dans ce cadre que cette étude est soumise avant l'arrêt du projet au Conseil des Sites. Elle devra également être jointe au dossier d'enquête publique (art. R. 122-1). Le projet ne pourra être mis en œuvre qu'après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

La commune a ainsi délibéré le 4/10/2023 pour saisir le Conseil des Sites afin d'obtenir un avis préalable à l'arrêt du PLU. L'objectif est de classer à terme dans le PLU cette zone en UE et intégrera une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit d'un projet d'intérêt général conduit par l'EPCI porté par la commune de Vero. Il est notamment prévu d'adapter le règlement du PLU pour permettre un choix garantissant une intégration paysagère tout en préservant les enjeux environnementaux.

Présentation du projet :

La commune de Vero a été choisie pour son emplacement central au cœur de la vallée de la Gravona et de l'intercommunalité dont la limite aval se situe au pont de Carbuccia. La commune est dotée d'une carte communale en cours de révision en PLU.

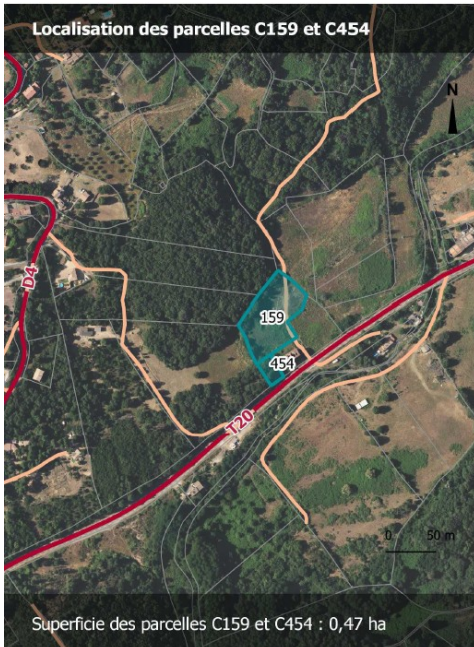
Les secteurs urbains pouvant faire l'objet d'une urbanisation le long de la RT sont limités. En effet, au regard du déplacement quotidien des riverains vers Mezzavia-Ajaccio, l'implantation du projet le long de la RT apparaît plus fonctionnel.

La prospection foncière le long de cet axe a permis de déterminer 3 sites propices par la taille des parcelles, la propriété et l'emplacement stratégique. Il s'agit d'une friche industrielle à proximité du lieu-dit Caldanelli en plaine, la parcelle de l'ancienne gendarmerie au lieu-dit Squarcione et enfin Costeglia.

Après analyse des avantages et inconvénients, il ressort que les parcelles de Squarcione n'impactent pas des terres agricoles exploitées, ne nécessite pas des travaux de dépollution comme aux Caldanelli et permet de réhabiliter à termes une ruine. La parcelle est sujette à des enjeux environnementaux mais qui peuvent être évités et réduits.

1) Localisation du projet

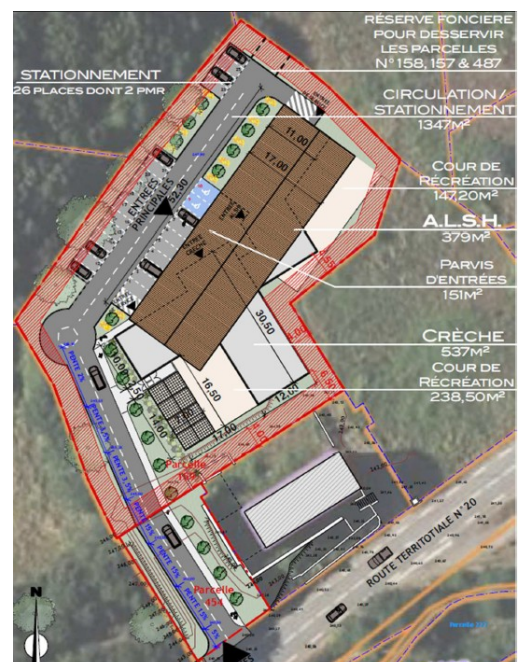
L'implantation de la crèche et de l'ASLH se fera sur les parcelles C 159 (4150m²) et C 454 (483m²) actuellement propriétés de l'évêché. Situées à l'arrière de l'ancienne gendarmerie le long de la RT20, elles sont directement accessibles par une piste carrossable. Le site est principalement composé d'une clairière en fond de vallée de la Gravona avec un léger dénivelé. Les limites du terrain se confondent avec la naissance de la colline boisée marquant l'arrière du paysage. Le ruisseau d'Erbajolu, affluent de la Gravona, se situe à l'est des parcelles à environ 180 m.



