

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2024

REUNION DES 30 ET 31 MAI 2024

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

CREAZIONE DI 14 ZONE DI PREANZIONE À TITULU DI I SPAZII NATURALI SENSIBILI À NANTU À I CUMUNE DI A PETRACURBARA, APPIETTU, A SARRERA, CARGHJESE, COGHJA, LINGUIZETTA, OSANI, PRUPIA, SAN FIURENZU, SANTU PETRU DI TENDA

CRÉATION DE 14 ZONES DE PRÉEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES SUR LES COMMUNES DE A PETRACURBARA, APPIETTU, A SARRERA, CARGHJESE, COGHJA, LINGUIZETTA, OSANI, PRUPIA, SAN FIURENZU, SANTU PETRU DI TENDA

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport vise à acter la création de 14 zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS) et s'inscrit pleinement dans la stratégie politique portée par le Conseil exécutif de Corse dans le domaine de la protection de l'environnement et du littoral.

Parmi les outils efficaces d'aménagement du territoire figure la qualification des espaces naturels sensibles.

Un espace naturel sensible correspond :

- soit à une zone dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs,
- soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent.

L'élaboration et la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues est une compétence de la Collectivité de Corse (article L. 113-8 du code de l'urbanisme).

En ce sens, afin de permettre la préservation de ces espaces naturels sensibles et de maîtriser des fonciers à forts enjeux environnementaux, la Collectivité de Corse peut créer des **zones de préemption** (en ce sens notamment articles L. 215.1 à L. 215.24 et R. 215.1 à R. 215.20 du code de l'urbanisme).

Ainsi, la création de ces zones de préemption permet d'assurer sur ces périmètres une veille foncière, de maîtriser les prix du foncier et de faciliter l'intervention de la Collectivité de Corse, du Conservatoire du Littoral et le cas échéant de la commune pour l'exercice du droit de préemption.

La maîtrise foncière publique permet, non seulement, la protection définitive de ces espaces naturels et paysages remarquables, mais offre également la possibilité de restaurer, de mettre en valeur et d'ouvrir au public ces sites par des aménagements appropriés et respectueux des milieux naturels. Ces espaces ainsi protégés feront ensuite l'objet d'une gestion adaptée à leurs caractéristiques écologiques et à leur fréquentation.

Ainsi, le schéma territorial des espaces naturels sensibles de la Collectivité de Corse en cours de finalisation et qui devrait prochainement être présenté à cette

Assemblée, est actuellement coconstruit avec les acteurs du territoire. Il permettra notamment la désignation d'une vingtaine de nouveaux sites à labelliser « ENS » - et à placer en zone de préemption dont 6 bénéficieront dès cette année d'un plan d'intention paysagère et d'un avant-projet sommaire d'aménagement.

Pour les espaces sensibles qui se trouvent sur le littoral, et sont soumis à des risques (naturels ou pas) forts, la Collectivité est résolument inscrite dans une logique de complémentarité avec le Conservatoire du Littoral, sur la stratégie d'acquisition et en matière de droit de préemption.

La Collectivité de Corse et le Conservatoire du Littoral entendent poursuivre la dynamique engagée pour le territoire et agir en partenariat pour développer un réseau de sites « ENS » littoraux. Cette action contribue à renforcer la résilience des écosystèmes et des territoires dans le contexte du changement climatique et s'inscrit également dans la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette » à l'échelle territoriale.

Ainsi, sur proposition du Conservatoire du littoral et en accord avec les communes concernées, la création de 21 nouvelles zones de préemption « ENS » a été engagée et 14 d'entre elles (cf. annexe 1), mentionnés dans le tableau ci-après, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée de Corse. Ces zones sont situées dans les périmètres d'intervention autorisés du Conservatoire du Littoral. Elles font l'objet par ailleurs **d'un avis favorable des conseils municipaux** des communes concernées.

