

# COMMUNE D'APPIETTO

---

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



Arrêté n°2024-23 en date du 02/05/2024 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU

Enquête Publique du Lundi 03 Juin 2024 au Mercredi 03 Juillet 2024

Commissaire Enquêteur : François Marie SASSO

## SOMMAIRE

<b>1. Cadre général du projet &amp; objet de l'enquête</b> .....	3
<b>2. Présentation et examen des pièces du dossier</b> .....	3
<b>3. Déroulement de l'enquête publique</b> .....	88
<b>4. Résultats de l'enquête et échanges avec la commune</b> .....	95
<b>5. Annexes</b> .....	158

## 1. Cadre général du projet & objet de l'enquête

Cette enquête a pour objet l'élaboration du PLU de la commune d'Appietto.

La commune d'Appietto se situe en Corse-du-Sud et fait partie du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien.

Appietto jouit d'un territoire varié : une façade maritime remarquable, qui donne sur le golfe de Lava et concentre une forte activité touristique, de nombreuses terres agricoles en plaine, et enfin plusieurs sommets montagneux, dont le mont Gozzi très fréquenté par les randonneurs.

C'est aussi une commune de passages intenses, qui relie l'Ouest de la Corse avec la région ajaccienne. Ainsi, bénéficiant de cette dynamique et de sa position avantageuse, Appietto connaît un développement soutenu. Sa population ne cesse de croître depuis les années 70, favorisant ainsi l'apparition d'activités économiques et de services publics.

Appietto a ainsi fait le choix de se doter d'un PLU afin de se mettre en conformité avec les documents de portée supérieure, pour répondre aux besoins de ses habitants et ainsi programmer un développement harmonieux de la commune pour les années à venir.

## 2. Présentation et examen des pièces du dossier

L'examen des pièces constituant le dossier soumis à l'avis du public est présenté dans cette partie sous la forme d'un résumé succinct, accompagné au besoin d'observations (en bleu), le tout rédigé par le Commissaire Enquêteur.

### 2.1. Constitution du dossier soumis à l'avis du public

Les dossiers (papier et numérique) sont composés des pièces suivantes :

Au préalable, une note introductive, qui contient notamment le résumé non technique, et le porter à connaissance de l'État aux collectivités au sujet de la procédure d'élaboration d'un PLU.

1. Le Rapport de Présentation
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Les Règlements (graphique et écrit)
5. Les Annexes
6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) & l'évaluation de la MRAE
7. Réponses du Maître d'ouvrage à la MRAE et aux PPA

Les pièces administratives justifiant la procédure ont également été versées au dossier.

### **Observation CE**

J'ai pu constater que les dossiers, papier et numérique soumis à l'avis du public, comportent bien l'ensemble des pièces exigées par la procédure et définis par l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme.

Comme le prévoient les articles L.132-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées ont bien été consultées par le maître d'ouvrage pour l'élaboration de son projet.

**La constitution des dossiers, papier et numérique, est conforme avec la réglementation en vigueur. Ces dossiers regroupent toutes les informations nécessaires pour informer efficacement le public.**

## **2.2. La note introductive et le porter à connaissance de l'Etat**

La note introductive et le porter à connaissance de l'Etat sont des documents à vocation didactique afin de guider le public dans la lecture du dossier. En effet, on y trouve plusieurs éléments qui ne sont habituellement pas proposés dans un tel dossier, car ils ne sont tout simplement pas requis par la réglementation.

La note introductive contient notamment une copie du résumé non technique et livre des précisions sur la suite de la procédure.

Le porter à connaissance de l'Etat est un document plus général, qui présente la procédure d'élaboration d'un PLU, son contenu et le contexte réglementaire auquel il est soumis afin d'être en conformité avec la politique publique de l'Etat et des collectivités locales.

### **Observation CE**

Ces deux documents apportent une plus-value indéniable au dossier, puisqu'ils mettent à disposition du lecteur une somme importante d'informations sur la procédure d'élaboration d'un PLU, notamment les contraintes réglementaires auxquelles est soumis le maître d'ouvrage.

## **2.3. Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est un document de 650 pages, qui contient 4 grandes parties, elles-mêmes déclinées en plusieurs chapitres et ponctuées par une centaine de pages d'annexes :

- I. Introduction
- II. Partie 1 : Diagnostic territorial
- III. Partie 2 : Etat initial de l'environnement
- IV. Partie 3 : Justification des choix retenus
- V. Partie 4 : Evaluation environnementale
- VI. Annexes

### 2.3.1. Introduction

Cette partie rappelle le cadre général de l'outil de planification qu'est le Plan Local d'Urbanisme. Elle met en évidence les évolutions législatives (lois SRU de décembre 2000, urbanisme et habitat de 2003, ENE de 2010, ALUR de 2014, ELAN de 2018 et climat et Résilience de 2021) à l'origine de profondes réformes dans le domaine de l'urbanisme, incitant l'intégration du développement durable et de la démocratie participative dans la définition des politiques locales.

L'objectif de ce mille-feuilles réglementaire est de réduire la consommation d'espaces, de préserver la biodiversité et les capacités agricoles.

On y retrouve les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune d'Appietto, l'obligation faite au maître d'ouvrage de soumettre son projet à l'évaluation environnementale du MRAE, le contenu réglementaire du PLU (rapport de présentation, PADD, OAP, règlements, annexes) et la procédure d'élaboration.

#### Objectifs du PLU d'Appietto :

- **Affirmer et développer le caractère agricole de la commune d'Appietto** en pérennisant les exploitations existantes et en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs
- **Sanctuariser les espaces naturels protégés** (4 ZNIEFF présentes sur la commune)
- **Planifier l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain** en privilégiant une gestion économe de l'espace par la densification, le renouvellement urbain, la restructuration et la revitalisation d'espaces déjà urbanisés
- **Permettre à la commune de se doter d'équipements publics structurants** (écoles, mairie, pôle médical...) ainsi que de commerces de proximité afin d'organiser une réelle centralité communale
- **Proposer une offre diversifiée de logements aux résidents permanents** (mixité sociale, offre locative, accession à la propriété)
- **Sauvegarder le patrimoine bâti et architectural du village** par la prise en compte des enjeux paysagers et des formes urbaines
- **Mettre en valeur le patrimoine archéologique de la commune**
- **Favoriser les mobilités douces** pour permettre une meilleure connexion entre les différents hameaux de la commune par la revitalisation des sentiers historiques et mettre en place les conditions d'une offre de transports en commun suivant les dispositions du PDU (Plan de Déplacements Urbains) de la CAPA
- **Maintenir la qualité de l'eau, de l'air, des sols, de la biodiversité** en limitant les pollutions et nuisances

#### Observation CE

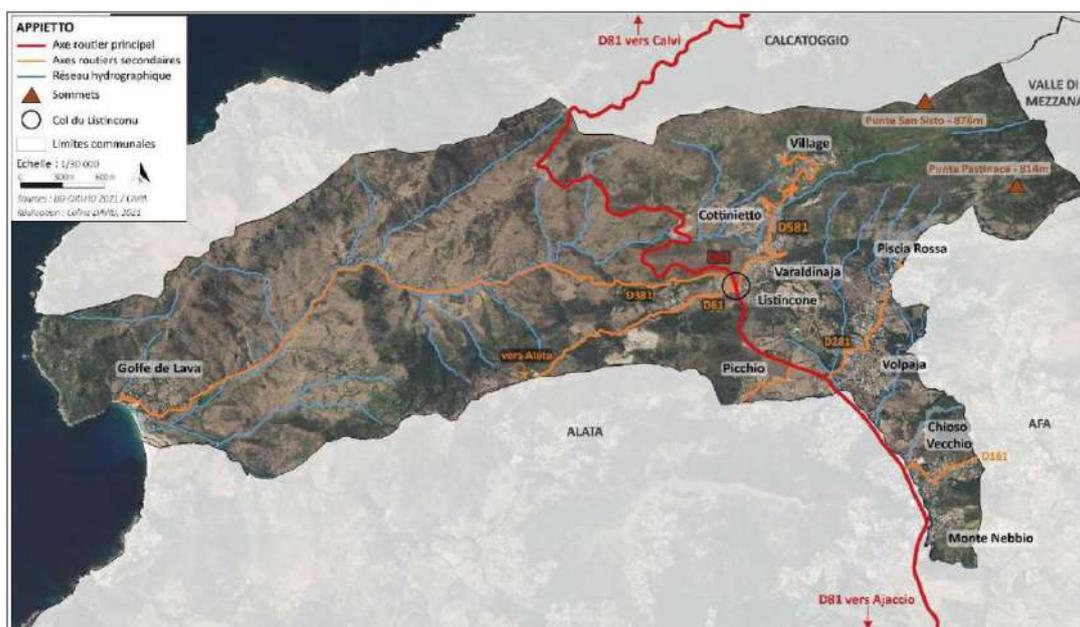
Dans cette première partie du dossier, le maître d'ouvrage présente le cadre général réglementaire dans lequel s'inscrit l'élaboration d'un PLU et les objectifs principaux de son plan d'urbanisme pour la commune d'Appietto.

## 2.3.2. Partie 1 : Diagnostic territorial

### A. Chapitre 1 : Contexte géographique, administratif et réglementaire

#### a. Contexte géographique

Appietto est située sur la côte Ouest de la Corse et fait partie du territoire de la CAPA. Elle est connue pour son littoral exceptionnel, donnant sur le golfe de Lava et son relief escarpé, avec pour point remarquable le Mont Gozzi. Son territoire est essentiellement couvert par des espaces naturels et agricoles, mais compte une dizaine de secteur urbanisés organisés en hameaux, situé pour la plupart le long la RD81.



#### b. Contexte administratif

La Commune d'Appietto est située en Corse, qui dispose d'un statut particulier en termes de gouvernance par rapport aux autres régions françaises. La Collectivité de Corse est dotée de compétences propres, notamment en matière d'aménagement de territoire. Ainsi, depuis 2015, la Corse est couverte par le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) qui fixe des directives et des objectifs généraux en termes de développement et d'équipements.

Appietto fait également partie de la CAPA (Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien) qui exerce des compétences obligatoires en matière de service à la population (par exemple : gestion des eaux, assainissement, déchets, ...).

#### c. Contexte réglementaire

Un PLU doit nécessairement être compatible avec les plans et schémas de portée supérieure et en premier lieu avec un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale). En l'absence de SCOT, la constructibilité est limitée dans le PLU et celui-ci doit être rendu compatible avec l'ensemble des lois, plans, schémas, de niveau supérieur.

Ainsi, le PLU de la commune d'Appietto s'inscrit dans un contexte réglementaire contraint qui lui impose d'être compatible avec les dispositions les plus contraignantes des lois montagne et littoral. À l'échelle régionale, il doit être compatible ou prendre en compte le PADDUC, le PGRI, le SDAGE, le SCRAE et le SRC. À l'échelle intercommunale, il doit prendre en compte le SAGE, le PCET, du PDU, le PLH et le PNT de la CAPA.

#### d. Synthèse chapitre 1

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE –

 1 795 habitants en 2020 ;

 Corse-du-Sud, à une dizaine de kilomètres au Nord d'Ajaccio ;

 Façade littorale (Golfe de Lava) et points d'altitude remarquables (Mont Gozzi, Punta San Sisto et Punta Pastinaca) ;

 Hameaux anciens (Village, Volpaja, Piscia Rossa, Picchio) et plusieurs lotissements (Monte Nebbio, Orsala, Chioso Vecchio, Vanghone, Filetta).

CONTEXTE ADMINISTRATIF –

 Collectivité de Corse. Elle a 11 grandes compétences dont l'aménagement du territoire. En 2015, l'Assemblée de Corse a approuvé et adopté le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC) qui fixe les objectifs de développement sur le long terme (horizon 2030).

 Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA). Elle regroupe 10 communes et 89 990 habitants en 2020. Elle a 5 compétences obligatoires dont l'aménagement du territoire ainsi que 8 compétences complémentaires.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE –

En l'absence de SCoT, le PLU doit prendre en compte et être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux.

Il doit être compatible avec :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ;
- Le PADDUC ;
- Les orientations et objectifs du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux de Corse (SDAGE Corse) ;
- Les objectifs et orientations définis par les Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI Corse).

Il doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie de Corse (SRCAE) ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la CAPA ;
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) de la CAPA et de la commune ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CAPA ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPA ;
- Le Plan Numérique Territorial (PNT) de la CAPA.

## Observations CE

Ce premier chapitre permet de situer la commune d'Appietto sur les plans géographique, administratif et réglementaire.

Commune essentiellement rurale, Appietto est dominée à l'Ouest par le Mont Gozzi et dispose d'une façade maritime remarquable très touristique : le Golfe de Lava.

D'un point de vue administratif, Appietto fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, qui centralise l'exercice de plusieurs compétences.

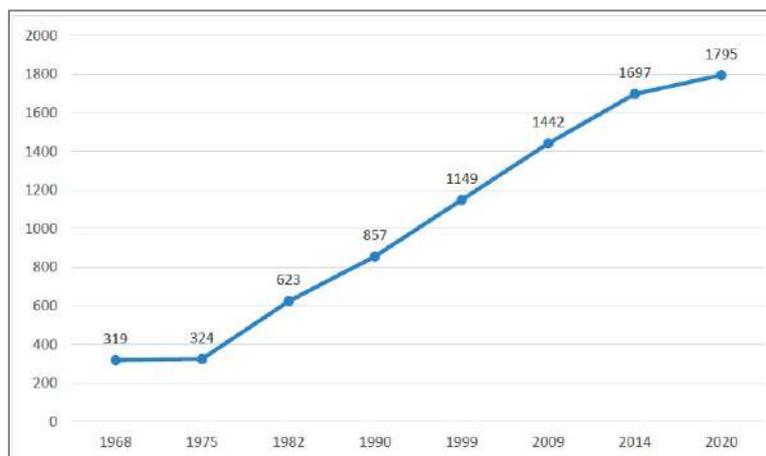
Cette partie présente enfin le contexte et les contraintes règlementaires auxquelles l'élaboration du PLU est confrontée. En l'absence de SCOT, le PLU d'Appietto verra certaines de ses zones limitées en possibilité de construction. En outre, le maître d'ouvrage devra démontrer que son projet est effectivement compatible ou prend bien en compte l'ensemble des lois, plans et schémas de portée supérieur.

Cette présentation est très détaillée et exhaustive, notamment du point de vue réglementaire, et se conclut par une fiche synthétique qui apporte une vraie plus-value didactique au document. Tous les éléments importants y sont recensés, ce qui facilite la lecture et la compréhension du dossier.

## B. Chapitre 2 : Dynamique démographique, économique et immobilière

### a. Dynamique démographique

Le maître d'ouvrage propose une analyse de l'évolution de la population communale depuis les années 1970. On relèvera que celle-ci connaît une forte expansion, passant de 324 habitants en 1975 à 1795 en 2020.



La commune estime, après examen du nombre de permis de construire accordés entre 2020 et 2023, que la population doit se situer aux alentours de 1812 habitants en 2023. Ainsi, sur la période 2009-2023, la population augmente à un rythme constant d'environ 2%.

La comparaison du solde naturel et du solde migratoire montre que cette évolution de la population est due à l'installation de nouveaux arrivants. Avec un taux de natalité relativement faible, il est possible de conclure que leur profil correspond à des familles déjà constituées qui s'installent puis vieillissent sur la commune.

L'analyse de la composition de la population par tranche d'âge montre un vieillissement de la population et un solde migratoire soutenu par des actifs qui s'installent en milieu rural mais proches du bassin d'emplois ajaccien. Cette évolution due au vieillissement est une tendance générale que l'on retrouve au niveau de la CAPA. Elle est également le témoin des difficultés pour la commune à proposer de nouveaux logements en dehors des nouvelles constructions réalisées par des jeunes arrivants.

L'étude propose ainsi cinq hypothèses de trajectoire démographique, qui prévoient entre +1149 habitants pour la plus large, contre 331 pour la plus resserrée. L'hypothèse de + 331 habitants a été retenue par la commune et sera justifiée par ailleurs.

## b. Composition des ménages

La composition des ménages s'inscrit dans la moyenne des communes rurales de la CAPA, où l'on note une diminution du nombre de personnes, passant de 3,2 à 2,4 habitants par ménage. Cette dynamique est très générale et devrait se poursuivre en raison de phénomènes sociétaux.

Si près de la moitié des ménages est constitué de personnes mariées, on relève un nombre important de célibataires.

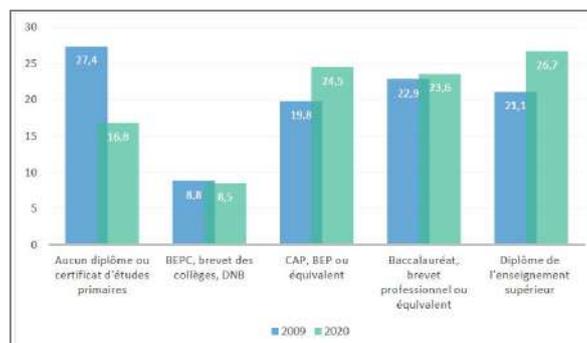
Le revenu médiant est supérieur à celui pour la Corse et à l'échelle nationale.

Enfin on notera que près de 60% de la population s'est installée au cours des 20 dernières années.

## c. Population active, chômage et formation

Appietto dispose d'un total de 203 emplois et l'on y recense 839 actifs en 2020. Ainsi, la majeure partie des actifs travaillent sur le bassin d'Ajaccio.

On constatera que le niveau de qualification de la population est en augmentation depuis ces 10 dernières années.



La commune accueille donc une population toujours plus diplômée, mais les jeunes quittent le village pour débiter leur cursus de formation.

#### **d. Habitat et logement**

On relève un important développement du parc immobilier depuis les années 1975, ce qui correspond à l'évolution de la population. Les résidences principales dominent le marché, mais le nombre de résidences secondaires représentent près de 40% de l'offre. **L'un des enjeux d'ici à 10 ans sera de proposer suffisamment de logements en tenant compte du nombre d'habitants supplémentaires à accueillir et du phénomène de desserrement des ménages.**

Le parc de logements est essentiellement constitué de maisons individuelles (82% du parc). La majorité des ménages est propriétaire de son logement, mais le statut de locataire a tendance à augmenter ces 10 dernières années.

**En revanche, la commune ne compte aucun logement social.**

L'offre de logements est composée en majeure partie d'habitats de superficies importantes, comportant généralement 4 pièces, correspondant à la recherche la population arrivante. **Avec un habitat faiblement densifié et face à la demande importante, les capacités foncières pourraient rapidement être consommées.** Il s'agit d'ailleurs d'une problématique relevée par le programme local de l'habitat établi par la CAPA.

**L'offre d'habitat doit nécessairement évoluer en faveur d'une économie de foncier.**

Ces dix dernières années, on compte 285 logements nouveaux, pour 147 permis de construire accordés. En revanche, seulement 2 logements ont été construits entre 2020 et 2021, contre 29 en 2011, année la plus productive. On observe également une hausse des permis refusés, qui traduit ainsi une difficulté grandissante à construire sur la commune en raison de la stricte application de la loi littoral.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> est un peu moins élevé que la moyenne départementale pour les maisons, confirmant un contexte immobilier dynamique et attractif pour les nouveaux ménages.

#### **e. Économie locale**

La commune d'Appietto compte 167 établissements commerciaux, hors secteur agriculture et activités marchandes. **Le secteur de la construction représente 30% de l'économie locale, hors agriculture.**

On notera également que la commune crée entre 13 et 36 entreprises par an, avec un rythme comparable aux créations recensées sur la Corse-du-Sud.

Il s'agit essentiellement de petites entreprises, qui ne comptent pas ou peu d'employés.

Le secteur de Lava centralise la majorité des petits commerces, notamment des restaurants uniquement ouverts en saison estivale.

Plusieurs entreprises disposent également de leur siège social sur la commune d'Appietto. Elles couvrent une gamme d'activités assez large, allant du BTP à la plaisance, en passant par la fabrication de biscuits, de bières, à la création artistique.

La commune accueille une carrière de granit autorisée pendant 30 ans à compter du 09 mars 2009. Plusieurs activités libérales sont recensées sur la commune avec, là aussi, un large éventail de métiers : architecture, santé, ingénierie, commerces de gros et de détail, locations, ventes, aménagement paysager, ...

Bien que la commune d'Appietto ne soit pas classée en zone touristique, la population est multipliée par 2 en période estivale et par 10 pour le seul golfe de Lava, qui compte la quasi-totalité des résidences secondaires et des petites structures d'accueil touristiques. A noter qu'un parc résidentiel de loisirs est en cours de construction.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 364 lits marchands sont recensés.**

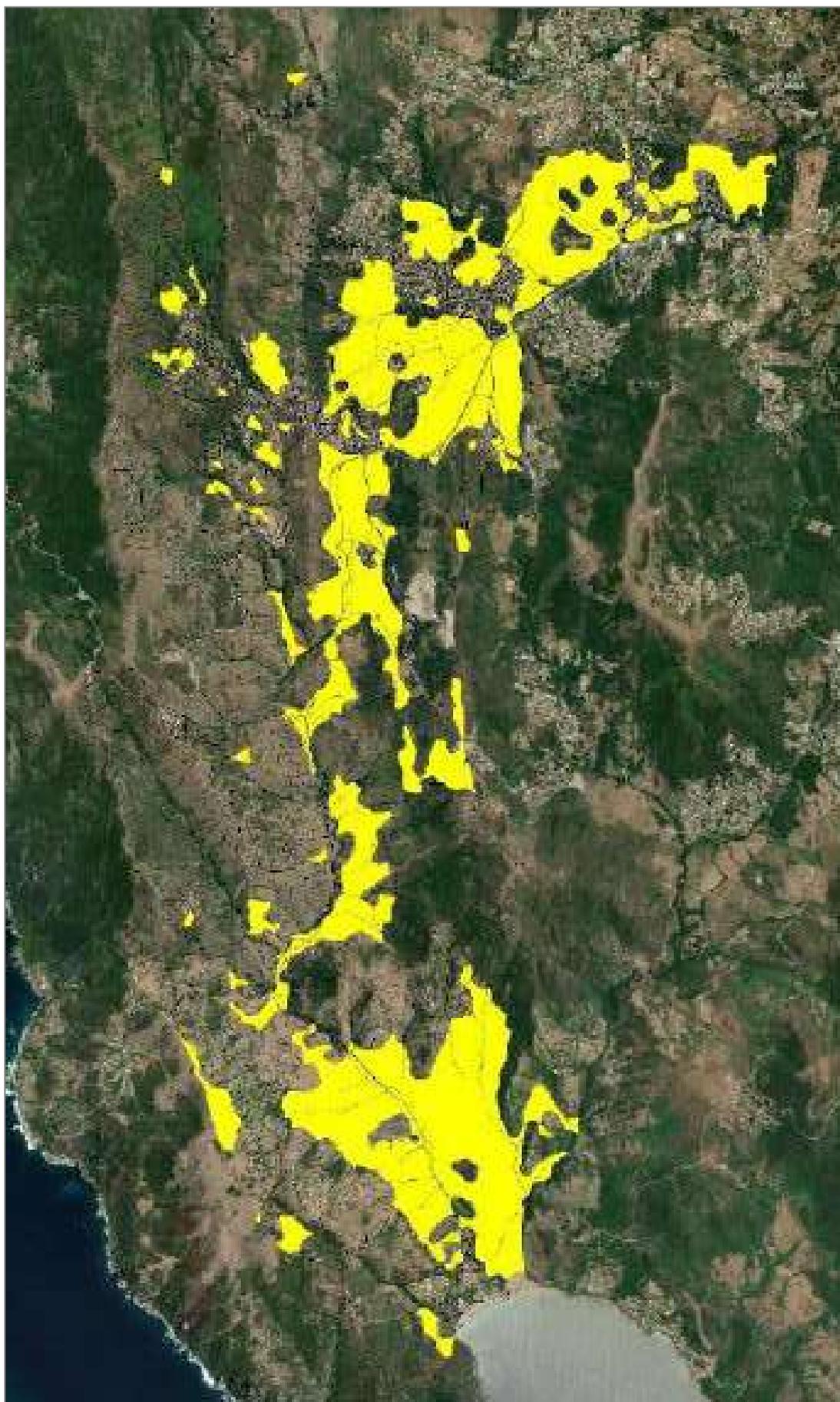
Plusieurs activités touristiques sont compatibles en bord de mer, mais également sur la partie montagneuse du territoire communal, avec des sentiers de randonnée aménagés.

**L'activité agricole représente 35% des entreprises locales.** 41 agriculteurs exploitent 2409 hectares de terres, soit près de 70% du territoire communal, concentré vers l'Ouest. **L'activité majoritaire est l'élevage : 87% des surfaces agricoles y sont consacré.**

Les potentialités agropastorales de la commune représentent 3441ha et sont réparties sur l'ensemble du territoire :

Potentialités agropastorales	Surface	% surface communale	Localisation
Espaces à fortes potentialités agropastorales cultivables	773 ha	50%	Versant Nord au-dessus du Village, Listincone, San Benedetto, Volpaja, Piscia Rossa, Balisaccia, Serenu, Partie Sud du Golfe de Lava
Espaces à potentialités agropastorales cultivables	945 ha	27%	Golfe de Lava, sous le Village, Volpaja, San Benedetto
Espaces de réserve (pas de potentialités agropastorales)	1 347 ha	39%	Vallée de Lava
Autres espaces (pas de potentialités agropastorales)	376 ha	11%	Rocher des Gozzi, Sur les crêtes, Vallée de Lava
<b>TOTAL</b>	<b>3441 ha</b>	<b>100%</b>	

**➔ Le PADDUC attribue 809ha d'ESA à la commune d'Appietto.**



*Répartition des ESA sur la commune*

On constate que les exploitations agricoles occupent historiquement une place importante dans l'économie locale. Bien qu'ayant subi une baisse dans les années 2000, le nombre d'exploitations reste globalement stable : 35 exploitations en 1988 contre 41 en 2020.

La taille moyenne des exploitations est extrêmement variable, allant de 1 à 100ha. Les plus grandes superficies accueillent différents types d'élevage. Le maraîchage reste une activité secondaire, seule une exploitation d'1ha est identifiée.

Les exploitations agricoles disposent d'un bon niveau d'équipement, avec 42 bâtiments, dont 3 sont photovoltaïques, et sont alimentées en eau par le réseau ou un forage.

**On note que 70% des baux sont de type verbal : seuls 7 des agriculteurs sont propriétaires de leur exploitation**, ce qui peut, à terme, introduire une fragilité dans la pérennité des entreprises et limiter les capacités d'investissement.

Les exploitants agricoles ont une moyenne d'âge de 48 ans, ce qui révèle une bonne dynamique de l'agriculture de la commune d'Appietto. Une grande partie d'entre eux estime que leur production est en plein développement et compte sur l'arrivée de l'irrigation pour exploiter les prairies. Seuls 3 exploitants vont vers une cessation d'activité, sans successeur connu.

Les perspectives de développement de la filière agricole sont :

- Le développement de l'agro-tourisme et des circuits courts
- Le développement de l'apiculture
- La mise en place d'un réseau d'irrigation

## **f. Équipements et services publics**

La commune dispose de plusieurs équipements et services publics sur son territoire :

- Une mairie au village et une mairie annexe en projet au Listincone
- Deux écoles communales et deux cantines scolaires
- Un service de garderie et un service de transport scolaire
- Un espace sportif et culturel

## **g. Communications numériques**

Le territoire est couvert par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Corse et dispose d'une réseau fibre en cours de déploiement par Orange (entre 50 et 80% du territoire est desservi).

## **h. Tissu associatif, sports et loisirs**

La commune offre un large panel d'activités sportives de pleine nature et les propose aux enfants de la commune. Le tissu associatif est très diversifié et compte une quinzaine d'associations à caractère social, culturel et économique.

## i. Synthèse chapitre 2

### PROFIL DE LA POPULATION –



**Forte croissance démographique** depuis 1975 notamment grâce au solde migratoire largement supérieur au solde naturel.



Tendance amorcée au **vieillessement de la population**.



**Territoire attractif pour les actifs et les jeunes familles** : grand nombre de familles avec enfants, 70% d'actifs sur la commune et population globalement de plus en plus diplômée.



**Renouvellement de la population** avec une ancienneté d'emménagement assez récente des ménages.



**Revenu médian annuel** par unité de consommation **supérieur** aux revenus médians régionaux et nationaux.

### PROFIL DE L'HABITAT –



**Contexte immobilier dynamique** avec une récente augmentation du nombre de résidences principales.



Très grande majorité de **grandes maisons** ainsi que de **propriétaires**, mais tendance croissante du nombre de locataires.



Importance du **nombre de résidences secondaires** sur le territoire communal.



**Difficulté** grandissante de la **construction** de nouvelles habitations.

### PROFIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL –



Très forte **importance du secteur agricole** sur le territoire communal et notamment des élevages caprins et bovins.



Rythme stable de la **création d'entreprises**, particulièrement **individuelles**.



Une **économie touristique au beau fixe** avec de nombreuses aménités et activités proposées, principalement sur le Golfe de Lava.



Présence de plusieurs **équipements et services** dont la mairie, deux écoles maternelle et élémentaire ou encore un espace culturel et sportif.



Présence également de plusieurs **associations** sur le territoire et organisation d'**événements** importants (Marché de Noël, Contrats Éducatifs Locaux, etc.).

## Observations CE

Ce chapitre présente un état des lieux démographique, économique et immobilier de la commune d'Appietto.

La population a été quasiment multipliée par 6 en moins de 50 ans.

L'accroissement démographique s'est stabilisé autour de 2% par an dans les années 2000.

Ce solde positif est porté par l'installation de nouveaux arrivants : l'analyse montre en effet un faible taux de natalité et un vieillissement de la population.

On note un desserrement des ménages, de 3,2 à 2,4 personnes par ménage, avec un nombre important de célibataires.

La majeure partie des actifs travaille sur le bassin ajaccien et est de plus en plus qualifiée.

L'hypothèse de croissance retenue est de +331 habitants d'ici à 10 ans.

Le parc immobilier s'est fortement développé, mais on l'on compte près de 40% de résidences secondaires.

Constitué essentiellement de maisons individuelles, la majorité des ménages est propriétaire.

Le point négatif de la situation actuelle est l'absence totale de logement social.

L'offre d'habitat est constituée de logements de grande taille installés sur des emprises foncières de superficies importantes.

Ces caractéristiques doivent nécessairement évoluer pour proposer une offre plus économe en foncier.

Je relève également le fort ralentissement de la construction ces dix dernières années et une forte augmentation des refus de permis de construire.

Il devient donc extrêmement urgent de relancer la dynamique immobilière sur la commune.

Le tissu économique est essentiellement constitué de petites entreprises.

On compte 167 établissements tous secteurs confondus, avec toutefois une domination de la construction et l'agriculture (+ de 65% des entreprises).

L'activité touristique est également très active, ou l'on trouve des activités variées (hôtellerie, restauration, activités de pleine nature) essentiellement localisées au Golfe de Lava.

Le PADDUC attribue un quota de 809 hectares d'ESA, la commune identifie 3441ha de terres agricoles, dont 820ha d'ESA.

La commune dispose ainsi d'un fort potentiel agricole. Une quarantaine d'exploitations sont en activité, essentiellement dans le domaine de l'élevage.

Les chefs d'exploitation sont dans la force de l'âge (48 ans en moyenne), garantissant ainsi la pérennité de leur production.

En revanche, il existe une fragilité dans cette dynamique : trop peu d'agriculteurs sont propriétaires de leur exploitation et les baux sont essentiellement verbaux.

La commune dispose de plusieurs équipements et services publics. La fibre est encours de déploiement. Enfin, elle bénéficie d'un tissu associatif bien développé.

Appietto est une commune dynamique qui profite du bassin d'emplois de la région ajaccienne. Elle sait valoriser ses atouts, tel le golfe de Lava et son caractère de

passerelle entre deux régions de Corse, ce qui lui a permis de se développer, de créer ses propres emplois et une vie associative assez riche.

Sa population et son parc immobilier ont subi une très forte expansion pendant près de 30 ans, accueillant de nombreux actifs et jeunes familles.

Néanmoins, la raréfaction des terres constructibles, due à l'application stricte du RNU et à la forte consommation foncière des propriétés, limitent les possibilités de construction. Cette situation empêche la commune de réaliser des logements sociaux, ce qui doit être une priorité, puisqu'elle n'en compte aucun.

On note un desserrement de la composition des ménages et un vieillissement de la population, ce qui nécessite d'adapter l'offre de logements et de services.

Appietto est également une commune rurale, qui remplit aisément les quotas du PADDUC en termes d'ESA et dont les exploitations agricoles jouissent de bonnes conditions pour fonctionner correctement. Il faudra toutefois être vigilant au sujet du format des baux, pour assurer la transmission des exploitations.

Je souligne que ce chapitre est également ponctué par une fiche synthétique très bien détaillée.

## **C. Chapitre 3 : Déplacements**

### **a. Les pratiques de mobilité sur le territoire**

Les déplacements de la population d'Appietto concernent les mouvements pendulaires domiciles / travail, qui sont à plus de 90% des cas assurés par des déplacements en voiture. Le réseau de transports en commun n'est pas performant et est quasi inexistant.

### **b. Le réseau aérien**

La commune se situe à 25 min de route de l'aéroport d'Ajaccio, qui accueille environ 1,5 millions de passagers chaque année. Appietto est impactée sur sa partie Sud par le plan de servitude aéronautique de l'aéroport.

### **c. Le réseau ferroviaire**

La commune n'est pas reliée au réseau ferroviaire.

### **d. Le réseau routier**

La commune n'est pas connectée au réseau routier principal de l'île. Elle est traversée par la RD81 qui relie Ajaccio à Calvi. Il s'agit d'un axe très fréquenté, tout particulièrement l'été. La commune est également maillée par plusieurs routes départementales, qui desservent les différents hameaux. Il convient de noter que le principal nœud routier est le rond-point du Linsticone.

### e. Les modes doux

La commune ne compte aucune piste cyclable. Les utilisateurs empruntent donc le réseau routier.

Il existe plusieurs chemins de randonnée au départ du village en direction des sommets, mais le réseau n'est pas interconnecté.

### f. Les transports en commun

Les transports en commun sont très peu disponibles sur le territoire communal. Ils se limitent aux transports scolaires, notamment dans le cadre du programme MuviStrada de la CAPA. Un projet de création de desserte depuis le col du Linsticone vers Ajaccio est en projet.

### g. Le stationnement

La commune propose environ 300 places de parking gratuit. La plus grande zone de stationnement se situe au golfe de Lava (200 places). Deux espaces de stationnement seront prochainement créés (Picchio et Village). La capacité globale étant relativement limitée, il est constaté un stationnement anarchique le long des voies des circulation. Enfin, il n'existe aucune place dédiée aux véhicules hybrides et électriques.

### h. Synthèse chapitre 3

	Population qui se déplace très majoritairement en <u>voiture</u> , très peu de place accordée aux mobilités douces et pas de transport en commun hormis le ramassage scolaire.
	Réseau aérien et ferroviaire accessible à une quinzaine de kilomètres.
	<u>Réseau routier structuré autour de l'axe D81</u> desservant tous les lieux de vie et dont une partie des routes terminent en impasse.
	Véritable <u>nœud routier au Col du Linsticone</u> sur l'axe D81 desservant le Village et le Golfe de Lava et avec la présence d'une aire de covoiturage.
	Projet d'une ligne de transports en commun par la CAPA reliant Ajaccio au Col du Linsticone.
	<u>Pas d'interconnexion routière</u> entre les différents lieux de vie, interconnexions seulement piétonnes via des sentiers pédestres historiques.
	<u>275 places</u> de stationnement gratuites sur la commune, <u>30 places</u> supplémentaires à venir. <u>Projet de parking relais</u> au Col du Linsticone, avec places de stationnement pour véhicules électriques et modes doux.

## Observations CE

Le dernier chapitre de la partie 1 de la notice de présentation propose un état des lieux des usages et possibilités de déplacement et stationnement sur la commune.

La population d'Appietto se déplace dans une très grande majeure partie des cas en voiture pour des mouvements pendulaires travail / domicile.

Les autres modes de déplacement, collectifs ou doux, ne sont pas ou peu développés : seul le ramassage scolaire est assuré par la CAPA.

Le stationnement des véhicules souffre d'un nombre de place de parking très limité : environ 300 places réparties sur toute la commune, dont 200 à Lava.

La création de places supplémentaires (30 places à venir) ne me semble pas suffisante pour limiter l'anarchie qui règne dans ce domaine.

Le projet du parking du Listincone pourrait améliorer la situation, mais il me paraît nécessaire de créer également des zones pour véhicules électriques et hybrides sur les autres hameaux de la commune. Un projet plus ambitieux aurait pu être envisagé, comme une couverture photovoltaïque des espaces de parking pour alimenter des bornes électriques.

Tout comme les chapitres précédents, celui-ci se conclut sur une infographie pédagogique qui récapitule les points clés de l'état des lieux.

### **2.3.3. Partie 2 : Etat initial de l'environnement**

#### **A. Chapitre 1 : L'environnement naturel**

##### **a. Caractéristiques environnementales**

La commune d'Appietto présente un climat méditerranéen, avec des étés chauds et secs et des hivers doux et humides. Les données climatiques fournies montrent une température moyenne de 15,6°C, un cumul de précipitation de 708mm de pluies et des vents en rafale de l'ordre de 100km/h.

Le territoire dispose d'un profil assez atypique, débutant à une altitude nulle, au niveau du golfe de Lava pour s'élever jusqu'à une altitude d'environ 900 mètres, à la Punta San Sisto, qui marque la limite communale Nord. Appietto dispose d'une vaste plaine agricole, traversée par le ruisseau de Lava.

La commune se situe dans une zone granitique. Le maître d'ouvrage décrit très précisément le contexte géologique et pédologique du territoire.

Appietto dispose d'un important réseau hydrographique, constitué de deux ruisseaux principaux (le Lava et le Cavallu Mortu), eux même alimentés par plusieurs affluents.

Le Cavallu Mortu est également un affluent de la Gravona.

Ces deux cours d'eau sont concernés par le SDAGE de Corse, qui précise que leur seuil de bon état écologique a été atteint en 2015. Les eaux souterraines sont incluses dans la masse d'eau FREG619.

La commune est concernée par plusieurs risques majeurs :

Au sujet des feux de forêts, la commune est couverte par un PPRn feu de Forêt Grand Ajaccio. La commune dispose de deux points d'eau de 60m<sup>3</sup> et la création d'une piste en zone d'appui à la lutte incendie entre la Bocca di Carbinica à la Bocca San Sebastiano.

Le risque inondation est identifié dans le cadre de l'Atlas des zones inondables pour les ruisseaux de Lava et Cavallu Mortu, mais il n'existe aucun plan de prévention des risques.

Appietto n'est pas une commune soumise au retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique.

Enfin, on recense une carrière d'extraction qui pourrait présenter un risque technologique. Cette dernière est soumise à une autorisation environnementale, dont une copie est versée au dossier.

## b. Occupation des sols

**Le tissu urbain discontinu occupe un peu moins de 3% des sols de la commune.** Ainsi, près des 97% du territoire est composé de zones agricoles ou naturelles. **On comptabilise 1013ha de forêts de feuillus, soit un taux de boisement de 29%.**

Les zones agricoles représentent 1718ha, soit 50% du territoire, néanmoins, 2409ha sont déclarés au RPG de 2020.

Les meilleures potentialités sont situées dans la plaine, sous le rocher du Gozzi, mais aussi au niveau de l'arrière-plage de Lava. L'auteur estime d'ailleurs que 50% des terres de la commune ne présentent aucune potentialité agricole, pourtant, elles constituent des espaces de réserves pour le pastoralisme et sont ainsi majoritairement exploitées. Les autres 50% disposent de potentialité agricole, mais ne sont qu'en partie labourables, et restent relativement rares. Ces terres offrent un potentiel d'autonomie fourragère ce qui en fait des surfaces stratégiques pour le développement de l'agriculture.

**Plus de 40% des terres agricoles sont dédiées à l'élevage.**

Une grande partie du territoire se situe au sein du zonage viticole de l'INAO, montrant des potentialités certaines dans ce domaine.