Le site retenu se caractérise par :

- l'absence de contraintes topographiques et un milieu ouvert,
- une ancienne gendarmerie aujourd'hui en ruine,
- une zone de remblais à l'arrière du bâtiment,
- une végétation herbacée,
- une colline boisée à l'arrière du site : chênes verts au stade de pré-bois et bois.
- des terrains à potentialités agricoles à l'est et l'ouest.

2) L'aménagement de la zone



Les volumes proposés en rez-de-chaussée se situent à l'arrière du bâti existant en R+2. En longeant la RT, ils ne seront visibles que dans le sens Vizzavona-Ajaccio. Les plantations envisagées devraient à terme faciliter l'insertion paysagère des bâtiments. Les abords de la RT conserveront un aspect agricole ou naturel. L'entrée du site sera traitée également avec sobriété en faisant le choix de matériaux naturels pour la maçonnerie et les menuiseries si un portail est installé au droit de la RT. Les clôtures seront particulièrement soignées le long de la RT au niveau des parcelles.

La voie publique desservant le site d'implantation est la Route Territoriale n°20 (RT 20). La voie de desserte créée dans le cadre du projet est proposée au droit de la parcelle 454.

La Collectivité de Corse a été consultée dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme.

Un avis favorable a été émis sous réserve de:

- Limiter la vitesse à 50km/h aux abords de l'accès;
- Le projet intégrera la réalisation d'un carrefour de type tourne à gauche sur la RT 20;
- La maîtrise d'ouvrage de l'aménagement du carrefour sera assurée par la Collectivité de Corse;
- Une convention entre la Collectivité de Corse et la Communauté de Communes sera établie...;
- Le carrefour de type tourne à gauche aura pour vocation la sécurisation de la zone en regroupant les accès existants et les éventuels accès futurs vers les branches du tourne à gauche.

L'ensemble des espaces seront sécurisés par une enceinte fermée de type clôture à panneaux d'une hauteur de 2 mètres.

Un parvis commun aux deux établissements (crèche et ALSH) est prévu. Il constitue un espace public de regroupement et d'échange entre les utilisateurs.

Les plantations seront étudiées en accord avec le paysage naturel environnant et les spécificités climatiques du secteur. Les espèces dites envahissantes –liste OEC – sont strictement interdites.

L'aire de stationnement sera végétalisée pour améliorer l'impact de cet aménagement technique.

Il est prévu des haies végétales composées de différentes espèces; la mixité des essences est demandée pour permettre le retour d'une certaine biodiversité sur le site après travaux. Il conviendra d'être attentif à une gestion économe de l'eau.

3) La traduction dans le futur zonage du Plan Local d'Urbanisme

Le projet se traduira par un classement en zone UE (zone urbaine destinée exclusivement à un équipement public). Une OAP et un règlement simplifié sont prévus pour encadrer ce secteur tout en permettant à la commune d'adapter le projet afin d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux (éco-construction envisagée).

Examen du projet de zonage au regard de sa compatibilité avec la loi Montagne (L122-7 du Code de l'urbanisme)

1) Compatibilité loi Montagne – respect des terres agricoles, pastorales et forestières

Le terrain bien que classé en ESA au PADDUC, n'est actuellement pas exploité. De plus, l'existence de l'ancienne gendarmerie et des aménagements liés aux travaux de la création de la RT (remblais) peuvent interroger sur le fort potentiel agricole de ce secteur. Le massif forestier ne sera que partiellement impacté en bordure de celui-ci.