N°	Projet de zone de préemption ENS	Commune	Surface
1	Ampuglia	A Petracurbara	10 ha
2	Sarracinaja	Appiettu	58 ha
3	Bussaghja	A Sarrera	15 ha
4	Capizzolu	Carghjese	1,9 ha
5	Chiuni		5 ha
6	Omigna		31 ha
7	Puntiglione		21 ha
8	San Giuseppe	Coghja	31 ha
9	Stagnolu - Bravona - Tinta	Linguizzetta	47 ha
10	Rivages et versants du golfe de Girolata et de la vallée de Gradelle	Osani	3 067 ha
11	Capu Laurosu	Prupia	70 ha
12	Chiuvine - Rapalincu - Castagne	San Fiorenzu	987 ha (66 ha sur San-Fiorenzu et 921 ha sur Santu Petru di Tenda)
13		Santu Petru di Tenda	
13	Monte Rossi - Arazza - Vitucola		604 ha
14	Sordali		220 ha

En application de la procédure de création d'une zone de préemption (article L. 215.3 du code de l'urbanisme), les organisations professionnelles agricoles et forestières ; **la Chambre régionale d'agriculture, les Chambres d'agriculture de la Haute-Corse et de la Corse-du-Sud ainsi que le Centre National de la Propriété**

Forestière de Corse (CNPF) ont été consultés par courriers en date des 31 octobre, 29 novembre et 5 décembre 2023 sur la délimitation de ces zones de préemption (cf. annexe 2).

- par courrier du 10 janvier 2024, la Chambre d'agriculture de la Corse-du-Sud (cf. annexe 3) constate que les périmètres envisagés couvrent une partie des exploitations agricoles déclarées au Registre Parcellaire Graphique. Elle rappelle que l'objectif d'autonomie alimentaire pressenti par le PADDUC implique une pérennisation des exploitations agricoles en place.

Elle fait part du fait que le cahier des charges annexé aux conventions d'usage proposées par le Conservatoire du Littoral se révèle trop restrictif pour l'activité agricole.

Elle sollicite, en cas de préemption sur les surfaces exploitées, que l'activité agricole préexistante soit maintenue et que le bail à ferme soit l'unique mode de location à envisager.

- par courrier du 29 janvier 2024, la Chambre d'agriculture de Haute-Corse (la Chambre régionale d'agriculture n'a pas émis d'avis) (cf. annexe 3) demande des garanties, d'une part sur la non remise en cause des exploitations agricoles existantes sur ces périmètres, et d'autre part sur la nature des contraintes d'exploitation. Elle souhaite, dans le cas où la Collectivité de Corse préempte des espaces agricoles, que les attributions aux agriculteurs soient contractées avec un bail à ferme.

Les périmètres des zones de préemption proposés comprennent en effet, par endroits, des surfaces faisant l'objet de déclaration au titre de la PAC et qui concernent la plupart du temps des activités de libre parcours de bétail : ces activités ne sont pas incompatibles avec la protection écologique et paysagère des sites ni avec leur ouverture au public.

La présence de ces activités n'est pas remise en cause par la création de zones de préemption. Au contraire, la maîtrise foncière publique est en mesure de sécuriser la présence et la pérennité de ces activités qui, très souvent, ne bénéficient pas de titres d'occupation solides.

Dans le cas d'acquisitions foncières par le Conservatoire du littoral, les agriculteurs bénéficient de conventions d'occupation agricoles qui garantissent le maintien et le développement des activités agricoles préexistantes ainsi que la compatibilité entre agriculture, paysage et biodiversité dans des espaces particulièrement sensibles classés en espaces remarquables et caractéristiques du PADDUC, très souvent situés en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, voire en site classé pour leurs qualités paysagères au titre de la loi de 1930.

Il s'agit de zones à enjeux écologiques et paysagers forts, potentiellement soumis à des pressions spéculatives. Leur protection foncière s'avère donc primordiale.