## c. Analyse écologique

### ➤ Zonage écologique remarquable

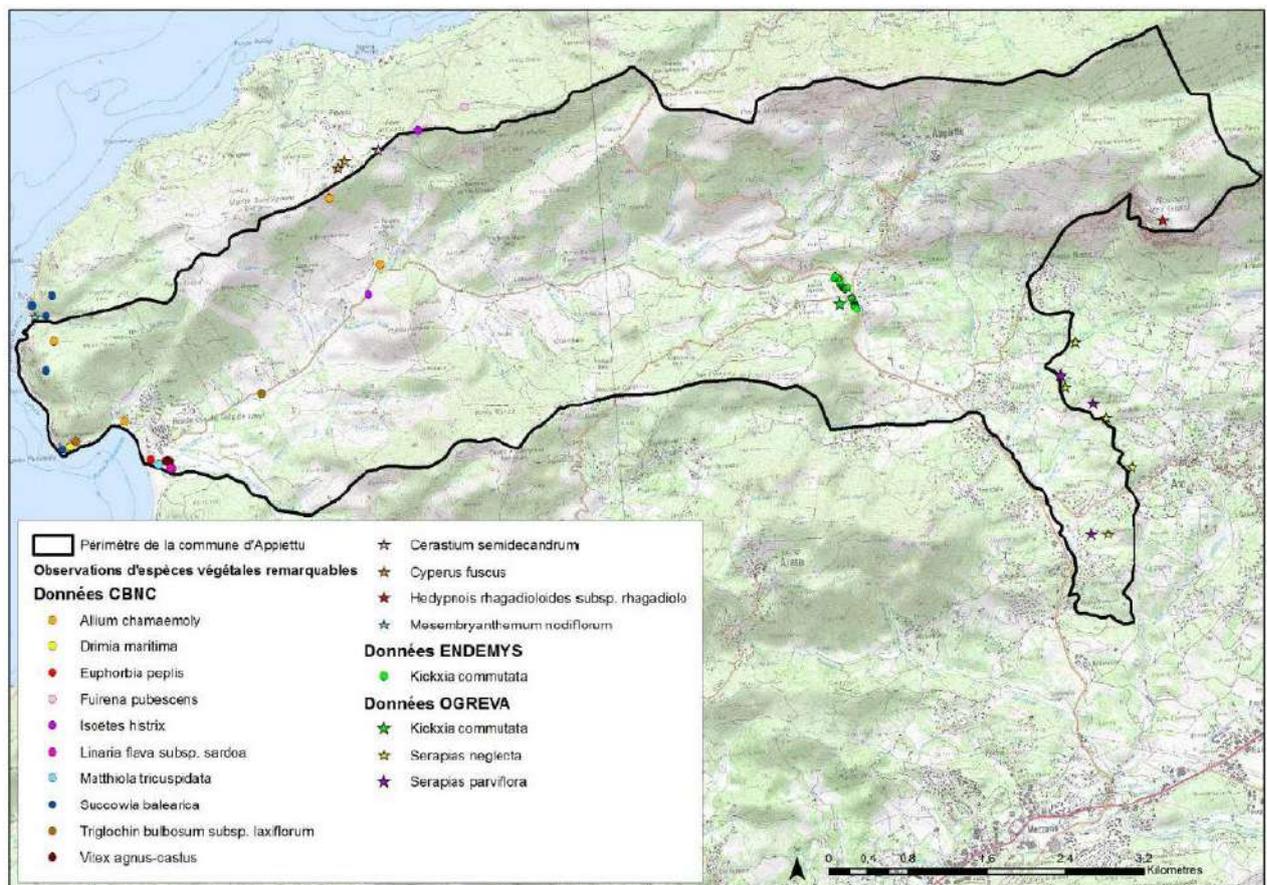
Type de zonage	Nom	Superficie
Site Natura 2000	Iles Sanguinaires, plage de Lava et Punta Pelusella	220 ha
ZNIEFF de type I	Rochers des Gozzi et abords	447 ha
ZNIEFF de type I	Agrosystème d'Afa-Appietto	330 ha
ZNIEFF de type I	Dune du Golfe de Lava	3 ha
ZNIEFF de type I	Punta Pelusella, Paraggiola, Scapentana-Tranpitatoju	328 ha
Espaces Remarquables et Caractéristiques	Espaces Remarquables et Caractéristiques	329 ha

## ➤ Habitats naturels

Le territoire communal est composé de 10 habitats, répartis en quatre grands groupes :

- Les zones artificialisées, qui correspondent au tissu urbain discontinu
- Les zones agricoles, comprenant les prairies, les surfaces agricoles et les systèmes de culture
- Les forêts et milieux semi-naturels, composés de forêts de feuillus, de pelouses et pâturages naturels, de forêts et végétations en mutation, et de végétations sclérophylles
- Les zones d'espaces ouverts, telles les plages, dunes et sables, et les roches nues

La flore de la commune d'Appietto compte 16 espèces remarquables, une large biodiversité d'espèces communes et 6 espèces envahissantes. Le maître d'ouvrage fournit un tableau récapitulatif des espèces remarquables et des espèces envahissantes qui précise certaines informations, notamment leur localisation sur la commune, leur niveau de protection, ou bien leur rareté.



La faune présente sur la commune d'Appietto est constituée des espèces suivantes :

- **28 espèces protégées d'oiseaux**, dont 4 menacées. Parmi elles, 9 espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux 79/409/CEE. La présence de pie grièche à tête rousse, espèce protégée et menacée, a également été confirmée comme nicheuse dans certains milieux
- **3 espèces d'amphibiens**, notamment le discoglosse sarde et discoglosse sp, inscrits à l'annexe II de la directive habitat
- **5 espèces protégées de reptiles, notamment** le phyllo dactyle d'Europe et la tortue d'Hermann, inscrits à l'annexe II et IV de la directive habitat
- **Deux espèces de mammifères non volants**, dont une protégée, le hérisson d'Europe
- **11 espèces d'insectes**, dont le porte queue de Corse, protégé et inscrit à l'annexe II de la directive européenne habitat faune flore 92/43/CEE
- **1 espèce protégée d'invertébrés**, la patelle géante, inscrite à l'annexe II et IV de la directive habitat

Enfin, aucune donnée n'est disponible au sujet des chiroptères.

### ➤ Continuités écologiques

Les continuités écologiques, c'est-à-dire la trame verte et bleu (TVB), permettent le bon fonctionnement de l'équilibre écologique.

Afin de définir précisément la TVB, le maître d'ouvrage présente en premier lieu les différents niveaux de TVB connus :

- À l'échelle de la Corse, issue des données du PADDUC
- A l'échelle intercommunale, qui traite essentiellement des grands corridors écologiques
- À l'échelle communale, qui consiste à identifier les zones de fragmentation de la TVB et les hiérarchiser par niveau de perturbation

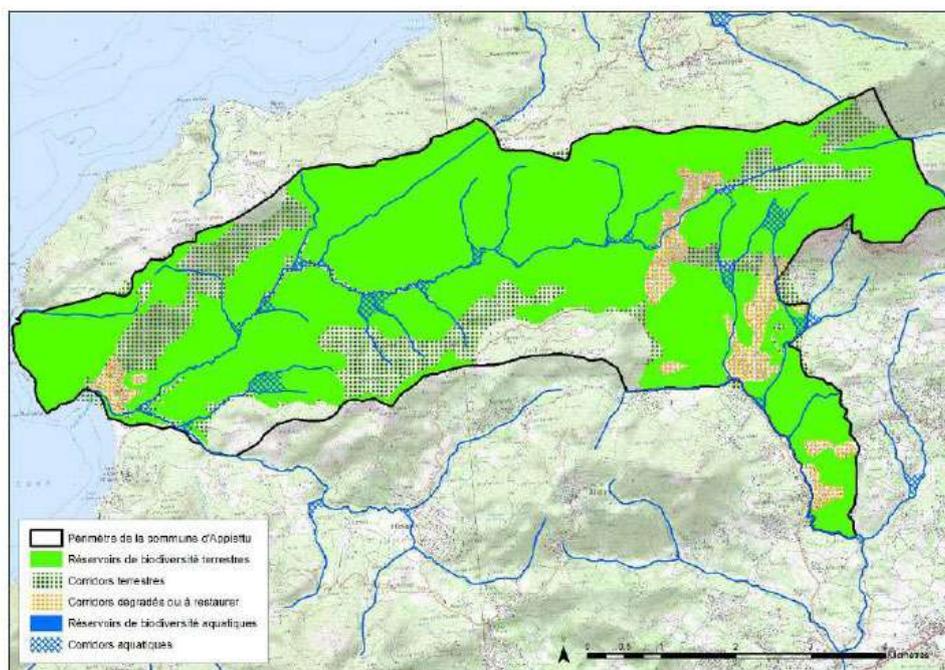
Le maître d'ouvrage fournit ainsi 3 cartographies qui sont les bases de l'identification de la TVB.

Dans un second temps, l'auteur de l'étude s'attache à déterminer les réservoirs de biodiversité en prenant en compte les espèces animales et végétales sensibles à la fragmentation. Ainsi, 16 espèces végétales et 15 espèces animales permettront de définir les zones d'habitat et les caractériser par qualité : zone nodale, périphérique ou exclusion. Les zones nodales présentent le plus fort enjeu, car il s'agit des zones où les espèces accomplissent toutes les étapes de leur cycle de vie.

La troisième étape de l'analyse du territoire porte sur l'identification des corridors de biodiversité, qui connectent les différents réservoirs. Une cartographie est réalisée en tenant compte de deux critères : la distance de dispersion et la dilatation/érosion pour chaque réservoir de biodiversité.

La TVB de la commune d'Appietto est ainsi constituée :

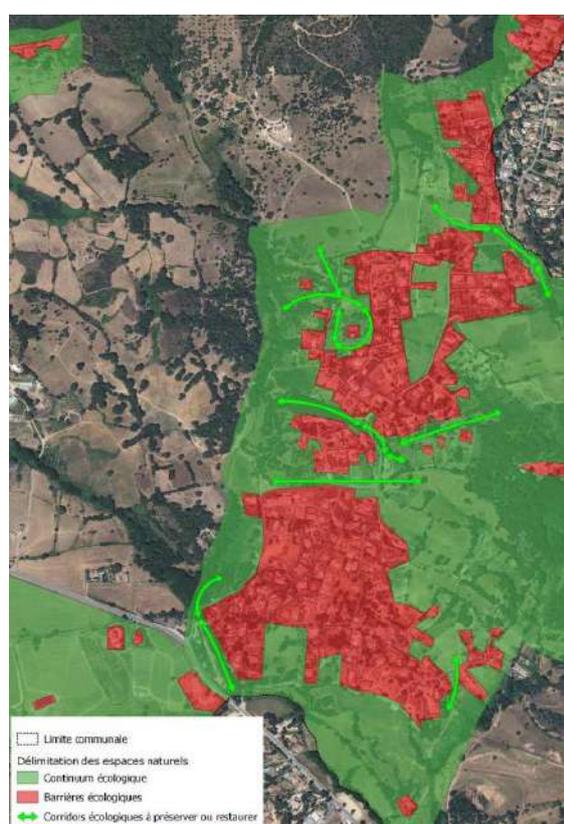
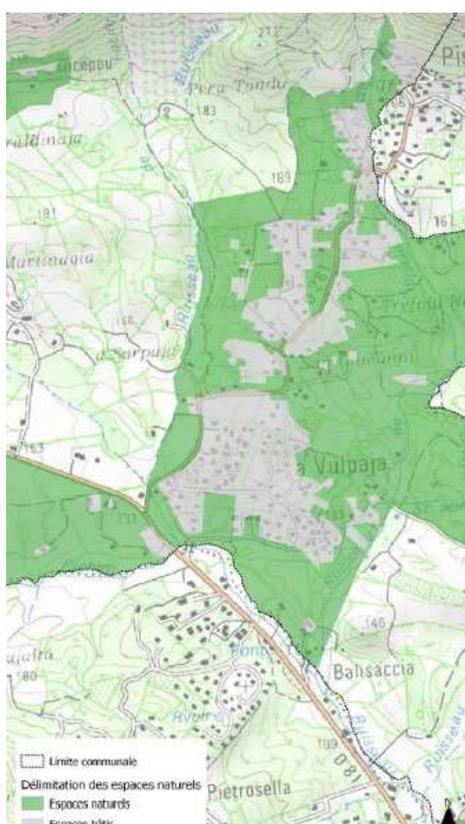
- De deux grands types de réservoirs de biodiversité : terrestre et aquatique
- De trois types de corridors écologiques : terrestre, anthropisé-dégradé et aquatique



➤ **Analyse sur les zones où des enjeux d'aménagements potentiels apparaissent**

Cette partie de l'étude est proposée sous forme de présentation graphique des limites entre les espaces naturels et les espaces bâtis (pages 181 à 188 du rapport) et des continuités écologiques (pages 189 à 194) des différents secteurs urbanisés de la commune (Lava, Chioso Vecchio, Volpaja, Linsticone et le Village, Picchio).

Un exemple est donné ci-après pour le secteur de Volpaja.



Cette partie est conclue par une synthèse des enjeux écologiques, présentée dans un tableau récapitulatif.

Thématiques		Enjeux
<b>Zonages écologiques</b>		Fort : La commune se situe au sein de cinq zonages écologiques. De plus, au moins un habitat et une espèce ayant justifié la désignation de ces zonages écologiques sont présentes.
<b>Habitats Naturels</b>	Milieux artificialisés	Nul : Ces milieux sont anthropiques et n'accueillent qu'une très pauvre diversité floristique.
	Milieux agricoles	Faible : Ces milieux sont communs en Corse et n'accueillent que des espèces végétales communes pour la majorité.
	Milieux de forêts et milieux semi-naturels	Moyen à fort : Présence d'habitats patrimoniaux.
	Milieux d'Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	Moyen à fort : Présence d'habitats patrimoniaux.
<b>Flore</b>		Fort à moyen : Présence d'espèces végétales protégées et/ou menacées.
<b>Faune</b>		Fort à moyen : Présence d'espèces animales protégées et/ou menacées.
<b>Continuités écologiques</b>		Fort à moyen : La commune se situe au sein ou à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique majeur.

## d. Synthèse chapitre 1

### CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES –



Climat méditerranéen, étés chauds, secs et ensoleillés, hivers doux et automnes pluvieux.



Relief très important avec de nombreux massifs dont le Rocher des Gozzi.



Zone essentiellement granitique.



Deux ruisseaux principaux : le ruisseau de Lava à l'Ouest et le ruisseau de Cavallu Mortu. Ils comptent de nombreux affluents.



Bon état chimique et écologique des eaux communales atteint.



Une activité industrielle faisant l'objet d'une autorisation ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) avec la carrière d'extraction.



Présence de risques feux de forêt, inondation, mouvement de terrain et industriel.

### OCCUPATION DES SOLS –



Taux de boisement de 29% sur la commune.



Activités d'élevage majoritaires sur la commune. Activités agricoles situées en grande partie dans la vallée de Lava.



Présence d'un zonage AOC viticole sur la commune.

### ANALYSE ÉCOLOGIQUE –



Présence de plusieurs zonages écologiques : le Site Natura 2000 « Iles Sanguinaires, plage de Lava et Punta Pelusella », la ZNIEFF « Rochers des Gozzi et abords », la ZNIEFF « Agrosystème d'Afa-Appietto », la ZNIEFF « Dune du Golfe de Lava », et la ZNIEFF « Punta Pelusella, Paraggiola, Scapentana-Tranpitutoju ».



Quatre grands milieux différents identifiés : les territoires artificialisés, les territoires agricoles, les territoires de forêts et milieux semi-naturels, et les territoires d'espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation.



16 espèces remarquables recensées sur la commune.



Espèces protégées recensées sur la commune : 28 espèces d'oiseaux, 3 espèces d'amphibiens, 5 espèces de reptiles, 1 espèce d'insecte, et 1 espèce d'invertébrés.



Plusieurs réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques identifiés sur la commune, terrestres et aquatiques.

## Observations CE

Appietto jouit d'un climat méditerranéen classique, avec des étés chauds et des hivers doux. Le territoire se découpe en trois entités principales : une façade maritime remarquable, une vaste plaine agricole et un relief culminant à environ 900 mètres d'altitude, au mont Gozzi.

Le contexte géologique et pédologique du territoire est très précisément décrit. Appietto dispose d'un important réseau hydrographique, présentant de bons indicateurs de qualité. Le Lava et le Cavallu Mortu en sont les deux principaux cours d'eau.

Les risques naturels (inondation et incendie) sont évalués et pris en compte par le maître d'ouvrage dans l'élaboration du dossier. Je relève également qu'une ICPE (carrière d'extraction) est présente sur la commune.

La commune présente un taux de boisement de 29%. Les espaces agricoles couvrent 50% de la superficie du territoire. Les activités de pastoralisme en monopolisent près de la moitié. **Ainsi, seulement 3% des sols de la commune sont occupés par un tissu urbain.**

Plusieurs zonages à vocation écologique sont recensés : 1 site Natura 2000 de 220ha, 4 ZNIEFF de type I couvrant 1108ha et des ERC sur 329ha.

Les espèces naturelles ont bien été caractérisées. L'auteur de l'étude identifie une dizaine d'habitats répartis au sein des différents espaces qui constituent le territoire (zones artificialisées, zones agricoles, forêts & espaces naturels, espaces ouverts). La flore compte 16 espèces remarquables et la faune plusieurs espèces protégées (28 espèces d'oiseaux, 3 d'amphibiens, 5 de reptiles, 11 d'insectes et 1 d'invertébrés). Les continuités écologiques ont également fait l'objet d'un travail d'identification qui a été réalisé en trois étapes.

Tout d'abord, des études bibliographiques à différentes échelles (régionale, intercommunale et communale ont servi de base à l'identification de la TVB).

Puis, une analyse du territoire a permis de déterminer les zones nodales des diverses espèces.

Enfin, l'identification des corridors de biodiversité, qui connectent les différentes zones nodales, a été réalisée.

La cartographie finale est de très bonne qualité et fait apparaître très nettement les composantes de la TVB. Elle permet de se rendre compte des enjeux écologiques et de la nécessité qu'il y a à protéger ces zones.

Une dernière analyse, de type graphique cette fois ci, met en évidence les interactions entre les espaces naturels et les espaces bâtis.

Un tableau de synthèse de l'évaluation de l'importance des enjeux existants à chaque contact entre les zones naturelles et le tissu urbain est proposé. Cette analyse a été réalisée avec attention et est très bien expliquée. Cela est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'une justification de la délimitation du zonage.

Comme de coutume, l'auteur conclut le chapitre par une infographie pédagogique.

## B. Chapitre 2 : L'environnement Humain

### a. Analyse paysagère

➤ Les différentes entités paysagères

Appietto s'inscrit dans un ensemble paysager qui s'organise autour du golfe d'Ajaccio. Essentiellement littoral, il se caractérise par des vallées et collines aux pentes douces en plaine. Les paysages sont soulignés par des promontoires naturels, comme le Monte Gozzi. Il s'agit de paysages habités et marqués par une forte présence de l'agriculture, mais menacés par une forte pression foncière en raison de sa proximité avec Ajaccio. La frange côtière est très touristique.



La commune d'Appietto est constituée de 2 entités paysagères principales :

- Les côteaux du Monte Gozzi
- Le bassin de Lava

Le rocher des Gozzi est un promontoire qui domine l'ensemble des vallées de la région ajaccienne. Très nettement visible depuis plusieurs points de vue, le Gozzi est un point de repère de la micro-région. Situé en contre-bas des crêtes qui se dessinent depuis le Gozzi, le col du Listicone est un nœud routier important, qui distribue le golfe de Lava, le village. C'est aussi le point de départ des vastes poches rurales, qui couvrent plusieurs communes du pays ajaccien.



Le bassin de Lava constitue la partie occidentale de la commune. Il s'agit d'un vallon, large de 3km, qui descend en pente douce sur près de 9km, pour aboutir à la baie de Lava. La partie en plaine est essentiellement occupée par des espaces agricoles. La plage et l'arrière-plage de Lava sont caractérisées par des zones naturelles sensibles. Seul l'ensemble immobilier des résidences de Lava vient fracturer le paysage.



➤ Sites et paysages institutionnalisés

La commune accueille un seul site de cette catégorie : il s'agit de la tour génoise de Pelusella, située dans le golfe de Lava.

➤ Analyse des entrées de ville

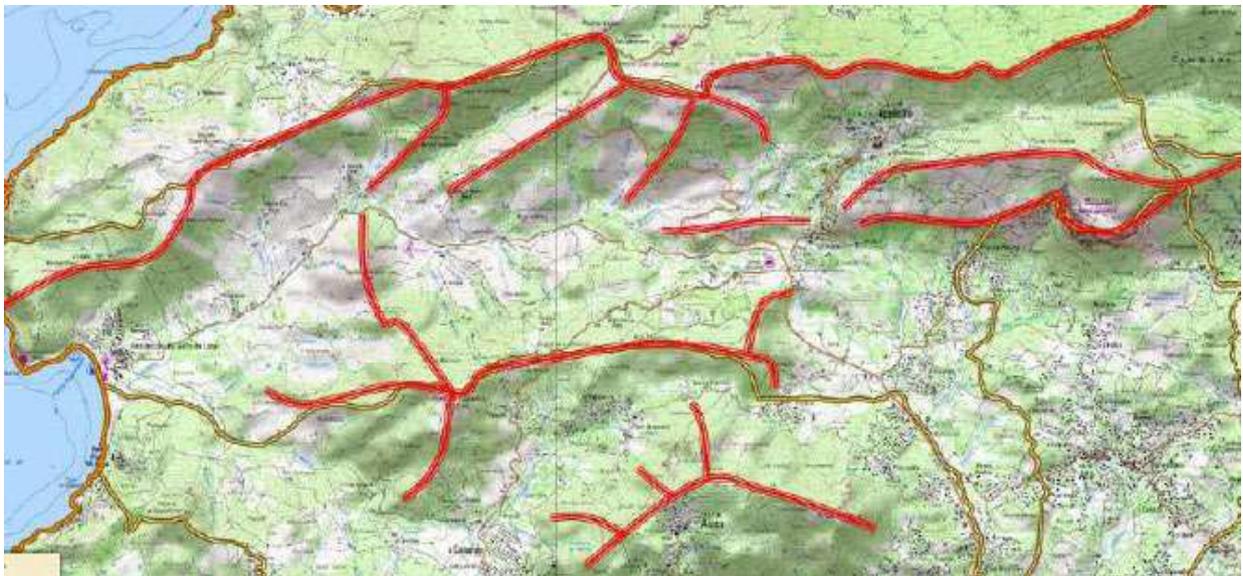
L'accès à la commune se fait par la RD81, au Nord par le col San Bastiano et au Sud depuis Ajaccio.

L'entrée Sud est un espace agropastoral, dans lequel se dessinent les zones urbanisées de Volpaja et du Linsticone. La montée vers le village depuis le Listincone est marquée par la présence de plusieurs villas le long de la route.

L'entrée Nord se distingue par une vue ouverte sur la vallée de Lava.

➤ Perspectives paysagères

Les nombreuses lignes de crêtes limitent fortement les co-visibilités par les espaces occupés par le public.



## **b. Organisation urbaine et typologie architecturale**

➤ Histoire de la commune

La commune d'Appietto dispose d'un riche passé historique, qui a d'ailleurs fait l'objet d'un ouvrage « Appietto, Mémoire d'un territoire », publié en 2018.

Les premières traces d'occupation remontent à la préhistoire, comme le prouvent certains vestiges, notamment des dolmens, que l'on trouve un peu partout sur la commune. Plusieurs sites remontant à l'Antiquité ont été identifiés : de nombreux vestiges sont situés près de la plage de Lava, en raison de ses terres fertiles, et sur les hauteurs, comme à Punta Ficaggiola, selon le modèle des Castellu.

Il existe peu de sources au sujet du Moyen Age. Pour autant, cette époque est marquée par la construction d'édifices religieux, dont les restes ont été retrouvés lors de fouilles. La chapelle San Sisto est ainsi un héritage du XIIIème siècle, reconstruite sur les ruines d'une église ancienne. Des ruines d'un château médiéval, qui appartenait à la seigneurie locale, ont également été découvertes sur les falaises du

Gozzi. Cette seigneurie prend fin au XV<sup>ème</sup> siècle, sous domination génoise. Il est estimé qu'à cette époque, la population s'élevait aux alentours de 500 à 600 personnes.

Dans la deuxième partie du XV<sup>ème</sup> siècle, la domination génoise s'exprime par la construction des tours, notamment celles de Pelusella et de Marchesaccio, qui ont traversé les siècles. Celle de Marchesaccio a d'ailleurs fait l'objet de travaux de rénovation par la municipalité en 2010. Sous la monarchie française du XVIII<sup>ème</sup> et avec l'apparition du plan terrier, il est possible de constater que les principaux foyers de vie se situent à Teppa et à Marchesaccio. La population s'établit autour de 400 habitants.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, la population est essentiellement paysanne : le cadastre de 1845 montre une occupation des sols centrée sur une agriculture variée. La population vit en autarcie et subit plusieurs épidémies. La construction d'une église, d'une école, et d'une fontaine, qui réunit les hameaux de la Teppa et de Marchesaccio, est le point de départ d'un nouvel urbanisme. On voit également apparaître les premières maisons des bergers qui se sédentarisent dans les zones de Lava, Stolli, Volpaja et Pieve Vecchia.

Au XX<sup>ème</sup>, on retrouve les hameaux historiques qui se sont développés au village, à Volpaja et à Piscia Rossa. Les constructions de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle se situent sur le Golfe de Lava et le Col du Listincone.

➤ Analyse typo morphologique du tissu urbain

La commune d'Appietto compte plusieurs ensembles urbains répartis sur le territoire.

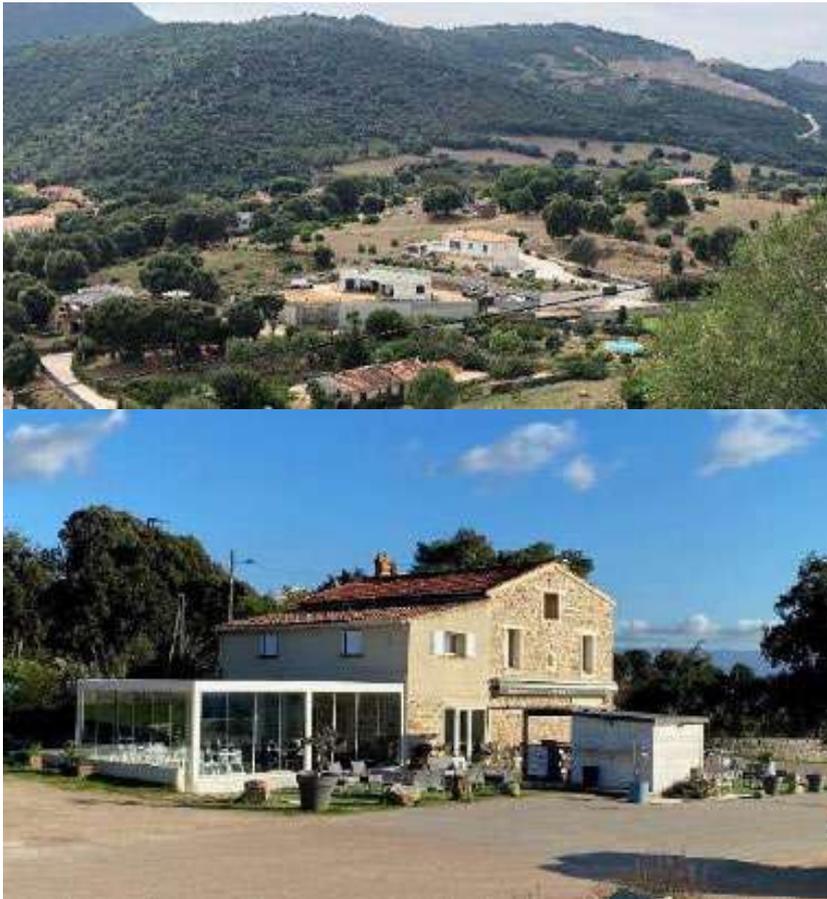
### **Village**

Le village est constitué des deux entités historiques, la Teppa et Marchesaccio, réunies au XIX<sup>ème</sup> siècle. Malgré une extension de l'urbanisation, la forme initiale est toujours visible. Le bâti est majoritairement constitué de maisons anciennes et mitoyennes, agencées selon une trame viaire très resserrée. Il s'agit d'ailleurs de la zone la plus densément construite (33 habitations à l'hectare). On y retrouve des éléments patrimoniaux (bancs, lavoirs, fontaines) et identitaires forts (chapelle Saint Cyr, tour génoise).

Le village a une vocation essentiellement résidentielle, avec 195 constructions pour 175 habitants permanents. En effet, en dehors des bâtiments publics (mairie et école) aucune construction non résidentielle n'a été recensé depuis 1951.



### **Listincone - Varaldinaja**



Il s'agit du secteur qui a le plus évolué ces dernières années, passant de quelques constructions éparses en 1975, à une véritable entité urbaine, occupant une place importante et structurante dans le paysage. La trame est toutefois moins dense et le bâti est constitué de pavillons récents, entourés de jardins.

On y trouve un commerce au niveau du giratoire, qui fait office de lieu de vie, et plusieurs hangars agricoles. Au regard de ce développement rapide et important, la commune souhaite y réaliser une mairie annexe.

### **Volpaja – San Giovanni – Piscia Rossa**

Ces secteurs sont situés à l'Est de la commune. Il s'agit de zones urbanisées, essentiellement à usage résidentiel, qui comptent des équipements publics (deux écoles, une cantine scolaire et une garderie). On y recense 800 habitants et 312 constructions, pour une tâche urbaine de près de 22ha.

L'urbanisation y est peu compacte car constituée d'habitations individuelles implantées sur de grandes parcelles, accueillant généralement des piscines.

L'entrée du secteur de Volpaja a fait l'objet de travaux de mise en sécurité routière. Volpaja est la zone la plus peuplée de la commune et accueillera des projets communaux. Le haut du hameau de Piscia Rossa est à cheval sur les communes d'Appietto et d'Afa.

### **Chioso Vecchio – Monte Nebbio**

Il s'agit de zones urbanisées récentes, accueillant des lotissements. Ce sont des zones résidentielles constituées d'habitations individuelles (170 constructions) de type pavillonnaire.

## **Lava**

Lava est un secteur de bord de mer, constitué d'espaces naturels remarquables. L'urbanisation ne s'y est manifestée que tardivement, dans le courant des années 1960. On y trouve plusieurs entreprises exerçant dans le domaine de l'hôtellerie, restauration et commerces de proximités. Cette zone, particulièrement touristique, voit sa population passer de 140 habitants à l'années, à plus de 2 000 en période estivale. Un parc résidentiel est également en cours de réhabilitation et permettra de recevoir des équipements légers (tentes, caravanes, mobile homes, ...). Le littoral de Lava occupe une place importante dans l'organisation, l'animation et l'attractivité de la vie communale. Plusieurs aménagements y ont été réalisés pour faciliter l'accès.



## ***Le Picchio***

Le secteur du Picchio est un tout petit espace urbanisé, à vocation exclusivement résidentielle, inséré dans une poche agricole. On y trouve d'ailleurs quelques bâtiments agricoles, notamment des hangars attenants aux maisons des exploitants. Un terrain de sport et de loisirs y a également été créé.

## ***Espaces publics***

La commune compte plusieurs places et espaces récréatifs répartis sur son territoire. On remarquera les lieux historiques (place de la mairie avec sa fontaine, et place de la tour du Marchesaccio) et des aménagements récents (plage de Lava, Picchio, lotissement Monte Nebbiu).



- Analyse architecturale du tissu urbain

## **Les typologies de bâti**

Les entités historiques (Marchesaccio, Teppa, Volpaja et Piscia Rossa) sont essentiellement constituées de maisons de village typiques de l'île par leur densité, leur mitoyenneté et leur hauteur. Un habitat plus contemporain s'est développé autour du bâti ancien, marqué par des emprises au sol plus importantes, des hauteurs moindres des parcelles plus vastes. Ce type d'habitat s'est d'ailleurs fortement développé sur les secteurs du Listicone, du Chioso-Vecchio, Monte Nebbio, du Picchio et de Lava.

## **Les façades**

On distinguera deux types de façades. Les maisons de village ont des façades en pierre granitique de la région ou, pour celles qui ont été récemment rénovées, des façades aux enduits de couleur claire. Les maisons contemporaines sont recouvertes d'enduits avec des finitions assez variables.

## **Les toitures**

Les toitures sont composées de tuiles canal pour le bâti ancien. Les tuiles marseillaises ou plates en imitation ardoise sont réservées aux constructions les plus récentes. Les toits sont de deux à quatre pentes.

## **Les menuiseries**

Les menuiseries des maisons traditionnelles sont en bois et de petite taille. Celles rénovées disposent de menuiserie aluminium ou en pvc. Les constructions contemporaines disposent également de ce type de menuiseries, mais dans des dimensions supérieures.

## **Les hauteurs**

Les maisons de villages sont construites sur des petites parcelles et disposent donc de 4 à 5 étages. Les maisons modernes sont construites sur des surfaces plus importantes et sont soit de plain pieds, soit avec un étage.

## **La densité & l'emprise au sol**

Les constructions historiques ont été construites sur des parcelles très petites et sont donc très resserrées entre elles. Les réalisations récentes ont une emprise au sol plus étendue, moins haute et peuvent ainsi respecter une distance de recul de 3 mètres. La densité est ainsi beaucoup moins importante.

## **Les clôtures**

Il n'existe pas de règle particulière, hormis la taille, limitée à 2,6m.

➤ Les éléments de patrimoine remarquable

La commune compte quelques éléments de patrimoine remarquable :

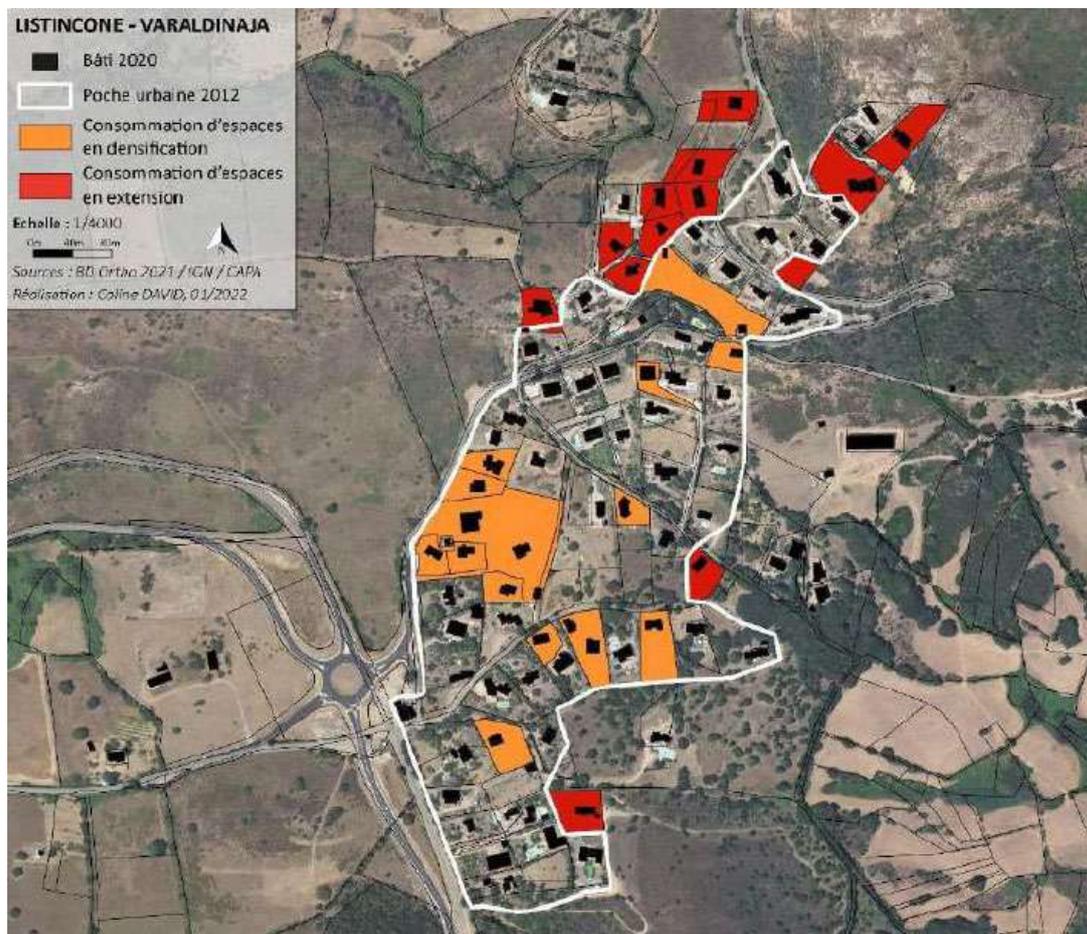
- La tour d'Appietto, située dans le hameau de Marchesaccio
- Le complexe mégalithique de Ciutalaghja,
- Divers sites néolithiques et de l'âge de bronze
- La tour de Pelusella
- Le Castellu et la chapelle du Gozzi
- Les ruines de la chapelle San Sisto
- Les églises San Chirgu et Santa Maria Assunta

➤ La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la dernière décennie

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par les zones urbanisées a été calculée par rapport aux permis de construire accordés et aux déclarations d'ouverture de chantier.

Il est estimé que sur la période 2012-2021, 18 hectares, dont 9 à l'intérieur de la zone urbaine, ont été consommés.

Une analyse graphique est proposée pour chaque zone de la commune, qui met en évidence la poche urbaine définie en 2012, et les parcelles qui ont été construites pendant cette période.



Le nombre de permis de construire, réparti par secteur est récapitulé dans le tableau suivant :

	Village	Volpaja – San Giovanni – Piscia Rossa	Listincone - Varaldinaja	Lava	Chioso Vecchio – Monte Nebbio	Total
2010	0	4	2	0	0	6
2011	1	7	6	0	1	15
2012	1	12	4	3	1	21
2013	0	2	4	0	0	6
2014	0	0	5	0	1	6
2015	3	4	1	1	2	11
2016	0	4	6	0	2	12
2017	1	6	0	0	1	8
2018	2	4	2	0	1	9
2019	1	2	3	0	0	6
2020	0	0	0	0	1	1
Total	9	45	33	4	10	101
%	8,9%	44,5%	32,7%	4%	9,9%	100%

Les secteurs ayant connu l'urbanisation la plus importante sont ceux de Volpaja, Piscia Rossa et du Listincone, cumulant 13,5ha, soit 75% des nouveaux espaces construits. Cette consommation concerne 17ha de zones naturelles, 0,6ha de foncier et 0,4ha d'agricole.

➤ Interprétation des lois Montagne et littoral

Le PLU doit être compatible avec les lois montagne et littoral, ce qui impose de prendre en compte et de retranscrire les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques, la bande littorale des 100 mètres et les espaces boisés classés.

Les EPR sont définis par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme. En l'absence de SCOT, le PLU doit être soumis à l'avis de la CTPENAF et satisfaire aux critères d'identification et de délimitation définis dans le PADDUC.