2) Compatibilité loi Montagne – préservation des paysages et milieux caractéristiques

Le site est situé en dehors de tout périmètre de protection environnementale (ZNIEFF, NATURA 2000...). L'environnement immédiat se caractérise principalement par des espaces boisés (bois de chênes verts) et de l'habitat diffus. La RT marque une séparation avec les zones agricoles cultivées sous forme de prairies fauchées et de plants de vigne. La RT toute proche produit des nuisances sonores (circulation).

La zone Natura 2000 la plus proche est à 12 km. Aucune zone humide n'est recensée par l'IPN mais on notera cependant que deux secteurs de zones humides ont été identifiés en 2023 par le bureau d'études MONTECO (voir ci-après).



Deux types d'habitats naturels à enjeux de conservation ont cependant été identifiés :

- Des pelouses méditerranéennes xériques riches en orchidées (Sérapias langue, Sérapias en coeur, Anacamtide papilionacée,...)
- Des zones humides avec présence de mares et de groupements végétaux amphibies.

Les solutions suivantes sont proposées pour éviter et réduire les effets du projet sur les milieux caractéristiques et donc la biodiversité :

- Evitement des zones humides,
- Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité c.-à-d. en évitant la période de mars à juillet,
- Retrait des espèces végétales exotiques envahissantes suivant un protocole adapté à la problématique,
- Entretien écologique et réouverture des milieux adjacents, notamment pour les secteurs favorables à des pelouses, en particulier en périphérie des zones humides,

- Création d'une lisière au nord en milieu semi-ouverts permettant le maintien de la fonctionnalité écologique, non clôturée et compatible avec les obligations légales de débroussaillage. La gestion de la lisière sera compatible avec la sensibilité écologique des espèces et notamment en évitant les périodes printemps, été et automne.
- Eclairage adapté et réfléchi : à déterminer en fonction du projet : points lumineux limités, allumage par détection automatique de mouvement, flux ULR (% de lumière émise au-dessus de l'horizon) <1% et à 4% une fois installé (conformément à la réglementation), utilisation de masque végétale.
- Entretien de la lisière nord en multi-strates ouvertes,
- Aucune espèce végétale exotique envahissante dans la palette végétale.
- Dans le cas de la restauration à terme du bâtiment en ruine : réalisation d'un inventaire complémentaire pour les chauves-souris, mesures de réhabilitation adaptées en fonction des résultats, intégration dans la construction du bâtiment de nichoir pour les chauves-souris suivant les conseils d'un chiroptérologue.

Concernant l'impact paysager du projet, les éléments présentés au point 2 « présentation du projet » du présent rapport sont de nature à limiter les covisibilités. La principale covisibilité sera au niveau de la RT et les premiers photomontages montrent que le choix des matériaux et la hauteur limitée des bâtiments permettent une intégration du projet. Des plantations sont également prévues le long des clôtures réduisant à terme l'impact visuel de celles-ci depuis la RT.

La figure ci-après permet de se rendre compte des proportions du futur projet :



Ce projet est également un moyen de valoriser et de réhabiliter le bâtiment existant :



3) Compatibilité loi Montagne – Protection contre les risques

Le secteur se situe hors emprise du PPRi Gravona-Prunelli et n'est pas impacté par le risque mouvement de terrain.

Il se localise toutefois, dans une zone où le risque incendie est jugé de moyen à faible. Les OLD ont été prises en compte dans la définition du projet.

Synthèse :

Le déficit de structures d'accueil pour la petite enfance est très prégnant dans ce secteur de la Gravona. L'intercommunalité du Celavu Prunelli envisage donc de résorber ce déséquilibre.

Même si le projet se situe en discontinuité du village, son implantation est justifiée au regard de la centralité offerte par la parcelle retenue. Après analyse du dossier, le projet respecte les exigences de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent en ma qualité de rapporteur, j'émet un avis favorable à ce projet.

Le directeur de la Direction Départementale des Territoires de Corse du Sud