Concernant la contractualisation de baux, les terrains relevant du domaine public (les propriétés du Conservatoire du littoral), le statut de fermage est incompatible avec le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Les conventions d'occupation agricoles garantissent la pérennité des exploitations, bien sûr sous

réserve du respect de la biodiversité et du paysage : en contrepartie, les redevances sont minorées par rapport aux barèmes préfectoraux. Elles garantissent en outre l'accès aux aides de la PAC sous réserve de l'éligibilité des terrains concernés.

- par courrier du 4 janvier 2024, le CNPF émet un **avis favorable** assorti de remarques et de réserves sur toutes les zones proposées à **l'exception de celle d'OSANI** (cf. annexe 3).

Il sollicite la communication de cartes mentionnant les numéros de parcelles et l'identification des entités foncières ainsi que des tables attributaires. Ces éléments n'étant pas prévue par le code de l'urbanisme, la Collectivité n'a pas fait suite à cette demande. Par ailleurs, la loi « *informatique et liberté* » proscrit la communication de données personnalisées.

Sur les discordances de surfaces signalées pour certaines zones, et après vérification, il est confirmé par les services que celles-ci sont exactes.

La proposition émise par le CNPF d'intégrer aux arrêtés portant création de zones de préemption des réserves de nature à restreindre l'exercice du droit de préemption de la Collectivité de Corse ou, par substitution, du Conservatoire du Littoral ou de la commune, au bénéfice de riverains de parcelles soumises à ce droit de préemption, n'est pas prévu par le code de l'urbanisme. Elle constituerait un droit de préférence exorbitant dont l'introduction ne peut relever que du législateur. Cette mesure ne pourrait donc pas être opposable aux vendeurs et acquéreurs concernés et entacherait d'illégalité les délibérations prises par notre Assemblée.

Enfin, concernant la zone de préemption envisagée sur la commune d'OSANI et faisant l'objet d'un avis défavorable, les sociétés mentionnées dans l'avis du CNPF sont aujourd'hui en déshérence et ont été créées dans les années 70 à des fins spéculatives en vue de l'urbanisation des terrains concernés qui couvrent de larges superficies. Les classements de cette zone littorale au titre de la loi de 1930, en espaces remarquables de la loi littoral et en ZNIEFF sont parfaitement de nature à motiver la création d'une zone de préemption sur cet espace littoral qui se trouve aujourd'hui à l'état d'abandon. L'avis négatif du CNPF n'est pas motivé par des motifs forestiers.

C'est donc dans ce cadre que vous sont proposées les **14 créations de zones de préemption**. Vous trouverez, pour chacune d'entre elles, annexés au présent rapport, un dossier comprenant :

- Une note de présentation justifiant la création,
- Une ou plusieurs cartes de contexte,
- Un ou plusieurs plans de situation,
- Un ou plusieurs plans de délimitation,
- Un ou plusieurs plans faisant apparaître les numéros de parcelle,
- La délibération favorable du conseil municipal ou des conseils municipaux concernés.

La création de ces 14 zones de préemption facilitera l'intervention foncière du Conservatoire du Littoral en lui permettant de poursuivre sa politique d'acquisition destinée à protéger les espaces naturels sensibles, à restaurer, à mettre en valeur et

à ouvrir au public les sites concernés par des aménagements respectueux des milieux naturels.

Les communes de A PETRACURBARA, APPIETTU, A SARRERA, CARGHJESE, COGHJA, LINGUIZZETTA, OSANI, PRUPIÀ, SAN FIURENZU et SANTU PETRU DI TENDA affirment ainsi leur volonté de réhabilitation, de préservation et de mise en valeur de leur littoral, dans le cadre d'une démarche concertée avec le Conservatoire du Littoral et la Collectivité de Corse pour la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels et pour la promotion d'un développement équilibré de leur territoire.

En conséquence, il vous est proposé :

- De créer 14 zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles conformément aux plans de situation et aux plans de délimitation joints au présent rapport (annexes 4 à 17) et pour les motivations exposées en notes de présentation annexées,
- De m'autoriser à signer l'ensemble des actes à intervenir.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.