CRITÈRES	INDICATEURS
<b>Distance par rapport au rivage de la mer</b>	
<b>Configuration des lieux</b>	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf annexe III.A) du présent livret) <sup>6</sup>
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude...
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route...) ou bien naturelle (ligne de crête...)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
<b>Ambiance et paysage maritime ou littoral</b>	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)



L'application des critères précédents a permis de définir les espaces suivants :

- Le secteur de Lava
- La pointe de la Pelusella
- L'embouchure du ruisseau de Lava et ses abords



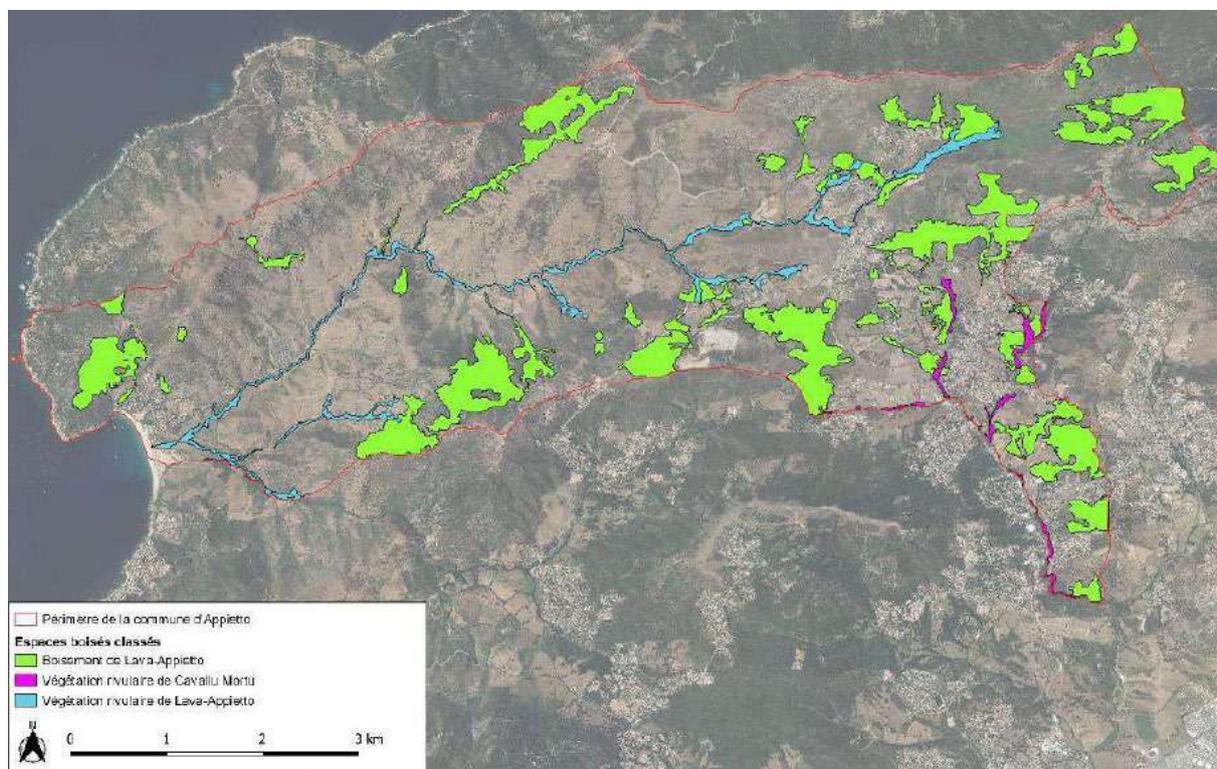
Les espaces remarquables et caractéristiques sont définis par les articles L.121-23 & R.121-4 du Code de l'Urbanisme. Le PLU doit également prendre en compte les préconisations du PADDUC.



La bande littorale des 100 mètres est définie par les articles L.121-16 et L121-19 du Code de l'Urbanisme. Le principe d'inconstructibilité s'y applique.



Les espaces boisés classés sont précisés dans les articles L.121-7 et 113-1 du Code de l'Urbanisme. La cartographie a donc été soumise à l'avis du conseil des sites, comme prévu par le CU. Le principe d'inconstructibilité s'y applique. Cette dernière a été approuvée à l'unanimité le 20 avril 2023.



La commune procède également à la détermination des entités urbaines au sens de la loi littoral. Elle rappelle que le PADDUC précise les modalités et principes d'application de ces lois. Cela a pour principe d'identifier les zones où l'extension sera autorisée, c'est-à-dire en continuité des villages et agglomérations. Les autres zones ne pourront bénéficier que d'un renforcement en urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe existante une fois le PADDUC révisé pour prendre en compte les dispositions de la loi ELAN.

La commune précise la méthodologie mise en œuvre pour estimer son potentiel de développement. L'appréciation de la continuité urbaine a été réalisée en traçant un cercle de rayon de 25 mètres autour de chaque bâtiment. Un groupe de 5 habitations doit être formé avec leur cercle qui converge, pour former une zone en continuité. Les contraintes relatives au paysage, coupure d'urbanisation, ESA, ERPAT, ZNIEFF, PPRIF, Natura 200 et l'analyse de la densité des parcelles sont également prises en compte pour délimiter la forme urbaine.

Cette analyse permet de comparer les caractéristiques des différentes formes urbaines aux critères du PADDUC et de les classer en espaces urbanisés, agglomération ou village.

Cette méthodologie a été appliquée à chaque zone urbanisée de la commune, permettant de justifier le classement suivant :

- Catégorie *Village* au sens de la loi littoral : Le Village et Volpaja – San Giovanni
- Catégorie *Espace déjà urbanisé* : Lava, Listincone – Varaldinaja, Piscia Rossa et Chioso-Vecchio / monte Nebbiu

Le maître d'ouvrage réalise une estimation du potentiel constructible au sein des parties urbanisées. Cet estimatif est réalisé secteur par secteur, en tenant compte des logements vacants, des friches et de la densification des zones urbaines.

L'auteur indique qu'il n'y a ni logement vacant, ni friche. Le potentiel de densification est évalué en recensant les dents creuses et les parcelles divisibles : 500m<sup>2</sup> d'espace libre minimum pour les zones connectées à l'assainissement et 800m<sup>2</sup> pour celles non raccordées.

Il s'agit essentiellement d'une analyse graphique sur les secteurs concernés par les résultats et sont résumés dans le tableau ci-après :

<b>Secteurs</b>	<b>Dents creuses</b>	<b>Potentiel divisible</b>	<b>Potentiel densifiable</b>
Village	7264m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>	9764m <sup>2</sup>
Volpaja – San Giovanni	2,7ha	8000m <sup>2</sup>	2,9ha
Listincone – Varaldinaja,	1,8ha	7200m <sup>2</sup>	2,5ha
Chioso-Vecchio / monte Nebbiu	1806m <sup>2</sup>	9600m <sup>2</sup>	1,1ha
<b>Total</b>	<b>4,8ha</b>	<b>2,7ha</b>	<b>7,6ha</b>

La capacité d'accueil du territoire est donc de 7,6ha.

## c. Synthèse chapitre 2

### ANALYSE PAYSAGÈRE –



Deux points culminants majeurs sur la commune : la Punta San Sisto (876 mètres) et le Mont Gozzi (705 mètres).



Village implanté sur les hauteurs, composé de deux hameaux historiques : la Teppa et le Marchesaccio.



Plusieurs autres poches d'urbanisation à Lava, Volpaja-Piscia Rossa, Monte Nebbio-Chioso Vecchio, Picchio, et les lieux-dits du Listincone, Varaldinaja, Terra-Mozza, Pozzu Sfundato et Cottinietto.



Paysage communal divisé en deux unités paysagères : les « Coteaux du Mont Gozzi » et le « Bassin de Lava ».



Nombreux monuments caractéristiques dont la tour de la Pelusella, la torra d'Appietto, les ruines du château des Gozzi ou encore les ruines de la Chapelle San Sisto.

### ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION HUMAINE –



Les premières traces d'occupation remontent à la Préhistoire et la population s'est sédentarisée durant le Moyen-Âge. C'est au cours des XIXème et XXème siècles que la commune prend peu à peu sa forme actuelle.



Les secteurs de Lava, du Listincone, de Volpaja-Piscia Rossa et de Chioso Vecchio-Monte Nebbio se sont particulièrement développés après 1950. Ces secteurs abritent en majorité de l'habitat pavillonnaire.

### CONSOMMATION D'ESPACE –



Sur les dix dernières années, la commune d'Appietto a consommé 18 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (9 hectares en densification et 9 hectares en extension) et n'a le droit qu'à 9 hectares constructibles pour les dix prochaines années.

Définition des formes urbaines selon les lois Littoral et Montagne :



- Village : village ;
- Volpaja-San Giovanni : village ;
- Lava : secteur déjà urbanisé ;
- Listincone-Varaldinaja : secteur déjà urbanisé ;
- Piscia Rossa : secteur déjà urbanisé ;
- Chioso Vecchio-Monte Nebbio : secteur déjà urbanisé.



Potentiel densifiable de 7,6 hectares sur la commune (4,8 hectares en dents creuses et 2,7 hectares en potentiel divisible).

## Observations CE

Le maître d'ouvrage propose une analyse paysagère de qualité, basée sur une étude graphique et justifiée par plusieurs photographies de la commune. On trouve un descriptif affiné des entités rurales et naturelles qui composent le territoire, et leurs principaux points de repère : le bassin de Lava et le mont Gozzi.

Un rappel historique précise que la commune a des origines ancestrales. Ainsi, depuis la préhistoire jusqu'à l'époque contemporaine, le développement communal est explicité. On retiendra que le noyau originel du village est composé des deux hameaux de la Teppa et de Marchesaccio. Les autres poches urbaines se sont développées après-guerre.

Tous les hameaux ont une forte vocation résidentielle, hormis celui de Lava qui a un profil touristique, avec une population en forte expansion pendant l'été.

Le village dispose d'une composition typique des villages insulaires, avec des ruelles étroites et des maisons mitoyennes sur plusieurs niveaux. Les autres hameaux accueillent une urbanisation moins compacte : plus contemporaine, celle-ci privilégie les maisons de plain-pied implantées sur des propriétés assez vastes. Les hameaux disposent généralement d'équipements publics variés, les plus importants (services scolaires et municipaux) sont situés au village.

L'architecture diffère également entre le village et les hameaux, avec des codes de construction qui marquent bien chaque époque.

La commune compte quelques éléments de patrimoine remarquables, notamment la tour de Pelusella.

Une analyse graphique des zones urbaines a été réalisée, afin de matérialiser les poches urbaines de chacune des zones et d'identifier les zones de consommations foncières en densification et en extension.

Le constat réalisé par l'auteur de l'étude est le suivant : en 10 ans, 17ha de zones naturelles, 0,6ha de foncier et 0,4ha d'agricole, pour 101 permis de construire délivrés. Chaque nouvelle construction a ainsi consommé 1 800m<sup>2</sup> d'espace vierge.

Le maître d'ouvrage a pris en compte les espaces proches du rivage, les espaces remarquables et caractéristiques, la bande littorale des 100 mètres et les espaces boisés classés pour s'assurer une compatibilité avec les lois montagnes et littoral.

Il précise que la cartographie des EBC a été validée en conseil des sites.

La détermination des entités urbaines au sens du PADDUC a également été réalisée, permettant ainsi d'identifier le Village et le secteur de Volpaja – San Giovanni, en village et les secteurs de Lava, Listincone – Varaldinaja, Piscia Rossa, Chioso-Vecchio et monte Nebbiu en espaces déjà urbanisés.

**Cette partie est complétée par une analyse du potentiel constructible, concluant que 7,6ha de terres peuvent recevoir des constructions au titre de la densification.**

## **C. Chapitre 3 : Réseaux, énergies, nuisances**

### **a. Gestion et protection de la ressource en eau**

#### **➤ Eau potable**

La compétence en matière d'eau potable est assurée par la CAPA. L'eau provient de l'usine de la Confinda et d'achat au SIVOM de la Cinarca.

Plusieurs réseaux distincts desservent les 590 abonnés de la commune. On compte un total de 5,4km de canalisation d'adduction et d'un réseau de distribution de 29km.

La consommation d'eau était de 105 000m<sup>3</sup> en 2019. Les volumes mis en distribution sont d'environ 200 000m<sup>3</sup>, en comptant l'eau du Liamone qui alimente le golfe de Lava, situé sur plusieurs communes. L'eau est réputée de bonne qualité physico-chimique.

La consommation est relativement stable tout au long de l'année, mais connaît plusieurs pics pendant la saison. Des études et projets sont en cours pour alimenter le golfe de Lava depuis le col de Pruno, afin de renforcer le réseau du village et étendre les réseaux de Volpaja, de la route du Golfe et du Monte Nebbio.

Un seul captage se situe sur la commune et comprend un périmètre de protection rapproché.

#### **➤ Défense incendie**

La commune est couverte par un Plan Local de Protection contre les Incendies qui sera complété par un schéma communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI). Actuellement, 36 points d'eau sont repartis sur la commune mais certains d'entre eux doivent être redimensionnés.

#### **➤ Eaux de baignade**

Les eaux de baignade se situent uniquement sur le golfe. Les eaux y sont de bonne qualité (le maître d'ouvrage fournit un justificatif).

#### **➤ Assainissement collectif**

La compétence en matière d'assainissement collectif est assurée par la CAPA. La majeure partie de la commune est couverte par un assainissement collectif. La Teppa et la Marchescchio sont desservis par une station d'épuration d'une capacité de 350EH. Le secteur de Lava est connecté à un réseau privé, non exploité par la CAPA. Les autres secteurs sont connectés, ou en cours de connexion, à la station d'épuration de Campo dell'Oro.

#### **➤ Assainissement non collectif**

L'assainissement non collectif est soumis au SPANC et géré par la CAPA. La majeure partie des installations ne sont pas conformes, mais seule une petite partie d'entre

elles sont à l'origine de pollution. Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement collectif a été réalisée par la commune.

#### ➤ **Assainissement pluvial**

L'assainissement des eaux pluviales est sous compétence de la CAPA. Le zonage établi en 2017 montre huit réseaux de collecte, un par secteur urbanisé. Les eaux captées sont dirigées vers la mer ou des ruisseaux, soit par des réseaux soit par gravité. Les principes d'élaboration du zonage sont repris dans le document et plusieurs cartes sont fournies.

### **b. Énergies**

#### ➤ **Consommation énergétique de la Corse et de la CAPA**

Les centrales du Vazzino et de Lucciana sont les principales sources de production électrique en Corse. Le Vazzino alimente la commune d'Appietto par une ligne HTB. La consommation de la Corse est estimée à 653 900tep par an. Celle de la CAPA est évaluée à 1262gwh, dont plus d'un tiers pour les besoins issus du résidentiel.

#### ➤ **Consommation énergétique de la commune d'Appietto**

La consommation électrique de la commune d'Appietto est de 31GWh, soit 17MWh/habitant, dominée par le secteur du résidentiel.

#### ➤ **Réduction de la consommation énergétique**

L'ADEME estime que le potentiel de réduction des consommations est de l'ordre de 50% en 2050 en appliquant une politique volontariste en la matière. Dans le cas contraire, l'ADEME considère que la consommation des communes augmenterait de 30%.

#### ➤ **Potentiel de développement en énergies renouvelables**

La commune accueille plusieurs installations de production d'énergies renouvelables. Il s'agit d'installations photovoltaïques et de biomasse, qui couvrent 28% des besoins communaux. Il existe un potentiel de développement du photovoltaïque sur les toitures, surfaces de parking et exploitations agricoles.

### **c. Déchets**

#### ➤ **Gestion des déchets par la CAPA**

La CAPA assure la collecte des déchets qui sont remis au SYVADEC qui en réalise le traitement. La CAPA collecte environ 50 000 tonnes de déchets chaque année avec un taux de valorisation qui s'établit aux alentours de 30%. Des distributions de composteurs individuels ont également été assurées par la CAPA, complétées par le déploiement de composteurs collectifs. La déchetterie la plus proche se situe au Stiletto, sur la commune d'Ajaccio. Un service de déchetterie mobile est également proposé avec des collectes sur le secteur du Listincone.

### ➤ **Gestion des déchets sur la commune d'Appietto**

Appietto est doté de 5 points d'apports volontaires, de 371 composteurs individuels (56% de dotation) et dispose de collectes en porte à porte adaptées à chaque secteur communal. Enfin, un projet de déchetterie sur le Listincone est en cours.

### **d. Pollution et Nuisances**

#### ➤ **Qualité de l'air**

Le Plan de Déplacement Urbain élaboré par la CAPA montre que la majeure partie des émissions de CO2 sont le transport et la centrale thermique du Vazzio. La qualité de l'air est toutefois globalement bonne sur la micro-région. La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche d'Appietto est celle de la Sposata, qui montre que la principale pollution est due à l'ozone.

#### ➤ **Nuisances sonores**

La principale source de nuisances sonores est la fréquentation des routes, notamment la RD81 au niveau du Linsticone, où les mesures de bruit s'établissent à 65/70dB (niveau moyen).

Le maître d'ouvrage mentionne également la présence d'une ICPE (carrière d'extraction en cours d'activité) et de 3 sites et sols pollués répertoriés par le BASIAS.

#### ➤ **Pollution lumineuse**

La pollution lumineuse est due à l'excès d'éclairage public, qui a plusieurs effets négatifs sur l'environnement. Concernant la commune d'Appietto, cette pollution est identifiable pour chaque zone urbanisée.

### **e. Synthèse chapitre 3**

## RÉSEAUX –



L'eau est gérée par la CAPA, réseau de 29 kilomètres sur la commune qui alimente 590 abonnés. Consommation stable sur les dernières années.



L'eau de baignade au Golfe de Lava est identifiée comme étant de bonne qualité.



L'assainissement est également géré par la CAPA. Toute la commune n'est pas encore raccordée à l'assainissement collectif mais le réseau principal sous la RD81 jusqu'au Col du Listincone est en cours d'acheminement.



L'assainissement pluvial est également assuré par la CAPA. 8 réseaux sur la commune de collecte des eaux pluviales, captées ou acheminées puis rejetées dans les ruisseaux ou la mer.

## ÉNERGIES –



La commune d'Appietto est alimentée par le réseau EDF, en provenance de la centrale thermique du Vazzio à Ajaccio.



Fort potentiel de production d'énergies renouvelables sur la commune.

## DÉCHETS –



La collecte et la gestion des déchets est également assurée par la CAPA. Le SYVADEC assure les opérations de transfert et de traitement. La collecte a lieu les mardis, jeudis et samedis à Appietto.



56% des logements individuels sont dotés de composteurs.



La qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire communal.



Des nuisances sonores peuvent émaner de la RD81 qui traverse la commune.



3 sites et sols pollués sont répertoriés sur la commune.



La pollution lumineuse se concentre principalement sur les poches urbanisées de la commune et est relativement faible.

## Observations CE

Le troisième chapitre de la partie 2 de la notice présentation traite de la situation des réseaux, énergies et nuisances.

Le maître d'ouvrage précise que la ressource en eau potable relève des compétences de la CAPA et est fournie par l'usine de la Confina.

Néanmoins, une part des eaux potables provient du SIVOM de la Cinarca.

Le réseau de distribution d'eau est assez dense et transporte 200 000m<sup>3</sup> d'eau, pour une consommation de 105 000m<sup>3</sup>.

Malgré des pics de consommation estivaux, sa ressource en eau est suffisante et de bonne qualité.

Plusieurs points d'eaux sont disponibles sur la commune pour alimenter la défense incendie.

Les eaux de baignade sont de bonne qualité.

L'assainissement fait également partie des compétences de la CAPA, hormis le secteur de Lava qui est géré par un privé.

La commune dispose d'une STEP pour les secteurs de la Teppa et de Marchescio. Les autres secteurs sont connectés à la STEP de Campo dell'Oro.

L'assainissement non collectif est soumis au SPANC (CAPA), qui relève que la plupart des installations ne sont pas conformes.

Une part d'entre elles sont source de pollution, ce qui à ce jour n'est pas audible. Des actions doivent être menées pour remédier à la situation.

L'assainissement pluvial est également assuré par la CAPA. Le réseau est bien développé et fonctionne correctement.

Le maître d'ouvrage, pour la bonne information du public, précise les niveaux de consommation électrique de la Corse et de la CAPA.

Il indique de celle d'Appietto est de 31Gwh et rappelle l'obligation de réduction de consommation. Il précise que la commune dispose d'un important potentiel de développement d'énergies renouvelables.

La question des déchets est traitée, en rappelant dans un premier lieu que les compétences relèvent de la CAPA et du SYVADEC.

Le maître d'ouvrage décrit en détail le dispositif de collecte disponible sur son territoire.

La qualité de l'air est relativement bonne. La principale source de pollution est la centrale du Vazzio.

Enfin, la commune ne subit que très peu de nuisances sonores et lumineuses.

Cette analyse est assez exhaustive, mais manque toutefois de précision. Des extraits des plans et schémas, comme ceux de l'assainissement, des ressources en eaux et protection des risques naturels auraient avantageusement compléter le document.

## **2.3.4. Partie 3 : Justification des choix**

### **A. Chapitre 1 – Justification du projet d'aménagement et de développement durable**

En préambule de ce chapitre, la commune rappelle que 3 scénarii de projet ont fait l'objet d'une réflexion au cours des dernières années. En 2016, une première proposition a été étudiée, mais abandonnée car incompatible avec le PADDUC et jugée disproportionnée en termes d'accroissement de population.

Une seconde version visait à développer uniquement le village. Elle a également essuyé un échec car trop déséquilibrée : l'impact sur la physionomie du village, ses infrastructures et ses abords aurait été trop important.

La troisième version, présentée au public en 2023, est compatible avec le PADDUC et répond aux obligations de la loi climat et résilience. Le projet est plus équilibré, proposant une constructibilité répartie sur l'ensemble des zones urbanisées, dès lors que le contexte réglementaire le permet.

#### **Orientation 1 : Permettre le développement démographique d'Appietto par une offre en habitat adaptée**

- Objectif 1 : Maintenir et attirer une population jeune et familiale
- Objectif 2 : Adapter le territoire au vieillissement de la population
- Objectif 3 : Proposer une offre de logements adaptée
- Objectif 4 : Conforter l'offre de loisirs
- Objectif 5 : Renforcer l'offre d'équipements publics

#### **Orientation 2 : Renforcer la structure économique locale**

- Objectif 1 : Conforter la place de l'agriculture
- Objectif 2 : Diversifier l'activité touristique
- Objectif 3 : Renforcer l'offre commerciale et pérenniser les activités économiques implantées sur le territoire communal

#### **Orientation 3 : Organiser le développement urbain de manière équilibrée**

- Objectif 1 : S'inscrire dans une modération de consommation d'espaces limitant l'étalement urbain
- Objectif 2 : Renforcer les centralités existantes du Village et de Volpaja
- Objectif 3 : Favoriser l'émergence d'une centralité sur le Listincone
- Objectif 4 : Contenir l'urbanisation de Chioso Vecchio – Monte Nebbio
- Objectif 5 : Contenir le développement des autres secteurs
- Objectif 6 : Renforcer les infrastructures existantes

#### **Orientation 4 : Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage**

- Objectif 1 : Protéger le secteur littoral de Lava
- Objectif 2 : Préserver les autres espaces naturels, réservoirs de biodiversité
- Objectif 3 : Assurer la prévention des risques naturels
- Objectif 4 : Préserver le patrimoine bâti et l'identité architecturale de la commune

## **Orientation 5 : Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement**

- Objectif 1 : Favoriser les liaisons inter-quartiers à travers un large réseau de liaisons douces
- Objectif 2 : Améliorer la hiérarchie du réseau viaire
- Objectif 3 : Organiser le stationnement
- Objectif 4 : Adapter les besoins futurs en mobilité électrique et mobilité douce
- Objectif 5 : Intégrer le schéma de mobilité prévu par le PDU de la CAPA

## **Orientation 6 : Adopter un mode de vie sain et écoresponsable**

- Objectif 1 : Réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles
- Objectif 2 : Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation

## **B. Chapitre 2 – Justification du règlement écrit et graphique**

Les dispositions générales du règlement écrit sont rédigées en 6 parties :

- Article 1 - Division du territoire en zones, qui présente les différentes zones du règlement écrit et graphique
- Article 2 – Dispositions particulières, qui correspond aux règles et rappels réglementaires s'appliquant à l'ensemble du territoire
  - o Article 2.2 : adaptations techniques favorisant la réalisation d'équipements publics
  - o Article 2.5 : règles d'implantation des constructions
  - o Article 2.6 : conformité réglementaire des autorisations d'urbanisme
  - o Article 2.7 : types de murs autorisés
  - o Article 2.8 : cadrage de l'édification des clôtures
  - o Article 2.9 : interdiction de branchement inutiles ou non déclarés aux réseaux
  - o Article 2.10 : réalisation des ouvrages publics de transport d'électricité
  - o Article 2.11 : respect du zonage d'alimentation en eau potable
  - o Article 2.12 : conformité des autorisations d'urbanisme face à la protection des incendies
  - o Article 2.13 : respect du zonage d'assainissement des eaux usées
  - o Article 2.14 : respect du zonage d'assainissement des eaux de pluie
  - o Article 2.15 : règles relatives aux antennes et paraboles
  - o Article 2.16 : règles relatives à la connexion aux réseaux énergies et communication
  - o Article 2.17 : règles relatives à l'éclairage extérieur
  - o Article 2.18 : modalités d'accès sur la voie publique
  - o Article 2.19 : caractéristiques des voies ouvertes à la circulation
  - o Article 2.20 : voirie territoriale
  - o Article 2.21 : règles relatives au stationnement (accessibilité PMR, stationnement des véhicules électriques, ombrières & revêtements des aires de stationnement, stationnement des deux roues motorisées et des vélos)
  - o Article 2.22 : masquage / enfouissement des équipements peu esthétiques

- Article 3 – Prescriptions/Servitudes graphiques
  - Article 3.1 : définition de 15 espaces réservés
    - Création et aménagement de chemin piétons, sentiers de randonnées et voies douces
    - Aménagement de voirie dédiées à la circulation des véhicules motorisés
    - Aménagement et création d'espaces de stationnement
    - Servitude pour la création du réseau d'assainissement collectif
  - Article 3.2 : préservation de l'environnement
  - Article 3.3 : espaces boisés classés
  - Article 3.4 : les OAP
  - Article 3.5 : mises en valeur des ressources naturelles du sol et sous-sol
  - Article 3.6 : mixité sociale
  - Article 3.7 : conservation, valorisation, restauration d'éléments culturels, historiques, architecturaux
- Article 4 – Informations complémentaires (relatives aux risques naturels, servitudes d'utilité publique, etc)
- Article 5 – Définitions
- Article 6 – Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du Code de l'Urbanisme

### **Justification des zones urbaines**

- Règlement de la zone Ua : périmètre des centres anciens des hameaux historiques du village et du hameau de Volpaja
- Règlement des zones Ub/Ub1/Ub2 : secteur urbanisé résidentiel récent et peu dense
- Règlement de la zone Ur : secteur urbanisé résidentiel et peu dense de Piscia Rossa
- Règlement des zones Us et Ust : secteur urbanisé résidentiel et peu dense du Golfe de Lava

### **Justification des zones à urbaniser**

Règlement des zones AU (AUa, AUb, AUc, AUd, AUe) : foncier à aménager pour assurer la création de logements dans le cas d'opérations d'aménagements d'ensemble définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **Justification des zones agricoles**

- Règlement des zones A (A, Aepr, Aerc) : espace agricole réunissant les caractéristiques permettant de réaliser une activité agricole. Cette zone tient compte des éléments fournis par la Chambre d'Agriculture et est affinée par la carte des ESA du PADDUC, qui prévoit un quota de 809 hectares. Cette zone intègre également les EPR et les ERC.

### **Justification des zones naturelles**

- Règlement des zones N (N, Ncamp, Npv, Nloisirs, N100, Nepr, Nerc). Il s'agit

d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue paysager, environnemental et écologique.

## Bilan des surfaces au zonage du PLU

Type de zone	Zones	Superficie (Ha)	Pourcentage du territoire
Zones U	Ua	3,2	0,09%
	Ub	62	1,8%
	Ub1	5,7	0,16%
	Ub2	27,4	0,79%
	Ur	1,7	0,04%
	Us	22,3	0,64%
	Ust	6,5	0,18%
<b>Total U</b>		<b>128</b>	<b>3,72%</b>
Zones AU	AUa	1,7	0,05%
	AUb	1,5	0,04%
	AUc	1	0,03%
	AUd	1,7	0,05%
	AUe	1,6	0,05%
<b>Total AU</b>		<b>7,5</b>	<b>0,22%</b>
Zones A	A	2 550	74,1%
	Aepr	17	0,5%
	Aerc	290	8,43%
<b>Total A</b>		<b>2 857</b>	<b>83%</b>
Zones N	N	392	11,4%
	Ncamp	3,7	0,11%
	Npv	7	0,2%
	Nloisirs	1,9	0,06%
	N100	34	1%
	Nepr	1,9	0,06%
	Nerc	8,2	0,24%
<b>Total N</b>		<b>448</b>	<b>13%</b>
<b>Total commune</b>		<b>3 441</b>	<b>100%</b>

## Observation CE

La justification du choix de proposer ce projet de PLU fait l'objet de plus de 100 pages au sein de la note de présentation.

Un bref rappel historique informe le lecteur sur la genèse du projet, précisant que deux versions précédentes ont été abandonnées.

La première était trop consommatrice d'espaces, la seconde trop déséquilibrée en termes de développement, puisque seul le village était concerné.

Cette version a donc été présentée, car plus équilibrée, compatible et conforme avec les documents de portée supérieure et la réglementation en vigueur.

Le projet de PLU a été construit autour des orientations suivantes :

- Orientation 1 : Permettre le développement démographique d'Appietto par une offre en habitat adaptée
- Orientation 2 : Renforcer la structure économique locale
- Orientation 3 : Organiser le développement urbain de manière équilibrée
- Orientation 4 : Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage
- Orientation 5 : Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement
- Orientation 6 : Adopter un mode de vie sain et écoresponsable

Je considère que les orientations définies par la commune vont dans le sens de la réglementation. Elles soulignent la volonté communale de maîtriser son développement tout en préservant ses éléments caractéristiques qui définissent son identité historique, notamment agro-pastorale, avec plus de 80% des terres classées en zone A.

Le maître d'ouvrage livre une justification des dispositions particulières et des prescriptions graphiques du règlement. Le contenu de l'ensemble des 22 articles concernés est justifié par le fait de répondre aux objectifs du PADD.

Le rédacteur prend soin d'expliquer, article par article, ce que permet le règlement en matière d'aménagement et de construction. Je remarque que cette partie du dossier est extrêmement détaillée, le maître d'ouvrage semble avoir fait le choix d'être le plus exhaustif possible et de donner un maximum de précisions sur les options de réalisation.

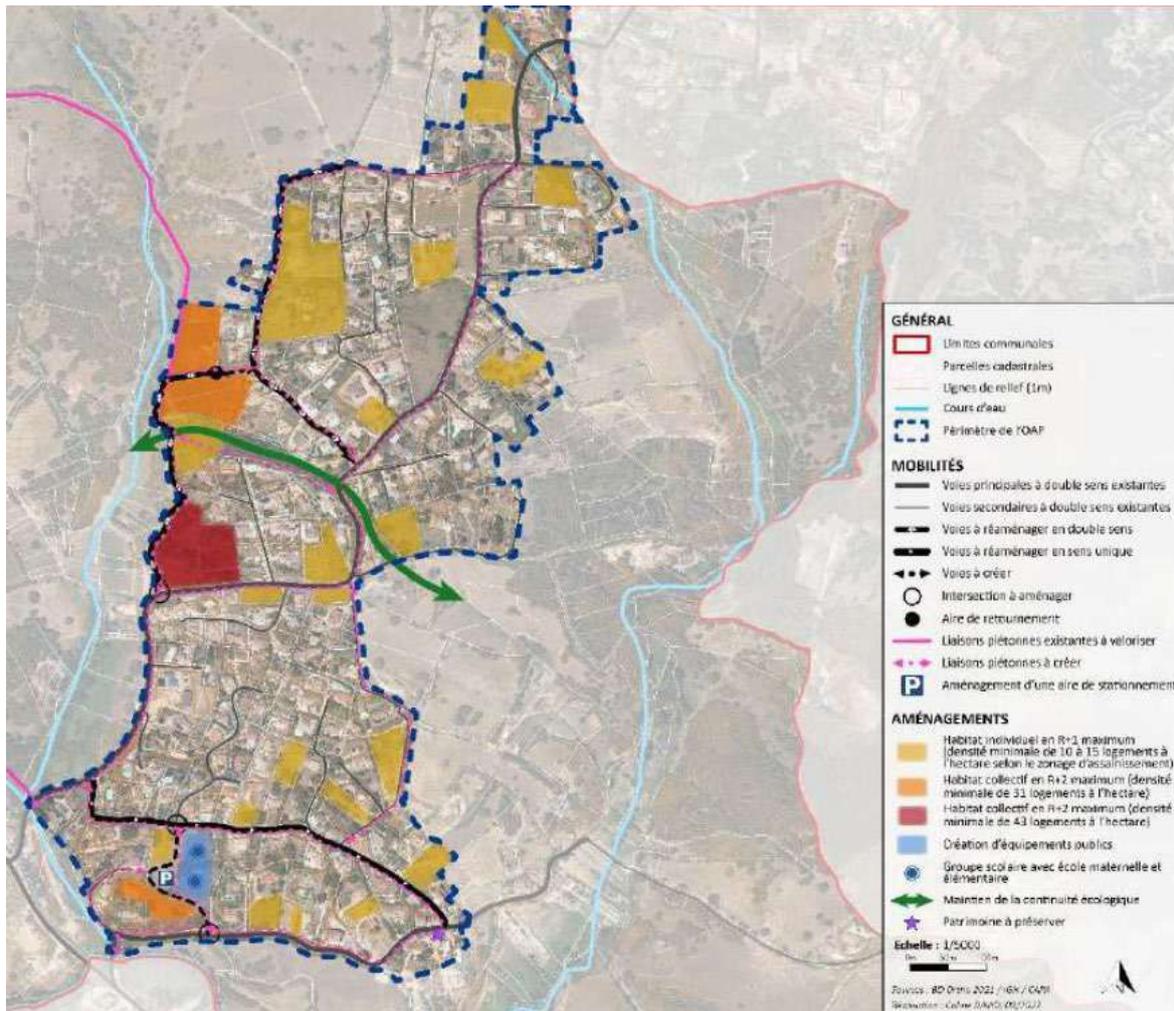
Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle) dispose d'un règlement spécifique développé pour répondre à ses propres besoins et spécificités, déterminés dans l'analyse territoriale. Il convient de souligner que le quota d'ESA prévu par le PADDUC est bien rempli. En revanche, leur catégorie n'apparaît pas spécifiquement au règlement, il conviendrait donc de le compléter.

Le bilan des surfaces montre que plus de 96% du territoire est classé en zones agricole et naturelle. Les réserves foncières classées en AU, ne représentent que 0,22% du territoire, pour 7,56ha. Je souligne donc un réel effort de la commune, qui a analysé finement son territoire et ses capacités de densification, pour proposer un projet préservant autant que possible les espaces naturel et agricole de l'urbanisation.

### C. Chapitre 3 – Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le projet prévoit 7 orientations d'aménagement et de programmation. Une OAP, dite « thématique » concerne la TVB et a pour objet de préserver les continuités biologiques. Les 6 autres OAP se déclinent sur 3 secteurs (Village, Volpaja/ San Giovanni et Listincone).

#### OAP n°1 – Volpaja-San Giovanni



Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- **Proposer une mixité des typologies de logements** : offres diversifiées et adaptées à des ménages de profils différents. Des logements collectifs densifieront le secteur et les dents creuses seront comblées par des maisons individuelles, limitant ainsi la consommation d'espaces
- **Intégrer les besoins en équipements publics et stationnement** : réalisation d'une école et d'un parking
- **Favoriser la mixité sociale** grâce à une offre de logements diversifiée
- **Proposer des densités contribuant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

- **Permettre une meilleure desserte du secteur** : des voies nouvelles seront créées, selon les besoins de la zone
- **Préserver les espaces naturels** : des espaces verts seront aménagés à raison de quotas obligatoires précisés dans le règlement, pour le maintien des continuités écologiques
- **Sanctuariser les espaces agricoles en périphérie** : les extensions seront limitées aux zones naturelles, mais en aucun cas sur les ESA

## OAP n°2 – Volpaja



### LÉGENDE OAP VOLPAJA

#### Éléments géographiques

- Perimètre de l'OAP
- Parcellaire
- Cours d'eau
- Limites communales
- Courbes de niveau (1m)

#### Accessibilité

- Voies principales à double sens existantes
- Voies secondaires à double sens existantes
- Voies à créer
- Intersection à aménager
- Liaisons piétonnes à créer
- Aménagement d'une aire de stationnement

#### Formes et compositions urbaines

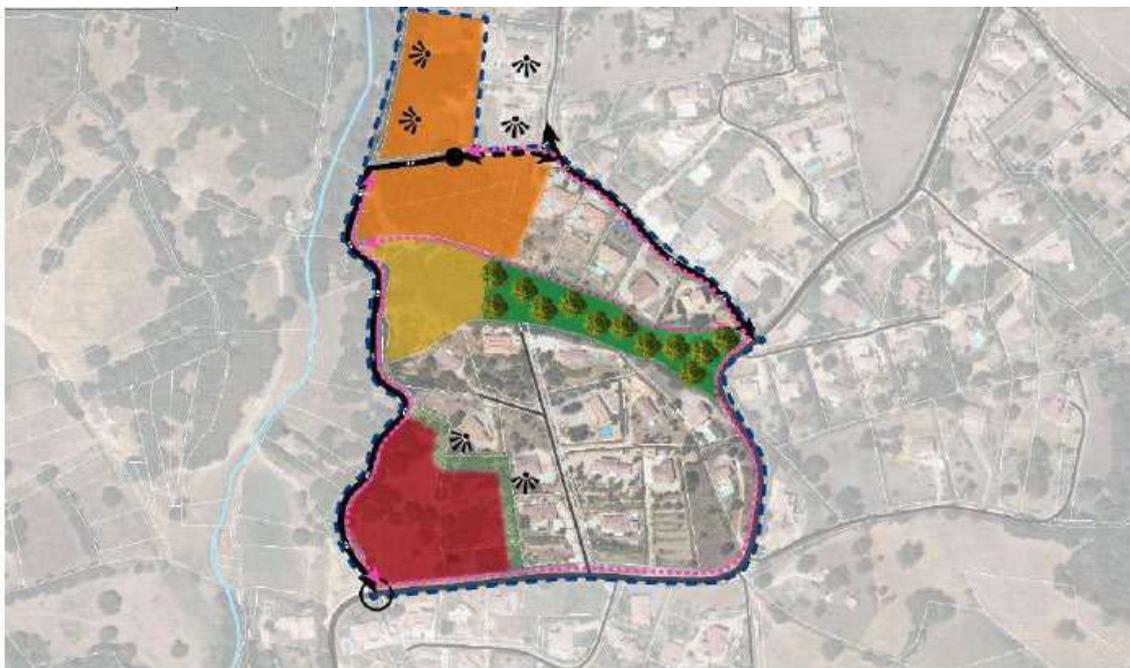
- Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 10-15 logements à l'hectare selon le zonage d'assainissement)
- Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 30 logements à l'hectare)
- Principe de mixité sociale
- Création d'équipements publics
- Groupe scolaire avec école maternelle et élémentaire
- Espace public végétalisé à aménager
- Traitement paysager
- Végétation à préserver
- Point de vue à préserver

Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- **Proposer une mixité des typologies de logements** : réalisation de maisons individuelles en R+1 et de collectifs en R+2
- **Proposer des densités différentes** : création de plus de logements sur des espaces restreints pour limiter la consommation d'espaces naturels
- **Favoriser la mixité sociale** : création de logements sociaux, inexistants sur la commune, au sein de la bâtisse située sur la parcelle B1034

- **Répondre aux besoins d'équipements publics** : création d'un groupe scolaire pour assurer l'accueil des enfants
- **Intégrer les besoins en stationnement** : création d'un parking pour les parents d'élèves, les visiteurs permanents et des cars de transports scolaires
- **Créer une bonne desserte du secteur** : création d'une desserte routière et des aménagements piétons
- **Aménager des espaces de rencontre** : structuré sous la forme d'un lotissement, ce secteur ne dispose que de peu d'espaces de rencontre. Des espaces publics seront créés, accompagnés d'espaces verts pour agrémenter la zone et limiter la visibilité de l'urbanisation depuis la route
- **Limiter l'impact de l'urbanisation par la préservation d'espaces verts** : augmenter le nombre de constructions sur des emprises au sol moins importantes, permet de limiter l'urbanisation

### OAP n°3 – San Giovanni



#### GENDE OAP SAN GIOVANNI

##### Éléments géographiques

- [- - -] Périmètre de l'OAP
- [ ] Parcellaire
- [ ] Cours d'eau
- [ ] Courbes de niveau (1m)

##### Accessibilité

- [ ] Voies principales à double sens existantes
- [ ] Voies secondaires à double sens existantes
- [ ] Voies à réaménager en double sens
- [ ] Voies à créer
- [ ] Intersection à aménager
- [ ] Aire de retournement

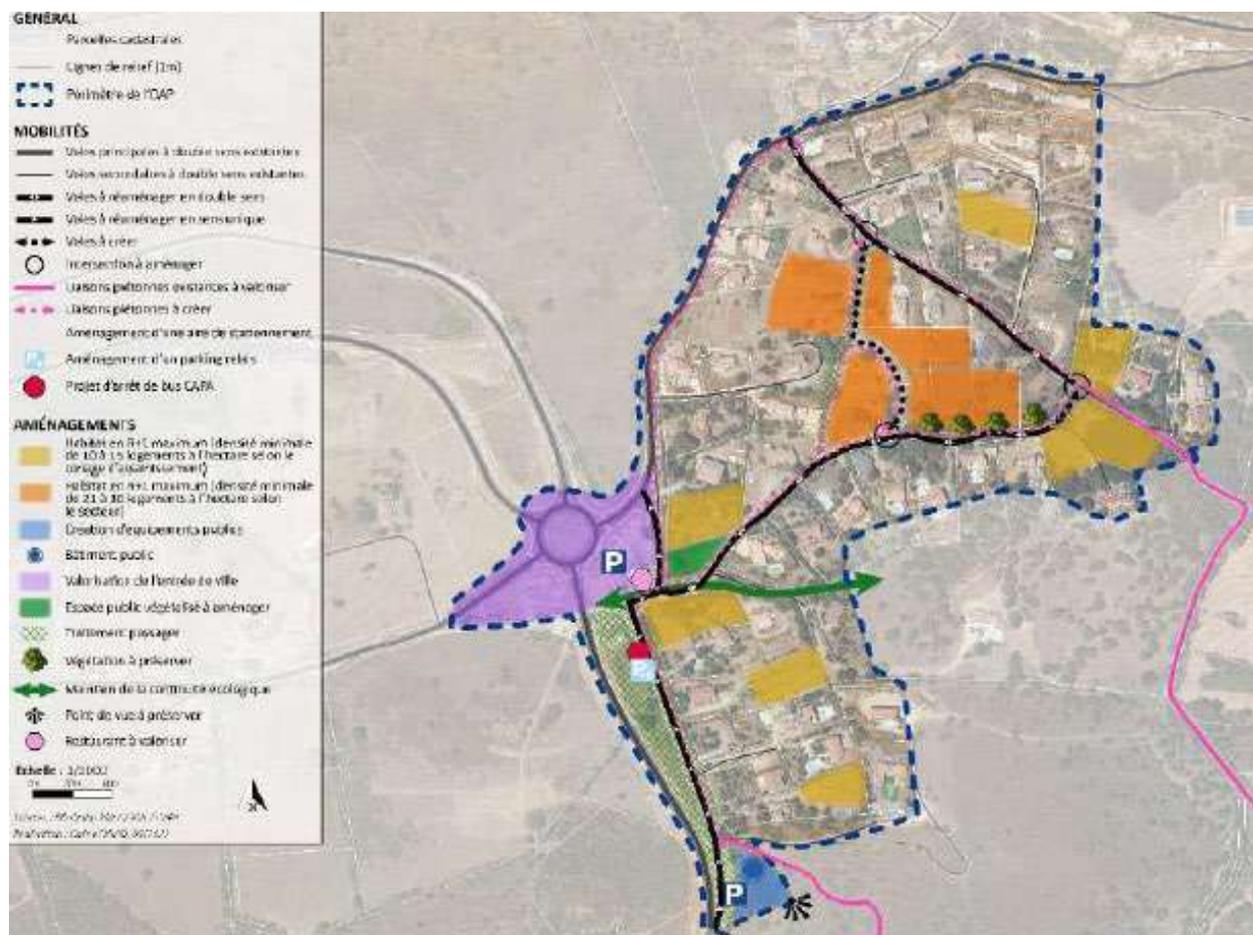
##### Formes et compositions urbaines

- [ ] Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 10-1 logements à l'hectare selon le zonage d'assainissement)
- [ ] Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 31 logements à l'hectare)
- [ ] Habitat collectif en R+2 maximum (densité minimale de 43 logements à l'hectare)
- [ ] Espace vert à préserver
- [ ] Traitement paysager
- [ ] Végétation à préserver
- [ ] Point de vue à préserver

Les objectifs de cette OAP sont les suivants :

- **Proposer une mixité des typologies de logements** : réalisation de maisons individuelles en R+1 et de collectifs en R+2 pour répondre aux besoins futurs
- **Proposer des densités différentes** : création de plus de logements sur des espaces restreints pour limiter la consommation d'espaces naturels
- **Intégrer les besoins en stationnement** : le stationnement devra être intégré dans les programmes de logements
- **Créer une bonne desserte du secteur** : le projet prévoit le réaménagement d'un chemin existant pour créer une voie à double sens
- **Préservation d'espaces verts** : une coupure d'urbanisme sera marquée entre 2 lotissements et une liaison piétonne sera aménagée
- **Limiter l'impact de l'urbanisation et préserver les points de vue** : création de zones tampons et implantations réfléchies des nouvelles habitations

## OAP °4 et 5 – Listincone





#### LÉGENDE OAP LISTINCONE

##### Éléments géographiques

- Périmètre de l'OAP
- Parcellaire
- Courbes de niveau (1m)

##### Accessibilité

- Voies principales à double sens existantes
- Voies secondaires à double sens existantes
- Voies à réaménager en double sens
- Voies à créer
- Intersection à aménager
- Liaisons piétonnes à valoriser
- Liaisons piétonnes à créer

##### Formes et compositions urbaines

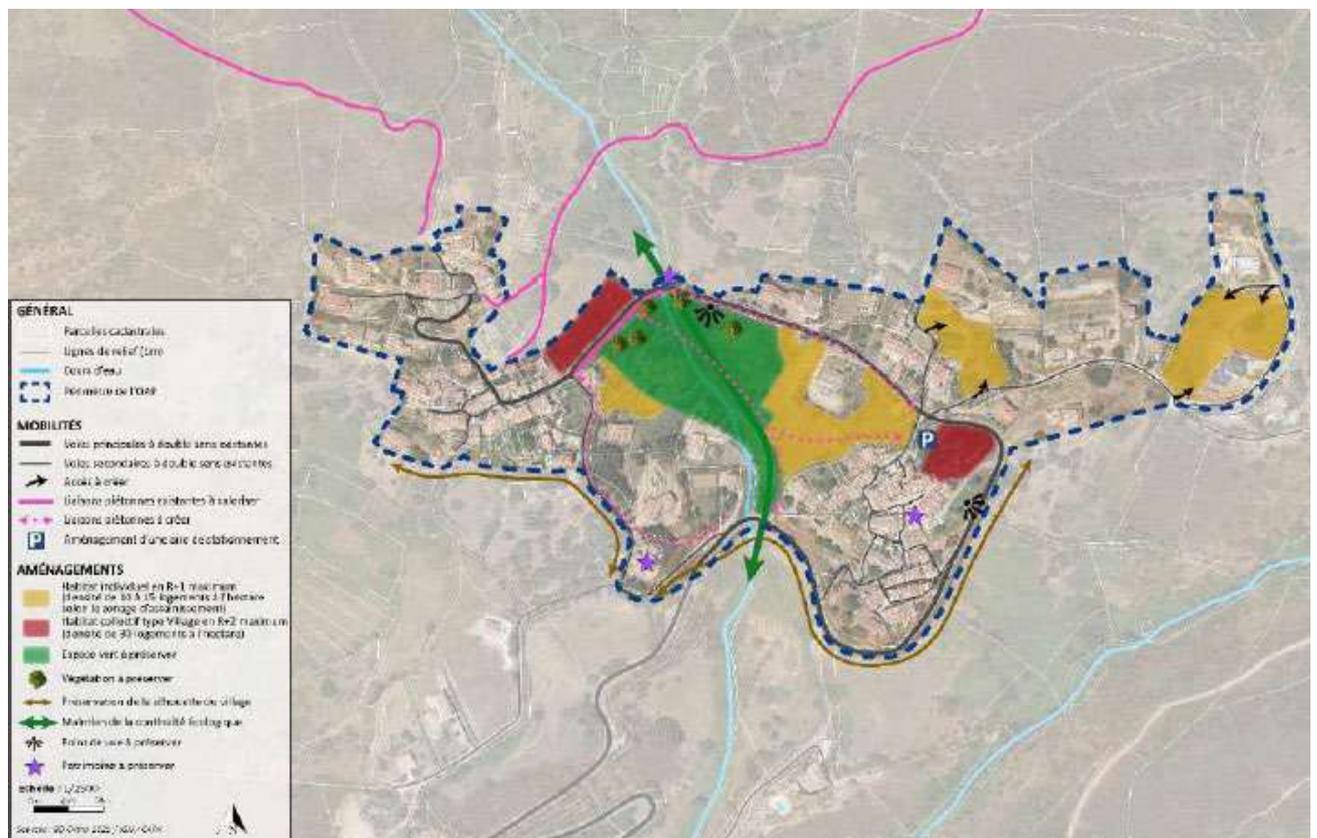
- Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 21 logements par hectare)
- Habitat individuel en R+1 maximum (densité minimale de 30 logements par hectare)
- Principe de mixité sociale
- Traitement paysager
- Végétation à préserver

Les objectifs de cette OAP sont les suivantes :

- **Proposer une mixité des typologies de logements** : urbanisation diversifiée dans les dents creuses, sous forme de maisons individuelles ou en R+1
- **Proposer des densités contribuant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : ces densités devront permettre de construire sur des surfaces plus réduites, pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- **Intégrer les besoins en équipements publics et en stationnement** : réalisation d'une mairie annexe, d'une salle polyvalente, d'un local à la location, d'espaces de stationnement équipés de bornes de recharge électrique

- **Proposer une offre commerciale de proximité** : seuls les restaurants du Listincu et du golfe de Lava sont répertoriés. L'objectif est de permettre le développement d'activités commerciales supplémentaires
- **Permettre une meilleure desserte interne du secteur** : bouclage entre les deux voies du Listincone et de Varaldinaja, réalisation de chemins piétons
- **Favoriser l'usage des transports en commun et des mobilités propres** : mise en place d'une ligne de transport et la réalisation d'un parking relais intermodal
- **Préserver les espaces naturels et réservoirs de biodiversité** : réaménagement de l'entrée de la ville et la valorisation de la zone de compensation entre l'actuelle avec la plantation d'essences locales
- **Sanctuariser les espaces agricoles en périphérie** : aucune urbanisation n'est prévue sur les terres agricoles, majoritairement classées en ESA

## OAP n°6 – Village



Les objectifs de cette OAP sont les suivantes :

- **Proposer une mixité des typologies de logements** : un développement résidentiel est prévu, principalement en dents creuses et à la marge de l'enveloppe urbaine pour proposer une mixité de logements en maisons individuelles et mitoyennes de type R+1 ou R+2
- **Proposer des densités contribuant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. Ces densités devront permettre de construire

sur des surfaces plus réduites, pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'architecture du village.** Les nouvelles constructions devront respecter l'architecture datant des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles
- **Intégrer les besoins en équipement public et en stationnement :** maintien de l'école et du pôle administratif au village. Création d'un parking pour éviter le stationnement anarchique
- **Permettre une meilleure desserte interne du secteur :** aménagement de la liaison piétonne pour relier les hameaux de Marchesaccio et de Teppa
- **Mettre en valeur le patrimoine architectural et historique :** réalisation de parcours pédagogiques et touristiques, agrémentés de panneaux d'informations, pour mettre en valeur les différents points de vue
- **Préserver les espaces naturels et réservoirs de biodiversité :** protection du cours d'eau et des espaces boisés qui coupent le village en deux
- **Sanctuariser les espaces agricoles en périphérie :** les espaces agricoles déclaré au SODETEG et classés comme espaces stratégiques agricoles (ESA) seront protégés : aucune urbanisation n'y sera possible

## Observation CE

Le chapitre 3 de la partie justification traite des AOP.

Chacune est décrite assez précisément et est bien imagée. Ces représentations graphiques m'apparaissent de bonne qualité.

On y retrouve toutes les informations utiles décrivant les différents projets. Ces planches graphiques permettent de se rendre compte de leur emprise et de l'effort d'intégration dans l'existant.

Il a été défini plusieurs objectifs d'aménagements dédiés à chaque zone. On y retrouvera toutefois un tronc commun : mixité des logements et mixité sociale, intégration des équipements publics, limitation de la consommation d'espaces, préservation des points de vue, amélioration des accès, et création d'espaces de rencontre.

J'observe qu'il s'agit d'un travail très précis, réalisé à la parcelle, proposant des projets en recherche d'équilibre et à l'implantation astucieuse.

Ces OAP permettront de valoriser des espaces inutilisés dans l'enveloppe urbaine, de zones dortoirs actuellement, en y améliorant le cadre de vie de sa population et en préservant l'environnement.

### 2.3.5. Partie 4 : Evaluation environnementale

Le maître d'ouvrage introduit cette partie en rappelant, d'une part, les objectifs poursuivis par ce projet de PLU, et d'autre part, en indiquant que ce dernier est compatible avec les plans et schémas de portée supérieure : SDAGE, SAGE, PADDUC, SRCAE, PGDND, PGDD, PRGI, PDU et PIPR.

Il rappelle également que l'état initial de l'environnement a été déjà analysé et est présenté à la page 119 du rapport de présentation.

Le maître d'ouvrage propose une analyse par thématique **des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'urbanisation prévue par le PLU**. Le résultat de l'analyse est livré dans un tableau récapitulatif qui s'étend sur plusieurs pages.

*Une synthèse des résultats, proposée par le CE, est donnée ci-après :*

Résultat de l'analyse	Zones U et AU				
	Zone UA	Zone UB	Zone UR	Zone US	Zone AU
Biodiversité et Continuités écologiques	Faible	Faible	Négligeable	Faible	Faible
Consommation d'espace	Faible	Moyen	Impact positif	Faible	Faible
Adaptation au Changement climatique/risques naturels	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
Ressource en eau	Faible	Faible	Impact positif	Impact positif	Faible
Pollutions et nuisances	Négligeable	Négligeable	Négligeable	Faible	Faible
Énergie	Négligeable	Négligeable	Impact positif	Faible	Négligeable
Déplacements et transports	Impact positif	Faible	Impact positif	Faible	Négligeable
Paysages	Impact positif	Impact positif	Impact positif	Impact positif	Faible

Résultat de l'analyse	OAP				
	Volpaja	San Giovanni	Listincone / Volpaja	Village	TVB
Biodiversité et Continuités écologiques	Faible	Moyen	Faible	Faible	Impact positif
Consommation d'espace	Faible	Faible	Faible	Impact positif	Impact positif
Adaptation au Changement climatique/risques naturels	Faible	Faible	Faible	Faible	Impact positif
Ressource en eau	Faible	Faible	Faible	Faible	Impact positif
Pollutions et nuisances	Faible	Faible	Faible	Faible	Impact positif
Énergie	Faible	Faible	Faible	Faible	Impact positif
Déplacements et transports	Négligeable	Moyen	Impact positif	Impact positif	Impact positif
Paysages	Négligeable	Négligeable	Faible	Impact positif	Impact positif

Le maître d'ouvrage poursuit en proposant une évaluation de l'incidence du projet sur les zones NATURA 2000.



*Périmètre du Site Natura 2000 à proximité d'Appietto*

Deux sites NATURA 2000 sont identifiés dans le secteur d'Appietto :

- Le Golfe de Lava, qui se situe sur la commune d'Appietto et couvre une surface de 150ha, sur deux sites : la grande colline rocheuse de la Punta Pelusella et au fond du Golfe, le cours inférieur du ruisseau de Lava
- Les Iles Sanguinaires, hors périmètre d'étude

Le Golfe de Lava abrite de nombreuses espèces végétales, pour la plupart protégées et/ou endémiques à la Corse. Certaines espèces sont particulièrement vulnérables, du fait de la forte fréquentation de l'arrière-plage.

Plusieurs espèces et habitats sont inscrits aux annexes des directives « habitats », « habitats, faune, flore » et « oiseaux ».

Le maître d'ouvrage précise que les zones urbaines (UA, Ub/Ub1/Ub2, Ur, et Us) n'ont aucune incidence directe sur les zones Natura 2000 (éloignement, pas de connectivité écologique, constructions raccordées à l'assainissement).

Certaines incidences indirectes pourraient apparaître, en cas de mauvaise gestion des eaux usées et de sur-fréquentation, mais au regard des actions déjà mises en œuvre, elles ne pourraient prendre un caractère significatif.

Aussi, en l'absence d'incidences directes et indirectes significatives, aucune mesure supplémentaire n'est définie, si ce n'est la séquence ERC et le respect du règlement du PLU.

*Tableau de synthèse des justifications du Projet au titre des 3 niveaux de réglementation, réalisé par le CE :*

<b>Motifs de choix de ce PLU</b>	<b>Niveau international</b>	<b>Niveau européen</b>	<b>Niveau national</b>
Biodiversité et milieux naturels	Conventions de Rio Janeiro, de Bonn et de Berne	stratégies communautaires, directives CEE 92/43 et 2009/147/CE	Stratégie nationale, lois de Grenelle, loi du 20 Juillet 2016
	mesures et OAP TVB n'entravant pas la conservation des espèces faune et flore	prise en compte dans le cadre du site Natura 2000 et une zone N	pris en compte dans le PADD, OAP, TVB
Eaux et milieux aquatiques	convention RAMSAR	Directives n° 98/83/CE, n°2000/60/CE, 91/676/CEE	lois 92-3, du 30 décembre 2006 et 86-2
	pas de zone humide sur la commune	raccordement des zones urbanisées à l'assainissement collectif et corridors écologiques	protection prise en compte dans gestion des eaux, ERC et OAP TVB, Assainissement collectif et SPANC, prise en compte zones A&N du PADDUC, consommation foncière raisonnée, bande des 100 mètres
Espaces naturels et ruraux	sans	sans	Loi n° 2000-1208 (SRU)
	NC	NC	limitation de la densification
Patrimoine naturel et culturel	Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel	convention pour la protection du patrimoine archéologique	loi sur la protection des monuments historiques
	pas de site de portée internationale	prise en compte des zones sensibles définies dans la cartographie nationale	pas de monument historique
Cadre de vie	sans	directive n° 2002/49/CE	lois N°93-24 et 92-1444
	NC	pas de bruits stratégiques ni d'infrastructures répertoriées sur la commune	prise en compte dans la préservation des paysages . Pas de bruits répertoriés sur la commune
Pollution et qualité des milieux	Convention de Vienne, des Nations Unies et protocole de Kyoto	Directives 834/330/CEE, n°2008/98/CE	Loi n° 96-1236
	commune rurale peu émettrice en CO2, pas d'industrie et production d'électricité solaire	pas d'industrie polluante, traitement des déchets assurés par la CAPA	prise en compte dans la cadre du PDU de la CAPA
Risque	sans	Directive CEE n° 82/501 & du 23 octobre 2007 (inondation)	Loi du 30 juillet 2003 & n°95-101
	NC	pas de zone SEVESO, prise en compte du PRGI	prise en compte des risque naturels
Energie	sans	Directive n°2009/28/CE	sans
	NC	le Plan prévoit de développer le photovoltaïque	NC
Développement durable	sans	traité de Lisbonne de 2007	sans

	NC	éléments transversaux du PLU soutenus par les 3 piliers du DD	NC
Adaptation au changement climatique	accord de Paris		2ème plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC)
	risque de submersion du littoral en raison de l'augmentation des températures : respect d'une bande des 100 m		limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols ainsi qu'une densification des milieux urbains

### **Le Diagnostic territorial met en évidence les points suivants :**

- Une commune rurale comprenant une façade maritime et constituée de plusieurs hameaux
- Un territoire de forte croissance démographique, car attractif pour les jeunes familles, mais subissant une pression foncière importante (augmentation du nombre de résidences secondaires). Le tourisme et l'agriculture sont les piliers économiques de la commune
- Déplacements en voiture individuelle sur la RD81, peu de mobilité douce
- Un environnement naturel varié : massifs rocheux, plaine agricole, plusieurs cours d'eau, taux de boisement élevé, forts enjeux écologiques traités à travers la TVB
- Un environnement humain remarquable mais qui a consommé 18ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers en dix ans. Six formes urbaines identifiées selon les lois montagne et littoral, un potentiel densifiable de 7,6ha
- Les réseaux, énergies et nuisances sont traités dans le cadre de l'assainissement collectif et pluvial, par un potentiel de développement du photovoltaïque, d'une collecte des déchets assurés par la CAPA et une pollution lumineuse limitée aux zones urbanisées

### **Le PADD est décliné autour de 6 axes fondamentaux :**

- Orientation 1 : Permettre le développement démographique d'Appietto par une offre en habitat adaptée ;
- Orientation 2 : Renforcer la structure économique locale ;
- Orientation 3 : Organiser le développement urbain de manière équilibrée ;
- Orientation 4 : Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage ;
- Orientation 5 : Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement ;
- Orientation 6 : Adopter un mode de vie sain et écoresponsable.

**Le choix de développement permet de résorber les problèmes identifiés dans le diagnostic tout en prenant en compte les perspectives du PADDUC.**

## Les AOP sont au nombre de 7 :

- Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue »
- Les autres OAP sont « sectorielles » :
  - o Secteur 1 de Volpaja-San Giovanni
  - o Secteur 2 de Volpaja
  - o Secteur 3 de San Giovanni
  - o Secteur 4 du Listincone
  - o Secteur 5 du Listincone

**Les OAP structurelles permettent de renforcer le règlement sur les thématiques de la création de logements, de mixité urbaine, des densités de logements, de desserte, d'équipements publics, de stationnement, de l'offre commerciale, des transports en commun, des mobilités, de préservation des espaces naturels, de limitation de l'impact de l'urbanisation, et d'agriculture.**

Le zonage et le règlement :

Zone	Superficie	Choix
Zone urbaine	128,40ha	Formes urbaines existantes à densifier. Répondent aux exigences du PADD, notamment en matière de consommation d'espace
Zones à Urbaniser	7,5ha	Répondre au besoin en foncier dans le cas des OAP
Zones agricoles	2864ha	Zones à vocation agricole, ne se limitant pas aux espaces déclarés RGP. Elles couvrent 83,23% de la commune et intègrent les ESA (820ha) contre 809 prévus au PADDUC
Zones naturelles	419,6ha	à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et écologiques

**Le choix communal est de préserver les milieux naturels et à vocation agricole en maîtrisant l'urbanisation, encadrée par un règlement strict et des OAP.**

Malgré des impacts non significatifs, le maître d'ouvrage propose 18 mesures de suppression, réduction et compensation des effets négatifs du PLU.

### ➔ 5 mesures d'évitement

- Intégrer les enjeux liés à la présence de la tortue d'Hermann
- Inventorier les espèces protégées et patrimoniales sur les zones AU
- Favoriser la plantation d'espèces locales
- Accompagner les porteurs de projets photovoltaïques au sol
- Mettre en place un système d'alerte lié aux risques majeurs présents sur la commune

→ **10 mesures de réduction :**

- Adapter l'éclairage dans les zones urbaines
- Développer la végétation de rue au sein des zones urbanisées et à urbaniser
- Intégrer un zonage NCo afin de maintenir les corridors écologiques terrestres sur les zones AU et OAP
- Entretien des cours d'eau de la commune
- Améliorer la gestion des eaux pluviales afin de s'adapter aux phénomènes climatiques intenses
- Informer et sensibiliser les habitants et propriétaires fonciers et immobiliers aux bons gestes écologiques
- Informer et sensibiliser les entreprises de construction et du bâtiment aux bonnes pratiques environnementales
- Poursuivre le développement de l'assainissement collectif
- Poursuivre le développement des modes de production de la ressource en eau
- Poursuivre le développement des modes de transport économes en énergie

→ **Une mesure de compensation et d'accompagnement :**

- Réaliser un atlas de la biodiversité communale

Enfin, le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de mesures du suivi du PLU, afin de conduire le bilan du document tout au long de sa mise en œuvre.

Trois types de mesures sont prévues :

- Indicateurs d'état
- Indicateurs de pression
- Indicateurs de réponse

### Observation CE

La dernière partie de la note de présentation concerne l'évaluation environnementale de l'impact du PLU sur les zones sensibles du territoire.

En premier lieu, le maître d'ouvrage rappelle que le projet a été élaboré avec pour objectif d'être compatible avec les plans et schémas de portée supérieure.

Une analyse de l'impact des zones U (UA, UB, UT, US et AU) et des OAP sur l'environnement et les zones NATURA 2000 a été effectuée en suivant une trame réglementaire de 8 thématiques (Biodiversité et Continuités écologiques, Consommation d'espace, Adaptation au Changement climatique/risques naturels, Ressource en eau, Pollutions et nuisances, Énergie, Déplacements et transports, Paysages).

Ces analyses concluent à une absence significative d'impacts direct et indirect, ne nécessitant pas de mesures particulières, hormis celles de la séquence ERC, obligatoires et relatives ci-après.

J'estime que cet exercice a été réalisé avec sérieux et minutie.

L'argumentation développée et les observations des PPA m'incitent à dire que cette analyse est sincère et représente bien la volonté communale de préserver

l'environnement et les zones agricoles. Néanmoins des précisions devront être apportées dans certains cas, par exemple pour l'impact de la zone Us dans la bande des 100 mètres.

Le rédacteur se livre par la suite à une argumentation visant à prouver que son projet est compatible, prend en compte ou n'entre pas en opposition avec les réglementations internationale, européenne et nationale.

Un tableau récapitulatif des justifications du projet, réalisé par le CE, au titre des 3 niveaux de réglementation est proposé ci-dessus.

Cette argumentation me semble bien soutenue et n'appelle pas de commentaires superfétatoires.

Toujours pour la partie justification, le maître d'ouvrage rappelle les résultats du diagnostic territorial et décrit les principaux communaux.

Les objectifs du PADD sont une nouvelle fois énumérés, précisant qu'ils ont été élaborés pour résorber les problématiques identifiées lors du diagnostic.

Le choix de structurer l'urbanisation par le biais des OAP est motivé par le fait qu'elles permettent de renforcer les règlements sur des zones précises.

La séquence ERC prévoit 5 mesures d'évitement, 10 de réduction et 1 d'accompagnement.

Elles sont présentées en deux temps : tout d'abord un tableau récapitulatif et ensuite une fiche descriptive pour chaque mesure.

Je note que la mesure « Intégrer un zonage NCo afin de maintenir les corridors écologiques terrestres sur les zones AU et OAP » n'a pas été intégrée dans le tableau récapitulatif, car elle se traduit par la trame verte de l'OAP.

Les fiches de présentation sont bien détaillées, on y retrouvera plusieurs paramètres, notamment les indicateurs de suivi et les résultats attendus.

Elles me paraissent avoir été étudiées avec une grande précision et semblent adaptées pour compenser les impacts du projet sur les différents milieux.

Il s'agit d'actions assez basiques, tels la prise en compte de la tortue d'Herman ou l'entretien des cours d'eau, mais nécessaire pour couvrir les impacts négatifs du PLU.

Le maître d'ouvrage prévoit également la mise en place d'indicateurs de suivi (état, pression et réponse) et leur gestion, déjà programmée, est indiquée dans un tableau récapitulatif. Il est intéressant de noter que les critères de suivi sont facilement mesurables par les services communaux, ce qui permettra une bonne réactivité en cas de problème.

#### **2.4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Régit par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit des orientations d'aménagement et de développement en matière d'équipements publics, de logements, de transports, d'urbanisme et de protection des paysages, d'espaces naturels et agricoles. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le maître d'ouvrage rappelle les fondements du projet communal, articulé autour des constatations suivantes :

- Appietto est une porte d'entrée de l'agglomération ajaccienne
- La commune dispose d'un environnement remarquable
- L'agriculture est la composante principale du territoire
- Les activités économiques sont diversifiées et prospères
- La population est vieillissante
- Le modèle d'habitat n'est plus adapté aux besoins modernes
- L'urbanisation doit économiser le foncier et s'organiser

Le projet communal s'organise autour des 6 orientations suivantes :

### **ORIENTATION 1. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE D'APPIETTO PAR UNE OFFRE EN HABITAT ADAPTÉE**

- Objectif 1. Maintenir et attirer une population jeune et familiale
- Objectif 2. Adapter le territoire au vieillissement de la population
- Objectif 3. Proposer une offre de logements
- Objectif 4. Conforter l'offre de loisirs
- Objectif 5. Renforcer l'offre d'équipements publics

### **ORIENTATION 2. RENFORCER LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE LOCALE**

- Objectif 1. Conforter la place de l'agriculture
- Objectif 2. Diversifier l'activité touristique
- Objectif 3. Renforcer l'offre commerciale et pérenniser les activités économiques implantées sur le territoire communal

### **ORIENTATION 3. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE**

- Objectif 1. S'inscrire dans une modération de consommation d'espaces limitant l'étalement urbain
- Objectif 2. Renforcer les centralités existantes du Village et de Vulpaghja
- Objectif 3. Favoriser l'émergence d'une centralité sur le Listinconu
- Objectif 4. Contenir l'urbanisation de Chjosu Vechju – Monti Nebbiu
- Objectif 5. Contenir le développement des autres secteurs
- Objectif 6. Renforcer les infrastructures existantes

### **ORIENTATION 4. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE**

- Objectif 1. Protéger le secteur littoral de Lava
- Objectif 2. Préserver les autres espaces naturels, réservoirs de biodiversité
- Objectif 3. Assurer la prévention des risques naturels
- Objectif 4. Préserver le patrimoine bâti et l'identité architecturale de la commune

### **ORIENTATION 5. FACILITER LES DÉPLACEMENTS ET AMÉLIORER L'OFFRE DE STATIONNEMENT**

- Objectif 1. Favoriser les liaisons inter-quartiers à travers un large réseau de liaisons douces
- Objectif 2. Améliorer la hiérarchie du réseau viaire
- Objectif 3. Organiser le stationnement
- Objectif 4. Anticiper les besoins futurs en mobilité électrique et mobilité douce
- Objectif 5. Intégrer le schéma de mobilité prévu par le PDU de la CAPA

## **ORIENTATION 6. ADOPTER UN MODE DE VIE SAIN ET ÉCORESPONSABLE**

Objectif 1. Réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles

Objectif 2. Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation

### **Observation CE**

Les orientations retenues dans le PADD montrent la volonté d'Appietto de développer l'aménagement de son territoire et les services associés, pour proposer un cadre de vie de qualité à ses administrés, tout en préservant l'environnement et les potentialités agricoles, véritable épine dorsale de l'identité communale.

La commune a élaboré 69 actions à réaliser, s'engageant ainsi à :

- Contenir son urbanisation, en limitant l'artificialisation à travers 6 OAP et privilégiant la densification, et son accroissement démographique, en accueillant 300 habitants d'ici à 10 ans
- Préserver et mettre en valeur son patrimoine historique, son environnement et son agriculture
- Développer une économie locale autour de l'agriculture et du tourisme, notamment sur le golfe de Lava
- Proposer des services, loisirs, équipements et logements adaptés au vieillissement de la population et en permettant d'accueillir de nouveaux résidents à l'année en favorisant la mixité sociale
- Développer des infrastructures douces dans les zones urbanisées
- Soutenir la réalisation de projets régionaux et vocation environnementale

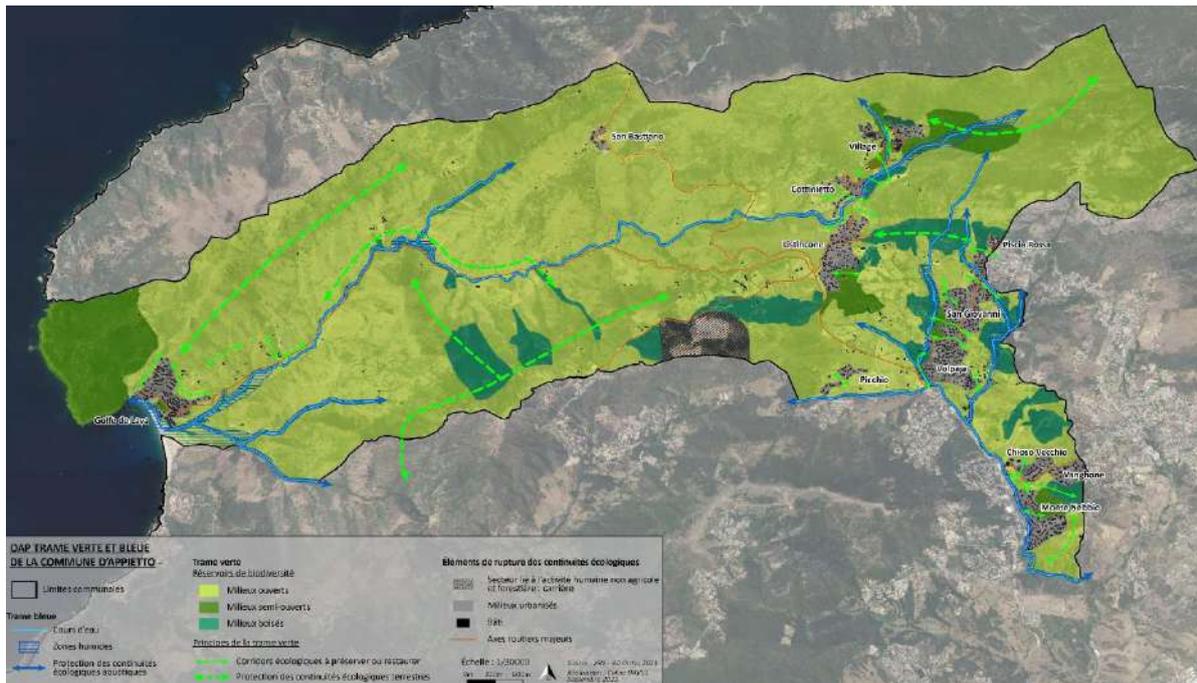
### **2.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La présentation des projets d'OAP débute par un bref rappel réglementaire, notamment l'article de L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation doit être défini.

Ainsi, les OAP seront ouvertes dès l'approbation du PLU jusqu'à 9 ans après son approbation.

**L'OAP « TVB »** vise à préserver et renforcer l'intérêt écologique des zones désignées en qualité de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Elle concerne l'ensemble du territoire, imposant de maintenir, préserver ou restaurer ces espaces qui ont une fonction essentielle pour permettre aux espèces de réaliser l'ensemble de leur cycle de vie.

**Les OAP d'aménagement** fixent les règles en matière d'architecture, de mixité sociale, de qualité environnementale et de vie, d'accessibilité et de desserte pour les deux secteurs d'aménagement. Les objectifs des OAP ont été décrits précédemment.



OAP TVB

## L'OAP de VOLPAJA-SAN GIOVANNI concerne deux secteurs.

Volpaja dispose d'un hameau historique accueillant une école et organisé autour d'une place de village. On y accède aisément par la RD81 mais les déplacements y sont peu aisés en raison d'une trame viaire trop étroite. Il est nécessaire d'améliorer les accès à l'école et de diversifier l'offre de logements, pour l'instant limitée à des maisons individuelles.



➔ 124 logements sont programmés sur ces secteurs.

**L'OAP de LISTINCONE vise à aménager un secteur stratégique de la commune.**  
Le principal objectif est de développer l'attractivité résidentielle de la zone, lieu de passage important en raison de la fréquentation de la RD81. Un restaurant routier s'y est établi et capte un flux conséquent de voyageurs.

→ **42 logements seront programmés.**

**L'OAP VILLAGE s'intéresse à l'embellissement du centre historique de la commune.**

Poche urbaine la plus ancienne de la commune, le village est constitué de deux hameaux qui structurent son espace. Il accueille la mairie et une école, ce qui fait de ce lieu un espace de vie incontournable. Le format de la maille viaire ne facilite pas les déplacements et l'offre de logements est limitée, nécessitant d'être développée, tout en maîtrisant son impact sur l'environnement et la qualité architecturale et patrimoniale de la zone.

→ **34 logements seront programmés sur l'ensemble du secteur.**

#### **Observation CE**

On pourra distinguer une OAP qui s'applique globalement à l'entièreté du territoire communal, et des OAP d'aménagement qui se déploieront sur des secteurs bien définis. Les objectifs de chaque opération ont été décrits avec précision dans la notice de présentation du PLU.

Cette partie de la présentation rappelle qu'il s'agit de renforcer le règlement général du projet. De plus amples détails sur la mise en œuvre opérationnelle des OAP aménagement sont donnés, précisant que près de 200 logements seront construits selon des règles (architecture, mixité sociale, environnement, cadre de vie, accessibilité, desserte) bien précises. Il est dommage que la question de la prise en charge des déchets ne soit pas évoquée, car la commune est seule maître en matière d'installation de zones dédiées aux collectes.

Je note toutefois que la chronologie d'ouverture à l'urbanisation manque de précision. Il aurait été appréciable de disposer d'un planning plus exhaustif.

Je pense que la réalisation de ces OAP est un atout pour la commune, car elles permettent un réel encadrement de l'urbanisation, aussi bien dans l'espace que dans le temps.

## 2.6. Le Règlement écrit

Le règlement écrit est un document de 111 pages, constitué de 5 chapitres :

### I. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

- Article 1 : division du territoire en zones
- Article 2 : dispositions particulières
- Article 3 : prescriptions / servitudes graphiques
- Article 4 : informations complémentaires
- Article 5 : définitions
- Article 6 : précisions relatives aux notions de destination des constructions

### II. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Règlement applicable aux zones Ua
- Règlement applicable aux zones Ub/Ub1/ub2
- Règlement applicable à la zone Ur
- Règlement applicable aux zones Us et Ust

### III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Règlement applicable aux zones AU

### IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

- Règlement applicable à la zone A

### V. Dispositions applicables aux zones N

- Règlement applicable à la zone N

#### Observation CE

La composition du règlement s'articule autour de deux principales parties : d'une part, les dispositions générales, constituées de 6 articles, et d'autre part, les dispositions applicables aux 4 grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles & naturelles.

Le règlement de la zone AU a été élaboré en respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le contenu du règlement correspond bien aux justifications d'élaboration exposées aux pages 375 à 420 du rapport de présentation.

Il s'agit d'un document particulièrement dense, dont la lecture est fastidieuse malgré d'évidents efforts de présentation faits par son rédacteur. Les prescriptions applicables sont présentées avec un rare niveau de détails, qu'il convient de souligner.

Cette pièce, qui a vocation à devenir opposable aux tiers, est le reflet d'un travail de qualité et de grande précision, qui guidera efficacement les maîtres d'œuvre pour la réalisation des permis de construire.

Je n'aurai pas d'autre observation à apporter, en dehors d'une erreur matérielle p.36 (hauteur des constructions) et la nécessité d'intégrer un zonage spécifique aux ESA.

## 2.7. Le Règlement graphique

Le règlement graphique est composé de 6 planches :

- Plan général de la commune
- Zoom 1 : Village
- Zoom 2 : Listincone
- Zoom 3 : Volpaja – Piscia Rossa
- Zoom 4 : Chioso Vecchio – Monte Nebbiu
- Zoom 5 : Lava

### Observation CE

Les différents zonages prévus par le maître d'ouvrage sont bien répertoriés sur les différentes planches graphiques. Les cartographies sont de très de bonne qualité et bien lisible, malgré le nombre important d'informations qui y sont noté.

Les légendes sont bien détaillées et correspondent bien aux indications reportées sur les cartes. Les couleurs et formats choisis pour représenter les zonages ne se mélangent pas. Je note que la couleur dominante est le jaune pastel, qui représente les espaces agricoles. Une différenciation des ESA devra toutefois être intégrée.

Les formes urbaines sont bien visibles et leur délimitation donne des ensembles relativement harmonieux, hormis pour le village très probablement en raison d'un relief plus torturé qu'en plaine.

Les zooms se sont révélés très utiles pour expliquer le projet au public, identifier les parcelles des visiteurs et les renseigner sur le classement retenu.

## 2.8. Les annexes

La notice de présentation du projet est complétée par les 9 annexes suivantes :

- Servitudes d'utilité publique
- Taxe d'aménagement
- Carrière
- Schéma Directeur d'alimentation en eau potable de la CAPA
- Zonage d'assainissement de la CAPA
- Zonage eaux pluviales de la CAPA
- Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain du Gozzi
- Règlement de voirie 2A
- Obligation légale de débroussaillage

## Observation CE

Les annexes correspondent à celles listées par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme. Ces pièces jouent un rôle informatif, mais deviendront opposables au même titre que les autres pièces du PLU.

### 2.9 Observations des PPA et de la MRAE

Le maître d'ouvrage a soumis le projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). En outre, la CTPENAF a également été consulté, puisqu'il s'agit d'une obligation prévue par les termes de l'article 163-8 du Code de l'Urbanisme.

Les PPA consultées sont les suivantes :

- Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA)
- CAPA – Direction du service des eaux
- Chambre d'agriculture de la Corse du Sud
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)
- Collectivité de Corse (CdC)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- DDT de Corse-du-Sud

#### 2.9.1. Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA)

*La CAPA rend un avis favorable sans observation.*

#### 2.9.2. Direction du service des eaux de la CAPA

Les services des eaux de la CAPA mentionne les rectifications suivantes :

- Rapport de présentation :
  - o p.312 : pas de périmètre de protection autour du réservoir de Tre Funtana
  - o p.315 : réseau RD81 programmé à remplacer par « sur le point d'être mis en service »
  - o p.323 : assainissement pluvial : compléter la valeur manquante pour les objectifs d'infiltration
- OAP :
  - o Vulpaja et Linstincone sont proches des réseaux et seront rapidement desservis
  - o San Giovanni est plus éloigné : les échéances proposées vont dans le bon sens

- Règlement :
  - o p.12 : pas de plan de zonage d'eau potable réalisé par la CAPA. Compléter avec branchement obligatoire sur zones U et AU
  - o p.14 : assainissement eaux pluviales : le règlement CAPA imposera un stockage suivant le bassin versant concerné. Prévoir d'intégrer ces documents dans le PLU.

### **Observation CE**

Les observations de la Direction du service des eaux de la CAPA font des corrections à la marge du projet qui permettront d'améliorer le document.

### **2.9.3. Chambre d'agriculture de la Corse-du-Sud**

La Chambre d'agriculture observe que le projet consomme des ESA, mais identifie 12ha supplémentaires d'ESA en s'appuyant sur un DOCOBAS. La CA2A conseille la mise en place d'une zone agricole protégée (ZAP) pour sécuriser la vocation agricole des terres.

*La Chambre d'agriculture de la Corse du Sud émet un avis favorable.*

### **2.9.4. Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Le CNPF remarque que la commune d'Appietto est faiblement forestière mais classe tout de même 585ha de terres en espaces boisés (17% de la superficie territoriale). Il n'y a pas d'avis défavorable émit. En revanche, le CNPF souhaiterait la prise compte détaillée des peuplements forestiers, regrette l'absence de diagnostic forestier et estime que l'économie forestière n'a pas été suffisamment prise en considération.

*Avis favorable du CNPF.*

### **2.9.5. Collectivité de Corse (CdC)**

La Collectivité de Corse livre un avis articulé autour des points suivants :

#### **I/ L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre**

Les services de la CdC relèvent les imprécisions suivantes :

- Création prévue de 154 résidences principales et 46 résidences secondaires contre seulement 190 logements indiqués dans les OAP
- Absence d'étude de remise sur le marché de logements vacants (l'analyse de fichiers fonciers en dénombre 84 depuis 2 ans)

- Identification des formes urbaines non justifiée à partir du PADDUC, ce qui introduit un risque juridique

### **II/ La préservation des espaces définis au PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**

La CdC souligne que cette version du PLU est plus économe par rapport à la version précédente, mais consomme 5ha en ESA et 5ha en ERPAT. Certaines zones ESA sont superposées avec des EBC, il semblerait pertinent de choisir l'un ou l'autre classement.

85ha sont classés en ESA en plus de ceux identifiés par le PADDUC. En revanche, les ESA ne sont pas précisément identifiés sur le règlement graphique.

92ha sont classés en zone N et également identifiés en ERPAT, ce qui semble incompatible avec l'absence d'activité forestière.

Des justifications doivent également être apportées au sujet des ERC et EPR dont l'emprise identifiée par le projet de PLU diffère légèrement de celle identifiée par le PADDUC.

### **III/ Les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire**

La CdC estime que les objectifs de densification (10 logements par ha) ne sont pas assez ambitieux. Elle considère également qu'un zonage UA aurait amélioré les possibilités de préservation du patrimoine bâti du village. La CdC s'interroge également sur la pertinence d'autoriser les piscines à proximité du centre ancien.

Les règles relatives aux servitudes de mixité sociale manquent de précision et un seuil minimal devrait être appliqué pour garantir de fournir des logements aux plus modestes.

Concernant les OAP, la CdC aurait souhaité une meilleure description pour pousser au maximum les capacités de l'outil.

Le cadencement d'ouverture conditionné à la réalisation de l'assainissement collectif est pertinent mais devrait être retranscrit dans le règlement écrit.

### **IV/ La prise en compte des projets de la Collectivité de Corse**

La CdC souhaite un ER pour la sécurisation du carrefour de Pevani et demande de proscrire les accès directs sur la RD81, tout en respectant un recul de 20m.

### **V/ La ressource en eau**

La CdC estime que le rendement en eau du réseau de la commune n'est pas calculable à partir des données présentées dans le dossier. Seule la capacité du réseau de la CAPA est donnée.

### **VI /La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel par le projet de territoire**

La CdC considère que la flore et les espèces protégées et remarquables ont bien été prises en compte par le document. Elle souligne l'intérêt du classement en EBC des ripisylves. Il est regretté que les espèces exotiques envahissantes ne soient pas traitées. Afin d'éviter l'introduction d'espèces ravageuses, le règlement pourrait orienter le choix des essences.

Plus d'espace de friches sont également recommandés.

Une incohérence est relevée sur la TVB de San Giovanni, avec un corridor Est-Ouest qui risque d'être gêné par les habitations.

## **VII / L'activité touristique**

La CdC juge que le dossier sous-estime le nombre de lits touristiques par rapport à la capacité d'hébergement des résidences secondaires, introduisant un déséquilibre entre l'offre marchande réelle et l'offre informelle.

Elle souligne l'intérêt de protéger et valoriser les sentiers de randonnée, très attractifs en raison de la qualité du panorama, et invite la commune à réfléchir à la création d'un sentier du littoral.

### **Observation CE**

Les observations de la Collectivité de Corse relèvent quelques imprécisions dans le dossier, dont une susceptible d'introduire un risque juridique (défaut d'identification des formes urbaines à partir du PADDUC).

Plusieurs préconisations et remarques sont réalisées : classement ESA et ERPAT, justification des ERC/ERP, zonage au bas du village, densification, règles mixité sociale, sécurisation RD81, ressource en eau, TVB de San Giovanni, création d'un sentier littoral.

Malgré ces imprécisions et remarques, les services de la Collectivité de Corse n'émettent pas d'avis défavorable au projet.

### **2.9.6. Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

La CTPENAF rappelle que le PLU prévoit 135,5ha de zones urbanisées, dont 11ha de gisement foncier (3,5ha en densification et 7,5ha en extension). Elle note que la consommation d'ENAF correspond à l'objectif national (50% de la consommation sur la période 2011-2021). Elle relève également que la consommation d'espaces agricoles est limitée (8,02ha sur les ERPAT et 2,23ha sur le ENSP). Enfin, le projet délimite 820ha d'ESA, atteignant les objectifs du PADDUC.

*La CTPENAF émet un avis favorable.*

### 2.9.7. Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO réalise une analyse du projet, rappelant ses principales caractéristiques. L'institut note que 3ha de zone AU concernent des parcelles agricoles déclarées au RPG. Aucune d'entre elles n'impactent les aires AOP huile d'olive, mais il convient de protéger les aire AOP « Ajaccio, Vin de Corse, Corse » en classant en zone A ou N les parcelles B 134, B2225 et B2323.

L'INAO estime que le projet est cohérent et préserve les potentialités agricoles, et indique qu'il ne s'y opposera pas.

#### Observation CE

Les observations L'INAO souhaite un classement en zone A/N de 3 parcelles (B134, B2225 et B2323) et ainsi ne s'oppose pas au projet.

### 2.9.8. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE est un organisme qui délivre un avis, rendu public, sur les évaluations des impacts des grands projets et programmes sur l'environnement et sur les mesures de gestion visant à éviter, atténuer ou compenser ces impacts. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable mais a pour objectif d'améliorer les projets qui lui sont soumis.

La MRAe émet les 11 recommandations suivantes :

1. Énumérer l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU en y incluant notamment les secteurs d'OAP, et certains emplacements réservés.
2. Démontrer la compatibilité avec le PADDUC en matière d'ESA, en cartographiant les nouveaux ESA retenus par la commune, en justifiant le respect des critères du PADDUC, et en identifiant les ESA définis par le PADDUC qui seraient éventuellement consommés par le projet de PLU.
3. Justifier le choix de ne pas imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation pour l'ensemble des zones U et AU et de démontrer les mesures prises par le PLU pour limiter le ruissellement à la source.
4. Préciser l'année exacte des prévisions démographiques et de justifier le besoin de 60 logements pour le desserrement urbain et de 10 logements pour le renouvellement urbain.
5. Revoir l'évaluation environnementale en intégrant toutes les surfaces proposées à l'urbanisation dans le calcul des surfaces artificialisées. Elle recommande de redéfinir les formes urbaines pour assurer la compatibilité avec le PADDUC, de réduire la consommation foncière prévisionnelle (ZAN), et de

mieux justifier le besoin d'équipements publics en complément des 200 logements proposés.

6. Justifier le choix des extensions urbaines au regard des enjeux environnementaux et de réviser, le cas échéant, les zones actuellement proposées.
7. Compléter l'évaluation environnementale et de réaliser des inventaires floristiques, faunistiques et de milieux sur les zones ouvertes à l'urbanisation et d'approfondir la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées (habitats compris). Elle recommande aussi de mieux adapter le zonage du règlement aux ZNIEFF présentes sur la commune, en particulier au sein de la ZNIEFF « Agrosystème d'Afa-Appietto », afin de garantir leur préservation.
8. Approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en précisant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages afin d'illustrer les insertions paysagères des différents projets proposés et en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère.
9. Justifier la prise en compte des risques d'inondation dans les choix d'urbanisation du PLU (en particulier les secteurs d'extension de l'OAP Appietto-Volpaja), puis en analysant le lien entre feu de forêt et urbanisation pour chaque projet d'extension et en proposant une réflexion ERC à ce sujet.
10. Compléter le rapport d'évaluation environnementale en justifiant, grâce à une analyse détaillée et quantifiée, les besoins en eau potable à l'horizon 2033 et leur adéquation avec la disponibilité de la ressource, en tenant compte des effets du changement climatique. Elle recommande également de préciser les mesures prévues pour garantir la qualité de l'eau potable et améliorer le rendement du réseau.
11. Compléter l'évaluation environnementale en étudiant les besoins en matière d'assainissement à 10 ans en tenant compte du changement climatique, en justifiant la conformité et la capacité du réseau (et de la STEP) comme des milieux récepteurs.

### Observation CE

Les recommandations de la MRAE font l'objet d'une réponse par le maître d'ouvrage, aussi, je n'y apporterai pas de commentaire dans cette partie.  
En revanche, je relève qu'à plusieurs reprises la MRAE souligne la qualité du projet : présentation, évaluation des enjeux environnementaux, volonté de diviser par trois la production de résidences secondaires, surfaces ouvertes à l'urbanisation limitée.

### 2.9.9. Direction départementale des Territoires (DDT) de Corse-du-Sud

La DDT émet avis favorable, assorti d'une réserve et de quatre recommandations.

La réserve concerne la zone Us qui inclu la bande des 100 mètres. En effet, les autorisations prévues par le règlement de cette zone ne peuvent s'appliquer dans la bande littorale (article L.121-6 du CU).

Les recommandations sont les suivantes :

- Meilleure prise en compte du risque inondation, submersion marine et incendie.
- Démontrer l'équivalence agricole des 90ha d'espaces agricoles supplémentaires comptabilisés en ESA. Réduire les zones UR et Ub au droit des habitations des parcelles B 0429, 0430, 0432, 0439 et B 1589.
- Préciser la vocation des plages dans les documents graphiques et reprendre les prescriptions liées au Domaine Public Maritime.
- Présenter les OAP sous forme de croquis ou esquisses.

#### Observation CE

Les recommandations de la DDT font aussi l'objet d'une réponse par le maître d'ouvrage. Pas de commentaire du CE.

### 2.9.10. Réponse de la commune à la MRAE

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes aux observations de la MRAE :

1. *Énumérer l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU en y incluant notamment les secteurs d'OAP, et certains emplacements réservés.*

#### Observation CE

Le maître d'ouvrage rappelle que l'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU ont bien été analysé (parties 3.4, p. 180 et partie 4, p. 455).

J'estime pour ma part que l'analyse réalisée par le maître d'ouvrage est de très de bonne qualité et me semble tout à fait exhaustive. L'impact environnemental des emplacements réservés n'est effectivement pas abordé, aussi il conviendrait que le maître d'ouvrage démontre que la réglementation ne le lui impose pas.

2. *Démontrer la compatibilité avec le PADDUC en matière d'ESA, en cartographiant les nouveaux ESA retenus par la commune, en justifiant le respect des critères du PADDUC, et en identifiant les ESA définis par le PADDUC qui seraient éventuellement consommés par le projet de PLU.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage indique ce que point sera traité en s'appuyant sur le dossier présenté en CTPENAF et complétera le projet en conséquence. Il rappelle par ailleurs que la chambre d'agriculture, a, au travers de son avis favorable, validé la bonne délimitation des ESA.

La cartographie et le règlement écrit du projet n'identifient pas les ESA. Ce point a été relevé par la Collectivité de Corse et les services de l'Etat. Aussi, l'engagement du maître d'ouvrage à corriger cette erreur est un point positif pour la suite de l'instruction du dossier.

3. *Justifier le choix de ne pas imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation pour l'ensemble des zones U et AU et de démontrer les mesures prises par le PLU pour limiter le ruissellement à la source.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage corrigera le projet en y apportant les précisions recommandées par la MRAE. Un coefficient d'espaces verts sera introduit (il propose d'ores et déjà des valeurs pour chaque zone). Il rappelle également qu'un coefficient d'emprise au sol est déjà prévu, ce qui a pour effet de limiter, de facto, l'imperméabilisation.

L'intégration de ces précisions viendra compléter avantageusement le dossier.

4. *Préciser l'année exacte des prévisions démographiques et de justifier le besoin de 60 logements pour le desserrement urbain et de 10 logements pour le renouvellement urbain.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage répond qu'il précisera la justification du besoin dans le rapport. Il rappelle la méthodologie et les paramètres retenus pour le calcul des besoins pour le desserrement et le renouvellement urbain.

Des précisions pourraient effectivement être apportées pour faciliter la compréhension de ces estimations. Le maître d'ouvrage s'engage à le faire, ce qui est un point positif.

5. *Revoir l'évaluation environnementale en intégrant toutes les surfaces proposées à l'urbanisation dans le calcul des surfaces artificialisées. Elle recommande de redéfinir les formes urbaines pour assurer la compatibilité avec le PADDUC, de réduire la consommation foncière prévisionnelle (ZAN), et de mieux justifier le besoin d'équipements publics en complément des 200 logements proposés.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage admet une incohérence de date entre le PADD et les pièces du projet au sujet de la ZAN.

Pour autant, il estime que les objectifs de consommation d'ENAF restent compatibles avec ceux prévus par l'Etat et sont tout à fait atteignables sur la période d'application du PLU, qui est de 10 ans.

Le maître d'ouvrage précise néanmoins que cette justification sera améliorée et intégrée aux pages 349 et 350 du rapport de présentation.

6. *Justifier le choix des extensions urbaines au regard des enjeux environnementaux et de réviser le cas échéant les zones actuellement proposées.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage rappelle que différents scénarii ont été étudiés et proposés aux pages 342 et 343 de la note de présentation. Les éléments de justification ont été apportés pour le PADD, les cartographies et les OAP.

J'estime pour ma part que les justifications ont bien été motivées par le maître d'ouvrage.

Les délimitations des extensions urbaines ont été réalisées avec circonspection, même s'il existe toujours des marges d'amélioration.

7. *Compléter l'évaluation environnementale et de réaliser des inventaires floristiques, faunistiques et de milieux sur les zones ouvertes à l'urbanisation et d'approfondir la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées (habitats compris). Elle recommande aussi de mieux adapter le zonage du règlement aux ZNIEFF présentes sur la commune, en particulier au sein de la ZNIEFF « Agrosystème d'Afa-Appietto », afin de garantir leur préservation.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage précise que plusieurs inventaires écologiques ont été réalisés entre 2018 et 2023.

Il s'engage toutefois à compléter la description écologique des secteurs OAP.

L'analyse des inventaires écologiques a, de mon point de vue, été correctement

réalisée. La MRAE elle-même le souligne dans la première partie de son expertise.

Il s'agit donc uniquement de compléter à la marge le document, ce que le maître d'ouvrage s'engage à faire.

8. *Approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en précisant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages afin d'illustrer les insertions paysagères des différents projets proposés et en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage estime que le PLU n'a pas de vocation architecturale et que le règlement garantira une bonne insertion paysagère. Il souligne que l'étude de faisabilité des OAP prévoit ce type d'insertion.

Je note également que la DDT préconise l'insertion des photos-montages. Je comprends la position de la commune, mais je pense qu'il serait nécessaire de suivre cette recommandation et d'amender le projet avec quelques esquisses.

9. *Justifier la prise en compte des risques d'inondation dans les choix d'urbanisation du PLU (en particulier les secteurs d'extensions de l'OAP Appietto-Volpaja), puis en analysant le lien entre feu de forêt et urbanisation pour chaque projet d'extension et en proposant une réflexion ERC à ce sujet.*

#### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage indique que les risques inondation et plus largement les risques naturels ont bien été décrits, puis pris en compte dans le dossier.

Il s'engage toutefois à compléter le document avec une carte de superposition des risques et du zonage du PLU.

Je note que ce point est également souligné par la DDT, aussi, il conviendra de compléter cette partie du document, comme s'engage à le faire le maître d'ouvrage.

10. *Compléter le rapport d'évaluation environnementale en justifiant, grâce à une analyse détaillée et quantifiée, les besoins en eau potable à l'horizon 2033 et leur adéquation avec la disponibilité de la ressource, en tenant compte des effets du changement climatique. Elle recommande également de préciser les mesures prévues pour garantir la qualité de l'eau potable et améliorer le rendement du réseau.*

#### **Observation CE**

La MRAE alerte le maître d'ouvrage au sujet de la ressource en eau potable. Je relève

également que cette problématique est relevée par la CdC.

Le rédacteur propose de nouveaux éléments justificatifs qui montrent que la ressource en eau sera assurée. Il rappelle qu'une opération de renforcement des réseaux est prévue. Elle sera mise en œuvre s'il est constaté que la consommation en eau n'évolue pas correctement. Diverses opérations ont aussi été réalisées en 2022 pour améliorer le rendement des réseaux.

Ces éléments seront ajoutés dans l'évaluation environnementale.

Les explications apportées par le maître d'ouvrage me paraissent satisfaisantes et compléteront avantageusement le dossier.

*11. Compléter l'évaluation environnementale en étudiant les besoins en matière d'assainissement à 10 ans en tenant compte du changement climatique, en justifiant la conformité et la capacité du réseau (et de la STEP) comme des milieux récepteurs.*

### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage s'engage à compléter l'évaluation environnementale avec des données techniques en matière d'assainissement.

Il donne des précisions sur les capacités de traitement de chaque STEP et la production des zones qui y sont connectées (village, plaine).

Il indique que les stations du Village et de Campo dell'Oro produisent des rejets conformes avec les exigences réglementaires.

Ces éléments techniques apportent des justifications pour les parties plaine et village.

**En revanche, il n'a pas d'information au sujet de la STEP privée de la Lava.**

### **2.9.11. Réponse de la commune à la DDT**

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes aux observations de la DDT :

La réserve concerne la zone Us qui inclut la bande des 100 mètres. En effet, les autorisations prévues par le règlement de cette zone ne peuvent s'appliquer dans la bande littorale (article L.121-6 du CU).

### **Observation CE**

Le maître d'ouvrage indique que cette modification sera apportée : c'est un point positif à souligner.

Meilleure prise en compte du risque inondation, submersion marine et incendie.

### Observation CE

Le maître d'ouvrage s'engage à compléter le document avec une cartographie intégrant les zonages des risques inondation et incendie. Il s'engage également à reprendre dans le règlement les modalités de construction tel que prévu dans l'AZI.

Démontrer l'équivalence agricole des 90ha d'espaces agricoles supplémentaires comptabilisés en ESA. Réduire les zones UR et Ub au droit des habitations des parcelles B 0429, 0430, 0432, 0439 et B 1589.

### Observation CE

Le maître d'ouvrage s'engage à approfondir la démonstration de l'équivalence agricole des 90ha de terres comptabilisées en ESA, en s'appuyant sur le dossier présenté en CTPENAF.

Préciser la vocation des plages dans les documents graphiques et reprendre les prescriptions liées au Domaine Public Maritime.

### Observation CE

Le maître d'ouvrage s'engage à reprendre dans le règlement écrit et graphique la vocation des plages, les prescriptions liées au domaine public maritime, en excluant les autorisations prévues pour le ERC, de la servitude de passage des piétons.

Présenter les OAP sous forme de croquis ou esquisses.

### Observation CE

Le maître d'ouvrage répond à cette recommandation dans le cadre des observations de la MRAE.

## 2.9.12. Réponse de la commune à la Collectivité de Corse

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

- La répartition des logements au sein du rapport de présentation sera précisée
- Les données INSEE au sujet des logements vacants, seront vérifiées. Il précise que certaines résidences secondaires sont déclarées en résidences principales pour des raisons de coût
- Les grilles d'identification du PADDUC ont bien été utilisées

- Le classement en EBC ne contrevient pas au maintien et au développement de l'activité agricole
- Les ESA seront classées en As
- Les ERPAT seront classées en A
- La délimitation des zones EPR et des ERC sera approfondie.
- L'implantation de piscines en zone Ua ne remet pas en cause le principe de préservation
- Les logements communaux seront conventionnés en logements locatifs
- La zone de Volpaja est bien couverte par une OAP
- Une étude de faisabilité des OAP est fournie en annexe
- Le cadencement des OAP ne sera pas corrigé, car il répond du CU
- **L'intégration d'un ER au carrefour du Pevani n'est pas possible, car la CdC l'a fait connaître trop tardivement, risquant de vicier la procédure**
- Des compléments seront fournis pour la question de la ressource en eau, du renforcement du réseau, de la gestion des espèces envahissantes et du choix d'espèces locales pour les opérations de végétalisation
- Une incohérence sur la TVB de San Giovanni sera corrigée
- Une modification relative à l'offre marchande de lits touristiques sera apportée au document

### Observation CE

Le maître d'ouvrage s'engage à corriger le projet en intégrant la quasi-totalité des recommandations faites par les services de la Collectivité de Corse. Il précise que les grilles d'identification des entités urbaines du PADDUC ont bien été respectées. Je rejoins le maître d'ouvrage à ce sujet. Les ESA disposeront bien de leur propre délimitation sur les planches graphiques. En revanche il ne sera pas possible d'intégrer l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour, car la CdC a donné une réponse trop tardive. Je suis également de cet avis, le public doit être informé de cette servitude. En revanche, il reviendra au maître d'ouvrage d'intégrer cet ER dans une prochaine modification.

Le maître d'ouvrage a une attitude très constructive en prenant en compte les observations de la CdC. Ces corrections amélioreront avantageusement le dossier.

### 2.9.13. Réponse de la commune à l'INAO

Le maître d'ouvrage précise que les parcelles B 0134 et B 2323 ont été ajoutées au projet afin d'y réaliser respectivement une salle des fêtes (permis de construire valide) et de contribuer à l'aménagement d'une OAP.

### Observation CE

L'impact d'ensemble du projet sur l'environnement et les zones agricoles est très limité. Aussi, au regard du caractère banal de la parcelle B 0134 et d'une parcelle agricole

inoccupée et non classée ESA, je pense qu'il en va de l'intérêt général de laisser les projets communaux se réaliser.

#### **2.9.14. Réponse de la commune au CNPF**

Bien que les enjeux forestiers sur la commune soient faibles, le maître d'ouvrage s'engage à compléter le projet avec un diagnostic forestier.

#### **2.9.15. Réponse de la commune à la CAPA**

La commune s'engage à compléter le dossier sur les points suivants :

- Pas de périmètre de protection sur le réservoir des Tre Funtana
- Intégration du zonage des eaux pluviales et de l'assainissement

#### **2.9.16. Réponse de la commune à la chambre d'agriculture**

La commune est intéressée par la proposition de réaliser une zone agricole protégée.

#### **Observation CE sur l'ensemble des réponses au PPA**

Je note que le maître d'ouvrage s'engage à rectifier le dossier en y intégrant la majeure partie des observations faites par les PPA. J'estime que la réponse du maître d'ouvrage est tout à fait de nature à lever la réserve posée par les services de la DDT. Ces compléments permettront de garantir une meilleure prise en compte des risques naturels, d'isoler les ESA sur les planches graphiques, d'améliorer certains points du règlement et de l'évaluation environnementale.

**Toutes ces corrections ressemblent essentiellement à un gommage d'imperfections, souvent à la marge, et ne modifient pas le projet en profondeur. Aussi, la prise en compte de ces avis souligne la volonté du maître d'ouvrage de proposer un projet qui fasse consensus.**

### 3. Déroulement de l'enquête publique

#### 3.9. Désignation et formalités administratives

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia m'a désigné pour réaliser l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU d'Appietto par décision n°E24000014 /20 en date du 22 avril 2024.

Dès notification de ma désignation, j'ai pris contact avec les services de la commune d'Appietto pour convenir d'une rencontre afin de définir les formalités d'organisation de l'enquête (lieu, nombre et dates des permanences) et la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Plusieurs échanges téléphoniques et de courriels ont eu lieu entre Mme. David et moi-même sur une durée d'environ une semaine (du 22 au 30 avril) pour fixer tous les détails opérationnels de l'enquête.

**Annexe 1 : copie de l'arrêté de désignation du TA**

**Annexe 2 : copie de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique**

**L'enquête s'est déroulée du lundi 03 juin 2024 au mercredi 03 juillet 2024.**

#### 3.10. Réunion de présentation

J'ai souhaité rencontrer rapidement l'équipe municipale. Ainsi, je me suis rendu à Appietto le 29 avril 2024 pour organiser une réunion de présentation du projet de PLU.

**Annexe 3 : attestation de présence du CE le 29 avril 2024**

J'ai, à cette occasion, rencontré M. le Maire de la commune, François Faggianelli et Mme. Coline David, chargée de mission urbanisme qui m'ont présenté le projet de PLU.

Étaient présents :

- Monsieur François FAGGIANELLI, maire d'Appietto
- Monsieur Christian GARRIDO, premier adjoint
- Monsieur François-Marie SASSO, commissaire enquêteur
- Monsieur Pierre-François TROGI, directeur des services
- Madame Coline DAVID, chargée de mission urbanisme

Cette réunion, qui a duré près de 3 heures, s'est montrée particulièrement instructive.

J'ai, pour ma part, donné un maximum de précisions sur le déroulement de l'enquête publique et alerté le maître d'ouvrage sur les points de vigilance que requiert la procédure.

Les principales pièces du dossier m'ont été présentées, notamment le PADD, qui m'a permis de comprendre l'esprit que souhaitait donner l'équipe municipale à ce projet. L'ensemble des pièces soumises à l'avis du public m'ont été remises. J'ai pu découvrir l'historique complet du projet, avec notamment un rapide compte rendu de la phase de concertation qui s'est déroulée d'avril 2022 à décembre 2023. Pendant cette période, deux réunions publiques ont été organisées et 59 doléances ont été déposées par le public. J'ai noté que le maître d'ouvrage, a, dans la mesure du possible, tenter

de répondre favorablement à chacun des requérants. Le bilan de la concertation a d'ailleurs été versé à titre d'information dans les pièces administratives du projet de PLU soumis à l'avis du public.

Enfin, nous avons convenu du calendrier de l'enquête :

- Lundi 03 juin 2024 de 09h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00 (ouverture de l'enquête)
- Vendredi 14 juin 2024 de 09h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00
- Jeudi 20 juin 2024 de 09h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00
- Vendredi 28 juin 2024 de 09h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00
- Mercredi 03 juillet 2024 de 09h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

### **3.11. Dossier d'enquête et registre**

Le dossier d'enquête et le registre papier ont été mis à disposition du public à la mairie d'Appietto pendant toute la durée de l'enquête. Ils leur ont été accessibles aux horaires d'ouverture de la mairie.

Il était également possible de consulter ces pièces sur un registre dématérialisé et d'y déposer des observations, en se rendant sur à l'adresse <https://registre-dematerialise.fr/5392>

J'ai constaté qu'un ordinateur avait été mis à disposition en libre-service par la commune dans les locaux de la mairie pour les personnes souhaitant accéder au registre dématérialisé.

### **3.12. Formalités relatives à la publicité**

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivants le début de l'enquête :

- Corse-Matin :
  - o 1<sup>ère</sup> publication : 14 mai 2024
  - o 2<sup>ème</sup> publication : 6 juin 2024
- Journal de la Corse :
  - o 1<sup>ère</sup> publication : semaine du 10 au 16 mai 2024
  - o 2<sup>ème</sup> publication : semaine du 7 au 13 juin 2024

J'ai constaté qu'une copie de l'avis a été affiché sur les panneaux d'informations municipaux de la commune (Lava, Listincone, Mairie, Monte Nebbiu, Picchiu, San Gionvanni, Stolla, Volpaja). Monsieur le Maire m'a également fait parvenir un certificat d'affichage.

**Annexe 4 : copie des articles de presse**

**Annexe 5 : certificat d'affichage de la commune**

**Annexe 6 : photos de l'affichage**

### 3.13. Accueil du public, permanences et fréquentation

Je dois souligner l'accueil chaleureux et particulièrement agréablement que m'a réservé l'équipe municipale et les agents des services de la commune d'Appietto.

Je tiens à remercier M. le Maire, François Faggianelli, son adjoint en charge de l'urbanisme, M. Garrido et le directeur général des services, M. Trogi pour leur grande disponibilité et leur écoute. J'adresse également mes plus vifs remerciements à Mme. David, chargée de mission et auteur du PLU, pour sa patience, ses explications de qualité et son accompagnement de chaque instant. Au-delà des relations humaines très cordiales, c'est un réel plaisir de collaborer avec des personnes compétentes et impliquées dans leur tâche.

Le public a été reçu dans la salle du conseil municipal de la mairie.

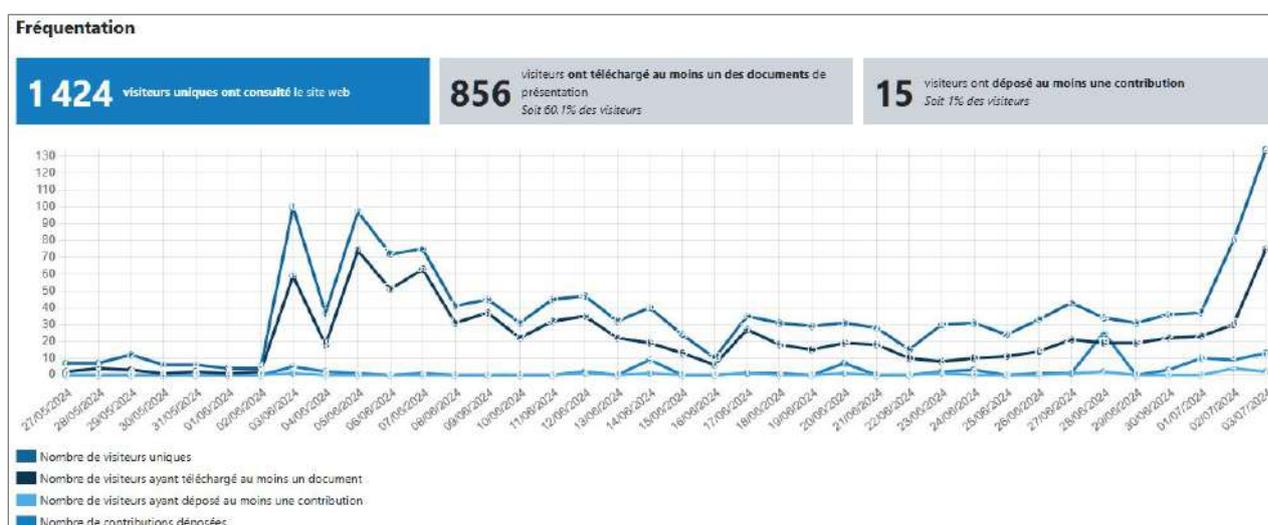
Hormis quelques évènements en marge de l'enquête (voir par ailleurs), les permanences se sont déroulées dans une ambiance très sereine. Les personnes que j'ai rencontrées souhaitent essentiellement prendre connaissance du zonage et vérifier la constructibilité éventuelle de leur terrain.

Environ 250 personnes se sont présentées aux permanences.

Le dossier dématérialisé a été consulté assez intensément, avec un total de 1424 visiteurs, soit près d'une visite par habitant (la commune compte 1770 habitants).

Je constate également que 2046 téléchargements ont été réalisés. Dans le « top 5 » des téléchargements se trouvent plus de 232 téléchargements concernant seulement les règlements graphiques.

Les deux piliers du projet, à savoir le PADD et la notice de présentation n'ont été téléchargés respectivement que 45 et 50 fois.



Statistiques des visites journalières sur le registre dématérialisé

## Téléchargements

**2 046**

téléchargements  
réalisés

### Les 5 documents les plus téléchargés

	Nombre de téléchargement
Avis d'enquête publique	316
Arrêté d'enquête publique	212
4.1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN GÉNÉRAL	103
4.4. RÈGLEMENT GRAPHIQUE - ZOOM 3	70
4.2. RÈGLEMENT GRAPHIQUE - ZOOM 1	59

*Statistiques de téléchargements sur le registre dématérialisé*

### 3.14. Visites de terrain – réunion avec le maître d'ouvrage

J'ai réalisé 2 réunions en présentiel avec le maître d'ouvrage et 5 visites de terrain, dont 4 à la demande des propriétaires (lors des journées de permanences et pendant les heures creuses).

- **29 avril 2024 : réunion de prise de contact et de présentation du projet**

La réunion s'est déroulée dans les locaux de la mairie d'Appietto ( voir ci-dessus).

- **11 mai 2024 : visite de la commune**

Je me suis rendu sur la commune d'Appietto le samedi 11 mai 2024 et me suis employé à visiter les différents hameaux et le village. J'ai été impressionné par la beauté du Golfe de Lava, qui mérite effectivement son caractère remarquable.







J'ai pu constater l'impact visuel de la carrière située en amont, au niveau du carrefour principal de la commune, lieu-dit Listincone. Ce nœud routier supporte un important trafic et fait office de point relais pour les usagers. De petits commerces de proximité s'y trouvent, notamment un restaurant qui semble accueillir un passage important.

Le village, constitué de ses deux hameaux est typique des villages insulaires, avec ses maisons en pierres et ses moments.

J'ai également pu constater le fort caractère agricole et les composantes de l'environnement naturel de la commune, percé çà et là de poches urbaines aux fonctions essentiellement dortoir.

**- 03 juin 2024 : visite de terrain à la demande de propriétaires**

Accompagné de Mme. David, chargée d'urbanisme, j'ai visité les propriétés de :

- Monsieur VEZIAN – Parcelles B2079, B2083, B132
- Monsieur BONELLI – Parcelle B1652

Nous nous sommes également rendus au golfe de Lava, car j'avais quelques interrogations suite à ma visite du 11 mai 2024. Mme. David me l'a fait découvrir avec un autre point de vue.

**- 17 juin 2024 : visite de terrain à la demande de propriétaires**

Accompagné de Mme. David, chargée d'urbanisme, j'ai visité les propriétés de :

- Madame RUGGERI Maud – Parcelle B2490
- Monsieur LECA André – Parcelle A1234

- **20 juin 2024 : visite de terrain à la demande de propriétaires**

Accompagné de Mme. David, chargée d'urbanisme, j'ai visité les propriétés de :

- Monsieur GOZZI Fabrice – Parcelle B922
- Monsieur VECCHIOLI Serge – Parcelle B1032
- Monsieur GIACOMONI François et Madame GIOCOMONI Antoinette épouse SAMMARCELLI – Parcelles B1413, B1414, B1415, B1416 et B574

- **08 juillet 2024 : visite de terrain à la demande de propriétaires**

Toujours en présence de Mme. David, chargée d'urbanisme, j'ai visité les propriétés de Madame PIETRI – Parcelle B1828.

**Annexe 7 : copie des PV de visites.**

- **04 septembre 2024 : réunion avec le maître d'ouvrage**

M. le Maire et moi-même nous sommes rencontrés en région bastiaise pour discuter de la requête de Mme. Pietri, suite à son courrier de juillet 2024, dans lequel elle dénonçait une situation injuste qui a conduit à un classement erroné de sa parcelle. Nous avons également évoqué les cas Jérôme Paoli et Jean Louis Samarcelli.

**3.15. Évènements en marge de l'enquête**

Si les permanences se sont globalement bien passées, je ne peux, en revanche, pas en dire de même concernant l'atmosphère générale.

J'ai bien ressenti que la question du PLU était un sujet de tension au sein de la population, notamment au cours d'échanges informels à l'occasion d'un déjeuner ou d'un café, dans les établissements des environs. Certaines personnes préféraient rester au RNU, pensant que leur terrain était constructible et estimant qu'il y avait de meilleures chances d'obtenir un permis de construire.

Les permanences ont d'ailleurs été l'occasion d'expliquer les avantages d'un PLU et d'éviter de fausses rumeurs.

J'ai également essuyé des menaces, matérialisées par des actes de vandalisme, revendiqué d'une triste manière, sur mon véhicule. Leurs auteurs ne sont bien évidemment pas fait connaître, préférant parler de « spéculation » dans leur mot anonyme. J'aurais préféré les rencontrer afin de les rassurer sur ce sujet, évitant ainsi bien des désagréments.

**Loin de me laisser impressionner, ces actes ne font que renforcer mes convictions et ma volonté de servir l'Intérêt Général.**

## 4. Résultats de l'enquête et échanges avec la commune

J'ai rédigé le PV de synthèse pour informer le maître d'ouvrage du résultat de l'enquête et des observations formulée par la population. Le PV de synthèse a été remis en main propre à M. Garrido, premier adjoint de la commune d'Appietto, le 22 juillet 2024.

La procédure prévoit un délai d'une quinzaine de jours pour la remise du mémoire de réponses au procès de verbal, soit le 06 août 2024. Dans un courrier daté du 30 juillet 2024, la commune sollicitait un délai supplémentaire pour prendre des arbitrages au sein de la commission d'urbanisme et tenir compte de la période estivale et s'engageait ainsi à me faire parvenir sa réponse courant septembre.

Dans un second courrier, daté du 06 septembre 2024, la commune précisait que le fonctionnement de ses services étaient fortement impacté par les congés de la période estivale et nécessitait un nouveau délai, cette fois-ci renvoyé fin septembre.

J'ai donc immédiatement informé de Tribunal Administratif de la situation et me suis engagé à rendre mon rapport et avis motivé sous un délai de 3 à 4 semaines à compter de réception du mémoire de réponses.

Le dossier m'a été remis par mail le 12 septembre 2024.

**Annexe 8 : copie du PV du synthèse et ses annexes + attestation de remise**

**Annexe9 : copie des courriers du 30 juillet 2024, du 06 septembre 2024**

**Annexe 10 : copie du mémoire de réponses au PV de synthèse**

### 4.9. Synthèse des observations du Public

Au total, le public a déposé 97 contributions :

Origine des contributions	Nombre
Registre dématérialisé	19
Registre papier	45
Email	3
Courrier et/ou PJ au registre papier	30
<b>Total</b>	<b>97</b>

Parmi ces contributions, je compte 35 doublons, ce qui porte réellement la participation du public à 62 observations écrites.

Je note également que la commune a réalisé une concertation préalable, au cours de l'année 2022 et jusqu'à janvier 2023. Plusieurs personnes qui se sont exprimées à cette occasion ont renouvelé lors doléances lors de l'enquête publique (par exemple : famille Gozzi, M. Peraldi, Mme. Ruggeri, M. Vincentelli, Mmes. Kunstmann, ...).

**La copie des observations déposées par le public est disponible dans les annexes du PV de synthèse.**

#### 4.10. Classement des observations

L'analyse des observations fait apparaître les thématiques suivantes :

Thématiques	Nombre de contributions	%
Classement en zone A	2	3%
Défavorable	7	11%
Demande de constructibilité	31	50%
Avis favorable	10	16%
OAP	5	8%
Question relative au règlement	7	11%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>
Doublons (sans double compte)	35	

Je relève que seulement 17 observations donnent un avis sur l'ensemble du projet. La majeure partie des contributions portent essentiellement sur le classement des terres, et tout particulièrement en zone autorisant des constructions.

Enfin, 12 observations concernent les OAP et le règlement écrit.

- **19% des avis portent sur des questions relatives aux règlements et aux OAP**
- **27% des avis sont favorables ou défavorables au projet**
- **50% des observations concernent des demandes de constructibilité**

Les demandes de réintégration dans la zone constructible ont été formulées par les personnes suivantes :

Nom	Prénom	Parcelles	Surfaces (m <sup>2</sup> )
Gozzi	Jean	B983 + B2503	40820
Giacomoni		1413+141+1415+1416+574	11540
Gozzi	Fabrice	B922	<i>Déjà intégré</i>
Gozzi	Angèle	B1345	3000
Marcaggi	Paul	B0815	8080
Gozzi	Eugénie	A1346	3178
M/Mme. Stroppini		A112	1763
Bonnelli	Pierre	B 1652	300
Santini Olivesi	Emmanuel	A225	4121
Marcaggi	Pierre Paul	B1971	<i>Déjà intégré</i>
Andrei	Jessica	B1648 et 1650	3236
Pietri	Jean pierre	B1835	4000
Portal	Patricia	C01 n° 55-462-464	51338
Kunstmann	Félicia	A422	
Kunstmann	Laetitia	B551	1500

Peretti	Lucie	B1390	5000
M/Mme. Rousselin		D776 + D778	1742
Paoli	Jérôme	B606	3990
Paoli	Alexa	B1275 + B607	4230
Philouze-Gagliardi	Kareen	A1125	1580
Torre	Benoit	0D418	68544
Caitucoli	Hélène	0A1089	909
Micaelli	Jean François	0D722+723	15798
Pietri	Marie	0B 1828	2600
Tagliaglioli	François	B2106, 2107, 2105, 2104	2000
Ruggieri	Maud	0B1265+ 1266	7728
Barcelli	Rita	0B1168	3740
Véziant	Christian	0B2079, 2083, 132	8037
Gozzi	Céline	B1799	520
Gozzi	Jean Baptiste	A176	13244
Gozzi	Fabrice	B2076	Non indiqué
Total en m <sup>2</sup>			272538
Total en ha			27,2538

Au total, la demande de réintégration en zone constructible représente 27ha. 6 demandes (Torre, Portal, Gozzi Jean, Gozzi JB, Micaelli, Giacomoni) rassemblent à elles seules près de 20ha. Les autres requêtes sollicitent une constructibilité d'environ 3300m<sup>2</sup> par parcelle (de 400 à 8000m<sup>2</sup>).

#### 4.11. Questions posées par le CE

Pour rappel, les questions suivantes ont été posées au maître d'ouvrage :

- a. *Tout d'abord, je souhaiterais que me soit précisée la situation de la parcelle B922. D'autre part, au regard de la taille des certaines parcelles, serait-il possible d'élargir l'enveloppe de la zone constructible sans contrevenir aux avis PPA et modifier l'économie du projet ?*

#### Avis du CE

La réponse du maître d'ouvrage confirme les parcelles B 922 et B 1971 font bien partie d'une zone U. Le maître d'ouvrage estime que le projet de PLU est ambitieux et détermine déjà l'extension de 11ha. Ce projet a reçu plusieurs avis favorables des PPA, aussi, un élargissement des enveloppes urbaines présenterait un risque de refus du projet par les services de l'Etat.

La commune n'est donc pas en mesure de donner davantage de surface constructible.

- b. *Enfin, je vous demanderais de formuler une réponse personnalisée à chaque requérant.*

Le maître d'ouvrage a apporté une réponse personnalisée à chaque observation. Le CE donne également son avis sur chacune d'entre elles.

#### 4.12. Réponse de la commune aux observations du CE / Analyse du CE

##### Marie PIETRI :

Registre dématérialisé :

*Objet : Enquête publique sur le PLU d'Appietto*

*Bonjour,*

*Comme convenu lors de la réunion en mairie d'Appietto, je vous fais parvenir les documents nécessaires pour votre expertise. Vous trouverez en pièces jointes le courrier ainsi que les photos de la parcelle.*

*Cordialement,*

*Marie PIETRI*

Registre papier :

*Voir modificatif de ma construction page 5 du registre papier. Merci de votre compréhension Mr le commissaire.*

Registre papier :

*Voir registre dématérialisé suite à une modification de ma demande je souhaite expressément la visite de Monsieur le commissaire sur mon terrain.*

*Par courrier : Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

*Par mail à l'attention du commissaire enquêteur, postérieurement à la clôture de l'enquête publique.*

##### Commentaires du CE :

Mme. Pietri Marie indique être propriétaire de la parcelle 1828 située en limite de la zone constructible dans le projet de PLU.

Elle rappelle que cette parcelle était constructible du temps de l'ancienne carte communale.

Elle souhaite qu'une partie de sa parcelle soit intégrée dans la zone constructible (environ 2600m<sup>2</sup>) afin de pouvoir réaliser une maison pour son père et elle-même.

Mme. Pietri explique que son père est hébergé par sa grand-mère de 94 ans, afin qu'il puisse s'occuper d'elle. Au décès de cette dernière, il sera donc sans domicile. Elle indique que son terrain est accessible et viabilisé, et s'inscrit parfaitement dans la politique de densification de la commune, puisqu'il y a des constructions sur ses 3 cotés.

Postérieurement à la clôture de l'enquête publique, Mme. Pietri transmet des documents précisant que sa parcelle a été déclarée par un exploitant agricole entre 2020 et 2022 sans qu'elle en soit informée. Elle conteste le classement en ESA qui, selon elle, résulte de cette déclaration et estime que ce classement est illégal.

##### Réponse de la commune :

La commune indique en premier lieu être actuellement soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme, et de n'avoir ainsi jamais disposé de document d'urbanisme opposable. De ce fait, aucun terrain ne peut être considéré comme ayant été constructible.

De plus, elle expose que le classement de la parcelle B 1828 en zone agricole est dû au fait que cette dernière se situe au sein d'une zone identifiée comme Espaces Stratégique Agricole (ESA) par le PADDUC, et ce depuis 2015.

Elle précise que, suivant ce document :

« Les espaces stratégiques agricoles : ils sont constitués par les espaces cultivables (moins de 15% de pente) à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. » (Livret III – page 64)

Le livret IV page 144 précise que les espaces identifiés comme ESA sont les suivants :

- « Les espaces cultivables à forte potentialité ;
- Les espaces cultivables à potentialité moyenne ;
- Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15% ;
- Les zones cultivées en 1981 ;
- Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale ;
- Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale ;
- Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement. »

Elle ajoute que les documents transmis par Mme. PIETRI postérieurement à la clôture de l'enquête publique, que la commune n'est pour cette raison pas tenue d'examiner, ne peuvent en aucun cas impacter le caractère d'ESA de cette parcelle. En effet, la définition des ESA se base sur les critères exposés ci-dessus et non sur le registre parcellaire graphique.

Néanmoins, considérant la situation particulière exposée de Mme. PIETRI, le maire et la commission urbanisme se déclarent favorable à ce qu'une partie mineure de cette parcelle en continuité de la zone urbaine puisse être rattachée à cette dernière afin de lui permettre de construire son habitation sans impacter les potentialités agricoles.

#### **Avis du CE :**

La situation de Mme. Pietri a mobilisé beaucoup d'énergie et fait l'objet de nombre de discussions. Je salue la position de la commune qui souhaite lui permettre de réaliser son projet. En revanche, je regrette l'attitude de Mme. Pietri qui, au-delà d'avoir multiplié les sollicitations, n'a pas hésité, dans un courrier post-enquête à désigner un tiers responsable du classement ESA de son terrain (élément non pris en compte).

À titre informatif, la définition des ESA est réalisée par la Collectivité de Corse. La carte graphique des ESA, bien qu'éditée à l'échelle 1/5000ème, est redevenue opposable depuis le 03 juillet 2023. La commune n'a pas d'autre choix que de l'intégrer dans l'élaboration de son projet. Elle est libre de délimiter les ESA, mais est dans l'obligation de le justifier et de compenser tout déclassement ESA prévu au PADDUC.

Je ne m'oppose pas à l'arbitrage de la commune, mais j'estime que cela ne pourra être réalisé que dans le cas d'une modification ou d'une révision du PLU, dans le respect de la réglementation en vigueur, et sans contrevenir à la méthodologie d'identification des zones urbaines définies par le PADDUC.

**Jean-Yves MASSÉ :**

*Parcelles D777 et D779, Merci de ces explications.*

**Commentaire du CE :**

*M. Massé se dit satisfait.*

**Réponse de la commune :**

*La commune prend acte de l'avis de Monsieur Massé.*

**Avis du CE :**

*Sans.*

**François-Xavier VINCENELLI :**

*Sur le registre papier :*

*Je soussigné François-Xavier VINCENELLI dépose ce jour 3 juillet une demande annexée au présent registre n°3 page 24.*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Agriculteur déclaré sur la commune, je souhaite formuler la demande suivante concernant le règlement de la zone A du projet de PLU.*

*Il est indiqué dans l'article 2 A. Destinations de constructions soumises à condition particulière (page 94) que :*

*L'extension et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>, dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole. 7*

*Je demande que le règlement soit modifié pour prendre en compte le cas spécifique des surélévations. Ainsi, si une surélévation n'étant pas l'emprise au sol, il est dommageable de limiter la surface créée à 50m<sup>2</sup> car dans certains cas, cela est susceptible de déséquilibrer la volumétrie et l'harmonie du bâtiment qui serait surélevé.*

*L'architecture traditionnelle locale est simple et il vaut mieux permettre une surélévation qui porterait sur l'ensemble de la surface existante pour conserver cette simplicité d'aspect, sans décrochés disgracieux imposés de fait par le règlement. Une telle disposition ne va pas à l'encontre de la jurisprudence des tribunaux administratifs sur les extensions par surélévation et est encouragée par les lois « climat et résilience » et « zéro artificialisation nette ».*

*En vous remerciant pour la prise en compte de ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.*

*Sur le registre dématérialisé :*

*Bonjour, je vous prie de trouver ci-joint ma contribution déposée par ailleurs ce jour auprès de M. le commissaire enquêteur lors de sa permanence (contribution annexée 03 page 24).*

*Cordialement*

*François-Xavier VINCENELLI*

### **Commentaire du CE :**

M. Vincentelli, agriculteur, souhaiterait que le règlement en zone N soit modifié afin de lui permettre de surélever son bâtiment, ce qui conviendrait mieux à respecter l'architecture traditionnelle.

### **Réponse de la commune :**

La règle suivante est indiquée dans l'Article 2.A. du règlement écrit : « *L'extension et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>, dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole* ». Il sera précisé au sein du règlement des zones A et N que la surélévation est autorisée dans la limite des hauteurs maximales de la zone.

### **Avis du CE :**

La commune précise que la surélévation sera autorisée. Il conviendra de préciser également la superficie autorisée des surélévations, afin d'éviter toute interprétation du règlement.

### **Laëticia KUNSTMANN :**

Sur le registre papier :

*Je soussignée Laëticia KUNSTMANN épouse MASY dépose ce jour mercredi 3 juillet une demande annexée au présent registre n°2 page 24.*

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour,*

*Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution (en deux documents) remise par ailleurs ce jour à M. le Commissaire-enquêteur lors de sa permanence (annexe 02 page 24). J'ajoute deux photos attestant de la médiocre qualité du sol pour ce qui n'est pas à mon sens une zone agricole.*

*Cordialement*

*Laetitia KUNSTMANN épouse MASY*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Je souhaite formuler la demande suivante concernant la parcelle 551 dont je suis propriétaire :*

*La partie de la parcelle supportant ma maison est classée en zone Ub du PLU, l'autre partie est classée en zone A/jardin à préserver. Je demande qu'une partie de ce classement en zone A/jardin à préserver soit supprimée pour un classement en zone Ub, conformément au schéma ci-dessous (cf. annexes).*

*En effet, cette excroissance correspond à un secteur très pentu (pente moyenne : 31%, plus forte pente : 200%) très difficilement mécanisable sans intérêt agricole.*

*La qualité de la terre y est très faible (roche sans couche d'humus).*

*Aucun arbre remarquable n'y est présent. En contrebas existe une petite plateforme créée comme terrain de jeux pour mes enfants sur laquelle je voudrais me garder la possibilité de réaliser un jour un abri de jardin ou une piscine. Le classement tel que prévu m'interdit de réaliser ce projet. C'est pourquoi, je demande la suppression du*

*classement en zone A/jardin à préserver de cette partie de mon terrain pour un classement en zone Ub.*

*En vous remerciant pour la prise en compte de ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Kunstmann Laëticia souhaiterait qu'une part supplémentaire de sa parcelle, la n°A551 soit classée en zone constructible afin de lui permettre de réaliser un projet de piscine et d'abri de jardin. Cela correspondrait à environ 1500m<sup>2</sup>.

**Réponse de la commune :**

La commune estime que Madame KUNSTMANN Laëticia avait déjà fait une demande concernant la parcelle A551 afin que le zonage de la zone Ub soit modifié au sein du registre de concertation ouvert en 2022 et qu'il lui avait été répondu favorablement. Le reste de la parcelle présente des potentialités de jardins traditionnels et a donc été grevé de la prescription « jardins à préserver » dont l'intérêt général commande de maintenir. De plus, un projet situé sur la partie de la parcelle concernée aurait un impact paysager important (relief et végétation).

**Avis du CE :**

Mme. Kunstmann a déjà obtenu une modification de la zone Ub en 2022. L'extension demandée concernerait près de 1500 m<sup>2</sup> sur des terrains présentant des potentialités de jardins traditionnels. En effet, nul besoin d'être mécanisable pour justifier un classement en agricole. Enfin, au regard de la superficie Ub dont elle dispose, je pense que Mme. Kunstmann pourra tout à fait réaliser ses projets.  
Je suis donc d'avis de maintenir en l'état le zonage proposé par la commune.

**Félicia KUNSTMANN :**

Sur le registre papier :

*Je soussignée Félicia KUNSTMANN dépose ce jour 3 juillet une demande annexée au présent registre n°01 page 24.*

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour,*

*Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution (4 documents) remise par ailleurs ce jour au commissaire enquêteur lors de sa permanence (contribution 01 page 24)*

*Cordialement*

*Félicia KUNSTMANN*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Je souhaite formuler les demandes suivantes concernant les parcelles dont je suis propriétaire :*

**1/ Village / parcelle A 422**

Une partie de cette parcelle est classée en zone Ub du PLU, l'autre partie est classée en zone N/jardin à préserver (cf. annexe).

1) En ce qui concerne la partie en zone Ub :

Je demande que la superficie de la partie classée en zone Ub soit modifiée.

En effet, telle que dessinée, elle ne permet pas l'implantation d'une maison si on tient compte des exigences cumulées du règlement de la zone Ub :

Article Ub4 « Les nouvelles constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum de toute voirie publique ou privée existante ou à créer. Elles doivent également être édifiées à une distance des limites séparatives équivalente à au moins la moitié de la hauteur de la construction en respectant un minimum de 3 mètres ».

Article Ub7 « Pour les constructions correspondant à la destination habitation, il est imposé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamées et au-delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 1 place supplémentaire par tranche de 100m<sup>2</sup> entamés, avec au moins 1 place par logement ».

article 2 dispositions particulières /21 : « Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.5 m et une profondeur de 5.00 m ».

article 2 dispositions particulières /18 : « L'implantation des portails devra se faire suivant un retrait de 5 mètres des routes communales, sauf impossibilité technique dûment justifiée ».

De plus, un emplacement réservé est prévu le long de ma limite séparative ouest (ER n°1 « création d'un cheminement piéton »). Il est donc prévu à terme de m'imposer de céder la surface qui sera nécessaire à la réalisation de ce projet.

En conséquence, pour me permettre d'implanter une maison qui respecte le règlement de la zone, qui soit implantée de façon harmonieuse dans le site, qui ait une voie d'accès praticable, et pour tenir compte de la surface qui me sera à terme retirée, je demande de modifier le dessin de la zone Ub comme indiqué dans le schéma ci-dessous, sans porter atteinte aux « haies et boisements à préserver » qui sont identifiés (cf. annexe).

2) Zone N/jardin à préserver

Si la destination jardin est pour moi une évidence compte tenu de l'histoire familiale de ce terrain, l'application croisée du règlement de la zone N et de l'article 3 (prescriptions) ne permet pas l'implantation d'un simple abri de jardin.

En zone N sont autorisées les exploitations agricoles. Mais ce jardin n'est pas destiné à être une exploitation agricole mais à être planté et entretenu de façon familiale. Il ne s'agit pas de réaliser un hangar agricole mais de se réserver la possibilité de construire un simple abri de jardin.

En secteur « jardins à préserver » (préservation de l'environnement / protection paysagère / page 18) le règlement précise :

« Dans les secteurs identifiés dans un objectif de protection des jardins, toute construction, installation, imperméabilisation ou aménagement venant altérer le caractère du jardin et de l'espace vert sont interdits ».

*Cette rédaction ne semble pas interdire l'implantation d'un abri de jardin qui ne viendrait pas altérer le caractère du jardin et de l'espace vert. Mais une rédaction plus explicite est nécessaire : en effet, la mise en valeur et l'entretien de ces jardins à préserver nécessitent de disposer de divers outillages qu'il faut pouvoir abriter sur place. Le règlement doit donc autoriser explicitement l'implantation de tels abris.*

*Je demande donc à la fois de modifier le règlement de la zone N et celui des jardins à préserver de telle façon qu'un petit bâtiment destiné à abriter des outils puisse être édifié pour assurer l'entretien de ce jardin puisque la mairie elle-même en demande la préservation.*

## **2/Secteur San Giovanni / parcelle B 2027**

*Cette parcelle est située en zone AUd du PLU projeté et est soumise à une OAP. Cette dernière impose un habitat individuel avec une densité minimale de 10-15 logements à l'hectare en fonction du zonage d'assainissement (cf. annexes).*

*Ma parcelle a une contenance de 5000m<sup>2</sup>.*

- 1) Pouvez-vous me confirmer que le PLU me permet de réaliser 5-7 logements en fonction du zonage d'assainissement (soit 5-7 maisons puisque l'OAP précise qu'il s'agit d'habitat individuel en R+1) ?*
- 2) Pouvez-vous me préciser quelles sont les modalités de mise en oeuvre de cette OAP ? M'est-il imposé de construire en une seule opération les 5-7 maisons demandées (donc je suis contrainte de vendre à un promoteur qui seul pourra mener à bien l'opération), ou bien puis-je construire au fur et à mesure dans le temps, avec des détachements successifs, avec in fine 5-7 maisons sur la parcelle ? J'ai 3 enfants et 7 petits-enfants, cette perspective est tout à fait crédible.*

*En vous remerciant pour la prise en compte de mes demandes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.*

### **Commentaire du CE :**

Mme. Kunstmann formule une demande de constructibilité pour la parcelle A422, une modification du règlement de la zone N et souhaite disposer d'informations au sujet des modalités d'aménagement de la parcelle B2027.

Concernant la parcelle A422, Mme. Kunstmann indique que la zone constructible est trop restreinte, ce qui ne lui permettra pas d'implanter une maison dans de bonnes conditions et dans le respect du règlement du PLU. Elle relève également qu'elle sera contrainte de céder une emprise pour permettre la réalisation d'un chemin piéton, ce qui contraindra d'autant plus le positionnement de sa maison.

Elle souhaiterait que le règlement de la zone N soit modifié afin de permettre la réalisation d'abris de jardin.

Enfin, Mme. Kunstmann demande des précisions concernant les modalités de construction :

- confirmation de la possibilité de réaliser 5 à 7 logements
- délais de réalisation : en une tranche, ce qui lui imposerait de vendre, ou en plusieurs étapes ?

### **Réponse de la commune :**

1. En ce qui concerne la partie en zone Ub :

La parcelle concernée se situe au cœur du village. De plus, la superficie demandée ne vient pas impacter le projet de PLU ni la consommation urbaine estimée dans le respect de la loi Climat et Résilience. De même, la parcelle se situant au cœur du village, entre les deux hameaux de la Teppa et du Marchesaccio, l'impact d'une construction sur le paysage serait moindre. La prescription de jardins à préserver du zonage du PLU vient protéger le reste de la parcelle et notamment les abords du cours d'eau en contrebas.

2. En ce qui concerne la zone N/jardin à préserver :

Les abris de jardin sont considérés comme des annexes. En zone N, l'article 2.N précise : « *L'extension et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>, dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole* ». Un abri de jardin est autorisé en zone N s'il ne remet pas en cause l'activité agricole et s'il est lié à une habitation existante. En revanche, aucune construction à usage d'habitation n'est édiflée sur cette parcelle. Un abri de jardin ne pourra donc être autorisé. Cependant, en réajustant le zonage de la zone Ub, la propriétaire pourrait être en mesure si elle le souhaite d'en construire un en zone Ub à proximité de son habitation.

3. En ce qui concerne la parcelle B2027 à San Giovanni :

La commune confirme que le PLU permet la réalisation de 5-7 logements minimum sous la forme d'habitat individuel en R+1. Il revient ensuite à la commune de déterminer les conditions de réalisation des OAP. Celles-ci doivent être précisées au sein du document, un oubli a été noté par la commune et sera rectifié dans le document final. Dans le cadre de l'habitat individuel avec une densité de 10 à 15 logements à l'hectare, il sera demandé une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone (voies d'accès, assainissement, réseaux, etc). Dans le cadre de densités supérieures à 15 logements à l'hectare (individuel ou collectif), il sera demandé la réalisation sous forme d'aménagement d'ensemble. Dans le cadre de la parcelle B2027, les constructions pourront donc se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

**Avis du CE :**

Je prends à mon compte l'avis de la commune puisque qu'il n'y a pas d'impact sur le projet de PLU concernant la zone Ub. La réalisation d'abris jardin est possible dans la zone Ub, mais ne devra en aucun cas être le prétexte pour réaliser un logement.

Concernant la réalisation de logements sur la parcelle B2027, j'estime que la réponse de la commune est de nature à renseigner pleinement Mme. Kunstmann.

**Karine PICCIOLI :**

*Suite à mes doléances, j'ai pu voir que ma parcelle a été intégrée à la zone constructible (doléances sur le registre de concertation). Je remercie l'interactivité des services communaux pour leurs explications et leur efficacité.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Piccioli se dit satisfaite du classement de ses parcelles.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Madame PICCIOLI.

**Avis du CE :**

Sans.

**Lucie PERETTI :**

Sur le registre papier :

*J'annexe ce jour un courrier où cette enquête publique et je souhaite avoir un retour bienveillant de la part de la commune lors de la révision du PLU et de me contacter dès que possible. \*Annexe n°2 page 21.*

Par courrier :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Propriétaire de la parcelle cadastrée B 1390 sur la commune d'Appietto, d'une superficie de 5ha 81a 77ca, je prends connaissance de l'orientation que la commune d'Appietto souhaite donner à cette propriété en la classant au PLU futur, en espace boisé (EBC), qui vient se rajouter à un zonage A (agricole), d'après les renseignements qui m'ont été communiqués.*

*Ce parcellaire est bordé en partie Est et Ouest par une zone urbanisée (habitations) et la viabilité en bord de route en partie Sud sur l'axe Appietto/Afa à partir du rond-point du Serenu.*

*La superficie importante de cette parcelle me laisse entrevoir une constructibilité possible sur sa partie Est en amont d'une parcelle cadastrée B1391, aménagée en terre-plein d'exposition de matériel agricole.*

*En effet, cette partie Est borde la route et n'étant pas classée PADDUC en Espace Stratégique Agricole (ESA), pourrait très bien sous votre contrôle avisé, faire l'objet d'une constructibilité sur environ 5000m<sup>2</sup>. Cf. annexes*

*L'ajout d'un zonage EBC par votre cabinet d'étude vient grever une servitude, comme vous le savez, ce parcellaire hors zone ESA (zone empêchant toute constructibilité par le PADDUC).*

*En première lecture de votre cartographie, il semble donc que dans le cadre de votre projet de PLU, vous placez cette parcelle dans une inconstructibilité totale. Vous n'êtes pas sans savoir que l'EBC peut recevoir des zones A, N, mais également des zones U. Je pense que vous n'avez pas envisagé cette possibilité, car pour information c'est un bien familial et ma fille faisait le projet de venir s'établir sur la commune d'Appietto et construire sa résidence principale sur nos terres.*

*Dans le cadre de ce projet familial, quoi de mieux que les terres qui nous appartiennent. Étant consciente que le reste de la parcelle doit rester agricole, mais pourrait par une modification du trait permettre une constructibilité pour recevoir une maison.*

*La loi vous permet, bien évidemment, de la classer en EBC puisque selon la loi Paysage, 1 seul arbre suffit ! Mais il faut savoir que cette parcelle est une prairie arborée, avant d'être un « bois ».*

*Je compte sur votre analyse, votre compréhension et votre connaissance du terrain et de vos administrés pour revoir cette classification en EBC, qui obère très sérieusement les possibilités qui pourraient être données à une famille de votre commune et d'y vivre. 12*

*Je compte sur votre discernement, afin de m'aider à trouver une issue favorable qui pourrait satisfaire les intérêts de la commune et de vos futurs administrés.*

*Après m'être rapprochée de mon conseil, je sais qu'il est prévu dans le code de l'urbanisme (loi article L113-3/2° du code de l'urbanisme), après demande du propriétaire, la possibilité d'une constructibilité de 10% de la surface de la parcelle contre la cession gracieuse d'un solde à la collectivité.*

*Je ne compte pas en arriver à cette situation, étant aujourd'hui dans le cadre de l'enquête publique, ce qui nous permet encore de corriger le trait EBC et délimiter la zone EBC pour que chaque partie soit satisfaite, sans en arriver à une contestation dans le cadre du Tribunal Administratif.*

*En conséquence, je souhaiterais que soit dégagé une superficie d'environ 5000m<sup>2</sup> de constructibilité (pour le projet d'une maison destinée à l'installation de ma fille) et que vous acceptiez de revenir à une classification le permettant, sachant que l'impact de ce projet ne sera pas de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements présents sur la parcelle restante.*

#### **Commentaire du CE :**

Mme. Peretti Lucie s'appuie sur l'article de loi L.133-3/2 du Code de l'Urbanisme pour demander le classement de 5000m<sup>2</sup> en zone constructible de sa parcelle B1390.

Elle conteste le classement en zone EBC et en zone A, mais indique qu'il est malgré tout possible de corriger le projet.

Mme. Peretti souhaite pouvoir construire la résidence principale de sa fille sur ses terres.

Elle indique qu'elle n'hésitera pas à faire valoir ses droits auprès du tribunal administratif.

#### **Réponse de la commune :**

La loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine.

La parcelle B1390 est située à proximité du secteur de Chioso Vecchio – Monte Nebbio. Celui-ci étant classé comme secteur déjà urbanisé au sens du PADDUC et de la loi Littoral, il ne peut prétendre à une extension de son urbanisation.

De plus, la parcelle est classée en zone A au titre de son identification en ESA et comporte des boisements dont l'intérêt justifie une délimitation au titre des EBC. Ces derniers ont fait l'objet d'une identification par un bureau d'études spécialisé et ont été validés en Conseil des Sites en date du 20 avril 2023. Les ESA ont quant à eux été identifiés au terme d'un travail réalisé dans le cadre du Diagnostic avec l'appui de la Chambre d'Agriculture, en prenant en compte les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, la parcelle de Madame PERETTI a été classée en zone A dans le zonage du PLU. 13

#### **Avis du CE :**

Cette parcelle est totalement vierge de construction. La méthode d'identification des zones urbaines prévues au PADDUC ne prévoit pas d'inclure une parcelle vierge de construction dans une zone urbaine. La délimitation des EBC et des ESA a été validée par la CTPENAF et la Chambre d'agriculture de Corse-du-Sud. Le contexte réglementaire qui s'applique à cette parcelle est fortement contraint et ne semble pas favorable à un classement en zone constructible.

#### **M. & Mme ROUSSELIN :**

Sur le registre papier :

*J'annexe ce jour un courrier en mairie en espérant que ma demande soit prise en compte afin de pouvoir m'installer sur un terrain que je possède sur mon île.*

Sur le registre dématérialisé :

*Monsieur,*

*Nous avons récemment pris connaissance des projets que vous souhaitez mettre en vigueur concernant le Plan Local d'Urbanisme. Comme vous le savez nous sommes propriétaire de parcelles depuis plusieurs années ; parcelles pour lesquelles une étude géomètre justifiant d'un caractère non inondable avait été réalisée.*

*Pour rappel nous avons votre accord papier pour déposer une demande de permis de construire qui nous avait été refusé faut de PLU.*

*Nous nous réjouissons donc à l'idée de l'établissement de celui-ci afin de pouvoir concrétiser notre projet. Nous avons découvert, à notre plus grand étonnement, que nos parcelles (776-778) étaient déclassées en zone NEPR. Cela définirait cet endroit comme une zone naturelle agricole protégée avec captage d'une source d'eau.*

*Les questions qui se posent sont : sur quels éléments vous basez-vous ? Comment pouvez-vous le justifier ? En effet il n'y a pas de raisons apparentes de protéger ces*

*parcelles, autant d'un point de vue environnemental que technique. De plus un réseau d'eau est existant ainsi que des installations électriques, une voie d'accès goudronnée permet de desservir toute la zone. Elle est d'ailleurs en copropriété ce qui par conséquent la rend privée. Nous parlons ici d'un terrain complètement clôturé et installé entre plusieurs habitations.*

*La conjoncture actuelle étant compliquée pour tous, de nombreux maires mettent à disposition des terrains à prix abordables afin d'aider les corses à construire chez eux. Nous souhaiterions donc que ces parcelles soient intégrées dans votre politique d'accroissement démographique et que par conséquent elles soient urbanisées.*

*La loi ALUR ou loi Duflot II du 24 mars 2014 vise à favoriser l'accès au logement, à réglementer les locations, notamment en luttant contre la mise en location de logements inadéquats, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme. Le renforcement de la structure économique locale étant au cœur de votre démarche, cela va donc dans le bon sens.*

*Conformément à l'enquête publique tenue en cette période nous vous adressons ce courrier.*

*Nous nous tenons évidemment disponible pour en débattre lors d'un entretien téléphonique ou présentiel avec vous et/ou la commission d'enquête. Nous sommes prêts à fournir toutes les pièces justificatives pour appuyer cette demande.*

*Nous sommes certains que cette erreur de zonage peut être corrigée afin que vous puissiez aider une famille à enfin installer sur ses terres.*

*Nous vous prions d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, de notre considération distinguée.*

#### **Commentaire du CE :**

M. et Mme. Rousselin sont étonnés de constater que leurs parcelles, 776-777 sont classées en zone Nepr. Ils souhaiteraient en connaître les raisons, d'autant plus que la zone est viabilisée, que le terrain se situe entre plusieurs habitations et qu'un relevé cadastral montre l'absence de zone inondable.

M. et Mme. Rousselin sont certains qu'il s'agit d'une erreur, d'autant plus que la loi ALUR favorise l'accès au logement.

Ils demandent donc que leurs parcelles soient classées constructibles.

#### **Réponse de la commune :**

La commune tient dans un premier temps à préciser que les parcelles D776 et D778 appartenant à M et Mme ROUSSELIN situées au lieu-dit Pitarozzio au Golfe de Lava ne sont pas classées en zone Nepr mais en zone N simple.

Ce classement résulte de l'application de plusieurs critères.

Tout d'abord, la loi Littoral du 3 janvier 1986 vise à interdire toute construction en dehors des espaces urbanisés. Pour ce faire, les communes doivent définir les formes urbaines présentes sur leur territoire dans leurs documents d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs

déjà urbanisés. Parmi les critères d'identification, on retrouve notamment la question du nombre et de la densité des constructions présentes sur la zone mais également la nature et la fonction de l'urbanisation ainsi que l'accès et l'équipement du secteur. Le lieu-dit Pitarozzio ne répond à aucun critère permettant de classer la zone selon les formes urbaines des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC.

De plus, la loi ALUR de mars 2014 permet de favoriser la densification des zones déjà urbanisées et de lutter contre l'artificialisation des sols. Les lois Climat et Résilience d'août 2021 et Zéro Artificialisation Nette de juillet 2023 viennent affirmer ces ambitions en protégeant les espaces naturels et agricoles et en luttant contre l'étalement urbain.

L'ensemble de toutes ces contraintes juridiques oblige les communes à axer leur développement autour des formes urbaines définies selon les dispositions de la loi Littoral. Pour ces raisons, les parcelles de M et Mme ROUSSELIN sont situées en zone N du PLU.

#### **Avis du CE :**

Cette parcelle subit des contraintes règlementaires importantes. Le PADDUC ne permet pas de possibilité de constructibilité dans les zones non identifiées comme étant un espace urbanisé au sens du PADDUC. Le classement en zone N est tout à fait justifié.

#### **Basiliu MORETTI :**

*Ce jour en permanence à la Mairie d'Appietto je souhaite que mes parcelles A1100 et A1101 située en zone N du projet de PLU et proches de la zone Ub passent constructibles du fait de leur proximité avec la zone Ub précitée et la présence de tous les réseaux à proximité.*

#### **Commentaire du CE :**

M. Moretti souhaite que ses parcelles soient constructibles.

#### **Réponse de la commune :**

La parcelle de M. Moretti se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine du village et son urbanisation aurait un impact majeur sur le paysage. La commune précise par ailleurs que les constructions situées aux alentours ne constituent pas une forme urbaine mais de l'habitat diffus.

#### **Avis du CE :**

La discontinuité urbaine clairement constatée ne permet pas de classer ces parcelles en zone constructible.

#### **Raphaël COLONNA D'ISTRIA :**

Sur le registre papier :

*Je dépose ce jour une observation sur deux feuilles qui sont jointes à ce registre en page 19.*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Je porte à votre connaissance deux observations.*

*D'une part, détenteur en nue-propiété des parcelles A 1438, A 1366, A 1364 (en partie, A 1365, A 1368, A 1370, A 1369, A 1371 et A 672, je souhaite que celles-ci soient classées en zone A puisqu'elles sont partiellement en ESA en partie basse (A 1370) ou bien plutôt en ERPAT sur 95% de l'étendue.*

*Tel que mentionné en sein de l'avis de la CDC, page 2 puis au travers de l'illustration page 7 de cette même PPA, ces espaces présentent des caractéristiques conduisant à un classement de ce type (A) surtout qu'ils n'accueillent pas d'activité forestière. D'ailleurs de nombreux arbres fruitiers s'y trouvent et sont régulièrement réintroduits pour couvrir à terme toute la propriété. L'intérêt arboricole est bien préservé. Une vigne y est présente sur la parcelle A 1364 (cf. annexes). 15*

*D'autre part, je souhaite également réagir à propos de la zone « habitée » de Cottinietto dans laquelle je possède la partie bâtie A1437. Ne nécessite-t 'elle pas un classement plus approprié ? En particulier, j'évoque l'impossibilité en l'état actuel du classement en zone N, sauf erreur d'analyse de ma part, de créer un garage ou une annexe utile et nécessaire à une habitation existante.*

*Il s'agit d'un secteur dynamique constitué uniquement d'une vingtaine de résidences principales qu'un classement inadéquat pourrait rendre « irrémédiablement contraint » à l'avenir. L'identification d'une zone avec un indice particulier et adapté aurait semblé davantage répondre à la réalité d'une telle zone.*

*En tout état de cause, quelles solutions pourriez-vous proposer pour créer un garage (je porte un tel projet à court terme) dans cette partie de la commune sur une parcelle accueillant déjà une habitation ?*

*Je vous remercie d'avance pour la prise en compte de ces deux contributions.*

#### **Commentaire du CE :**

M. Colonna d'Istria indique être propriétaire des parcelles A 1438, A 1366, A 1364, A 1365, A 1368, A 1370, A 1369, A 1371 et A 672 et demande leur classement en zone A ou ERPAT comme prévu par le PADDUC et conformément à leur valeur agricole. Il souhaiterait également pouvoir réaliser un garage sur la parcelle A 1437 qui est déjà construite.

#### **Réponse de la commune :**

1. Concernant la demande de classement de ces parcelles en zone A :  
La commune a effectivement reçu un avis PPA de la Collectivité de Corse recommandant de classer les espaces identifiés en ERPAT en zone agricole. Il a été répondu à la Collectivité de Corse que ces espaces seront ainsi classés en zone A,

cette modification sera donc apportée et les parcelles A1438, A1366, A670, A1364, A1365, A1368, A1370, A1369, A1371 et A672 seront désormais classées en zone A.

2. Concernant la zone de Cottinietto classée en zone N :

L'article 2.N du règlement écrit précise : « *L'extension et les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>, dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole* ». Il sera donc possible de faire une extension ou une annexe d'une construction existante au sein de cette zone.

#### **Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la demande de M. Colonna d'Istria.

#### **M. PINGUET :**

*Concernant la parcelle au pont de Volpaja, l'actuelle impasse menant à la maison acquise par la mairie, nous souhaitons que le maximum d'arbres soient gardés lors de l'agrandissement de la voie. Concernant le R+2 dans le champ à l'entrée de Volpaja, nous aimerions que des plantations soient faites pour cacher l'accès à notre jardin.*

#### **Commentaire du CE :**

M. Pinguet demande que le maximum d'arbres soient gardés lors de l'agrandissement de la voirie à l'entrée de Volpaja.

#### **Réponse de la commune :**

1. Concernant l'agrandissement de la voirie : Cette demande ne concerne pas le PLU, la commune prend néanmoins acte de l'avis de M Pinguet.

2. Concernant l'OAP de Volpaja : Le projet d'OAP prévoit un traitement paysager aux abords des constructions afin de limiter les impacts sur le voisinage immédiat. Par ailleurs, la grande majorité des arbres sur la partie basse de la parcelle seront conservés. Il est également rappelé que l'implantation des bâtiments en R+2 tiendra compte du relief de la zone.

#### **Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la demande de M. Pinguet.

#### **Alexa PAOLI :**

Sur le registre papier :

*Après l'entrevue ce jour avec le commissaire enquêteur, je vais déposer ma demande de réclamation concernant mon terrain (parcelles 607/1275) classé en agricole, sur le registre dématérialisé avec toutes les pièces nécessaires.*

Sur le registre dématérialisé :

*Pour donner suite à mon entretien avec M. Sasso Commissaire Enquêteur, le 28 juin 2024, je vous adresse ce courrier afin de vous exposer les raisons qui m'amènent à*

*formuler une contestation. Propriétaire des parcelles B 1275-607, commune d'Appietto, j'avais sollicité un permis de construire en janvier 2009. Permis qui m'a été accordé le 06 mars 2009 par arrêté de M. le Préfet de la Corse. Le 14/02/2011, les travaux ont commencé et se sont achevés en 2012.*

*J'ai dû faire une extension de réseau électrique jusqu'à la limite de ma propriété afin de pouvoir être alimenté en électricité et installer une fosse septique. Depuis juillet 2012, je vis dans cette maison sur ce terrain qui est aujourd'hui classé en zone agricole alors qu'il n'y a aucune activité d'ordre agricole dessus. Je ne comprends donc pas pourquoi mes parcelles ne sont pas en zones urbanisées (Ub).*

*En conséquence, je sollicite le reversement de mes parcelles en zone Ub, d'autant que celles-ci sont vraiment limitrophes de la zone urbanisée. Espérant voir ma requête prise en considération, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée et de mes remerciements anticipés.*

#### **Commentaire du CE :**

Mme. PAOLI Alexa indique être propriétaire des parcelles 1275 et 607 qui a accueilli une construction il y a une dizaine d'années.

Elle s'étonne du classement en zone A de son terrain, d'autant qu'aucune activité agricole ne s'y déroule.

Mme. Paoli demande leur classement en zone constructible.

#### **Réponse de la commune :**

Le maire et la commission urbanisme estiment que les parcelles B1275 et B607 étant bâties, elles peuvent être rattachées à la zone Ub de Volpaja-San Giovanni. Toutefois, le zonage se limitera au droit de la construction afin de ne pas impacter les espaces stratégiques agricoles (ESA) présents à proximité.

#### **Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la demande de Mme. Paoli.

#### **Jérôme PAOLI :**

Sur le registre papier :

*Suite à la visite en mairie à la permanence du commissaire enquêteur, au vu du nombre de pièces à fournir, il est préférable de déposer notre demande sur le registre dématérialisé avec toutes les pièces (parcelle B0606).*

Sur le registre dématérialisé :

*Pour donner suite à mon entretien avec M. Sasso Commissaire Enquêteur, le 28 juin 2024 je vous adresse ce courrier afin de vous exposer les raisons qui m'amènent à formuler une contestation. Propriétaire de la parcelle B606 située à Volpaja, commune d'Appietto, j'avais sollicité un permis de construire en décembre 2019. Permis qui m'a été accordé le 21 février 2020 par arrêté de M. le Préfet de la Corse pour une durée de trois ans.*

*Durant cette période, une séparation difficile et douloureuse avec la mère de ma fille ayant entraîné des difficultés financières, ne m'a pas permis de mener à bien cette construction à laquelle elle devait participer.*

*J'ai donc demandé une prolongation de ce permis de construire le 24 octobre 2022, qui m'a été accordée pour une année supplémentaire (cf. arrêté municipal du 16 décembre 2022).*

*Cf. annexes 17*

*Malheureusement à cette période la majoration des taux bancaires ainsi que la forte augmentation des coûts des matériaux ont mis à mal mon projet.*

*N'ayant pas voulu vendre ce terrain familial malgré la rareté des terrains constructibles sur la commune d'Appietto, j'ai dû me résoudre fin janvier 2024 à demander le retrait de permis de construire qui arrivait à terme le 21 février 2024.*

*En conséquence, je sollicite le reversement de ma parcelle en zone constructible, en espérant toutefois une évolution favorable de la législation concernant le PLU puisque ma parcelle (B606) est vraiment limitrophe de la zone urbanisée. En effet, la vente d'un bien pourrait m'offrir une partie du financement nécessaire à la réalisation d'une construction future.*

*Espérant voir ma requête prise en considération, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée et de mes remerciements anticipés.*

#### **Commentaire du CE :**

M. Paoli Jérôme indique être propriétaire de la parcelle B606, pour laquelle il disposait d'un permis de construire valide.

Des aléas de la vie ayant entraîné de grandes difficultés financières, il explique ne pas avoir été en mesure de poursuivre son projet.

Son permis ayant été retiré, il souhaiterait que la parcelle soit classée constructible afin de lui permettre de réaliser sa maison, qui sera financée par le produit de la vente d'un autre bien.

#### **Réponse de la commune :**

Le maire et la commission urbanisme estiment que le propriétaire avait un permis de construire sur la parcelle B606 jusqu'en janvier 2024. Ce permis a par ailleurs été obtenu dans un contexte où très peu de permis de construire sont accordés sur le territoire communal. Ainsi, compte tenu des difficultés énoncées par le propriétaire dans son courrier ainsi que lors de son passage en mairie, la commune estime que la partie basse de la parcelle (où était prévu le projet de construction) pourrait être raccordée à la zone Ub, dans la continuité de la demande de Madame PAOLI. Le reste de la parcelle sera classé en zone A afin de protéger les espaces stratégiques agricoles (ESA) présents à proximité.

#### **Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la demande de M. Paoli.

## **Kareen PHILOUZE-GAGLIARDI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Déposé ce jour dossier complet demande parcelle A1125 reste constructible déjà alimentée eau dans son entièreté comme en l'atteste à la lecture de mon dossier (annexe 01P18).*

Par courrier :

*Monsieur F-M Sasso, Commissaire Enquêteur,*

*Suite à la dernière enquête publique du 05/12/2022, le projet de zonage modifie ma parcelle n°1125 (zone Ub) la scindant en deux parties dont près de 1580m<sup>2</sup> en zone naturelle...*

*Je suis résidente d'Appietto depuis l'âge de 5 ans, j'ai suivi toute ma scolarité primaire à l'école du village et c'est naturellement qu'en 2002 j'ai fait l'acquisition d'une grande parcelle auprès d'une habitante native du village, dans le but d'y construire ma maison et foyer et également celle de mes enfants. Nous sommes profondément appiettinchi et mon fils né en 2005 veut continuer à vivre dans son village natal.*

*Je vous demande Monsieur F-M Sasso, d'ajuster le zonage aux limites existantes de ma parcelle n°1125, lieu-dit « Chiosello », qui est constructible dans son entièreté, soit 2147m<sup>2</sup>. Les justifications de refus évoquées par le conseil municipal ne sont pas tangibles. Cf. annexes*

*En effet la parcelle est viabilisée dans sa totalité comme l'atteste mon certificat d'urbanisme du 4 janvier 1994, et le fait d'être au-delà du réservoir d'eau communal ne pose véritablement aucun problème d'alimentation d'eau ni d'assainissement, les raccordements au réseau public déjà de par ma habitation et l'installation initiale ayant déjà été prévue avec un second raccordement possible en attente, comme l'atteste le courrier ci-joint de M. Bonnin, technicien qui vérifie et entretient nos installations depuis quelques années, ainsi que la vérification de M. Stafie Catalin, société BricoMaison, également professionnel compétent.*

*Concernant « l'accès contraint » dont parle le conseil municipal, nous avons évidemment conscience que la route est pentue mais plusieurs solutions sont possibles comme l'atteste le courrier VFM maçonnerie. Une aire de retournement existe déjà sur la parcelle A1185 de mes parents qui commence juste en face du réservoir municipal et de l'accès de la partie restante à bâtir. Un chemin plat longiligne de près de 3,5 mètres de large est déjà emprunté par des pelles mécaniques pour le démaquisage et également par nous-mêmes aussi bien avec une Fiat 500 qu'avec un pickup. Au-delà de ces éléments de refus, le village connaît un fort risque d'incendie et toute parcelle est entièrement clôturée depuis le printemps 2022 et est démaquée et nettoyée (également celle A1126 de madame Cieutat) régulièrement chaque année en en prévention pour nous protéger.*

*Mon fils Hugo, actuellement étudiant en design d'espace, projette depuis ses 12 ans de construire sa résidence principale d'ici à 4 ans après ses études, et envisage de bâtir une habitation autonome énergétiquement (panneaux solaires, ...). Il ne s' imagine pas du tout vivre ailleurs que dans son village natal et proche de ses parents. Et moi-même je ne l'imagine pas vivre lion ayant dès le départ tout fait pour prévoir*

*possible la construction de sa maison. Dans l'attente de votre retour, recevez mes cordiales salutations.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Philouze-Gagliardi constate que le projet de PLU classe près de la moitié de sa parcelle en zone N. Il s'agit de la parcelle n°A 1125 ldt Chiosellu, achetée en 2002. Elle indique résider depuis son plus jeune âge à Appietto et que son fils souhaite y construire sa maison.

Plusieurs documents attestent de la viabilisation de son terrain. Elle précise également que sa parcelle est entretenue pour protéger le village du risque incendie.

Mme. Philouze-Gagliardi demande que les 1580m<sup>2</sup> en zone naturelle soient réintégrés en constructible.

**Réponse de la commune :**

La commune rappelle que Madame PHILOUZE-GAGLIARDI avait effectué cette demande au sein du registre de concertation ouvert en 2022 et qu'il ne lui avait pas été répondu favorablement. En effet, la parcelle se situe en amont du réseau public d'alimentation en eau potable. De plus, une construction sur cette parcelle aurait un impact paysager important sur la silhouette du village compte tenu de la topographie et du relief. Les accès y sont par ailleurs extrêmement contraints.

**Avis du CE :**

Une construction dans la zone aurait un impact visuel trop important sur la zone. Mme Philouze-Gagliardi fournit un dossier constitué d'attestations diverses, mais aucun élément ne permet d'évaluer l'empreinte visuelle d'une éventuelle construction dans cette zone. En l'état actuel des choses, il n'est pas possible d'accéder à la requête de Mme Philouze-Gagliardi. Je lui recommanderais en revanche de rester en contact avec la commune et de soumettre des projets qui pourraient s'avérer acceptables lors d'une étape de révision/modification du PLU (dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions du PADDUC).

**Hélène CAITUCOLI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Je dépose ce jour à Monsieur le Commissaire, un courrier annexé 01 page 17 du registre papier en espérant une suite favorable à ma requête. Merci Mr le Maire de porter mon projet à bien pour mes enfants.*

Par courrier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Caitucoli s'étonne de constater que ses parcelles, la n°A1089, de pleine propriété et la A226, pour moitié sa propriété, ne sont pas classées en zone constructible.

Elle précise que ses terrains sont totalement accessibles, soit depuis la parcelle A1090 avec une servitude établie en 1984, soit depuis le chemin à venir, créé dans le cadre de l'ER n°4.

Mme. Caitucoli sollicite le classement de la parcelle A1089 uniquement.

Elle indique que cette parcelle est bordée par d'autres parcelles construites et se situe dans la continuité de l'urbanisation. Elle précise également que la parcelle n'est pas concernée par un classement réglementaire particulier et qu'elle est correctement viabilisée.

Mme. Caitucoli envisage la réalisation d'une construction de type R+1, identique à l'existant, et, photos à l'appui, sans impact paysager notable.

#### **Réponse de la commune :**

La commune précise que Madame CAITUCOLI avait effectué cette demande au sein du registre de concertation ouvert en 2022 et qu'il ne lui avait pas été répondu favorablement. En effet, la parcelle, qui n'est pas une dent creuse, est enclavée et ne dispose d'aucun accès permettant le passage d'un véhicule.

La commune précise également que le projet d'aménagement d'une piste DFCI dans le cadre de l'ER n°4 a été abandonné à la suite d'études de faisabilité.

#### **Avis du CE :**

Les études de faisabilité de la piste n'ont pas été concluantes, entraînant l'abandon de l'espace réservé par la commune. En revanche, la commune ne se positionne pas sur la servitude évoquée par Madame Caitucoli. En l'état actuel des choses, il n'est pas possible de lui donner satisfaction. Je lui recommanderais d'étayer son dossier et de soumettre des projets qui pourraient s'avérer acceptables lors d'une étape de révision/modification du PLU (dans respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions du PADDUC).

#### **Jean-Baptiste GOZZI :**

Sur le registre papier :

*Famille GOZZI Jean-Baptiste, propriétaire de nombreuses parcelles sur la commune (200ha) nous sommes demandeur de constructibilité sur la parcelle A176 pour pouvoir continuer à vivre sur notre commune et demandons expressément à Mr le Maire et au commissaire enquêteur à minima lors de la révision du PLU la constructibilité de celle-ci.*

Par courrier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

#### **Commentaire du CE :**

M. GOZZI Jean-Baptiste demande que la parcelle A176 soit classée constructible.

#### **Réponse de la commune :**

La parcelle A176, située à proximité du village, avait dans un premier temps été retenue par la commune dans le premier projet d'OAP et de zonage comme zone à urbaniser. Ce premier projet avait été présenté en réunion avec les personnes publiques associées ainsi qu'en réunion publique dans le cadre de la concertation en décembre 2022. Toutefois, les services de l'État, présents en tant que personne publique associée, ont mis en avant que cette parcelle se situait en discontinuité manifeste du village, que son urbanisation contrevenait aux dispositions de la loi Littoral et de la loi Montagne (articles L121-8 et L122-5 du code de l'urbanisme) et que

son ouverture à l'urbanisation aurait un impact négatif sur les perceptions du village. Afin d'étayer leur position, les services de l'Etat ont transmis à la commune un courrier signé du préfet en date du 6 décembre 2022 afin de demander le retrait de cette parcelle du projet de PLU. La commune s'est estimée contrainte par les contraintes juridiques mises en avant dans cet avis des services de l'Etat. Cette parcelle a donc finalement été écartée d'un zonage U ou AU. 20

**Avis du CE :**

Les services de l'Etat ont jugé que cette parcelle se situait en discontinuité de l'urbanisme, nécessitant ainsi son retrait de la zone constructible.

Je ne peux que suivre l'expertise de la DDT.

**Marie-Pierre OLIVA :**

*Mlle. Oliva Marie-Pierre a pris acte des informations données. Aussi PLU peut être modifié mais pas pour l'instant. Parcelles 183, 184, 158 (Pour Mme. Oliva Marie-Simone).*

**Commentaire du CE :**

Mlle. Oliva a pris acte des informations.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Mlle Marie-Pierre OLIVA.

**Avis du CE :**

Sans.

**Cécile SCIPILLITI / Jean-Pierre PIETRI :**

Sur le registre papier :

*Je soussignée Cécile Scipilliti, déposerai sur le registre dématérialisé l'ensemble de mes doléances par rapport à certaines incompréhensions concernant le PLU au nom de mon père = PIETRI Jean-Pierre. \*Parcelle B1835*

Sur le registre dématérialisé et par courrier :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*1) la Parcelle 1835 la parcelle est viabilisée et aucun agriculteur n'est présent depuis plusieurs années. Mon projet d'urbanisation est limité car il s'agit de loger mes petits-enfants qui sont au nombre de trois, en voie de décohabitation et ont émis le souhait de rester vivre à Appietto. A ce jour, la commune ne parvient ni à attirer ni à conserver ses jeunes actifs*

*La mairie a décidé de placer ma parcelle B 1835 en zone naturelle sur le projet de zonage et en zone agricole sur le plan de zonage communal du PLU. Je demande la révision du projet afin que cette parcelle soit constructible pour les raisons suivantes :*

*Cette parcelle présente les avantages suivants :*

- 1. 5 minutes de l'école*
- 2. 3 minutes du futur groupe scolaire*
- 3. 5 minutes d'une zone d'activité*

*En termes d'urbanisme, la parcelle est en limite de zone construite, type maison individuelle donc aucun inconvénient à ce qu'il y ait de l'habitat regroupé ou densifié. Elle est également adaptée aux capacités viaires et saura s'intégrer au paysage car elle est très facilement, voire quasiment pas pentue.*

*Cette révision permettrait un gain de population et une faible consommation foncière car ma demande ne s'étend pas sur la totalité de la surface mais sur environ 1/3 du terrain soit 4 000m<sup>2</sup> afin de réaliser 3 ou 4 maisons individuelles.*

*Au sujet du PADD, voici les détails des incohérences que j'ai relevées :*

- 1. En page 10 :*

*Favoriser les parcours résidentiels*

*Les besoins en termes de logements ne cessent d'évoluer dans le temps en fonction des changements de situation. Ces besoins dépendent notamment des revenus du foyer ou du nombre de personnes dans le ménage. Appietto est particulièrement touchée par un phénomène de décohabitation des ménages. Actuellement, la commune compte 2,47 personnes par ménage en moyenne mais celle-ci devrait atteindre 2,12 à l'horizon 2031. Il est donc primordial pour la commune de prendre en compte cette problématique et d'adapter le parc de logements en ce sens. 21*

*La commune souhaite prendre en compte le problème de décohabitation en construisant des logements résidentiels (au nombre de 200) mais en refusant aux enfants de la commune la constructibilité de tout ou partie de leurs terrains familiaux.*

- 2. En page 11*

*Favoriser l'accès social à la propriété*

*Dans ce contexte de décohabitation, les revenus des ménages sont impactés et ont tendance à diminuer. Le territoire est également soumis à une pression foncière importante et les prix d'achat ne cessent d'augmenter. Il devient donc de plus en plus compliqué d'être propriétaire à Appietto. La commune entend favoriser l'accès social à la propriété afin de permettre aux plus modestes de devenir propriétaires et contrer ce phénomène de pression foncière.*

*Les revenus diminuent, il devient de plus en plus compliqué d'être propriétaire à Appietto mais les jeunes qui ont la chance d'avoir des terrains de famille ne peuvent pas en jouir et sont donc contraints de quitter la commune et d'aller acheter un terrain ailleurs ! Eux aussi démarrent dans la vie active et iront donc souffrir de la pression foncière et des prix d'achat qui augmentent sur d'autres communes...*

- 3. En page 7*

*UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE... MAIS UNE POPULATION QUI VIEILLIT*

*La population d'Appietto est estimée à 1 825 habitants en 2018, date du dernier recensement de l'INSEE, contre 319 habitants 50 ans auparavant. La variation annuelle de la population entre 2008 et 2018 est de l'ordre de +3%. Celle-ci repose en*

grande majorité sur le solde migratoire. Malgré un renouvellement dû à l'arrivée de jeunes familles sur son territoire, la population d'Appietto connaît un vieillissement tendanciel. En 2018, la moitié de la population a plus de 45 ans contre 41% en 2008. L'un des enjeux de la commune est donc de favoriser l'installation de nouvelles populations en permettant à tous de ses loger.

En résumé, on souhaite attirer des populations nouvelles mais nos enfants doivent partir. Etant donné que la parcelle voisine n°B1829 a obtenu un avis favorable pour la construction d'une maison pour sa fille (page 45 du bilan de concertation), et donc qu'une partie de cette parcelle a été rattachée à la zone urbaine (Ub) de Volpaja, je souhaite qu'il en soit de même pour la partie de ma parcelle dans la continuité jouxtant la parcelle 1829. Le reste du terrain resterait classé en zone agricole au regard des ESA.

## 2) Zone de mixité sociale à Volpaja

Tout d'abord, il était prévu dans le précédent projet de PLU que cette zone soit créée au Listincone. Ce projet n'ayant pas pu voir le jour, il a été décidé de le réaliser à Volpaja. Pourquoi Volpaja ? Ce petit hameau paisible dans lequel justement la mairie n'accorde pas de permis, où les enfants peuvent jouer et se balader en toute liberté et tranquillité car peu d'habitants, peu de voiture sur cette route unique et étroite, va donc se transformer en petite ville par l'apparition de 24 logements sociaux avec tous ses inconvénients : circulation (dangerosité pour les enfants), nuisances sonores, pollution... Le cadre de vie ne sera donc pas préservé.

D'autre part, ce projet remet en cause et contrarie l'objectif n°1 de la mairie d'Appietto qui est la pérennisation des exploitations agricoles. En effet, pour aboutir à ce projet d'école et de logements sociaux, la mairie qui n'a d'ailleurs pas la maîtrise du foncier dans ce projet, décide de reclasser un ESA en Aub.

Je demande à la mairie de revoir ce projet pour les raisons suivantes :

En page 17 du PADD :

Encadrer les possibilités d'extension sur ces secteurs

La commune entend permettre l'extension urbaine sur ces secteurs de manière limitée afin de préserver au mieux les abords paysagers des secteurs et leur cadre de vie. 22

En page 13 du PADD :

Protéger l'agriculture en consommant le moins de foncier possible

Le souhait de la commune est avant tout de pérenniser l'agriculture en protégeant les terres agricoles sur l'ensemble du territoire. Cette action se traduit dans les choix de zones du PLU en consommant le moins possible le foncier agricole pour l'urbanisation. Protéger les terres agricoles stratégiques en compatibilité avec les orientations du PADDUC

Le DOCOBAS a permis de définir plus précisément les terres agricoles à enjeux. Le PLU cherche à les préserver tout en permettant la création de nouvelles exploitations agricoles ainsi que les évolutions des constructions et activités existantes dans le respect des prescriptions du PADDUC.

Je souhaite donc que ce projet soit déplacé dans une autre zone que Volpaja. En effet le Listincone était bien plus approprié pour la réalisation de ces constructions.

*Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.*

### **Commentaire du CE :**

M. Pietri demande une révision du projet pour classer une partie de sa parcelle B 1835 en zone constructible. Il indique que cette dernière est viabilisée, qu'elle n'accueille aucun agriculteur, que son projet d'urbanisation est limité à la réalisation de 3 maisons pour ses petits-enfants et que la commune d'Appietto peine à attirer des jeunes actifs.

M. Pietri souligne l'intérêt qu'aurait la commune à satisfaire à sa requête, car ce classement est incohérent avec les objectifs du PADD : refus de la constructibilité aux enfants de la commune en situation de décohabitation, interdiction de jouir des terrains de famille, favoriser l'arrivée de nouvelles personnes au dépend des enfants. M. Pietri souhaiterait donc que son terrain bénéficie de constructibilité au même titre que la parcelle adjacente.

M. Pietri demande également la révision du projet, s'opposant à la réalisation d'une zone de mixité sociale, qui, nonobstant d'être incompatible avec le PADD, dénaturerait le village, ne préserverait pas le cadre de vie de sa population et consommerait de l'espace agricole. Il souhaiterait donc que l'opération soit déplacée sur la zone de Listincone.

### **Réponse de la commune :**

1. Au sujet du classement de la parcelle B1835 :

La commune précise que, dans le zonage du PLU, cette parcelle est classée en zone A à la suite du travail d'identification des espaces stratégiques agricoles (ESA) à l'échelle du PLU. Ceux-ci ont été identifiés avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale.

2. Au sujet du PADD :

La loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. Le secteur de Volpaja a ainsi classé en « village » au sens de la loi Littoral. De plus, la loi Climat et Résilience d'août 2021 renforce les obligations de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, comme énoncé dans le PADD, la commune compte diminuer sa consommation urbaine de 40% pour les dix prochaines années par rapport aux dix dernières années, dans le respect des dispositions de la loi Climat et Résilience. Cet objectif se traduit également par une diminution de 50% de l'extension des enveloppes urbaines. Il revient donc à la

commune d'axer son développement sur des terrains permettant de répondre aux dispositions de ces différentes lois (encourager la densification, limiter l'étalement urbain, diminuer la consommation urbaine, etc). Par ailleurs, les parcelles retenues en extension de l'enveloppe urbaine classées en zone AU font l'objet de secteurs à OAP et doivent respecter des densités minimales afin de respecter le quota de logements à produire fixé au PADD. Ce développement s'axe donc sur des terrains ayant peu de potentialités agricoles ou situés dans des secteurs privilégiés au regard de l'urbanisation existante.

La parcelle B1835 présente quant à elle de fortes potentialités agricoles et est classée en zone A en tant qu'espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale. Le rattachement de cette parcelle en zone AU viendrait remettre en question l'économie du projet de PLU ainsi que ces avis favorables.

### 3. Concernant la parcelle voisine B1829 :

La propriétaire avait effectivement fait une demande de rattachement de sa parcelle à la zone urbanisée de Volpaja au sein du registre de la concertation. S'agissant d'une parcelle déjà urbanisée, une suite partiellement favorable a été donnée à sa demande avec le rattachement de la partie basse de la parcelle (partie urbanisée) à la zone Ub. Toutefois, le reste de sa parcelle demeure classé en agricole en raison de son ouverture sur un espace identifié comme ESA.

### 4. Au sujet de l'OAP de Volpaja :

Comme expliqué au sein du 2., la loi Littoral oblige les communes à définir leurs formes urbaines. Le secteur du Listincone ne répondant pas aux critères d'identification « village » ou « agglomération », il ne peut recevoir une extension de son urbanisation. Le propriétaire fait référence au projet de « hameau de l'avenir » initialement prévu sur la partie Sud du secteur du Listincone. Celui-ci ne pourra donc pas voir le jour à la suite du travail réalisés avec les personnes publiques associées. De plus, le projet d'OAP de Volpaja aura des impacts paysagers moindres sur ce secteur situé en plaine plutôt que sur le secteur du Listincone. Par ailleurs, cette parcelle n'a pas été identifiée comme espace à préserver au titre des ESA dans le PLU d'Appietto.

### **Avis du CE :**

La parcelle de M Pietri ne comporte aucune construction et est trop excentrée par rapport à la forme urbaine de Volpaja pour y être rattachée. Cette parcelle dispose d'un potentiel agricole et est classée en ESA : ce zonage a été validé par en CTEPNAF et par la Chambre d'agriculture. La situation avec la parcelle voisine n'est pas comparable : le classement zone agricole est donc tout à fait justifié et cohérent avec le PADD. La constructibilité sur les terrains familiaux reste soumise à la réglementation en vigueur : il n'est donc pas possible de rattacher ce terrain à la zone Ub. Par ailleurs, je trouve très déplacée la demande suppression de l'OAP au motif qu'une zone de mixité sociale viendrait troubler la tranquillité de l'endroit.

## **Félicité TAGLIAGLIOLI :**

*Annexe ce jour 2 documents.*

### **Commentaire du CE :**

Aucun.

### **Réponse de la commune :**

Les parcelles B2106 et B2107 se situent en discontinuité de la zone Ub de Volpaja matérialisée par la route départementale. Par ailleurs, des zones humides à préserver ont été identifiées dans l'évaluation environnementale par le bureau d'études environnemental sur la partie ouest des parcelles. De même, les parcelles B2016 et B2017 présentent de fortes potentialités agricoles et sont classées en espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. La CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale. Le rattachement de cette parcelle en zone AU viendrait remettre en question l'économie du projet de PLU ainsi que ces avis favorables.

### **Avis du CE :**

Les parcelles B2106 et 2017 ne peuvent être rattachées à la zone Ub de Volpaja car elles se situent en discontinuité de l'urbanisme. Elles présentent également une potentialité agricole forte : ce zonage a été validé par en CTEPNAF et par la Chambre d'agriculture. Il n'est pas possible de revendiquer un classement différent.

## **Joseph TRAVERSO :**

Sur le registre papier :

*Cette 3ème version du PLU doit être rejetée. Les mêmes problématiques reviennent toujours non solutionnées concernant :*

- 1) La bande de 100m du rivage occupé et*
- 2) Le mouillage du port sans digue de protection, où 140 cuves pleines peuvent créer une pollution lors d'une tempête.*

*Les incohérences de ce PLU démontrent l'irresponsabilité du service urbanisme de la mairie (Mme DAVID). Sans aucune annonce publique pour que LAVA hameau du littoral & sa vallée grâce à NATURA 2000 et sa ferme solaire.*

- 3) Bénéficie de l'extension de l'urbanisation des lois LITTORAL et ELAN*

*Sans blocage des permis de construire.*

- 4) Allant vers un développement de l'aménagement immobilier de la vallée de Lava.*
- 5) Rejetant la réquisition des terrains impropres à l'élevage bovin convenant aux terres intérieures.*
- 6) Créant la jonction par le littoral entre APPIETTO et CAPO di FENO propice à l'installation d'une population active en relation directe avec Ajaccio (lycée, centre des affaires, tourisme).*

*Personnellement je me heurte dans ce PLU.*

*7) A un risque INONDATION du ruisseau du LAVA. Risque infondé et démenti par GEORISQUES.*

*8) Changeant la nature de mon terrain en INCONSTRUCTIBLE (info Mr TROGI).*

*9) Prévoyant 1 projet d'intérêt général engendrant une 2ème expropriation sur une même parcelle suite à l'élargissement de la RD 381 en 2008 avec amputation d'un tiers de ma bâtisse + recul de 2m.*

*Sachant que la Cour de cassation 3ème civ. du 13/12/2020 No 19-11603 interdit une seconde expropriation sur une même parcelle.*

*10) Sans attribution d'une adresse réelle après 2 tentatives infructueuses des numéros 8127 et 8169 Strada di Lava.*

*Je pense que dans ce PLU les décisions d'ordre général et privé ont une tournure tendancieuse.*

*\*Parcelle D626*

Par courrier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièces jointes.*

#### **Commentaire du CE :**

M. Traverso a fait parvenir un courrier à la commune d'Appietto (envoyé le 16/07/2024 et reçu le 17/07/2024) pour compléter son intervention sur le registre papier.

Bien que déposé en dehors de la période de l'enquête, ce complément a été pris en compte par le CE.

M. Traverso demande le retrait du PLU. Il estime, d'un point de vue général, que le projet ne règle pas des problématiques récurrentes : occupation de la bande des 100m, pas de digue de protection dans le port, pas d'annonce publique, pas d'extension d'urbanisation et pas de développement de la vallée de Lava, réquisition de terrains impropres à l'élevage, pas de jonction par le littoral avec Capo di Feno. Sur le plan qui le concerne, il estime que le risque inondation du ruisseau de Lava est erroné, il constate que son terrain est devenu inconstructible, qu'il va subir une deuxième expropriation (ce qui est interdit par la jurisprudence 13/12/2020 n°19-11603).

#### **Réponse de la commune :**

1) La commune a reçu un avis des services de l'État au titre des avis PPA concernant la bande littorale des 100m au Golfe de Lava. Ils demandent de sanctuariser la bande des 100 mètres et de n'y admettre aucune construction nouvelle ni aucune extension des constructions existantes. Celle-ci sera réajustée pour intégrer une partie de l'espace urbanisé comme recommandé par les services de l'État.

2) Cette remarque n'est pas en lien avec le PLU.

3) La commune est effectivement soumise sur l'ensemble de son territoire à la loi Littoral du 3 janvier 1986 et à l'ensemble du cadre juridique imposant une gestion économe des espaces. Celle-ci contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme qui pourront accueillir une densification et des extensions. Ces obligations sont renforcées par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de

déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Le secteur de Lava correspond aux critères d'identification « secteur déjà urbanisé ». L'urbanisation de ce secteur est toutefois contrainte par les dispositions de la loi ELAN de 2018 en raison de sa situation dans les espaces proches du rivage, de la bande littorale des 100m, d'espaces remarquables et caractéristiques ainsi qu'une zone Natura 2000, de deux ZNIEFF et d'un site Conservatoire du Littoral. L'ensemble de ces contraintes environnementales ont amené la commune à préserver ce secteur dans le PLU en interdisant toute construction nouvelle. Cette mesure a été reçue très favorablement par la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et les PPA (Personnes Publiques Associées).

De plus, toute commune n'ayant pas de PLU compatible avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 d'ici 2027 se verra refuser toute demande d'autorisation d'urbanisme par les services de la Préfecture.

4) Se référer à la réponse en 3).

5) Se référer à la réponse en 3).

6) Cette remarque n'est pas en lien avec le PLU.

7) Cette remarque n'est pas en lien avec le PLU.

8) La commune rappelle que, sous règlement national d'urbanisme, aucun terrain n'est classé constructible. Le PLU ne change ainsi pas la nature de la parcelle D626 comme indiqué par les propriétaires, un terrain bâti n'est pas automatiquement constructible. Se référer à la réponse en 3) pour la justification de la constructibilité sur la zone Us.

La commune précise que les points rajoutés par M TRAVERSO postérieurement à la clôture de l'enquête publique, qu'elle n'est par conséquent pas tenue d'examiner, n'ont aucun lien avec le PLU :

9) Cette remarque n'est pas en lien avec le PLU.

10) Cette remarque n'est pas en lien avec le PLU.

#### **Avis du CE :**

Je suis outré par les propos de M. Traverso. Ses écrits sont une preuve d'un manque de politesse élémentaire, d'une méconnaissance du droit et transpirent la malveillance. Certains points évoqués ne sont pas en lien avec le PLU, et les imperfections qu'il soulève l'ont également été par les PPA. Il ne s'agit pas de modifications majeures et en tout cas pas de nature à rejeter le projet : les expertises des PPA démontrent le contraire. Le maître d'ouvrage s'est par ailleurs engagé à rectifier son document.

## **Patricia PORTAL-GOZZI :**

Registre papier :

*Suite à une visite ce jour, vendredi 28 juin à 13h30, auprès du commissaire enquêteur, je préfère donner mes observations de façon dématérialisée sur le registre.*

Registre dématérialisé :

*À Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
Les parcelles C01 n°55-462-464 ont fait l'objet durant plusieurs années, de projets urbanistiques (voir annexes) de la part de la mairie d'Appietto jusqu'en novembre 2010, qui à partir de cette date n'a plus donné de suite.*

*Ces parcelles sont :*

- 1. Bordées à l'Est par le tout à l'égout sur le RD81*
- 2. Libres de toute emprise agricole ou pastorale*

*Bénéficiaire de :*

- 1. Surpresseur Kyrnolia à l'angle de la parcelle 462*
- 2. Pylône électrique implanté sur la parcelle 462*
- 3. Transports en commun inscrits à la délibération du conseil municipal d'Appietto en date du 21 septembre 2018*
- 4. Lignes téléphoniques par les voies routières à l'Est et au Nord du terrain.*

*Ces terrains sont parfaitement viabilisés, parfaitement accessibles par route et transport en commun sous peu.*

*En conséquence de tous ces éléments, je demande la possibilité d'un classement en zone constructible pour les parcelles suivantes : C01 n°55-462-464.*

*Je tiens à indiquer que, depuis 2008 et encore à ce jour, soucieuse du bon développement de ma commune j'ai toujours été disposée avec constance à des discussions à propos de la cession et l'aménagement de ces terrains vers la commune d'Appietto ou la Capa.*

*Pour servir et valoir ce que de droit,  
Patricia Portal Gozzi*

## **ANNEXES**

- 1 – 2008 – 1er projet d'un complexe socio-éducatif – Etude par JC Lanzalavi*
- 2 – Bilan d'activité et projets communaux 2010 comprenant l'aménagement du col du Listincone*
- 3 – 2ème projet aménagement col du Listincone – Etude Eco Terre développement*
- 4 – Délibération conseil municipal Appietto en date du 21/09/2018 pour la desserte transport en commun de la Capa.*
- 5 – Extrait des minutes de la Cour d'appel de Bastia qui confirme la capacité de ces parcelles à leur vocation constructible.*
- 6 – Attestation des propriétés de Mme Portal Gozzi*
- 7 – Relevé cadastral des parcelles concernées*

## **Commentaire du CE :**

**Mme. Portal-Gozzi demande le classement en zone constructible des parcelles C01 n°55-462-464, rappelant que ces dernières ont fait l'objet d'un projet d'aménagement**

par la commune au début des années 2000. Elle indique que ses parcelles sont viabilisées et parfaitement accessibles.

**Réponse de la commune :**

Les parcelles C55, C462 et C464 sont situées à proximité du secteur du Listincone. La loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions.

On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. Le secteur du Listincone ne répondant pas aux critères d'identification « village » ou « agglomération », il ne peut recevoir une extension de son urbanisation. Par ailleurs, ces trois parcelles sont situées en discontinuité manifeste de l'urbanisation, matérialisée par la route département D81 et le giratoire du col du Listincone.

**Avis du CE :**

Les parcelles Mme. Portal-Gozzi ne comportent aucune construction et sont trop excentrées par rapport à la forme urbaine du Listincone pour y être rattachées. Ces parcelles ne peuvent pas prétendre à être rendues constructibles.

**Jean-Luc PAOLI :**

*Après avoir pris connaissance de la politique urbanisation de la commune je reste déçu de ne pas voir mes parcelles C0317 qui a été viabilisé ne pas passer en zone constructible au vue de la proximité de la zone constructible de la commune voisine.*

**Commentaire du CE :**

M. Paoli se dit déçu que ses parcelles soient inconstructibles.

**Réponse de la commune :**

La parcelle de Monsieur PAOLI se situe au col de Carbinica, à la frontière avec la commune d'Alata. Elle se situe en effet en zone N, éloignée de toute urbanisation sur le territoire de la commune d'Appietto.

**Avis du CE :**

Je peux comprendre la déception de M. Paoli, mais elle est infondée. Cette parcelle est bien trop isolée de la zone urbaine voisine pour être rendue constructible.

**Famille GIACOMONI/SAMARCELLI avocate Maître Julie SAVI :**

Sur le registre papier :

*Suite à mes différents courriers, sur le site dématérialisé.*

*Ainsi que le courrier de notre avocate Maître Julie Savi, avocate au barreau de Marseille.*

*Nous prenons actes des propos de Mr le Commissaire. Nous prenons auprès du Maire de la commune avant la fin de l'enquête public pour de précisions sur l'avenir de notre parcelle et surtout sa densité lors de la révision de ce PLU (si elle est adoptée). Nous gardons le choix de contester celui-ci dans divers tribunaux administratifs. Notre demande était de pouvoir construire sur des parcelles familiales, nos résidences principales respectives. Au vu de la densité des constructions autour de celle-ci. Un projet agricole ne serait pas envisageable sur ses parcelles et absolument pas viable. Nous gardons donc espoir de notre rendez-vous avec Mr le Maire. Merci de l'accueil en Mairie et des explications fournies par le CE.*

Sur le registre dématérialisé :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Vous trouverez sous ce pli ma contribution aux intérêts de Monsieur François GIACOMONI et Madame Antoinette GIACOMONI épouse SAMMARCELLI.*

*Mes clients se rendent sur place pour vous rencontrer dans le cadre de vos permanences.*

*Cordialement  
Me Julie SAVI*

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour,*

*Suite à une coquille dans mon courrier, je vous redépose la contribution aux intérêts des conjoints Giacomoni et Sammarcelli.*

*Bien cordialement  
Me Julie SAVI*

#### **Commentaire du CE :**

M. et Mme. Giacomoni, par l'intermédiaire de leur avocate Maître Savi, indiquent être propriétaires des parcelles n°B 1413, B 1414, B 1415, B 1416 et B 574, qui n'ont pas vocation à être vendues ou utilisées dans un but spéculatif.

Ils souhaiteraient pouvoir transmettre des parcelles constructibles à leur enfants et petits-enfants.

Maître Savi souligne que ces parcelles n'ont pas d'intérêt agricole ou forestier, qu'elles sont viabilisées et jouxtent des zones urbanisées.

Elle indique qu'un permis de construire a été délivré en 1996 pour la parcelle B 1414 et que plusieurs permis de construire ont été accordés tout autour.

Maître Savi estime que le classement en zone A n'est pas cohérent avec la volonté communale de densifier la zone, comme prévu par l'OAP.

Un classement en UB ou en Au leur semblerait plus juste.

#### **Réponse de la commune :**

Les parcelles cadastrées Section B n°1413, 1414, 1415, B 1416 et 574, si elles ne sont pas très éloignées du cœur de village de Volpaja, elles sont ouvertes sur un vaste espace composé de terrains agricoles ou de terres restées à l'état naturel. Dans le secteur, ne sont édifiées que quelques maisons d'habitations.

Ces terres, quand bien même elles ne se trouvent pas insérées précisément dans la trame verte de la commune, correspondent pleinement à l'objectif et au parti pris du PADD, qui est de « Protéger l'agriculture en consommant le moins de foncier possible ».

Elles sont situées dans une partie du territoire communal qui présente, très majoritairement, un caractère agricole.

Elles sont identifiées dans la cartographie des espaces stratégiques agricoles du PADDUC et le travail effectué avec la Chambre d'agriculture dans le cadre du Diagnostic agricole du territoire a abouti à leur inclusion dans la zone agricole, en cohérence avec les autres parcelles concernées au Nord, à l'Est et au Sud, formant un vaste ensemble cohérent de terrains agricoles.

Il est précisé que le classement en zone agricole ne nécessite pas nécessairement un sol riche. Certaines cultures peuvent être opportunes sur des sols pauvres ou des activités d'élevage.

Les terrains en question, représentent une superficie totale d'environ 11 400 m<sup>2</sup>, ils étaient cultivés par le passé et ne peuvent être regardés au regard du Diagnostic du PLU, compatible avec celui du PADDUC, comme dépourvus de tout potentiel agricole. Il est précisé que si le parti d'aménagement du projet de PLU actuel consistant à ne pas permettre l'étalement de la zone urbaine contiguë au village de Volpaja est justifié d'une part par la nécessité de préserver les terres agricoles et par une réponse aux besoins en logements et en équipements apportées par d'autres secteurs dotés d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'étude de nouveaux secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation ultérieurement pourra être réalisée dans le cadre d'une révision du PLU. Les secteurs à étudier en priorité seront bien entendu ceux, tel les parcelles cadastrées Section B n°1413, 1414, 1415, B 1416 et 574, situées en frange de l'urbanisation existante.

#### **Avis du CE :**

Les parcelles de M. et Mme. Giacomoni, (épouse Samarcelli) sont trop éloignées de la zone urbaine pour justifier leur rattachement. J'estime qu'un droit à l'urbanisme accordé il y a près de 30 ans ne justifie pas une constructibilité à l'heure actuelle. Le classement proposé a été validé par la Chambre d'agriculture. Je salue la volonté de la commune d'envisager un rattachement éventuel lors d'une révision ou modification du PLU. Cela pourrait possiblement faire partie des priorités futures.

#### **Jean-Pierre ROSSI :**

Sur le registre papier :

*Je suis passé prendre des nouvelles de mes parcelles. Merci de l'accueil. A bientôt.*

#### **Commentaire du CE :**

Aucun.

#### **Réponse de la commune :**

Les parcelles de Monsieur ROSSI se situent sur la commune voisine d'Alata.

#### **Avis du CE :**

Sans.

**Pierre BONELLI :**

Sur le registre papier :

*Après avoir pris connaissance du PLU de la commune, malheureusement ma parcelle est à la limite du périmètre de constructibilité. Je rappelle à toute fin utile à monsieur le maire lors d'un précédent courrier, j'avais bien démontré que mon terrain était bien accessible de la route ainsi de toutes les commodités. Je demande que cette parcelle B1652 passe en zone Ub du PLU pour c'est raison.*

*Je prends attache avec le commissaire enquêteur pour une visite des lieux et je lui laisse mon numéro 0621862924 et je lui remettrai à cette occasion mon dossier complet et courrier dactylographié.*

Sur le registre papier :

*Je dépose se jour un dossier complet en espérant avoir une suite favorable à ce dossier. Document en annexe.*

Sur le registre dématérialisé :

*Monsieur, Madame,*

*Suite à notre premier entretien le 03/06/2024 à 13h30 à la mairie d'Appietto, je reviens vers vous pour vous solliciter concernant l'étude de notre dossier.*

*Comme je vous expliquer ce jour nous voudrions construire notre résidence principale dans notre village natale pour pouvoir offrir à notre fille la même jeunesse que nous avons connue.*

*Cf. annexes.*

*Notre parcelle numéro 1652 section B se trouve actuellement en limite de la zone de constructibilité. Mais ce dernier est muni d'un accès cadastrer de toutes les commodités pour être éligible à la construction.*

*Nous ne sommes pas la pour parler de spéculation immobilière, nous voulons juste vivre au village sur des terres familiales afin d'être proche de notre famille qui réside déjà sur la commune. Pour nous c'est le projet d'une vie cela nous tiens a coeur de continuer a voir notre avenir et celui de notre fille au village. Nous souhaitons que notre fille puisse plus tard hériter de cette maison. Dans le cas ou vous, voudriez accorder ne serait-ce que une partie d'environ 200 ou 300m<sup>2</sup> ça nous poserais aucun problème a partir du moment ou nous pouvons juste y mettre notre bien qui de bien entendu sera loin d'être un château. Ce terrain appartient à notre famille depuis plusieurs générations et je reste persuadé que nos défunts aimerait que nous puissions en profiter.*

*Nous sommes natives de cette commune et de ce fait nous ne voulons pas partir sur une autre commune pour y construire notre bien. Merci a vous de bien vouloir prendre en considération le souhait d'une famille native de la commune.*

*Veillez agréer Madame, Monsieur, mes plus sincères salutations les plus distinguées.*

**Commentaire du CE :**

*M. Bonelli exprime son souhait de construire sa résidence principale sur un terrain de famille, qu'il compte transmettre par la suite à sa fille. Il précise que le terrain est viabilisé et que seule une petite partie lui conviendrait pour y réaliser une maison (300m<sup>2</sup>).*

### Réponse de la commune :

La parcelle B1652 se situe à proximité immédiate de la zone Ub de Volpaja-San Giovanni. Le terrain concerné présente de grandes potentialités agricoles et est mécanisable en raison des faibles pentes. Pour ces raisons, il a été identifié comme espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale.

### Avis du CE :

Le classement ESA de la parcelle ne lui permet pas, en l'état actuel des choses, de permettre un rattachement en zone constructible.

### Fabrice GOZZI :

Sur le registre dématérialisé :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour,*

*Suite à mes échanges avec M. le commissaire enquêteur, vous trouverez en PJ le courrier vous demandant de bien vouloir reconsidérer le classement du terrain B922 espace public en terrain constructible.*

*Vous en souhaitant bonne réception,*

*Cordialement,*

### Commentaire du CE :

Fabrice Gozzi a déposé, en pièce jointe, de sa contribution sur le registre papier un courrier daté de 2023. Il demande tout d'abord un classement en constructible pour sa parcelle B922. Il souhaiterait également savoir ce que prévoit la commune pour la valorisation de la zone du Listincone, notamment au sujet du restaurant. M. Gozzi suggère la création d'un parking sur les parcelles 471 et 459 pour recevoir les véhicules tampons et ainsi libérer de l'espace sur le parking à proximité du restaurant. Il indique prévoir de solliciter de la constructibilité sur la partie de la parcelle 2076 attenante aux parcelles 1794 et 924. Enfin, il demande à ce que le reste de la parcelle 2076 soit classée en zone agricole.

M. et Mme. Gozzi attirent l'attention du Commissaire Enquêteur au sujet de la parcelle B922, qu'ils souhaiteraient voir classer en zone constructible. Ils souhaiteraient transmettre ce terrain à leurs enfants.

### Réponse de la commune :

1. Concernant la parcelle B922 : La parcelle se situe au sein de la zone Ub du Listincone, elle est donc constructible. Toutefois, le projet d'OAP sur la zone identifie cette parcelle comme devant recevoir un aménagement de type « espace public végétalisé ». Le propriétaire avait reçu un avis favorable pour un permis de construire

sur cette parcelle en 2018. La commune est en mesure de répondre favorablement à la demande de Monsieur GOZZI en modifiant légèrement le contenu de l'OAP et en identifiant cette parcelle comme dent creuse pouvant recevoir une urbanisation sous la forme de maison individuelle avec une densité de 10-15 logements à l'hectare selon le zonage d'assainissement.

2. Concernant la création d'un parking sur les parcelles 471 et 459 : Un projet de parc relais est prévu sur ces parcelles avec l'aménagement d'un arrêt de bus et la création d'une ligne reliant le col du Listincone à Mezzavia.

3. Concernant la parcelle 2076 : La loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de formes urbaines : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. Le secteur du Listincone ne répondant pas aux critères d'identification « village » ou « agglomération », il ne peut recevoir une extension de son urbanisation. La parcelle B2076 ne peut ainsi pas être rattachée à la zone Ub. Toutefois, son classement passera de zone N à zone A comme souhaité.

#### **Avis du CE :**

La commune indique que la parcelle B922 sera bien rattachée au sein de la zone Ub. Elle précise qu'un projet de parc relais est prévu sur les parcelles 471 et 459. Enfin, elle indique que la parcelle B2076 sera classée en zone A. J'estime que la commune répond très favorablement à M. Gozzi et ne s'oppose pas au classement en zone constructible de la parcelle 922.

#### **Ange-Dominique PIETRI :**

Sur le registre papier :

*Suite à la visite de la permanence du CE c'est avec un énorme soulagement que j'apprends que mes parcelles sont urbanisables elles se situent en zone AU. Cela va me permettre de vivre sereinement en pouvant subvenir aux besoins de ma chère épouse dans un cadre médicalisé, dans lequel j'étais dans l'impossibilité de subvenir (à Sainte Cécile 3200 euros). Avec cette nouvelle j'évite l'hypothèque de ma maison ancestrale (1845). Merci à toute l'équipe municipale.*

#### **Commentaire du CE :**

Avis favorable.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Monsieur PIETRI.

#### **Avis du CE :**

Sans.

### **Serge VECCHIOLI :**

Sur le registre papier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

### **Commentaire du CE :**

M. Vecchioli s'alarme pour la qualité de vie des habitants du secteur de Volpaja, concerné par une OAP (logements locatifs et accueil de PMR). Il estime que ce projet va causer de multiples nuisances (augmentation importante du trafic routier, création du parking au pied des habitations, production de déchets, pollution sonore et atmosphérique, création d'un parking favorisant la délinquance). Il s'inquiète pour le devenir du chemin piétonnier qui longe le ruisseau et est fort agréable à vivre, ainsi que pour la lisière végétale qui protège le secteur des nuisances de la RD81. M. Vecchioli souhaiterait que l'entrée du projet se fasse par l'autre côté de la zone.

### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis défavorable de Monsieur VECCHIOLI à la création de l'OAP en question. Elle tient tout de même à préciser les considérations relevant de l'intérêt général qui permettent de le rassurer quant à la création de cette OAP sont exposées dans le rapport de présentation et que l'accès au secteur à OAP ne se fera pas par la parcelle B1034 récemment acquise par la mairie.

### **Avis du CE :**

Je suis stupéfait et outré par tant d'individualisme. Je m'exprime en faveur de la réalisation de l'OAP qui va dans le sens de l'intérêt général.

### **Michel FROSCEAU :**

Sur le registre papier :

*Après avoir pris connaissance de l'enquête publique par mon voisin, je suis extrêmement surpris que ma parcelle dans un lotissement auquel je paie d'énormes charges passerait inconstructible à l'issue du PLU de ma commune. Je vous rappelle que ma maison est ma résidence principale et j'aurais souhaité une deuxième maison pour mes enfants qui n'avait rien de spéculatif mais une forme de transmission. J'envisage très fortement de déposer un permis de construire avant que le PLU soit effectif.*

### **Commentaire du CE :**

M. Froseau s'étonne que sa parcelle située dans un lotissement ne soit plus constructible. Il envisage un dépôt de permis de construire pour réaliser la maison de ses enfants avant que le PLU ne soit opposable.

### **Réponse de la commune :**

Le projet de Monsieur FROSCEAU se situe au Golfe de Lava. La commune est soumise sur l'ensemble de son territoire à la loi Littoral du 3 janvier 1986. Celle-ci contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des

grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Le secteur de Lava correspond aux critères d'identification « secteur déjà urbanisé ». Les personnes publiques associées, notamment les services de l'Etat se sont opposés à la qualification de village dans ce secteur. L'urbanisation de ce secteur est en effet contrainte par les dispositions du code de l'urbanisme applicables dans les espaces proches du rivage, la bande littorale des 100m, et les espaces remarquables et caractéristiques en application de la loi Littoral ainsi qu'une zone Natura 2000, de deux ZNIEFF et d'un site Conservatoire du Littoral. L'ensemble de ces contraintes environnementales ont amené la commune à préserver ce secteur dans le PLU en interdisant toute construction nouvelle. Cette mesure a été reçue très favorablement par la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et a conditionné les avis favorables des PPA (Personnes Publiques Associées).

La commune prend acte de la décision de Monsieur FROSCEAU concernant son permis de construire.

#### **Avis du CE :**

La zone du Golfe de Lava est contrainte par plusieurs exigences réglementaires : loi littoral, PADDUC, bande des 100 mètres, zone Natura 2000, Znieff et zone du conservatoire du littoral. La CTPENAF et les PPA se sont prononcés en faveur du zonage proposé par la commune, puisqu'il répond à ces contraintes réglementaires visant à protéger la zone de l'urbanisation. Il n'est donc pas possible d'envisager une quelconque constructibilité dans cette zone.

#### **Marie-Laure CARRE :**

Sur le registre papier :

*Après les explications du commissaire enquêteur, étant propriétaire de la parcelle D0785 au Golfe de Lava avons bien compris les problématiques environnementales et urbanistiques de la commune et quoi qu'il en soit nous nous félicitons de la vision de notre commune.*

#### **Commentaire du CE :**

Avis favorable.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Madame CARRE.

#### **Avis du CE :**

Sans.

#### **Anonyme :**

Sur le registre papier :

*Suite à la visite en mairie pour une demande de permis d'aménager je suis satisfait des services de l'état d'alors. Le PLU de la commune actuellement en élaboration me*

*convient pleinement ma demande étant inaudible en raison de subtilité document de l'état.*

**Commentaire du CE :**

Aucun.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de ce commentaire.

**Avis du CE :**

Sans.

**M et Mme STROPPINI :**

Sur le registre papier :

*Mon épouse et moi avons essayés de sensibiliser le commissaire enquêteur sur notre infortune, nous lui avons porté à cet effet divers documents notamment un acte authentique de l'acquisition de notre terrain constructible à l'époque de cet acte et aujourd'hui de retour dans notre île natale notre terrain n'est plus constructible.*

*Mr le Maire de la commune que je tenais tout particulièrement à remercier de l'aide qu'il nous a apporté en se rendant dans les services de l'état pour défendre bec et ongles notre cause. L'achat d'un terrain constructible en 2008 nous a coûté une véritable fortune, nous continuons à rembourser le crédit, nous avons payé un architecte, aujourd'hui au crépuscule de notre vie, nous implorons Mr le Maire de rendre constructible de notre parcelle avant notre disparition et c'est fort possible dans le cadre de cette demande soit accepté dans la future révision du PLU.*

Sur le registre dématérialisé :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Veillez trouver ci-joint le dossier complet, concernant notre terrain situé à Appietto village n° parcelle A112. Ce terrain a été acheté en novembre 2008 constructible, il est aux abords d'autres maisons donc de l'urbanisation, desservi par une route bétonnée. Nous avons 71 ans, nous payons toujours le crédit encore 4 ans ½.*

*Nous nous permettons de solliciter un recours suite à cette décision du nouveau PLU. Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie d'agréer Monsieur, mes salutations distinguées.*

**Commentaire du CE :**

M. et Mme. Stroppini indiquent avoir acheté un terrain constructible en 2008 et souhaiteraient qu'il le reste dans le nouveau PLU.

**Réponse de la commune :**

La loi Littoral du 3 janvier 1986 interdit toute construction en dehors des espaces urbanisés. La parcelle de M et Mme STROPPINI se situe en discontinuité de l'enveloppe urbaine du village et son urbanisation aurait un impact majeur sur le paysage compte tenu de la topographie et de la végétation présente sur la parcelle.

### **Avis du CE :**

C'est avec un grand désarroi que je constate la situation de M. et Mme. Stroppini. Malheureusement, la situation actuelle ne permet pas à la commune un classement en zone constructible.

### **Maud RUGGERI :**

Sur le registre papier :

*Mme. Ruggeri Maud actuellement propriétaire par une voie successorale de Mme. Ruggeri Solange.*

*Je souhaiterais que la parcelle section B1265 et B1266 présentant 3 habitations passe constructible afin d'y déposer une maison familiale. A noter que cette parcelle est située entre deux zones construites dont celle présente au sud présente 15 maisons individuelles.*

*Document en annexe.*

### **Commentaire du CE :**

Mme. Ruggeri Maud demande le classement en zone constructible de la parcelle B 2490 afin de pouvoir y construire une maison familiale.

### **Réponse de la commune :**

La loi Littoral du 3 janvier 1986 interdit de construire en dehors des espaces urbanisés. De plus, elle contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. Le secteur du Picchio et les habitations bordant la RD81 ne répondent à aucun critère d'identification de forme urbaine et sont ainsi considérés comme de l'urbanisation diffuse. Par ailleurs, cette parcelle comporte de fortes potentialités agricoles et est classée en espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale.

### **Avis du CE :**

La situation de cette parcelle ne permet de rattachement à la zone constructible la plus proche. De plus, le zonage agricole (ESA) a été validé par la CTPENAF et les PPA.

**Benoît TORRE :**

Sur le registre papier :

*Syndic du lotissement du Golfe de Lava.*

*Je demande le rétablissement du haut de la parcelle 418 en zone Us.  
2 pièces jointes.*

**Commentaire du CE :**

Aucun.

**Réponse de la commune :**

La commune estime qu'il existe effectivement une erreur sur le zonage, les habitations situées sur la partie haute de la parcelle C418 sont identifiées au sein du Rapport de Présentation (page 287) comme appartenant à la forme urbaine de Lava. Une confusion a été créée notamment avec la superposition des différents zonages résultant de la loi Littoral (Espaces Proches du Rivage et Espaces Remarquables et Caractéristiques qu'il revient à la commune d'identifier sur son PLU). Le rattachement de ces habitations à la zone Us de Lava aurait très peu d'incidences sur le projet de PLU compte tenu du règlement de la zone interdisant toute construction nouvelle au sein de ce secteur.

**Avis du CE :**

Je suis favorable à la requête de M Torre. Attention : ce classement ne permettra pas de constructibilité.

**Elisa TROUCHE :**

Sur le registre papier :

*Parcelles D744, D743, D745, D742, D741*

*Suite à ma visite à la permanence du commissaire enquêteur, je suis extrêmement déçue et le mot est faible du sort qui a été réservé aux parcelles dont je suis indivisaire. En effet, il appert que ces parcelles étaient constructibles du vivant de mon époux auxquelles était attaché un projet et aujourd'hui j'apprends avec stupéfaction que je ne pourrais plus rien en faire. 35*

*Je me réserve donc le droit d'agir à l'encontre des définitions actuelles de mes parcelles qui se trouvent à la limite des zones habitables.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Trouche s'étonne que ses parcelles ne soient plus constructibles et se réserve le droit d'agir.

**Réponse de la commune :**

La commune est soumise sur l'ensemble de son territoire à la loi Littoral du 3 janvier 1986. Celle-ci contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois

types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Le secteur de Lava correspond aux critères d'identification « secteur déjà urbanisé ». L'urbanisation de ce secteur est toutefois contrainte par la présence d'espaces proches du rivage, de la bande littorale des 100m, d'espaces remarquables et caractéristiques en application de la loi Littoral ainsi qu'une zone Natura 2000, de deux ZNIEFF et d'un site Conservatoire du Littoral. L'ensemble de ces contraintes environnementales ont amené la commune à préserver ce secteur dans le PLU en interdisant toute construction nouvelle. Cette mesure a été reçue très favorablement par la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et les PPA (Personnes Publiques Associées). Toutefois, il est possible de réaliser des extensions et annexes d'habitations existantes.

#### **Avis du CE :**

La zone du Golfe de Lava est contrainte par plusieurs exigences réglementaires : loi littoral, PADDUC, bande des 100 mètres, zone Natura 2000, Znieff et zone du conservatoire du littoral. La CTPENAF et les PPA se sont prononcés en faveur du zonage proposé par la commune, puisqu'il répond à ces contraintes réglementaires visant à protéger la zone de l'urbanisation. Il n'est donc pas possible d'envisager une quelconque constructibilité dans cette zone.

#### **Xavier AFFRE :**

Sur le registre papier :

*Parcelles n°1102 lot A*

*Suite à ma visite à la permanence du Commissaire enquêteur, il serait envisageable, dans le futur PLU, de construire sur notre parcelle familiale.*

#### **Commentaire du CE :**

Avis favorable.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Monsieur AFFRE.

#### **Avis du CE :**

Sans.

#### **Inconnu :**

Sur le registre papier :

*Ce jour j'ai eu une prise de contact avec le Commissaire Enquêteur, il n'est pas sans ignorer que j'ai mandaté un conseil qu'il devrait rencontrer sur Bastia afin que celui-ci lui remettre un écrit de mes doléances.*

*J'ai bien pris connaissance de l'actuel PLU des diverses contraintes de la commune. Mais au demeurant, le classement actuel, aux vues des essences sur ma parcelle est totalement injuste et disproportionné.*

*Je sollicite expressément la visite de Monsieur le commissaire enquêteur et de la responsable du service urbanisme pour qu'il constate la véracité de mes dire.*

**Commentaire du CE :**  
Pas d'observation.

**Réponse de la commune :**

La commune précise qu'il s'agit de la demande de Monsieur LECA André pour la parcelle A1234 située en aval du village.

La loi Littoral du 3 janvier 1986 interdit de construire en dehors des espaces urbanisés. De plus, elle contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. La présence d'habitations à proximité de la parcelle de Monsieur LECA ne peut pas être considérée comme présentant une densité significative mais plutôt comme de l'urbanisation diffuse. Elle est ainsi classée en zone N dans le PLU. Par ailleurs, cette parcelle comporte des espaces à préserver au titre des EBC. Ces derniers ont fait l'objet d'une identification par un bureau d'études spécialisé et ont été validés en Conseil des Sites en date du 20 avril 2023. Un corridor écologique y a également été identifié dans l'évaluation environnementale par le bureau d'études dont l'OAP Trame Verte et Bleue permet la préservation.

La commune précise également que le propriétaire de cette parcelle avait fait une demande d'autorisation d'urbanisme sur cette parcelle qui avait été refusée. Par la suite, le propriétaire avait fait un recours en Conseil d'État (décision n°323555) qui avait été rejeté.

**Avis du CE :**

La parcelle de M. Leca ne dispose pas des caractéristiques pour justifier un classement en zone constructible. Elle est trop éloignée d'une zone urbaine, ne satisfait pas à l'identification d'une zone urbaine par le PADDUC et comporte des EBC et des corridors écologiques.

**Céline GOZZI :**

Sur le registre papier :

*Classement en zone agricole (A) plutôt qu'en zone naturelle (N).*

*Refus d'une création de route sur la parcelle B1799.*

**Commentaire du CE :**

Mme. Gozzi Céline demande que sa parcelle B2076 soit classée en zone agricole plutôt que naturelle et s'oppose à la création d'une route prévue dans l'OAP du Listincone sur sa parcelle B1799.

**Réponse de la commune :**

La commune estime qu'il existe effectivement une erreur matérielle sur le zonage avec un classement de la parcelle en zone N au lieu d'un classement en zone A. La propriétaire avait déjà fait une demande dans le registre de concertation ouvert en

2022, il lui a été répondu dans le Bilan de la concertation que ce changement de zonage serait accepté. L'erreur sera donc rectifiée.

En ce qui concerne la route prévue sur la parcelle B1799 : la commune estime que cette création de voirie est nécessaire pour la bonne desserte future du secteur destiné à accueillir de nouveaux logements.

**Avis du CE :**

Le classement de la zone en A sera rectifié comme le souhaite Mme. Gozzi.

En revanche, je suis d'avis de la mairie de maintenir la création de la route, car elle permettra d'améliorer la desserte de la zone, ce qui relève de l'intérêt général.

**Jacqueline MINICONI :**

Sur le registre papier :

*Après explication de commissaire et être venue en mairie, j'ai pu constater que les parcelles 1535 et 1536 était et faisait partie de la zone constructible.*

**Commentaire du CE :**

Avis favorable.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Madame MINICONI.

**Avis du CE :**

Sans.

**Raymond MERUGIA :**

Sur le registre papier :

*Nous sommes venus, mon épouse et moi-même, pour connaître le devenir d'une parcelle 922 et nous sommes ravis d'apprendre qu'elle est destinée à devenir une parcelle végétalisée, ce en quoi, mon épouse et moi-même remercions l'équipe municipale.*

*PS : dossier d'enquête très compréhensible, encore bravo.*

**Commentaire du CE :**

Avis favorable.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Monsieur MERUGIA.

**Avis du CE :**

Sans.

**Sylvie KETTEMEYER :**

Sur le registre papier :

*Après ma visite en mairie d'Appietto, et consultation du dossier d'enquête, je suis satisfaite que les doléances émises sur le dossier de concertation, et remercie vivement l'équipe communale.*

*Notre commune est en bonne voie pour un futur où l'urbanisme est au coeur du développement dans une zone agricole qu'il faut préserver.*

**Commentaire du CE :**

Avis favorable.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Madame KETTEMEYER.

**Avis du CE :**

Sans.

**Honoré RANDAZZO :**

Sur le registre papier :

*Après les explications de Mr le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la mairie d'Appietto, je me réjouis que finalement les parcelles qui seront dédiées à la construction d'une maison pour mes enfants puissent être classées constructibles. Le dossier d'enquête publique est bien construit, très pédagogique. Notre commune qui a su maîtriser son urbanisation va de l'avant.*

**Commentaire du CE :**

Avis favorable.

**Réponse de la commune :**

La commune prend acte de l'avis de Monsieur RANDAZZO.

**Avis du CE :**

Sans.

**Christian VÉZIAN :**

Sur le registre papier :

*Famille Véziant.*

*Je soussignais représentant mon frère et ma soeur, Michèle et Jean-Pierre, propriétaires des parcelles 2079, 2083, 132, reçu par succession de notre mère, Madame Véziant Marie-Antoinette. Déçu de constater que nos parcelles "N" soit toujours classées en zone naturelle. En sachant bien évidemment la problématique de M. le Maire soit ardemment que M. le commissaire enquêteur nous aide à rendre les parcelles constructibles et nous l'invitons à se rendre sur place à sa convenance.*

*Agréer Monsieur, mes salutations.*

### **Commentaire du CE :**

M. Véziant Christian souhaite que ses parcelles, 0B2079, 2083, 132, soient classées constructibles.

### **Réponse de la commune :**

La commune précise qu'il s'agit des parcelles B2079, B2085 et B130.

La loi Littoral du 3 janvier 1986 contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Seuls les secteurs identifiés comme village et agglomération peuvent prétendre à une extension de leur forme urbaine. Le secteur du Listincone ne répondant pas aux critères d'identification « village » ou « agglomération », il ne peut recevoir une extension de son urbanisation. Les parcelles concernées ne peuvent ainsi pas être rattachées à la zone Ub.

Par ailleurs, la commune précise que le propriétaire avait fait une demande de certificat d'urbanisme en 2016 pour l'aménagement d'un lotissement laquelle avait été refusée. Le propriétaire a ensuite entrepris des démarches afin de faire un recours gracieux au Tribunal Administratif de Bastia en 2017 puis un recours à la cour administrative d'appel de Marseille en 2018 à la suite duquel sa requête a été rejetée.

### **Avis du CE :**

La qualification de la zone au sens du PADDUC ne permet pas un rattachement en zone constructible. Le jugement de la cour administrative rejetant sa demande de lotissement ne peut être remise en cause par la commune. Ce jugement entérine de fait le classement actuel.

### **Rita BARCELLI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

### **Commentaire du CE :**

Mme. BARCELLI Rita demande s'il est possible de rendre son terrain (parcelle B1168) constructible. Elle fournit l'acte de propriété de la parcelle.

### **Réponse de la commune :**

L'application de l'ensemble des contraintes juridiques a conduit la commune à adopter un parti d'aménagement admettant seulement un renforcement/ densification du secteur du Listincone. Mais il ne peut recevoir une extension de son urbanisation. De ce fait, les parcelles concernées ne peuvent ainsi pas être rattachées à la zone Ub. Par ailleurs, cette parcelle comporte de fortes potentialités agricoles et est classée en espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière

générale. Si le secteur évolue dans le cadre de la réalisation du PLU vers la qualification d'une forme urbaine, le parti d'aménagement pourra être revu dans le cadre d'une révision du PLU.

**Avis du CE :**

Cette parcelle ne peut être rattachée à la zone agricole du Listincone, puisque le PADDUC ne permet de constructibilité en extension dans ce type de cas. Le zonage ESA a été validé par la CTPENAF et les PPA, ce qui ne permet pas, en l'état actuel des choses, un classement en zone constructible.

**François TAGLIAGLIOLI :**

Par courrier :

*Le PLU avançant, le réitère ma demande pour laquelle je n'ai pas eu de réponse. Sachant que les eaux pluviales de la route départementale et des zones urbanisées situées au-dessus de la route se déversent sur nos terrains (parcelles 2106 et 2107). Sachant que la DDE a pris une bande sans notre accord pour élargir la route (parcelle 2105) de 488m<sup>2</sup>, nous souhaitons dans le cadre du PLU actuel avoir nous aussi un détachement de 2 parcelles de 1000m<sup>2</sup> mon frère et moi côté route, afin de réaliser les projets de construction de nos habitations. A noter que la parcelle 2104 de 69m<sup>2</sup> nous appartient également. De plus, dans la zone demandée, déjà 2 habitations existent dont 1 réalisée récemment dans le cadre du RNU. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte nos doléances afin de pouvoir avancer dans nos projets de vie. Bien cordialement. Cf. annexes.*

**Commentaire du CE :**

M. Tagliaglioli indique que ces parcelles 2106 et 2107 reçoivent les eaux pluviales de la route et que la parcelle 2105 leur a été prise pour élargir la route. Il souhaite donc disposer de deux parcelles, l'une pour lui, l'autre pour son frère, de 1000m<sup>2</sup> chacune, afin de réaliser leurs habitations et faire avancer leur projet de vie.

**Réponse de la commune :**

Se référer à la réponse apportée à Monsieur Félicité TAGLIAGLIOLI en page 23.

**Avis du CE :**

Les parcelles B2106 et 2017 ne peuvent être rattachée à la zone Ub de Volpaja car elles se situent en discontinuité de l'urbanisme. Elles présentent également une potentialité agricole forte : ce zonage a été validé par en CTEPNAF et par la Chambre d'agriculture. Il n'est pas possible de revendiquer un classement différent.

## **Angèle GOZZI-GUILLIN :**

Sur le registre dématérialisé :

*Madame, Monsieur,*

*Veillez trouver en pièce jointe ma contribution concernant l'enquête publique du PLU sur la commune d'Appietto*

*Cordialement*

*Angèle GOZZI épouse GUILLIN*

Par courrier :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Je soussignée Angèle Gozzi, épouse Guillin, vous prie de bien vouloir examiner ma requête de modification du PLU avec attention.*

*Après un partage familial, je suis propriétaire depuis mai 2024 d'une parcelle de 3000m<sup>2</sup> sise au lieu-dit « Chioso alla Chiesa » sur la commune d'Appietto sous le numéro cadastral référencé n°1345.*

*J'ai grandi et j'ai fait ma scolarité d'abord à Appietto puis à Ajaccio avant de partir suivre mes études à Paris. J'ai passé chaque année des vacances dans le village auprès de mes parents avec mes enfants, qui eux aussi aiment beaucoup la Corse et connaissent les jeunes de leur âge.*

*Très attachée à mon île natale et particulièrement à Appietto, je désire depuis longtemps construire une maison sur la parcelle que je possède afin d'y passer ma retraite en famille.*

*Plusieurs constructions existent à proximité de mon terrain desservi en eau, électricité et éclairage public et auquel on accède par une route récemment goudronnée.*

*Je vous saurais gré de considérer ma demande et de classer cette parcelle en zone constructible à la prochaine révision du PLU.*

*Je vous adresse en pièces jointes le plan cadastral et des photos de situation de mon terrain.*

*En espérant une réponse favorable, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.*

*Par courrier : Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

## **Commentaire du CE :**

Mme. Gozzi-Guillin rappelle son attachement à la commune d'Appietto et son souhait d'y construire une maison. Elle est propriétaire en héritage d'une parcelle viabilisée de 3000m<sup>2</sup> (n°1345, Chioso alla Chiesa), proche de plusieurs constructions, et demande que ce terrain soit classé en constructible dans le PLU.

## **Réponse de la commune :**

Se référer à la réponse apportée à Monsieur Jean-Baptiste GOZZI page 19, il s'agit de la même parcelle (tout ou partie).

## **Avis du CE :**

La parcelle n'est pas rattachable à une zone constructible.

## **Jean-François MICAELLI :**

Par courrier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

### **Commentaire du CE :**

M. Micaelli constate que ces parcelles, n°0D 722 et 723 sont classées en zone Aepr et Nepr en raison d'un risque inondation.

Il s'étonne de cette situation, d'autant que ces terrains sont éloignés à plus d'un 1km de la mer, que ce secteur est déjà urbanisé (les 7 constructions forment selon lui une urbanisation) et qu'en aucun cas, la constructibilité de ses parcelles n'entraîne du mitage. Ce classement lui semble injuste et créerait une incohérence dans le PLU.

### **Réponse de la commune :**

Se référer à la réponse apportée à M et Mme ROUSSELIN page 13, les parcelles étant situées sur le même secteur.

### **Avis du CE :**

Ces parcelles, situées dans le golfe de Lava, subissent une forte pression réglementaire (lois Littoral, Padduc, climat & résilience, zéro artificialisation nette). En raison de la nécessité de préserver les espaces et paysages naturels, cette zone, au caractère remarquable, n'a plus vocation à recevoir de l'urbanisation.

## **Syndicat de copropriétaires :**

Par courrier :

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

### **Commentaire du CE :**

M. Torre, représentant du Syndic du lotissement du Golfe de Lava, demande le classement en zone U de la parcelle 418 qui supporte le lotissement.

### **Réponse de la commune :**

La commune est soumise sur l'ensemble de son territoire à la loi Littoral du 3 janvier 1986. Celle-ci contraint les communes à définir des formes urbaines sur leur territoire au sein de leur document d'urbanisme. Cette obligation est renforcée par les orientations du PADDUC permettant de définir ces formes urbaines en mettant à disposition des communes des grilles d'identification. Ces formes urbaines permettent ensuite de déterminer la constructibilité ainsi que ses conditions. On retrouve trois types de forme urbaine : les villages, les agglomérations et les secteurs déjà urbanisés. Le secteur de Lava correspond aux critères d'identification « secteur déjà urbanisé ». L'urbanisation de ce secteur est toutefois contrainte par la présence d'espaces proches du rivage, de la bande littorale des 100m, d'espaces remarquables et caractéristiques en application de la loi Littoral ainsi qu'une zone Natura 2000, de deux ZNIEFF et d'un site Conservatoire du Littoral. L'ensemble de ces contraintes environnementales ont amené la commune à préserver ce secteur dans le PLU en interdisant toute construction nouvelle. Cette mesure a été reçue très favorablement par la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et les PPA (Personnes Publiques Associées).

**Avis du CE :**

Un classement en zone US, qui interdit toute constructibilité supplémentaire, hormis une extension de l'existant, n'aurait pas d'impact sur les zones naturelles situées à proximité. Cela entraînerait toutefois une réfection du zonage (voir réponse à M. Torre).

**Eugénie GOZZI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique concernant la commune d'Appietto, veuillez trouver ci-joint la copie de la lettre que je vous ai adressée en recommandée A/R le 26 juin 2024.*

*Bien à vous,*

*Eugénie GOZZI*

**Commentaire du CE :**

Mme. Gozzi Eugénie indique être propriétaire d'une parcelle située lieu-dit Chioso alla Chiesa, secteur A1346. Elle s'étonne de voir un classement en zone N, ce qui lui empêche de réaliser un projet familial. Mme Gozzi demande un classement en zone constructible.

**Réponse de la commune :**

Se référer à la réponse apportée à Monsieur Jean-Baptiste GOZZI page 19, il s'agit de la même parcelle (tout ou partie).

**Avis du CE :**

Les services de l'Etat ont jugé que cette parcelle se situait en discontinuité de l'urbanisme, nécessitant ainsi son retrait de la zone constructible. Je ne peux que suivre l'expertise de la DDT.

**CGCB Avocats & Associés :**

*Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.*

**Commentaire du CE :**

Expertise de Maître Gilliocq au sujet des questions relatives au règlement applicable dans les lotissements.

**Réponse de la commune :**

La commune précise qu'il s'agit d'une consultation réalisée par son cabinet d'avocats au sujet du règlement de lotissements.

**Avis du CE :**

Pas de commentaire particulier.

**Maître GENUINI Benjamin :**

Sur le registre dématérialisé et par courrier :

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (« PLU » ci-après) de la commune d'Appietto, je vous adresse par la présente les observations de mon client, Monsieur Gérard Peraldi.*

*Monsieur Peraldi est propriétaire de la parcelle cadastrée section B n°926 au lieudit Listincone sur la commune d'Appietto.*

*Il s'agit d'un secteur de la commune, composé exclusivement de maisons d'habitation en R+1 avec jardin.*

*L'urbanisation n'y est particulièrement dense mais plutôt homogène avec de nombreux espaces verts, comme en témoigne cette photographie satellite (cf. annexe).*

*Au sein de ce secteur, le projet de règlement graphique a délimité une zone AUA proche de la parcelle de mon client et constituée de plusieurs parcelles (cf. annexe).*

*Cette zone AUA, ainsi que 4 autres parcelles faisant partie de la zone Ub font partie d'une orientation d'aménagement et de protection (« OAP » ci-après) qui a une superficie totale de 2,4 hectares.*

*Une servitude de mixité sociale y est également présente, sous le vocable « SMS1 ». Selon les pièces du projet de PLU, dans cette zone, il est prévu une urbanisation pour une densité minimale de 30 logements individuels par hectare en R+1 pour la partie orange et 21 logements individuels par hectare en R+1 pour la partie jaune (cf. annexe).*

*Soit un total de 42 logements sur ce secteur de 2,4 hectares seulement : cf. annexe.*

*Or, s'il est parfaitement normal que la commune souhaite urbaniser cette parcelle, force est de constater qu'une telle densité, dans ce secteur, nous semble illégale au regard de la situation de fait et de la législation, comme il sera démontré ci-après.*

**• En droit :**

*1) Conformément aux dispositions de l'article L.151-9 code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».*

*L'article R.151-39 du code de l'urbanisme précise : « Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.*

*Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise*

*au sol et de hauteur. Il délimite dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.*

*Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus ».*

2) En cas de contention, le juge administratif contrôle que le zonage choisi corresponde bien à la réalité de la situation et de l'affectation du terrain.

Il doit être tenu compte, pour exercer ce contrôle, du voisinage de la zone et de son environnement, de la réalité des équipements présents et futurs et des questions de sécurité liées aux risques naturels et technologiques.

La cour administrative d'appel de Marseille, juridiction d'appel du tribunal administratif de Bastia, a ainsi pu juger par exemple que constituait une erreur manifeste d'appréciation le classement : « (...) eu égard à l'orientation du PADD de préserver le développement de la biodiversité, des continuités écologiques et des continuums paysagers, à l'importance reconnue du secteur 3 dans son expression de la biodiversité que les auteurs du PLU ont décidé de sauvegarder, et alors que les mesures d'évitement et les dispositifs correcteurs envisagés apparaissent insuffisants pour assurer cette préservation, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées section EY n°s 40, 13, 35 et 39, sous forme d'opération d'ensemble dense, dans ce milieu sensible, est entaché appréciation manifestement erronée. Dès lors, en classant ces terrains en zone AU1a, les auteurs du PLU ont entaché la délibération contestée d'illégalité ». CAA de Marseille, 9ème chambre, 9 juillet 2019, n°18MA04924.

• En l'espèce :

En premier lieu, au regard de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, nous observons que la densité et les règles minimales d'emprise au sol prévues dans l'OAP et le règlement ne sont aucunement justifiées s'agissant du secteur de Listincone. En effet, aucune disposition du PLU ne motive ce choix d'une densité aussi importante sur un secteur de 2,4 hectares seulement. De surcroît, ces règles de densité ne correspondent à aucune réalité, compte tenu de l'environnement proche et de l'implantation de ce secteur dans la commune d'Appietto.

Ce secteur est bordé de maisons d'habitation bordées d'espaces verts de taille relativement importante.

Or, le fait de prévoir un total de 42 logements sur une surface aussi petite – 2,4 hectares :

1. ne correspond ni à l'environnement du secteur, ni au mode d'habitat de la commune en général ;
2. est dénué de cohérence architecturale ;
3. vient supprimer des espaces verts et des continuités écologiques pourtant valorisés dans le PADD, venant ainsi en contradiction avec ce dernier.

En conclusion, le secteur du Listincone nous semble illégal au regard des textes et de la jurisprudence en ce qu'il prévoit une densité de constructions beaucoup trop importante, compte tenu de l'environnement proche et de la nécessité de maintenir des espaces verts dans un secteur actuellement homogène.

Mon client conteste donc ce classement en ce qu'il prévoit une densité excessive de 42 logements sur le secteur de Listincone et demande à ce que la commune revoit cette densité dans le PLU qui sera approuvé après l'enquête publique.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

### **Commentaire du CE :**

Sans.

### **Réponse de la commune :**

Une demande en ce sens avait été émise dans le cadre de la concertation. Des études architecturales complémentaires avaient été réalisées pour évaluer les densités des secteurs d'OAP des secteurs du Listincone et de San Giovanni. Les études architecturales vont dans le sens d'une diminution de la densité dans le secteur du Listincone.

Toutefois, dans le projet arrêté cette diminution n'avait pas été retranscrite à la suite d'une erreur dans le report des modifications. Pour prendre en compte cette observation ainsi que les demandes émises dans le cadre de la concertation avec le public et les études architecturales d'une diminution de la densité programmée dans le secteur du Listincone, il est envisagé de modifier l'OAP de la zone AUa en ce sens :

- La partie Nord-Ouest de la zone AUa (en jaune sur l'OAP du Listincone) avec une densité de 15 logements/ha en logements de plain-pied afin d'atténuer l'impact paysager ;
- Le reste de la zone AUa (en orange sur l'OAP du Listincone) avec une densité de 20 logements/ha en logements individuels en R+1 maximum.

Cette modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD.

### **Avis du CE :**

Il convient de remercier Maître GENUINI pour son expertise, qui attire l'attention de la commune sur la question de la densité des constructions des OAP dans les secteurs du Listincone et de San Giovanni. Une étude complémentaire, non retranscrite dans la notice de présentation, prévoit effectivement de réduire la densité en logements de la zone. La réponse donnée par la commune est de nature à satisfaire le client de Maître Genuini et à consolider la stabilité juridique des OAP.

La commune devra toutefois compléter la notice de présentation avec les résultats de cette étude.

### **Arnaud DELASALLE :**

Sur le registre dématérialisé :

*Voici ma contribution au PLU. Vous en souhaitant bonne réception.*

### **Commentaire du CE :**

M. Delasalle souhaiterait réaliser une division parcellaire de son terrain B1534 classé en zone Ub dans le projet de PLU.

### **Réponse de la commune :**

La commune précise que la parcelle de Monsieur DELASALLE est classée en zone Ub dans le PLU, elle est donc constructible. Le propriétaire pourra donc mener son projet à bien.

### **Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la requête de M. Delasalle.

## **Jessica ANDREI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour,*

*Je souhaite faire part de ma requête concernant la situation de mon terrain (parcelle 1648 et 1650).*

*En effet, j'ai déposé un permis de construire (PC 02A 017 24 A0005) en date du 30 avril 2024 qui m'a été notifié refusé le 18 juin 2024 considérant que mon terrain se situe en espaces stratégiques agricoles.*

*Cependant, mon projet se situe dans la continuité de la zone urbanisée (S'il y a ESA cela ne peut pas être considéré espace agricole vu l'artificialisation du sol du fait de la route goudronnée sur ma parcelle et non par mes soins.)*

*Mon terrain est entièrement viabilisé. Ce terrain a fait l'objet d'une division parcellaire et mon projet ne se situe que sur 149 m<sup>2</sup> que l'on pourra ramener au plus proche de la route et le reste sera réservé pour de l'arboriculture.*

*Ainsi je vous demande de bien vouloir prendre en compte ma requête.*

*Bien cordialement.*

Mme ANDREI JESSICA

## **Commentaire du CE :**

Mme. Andrei indique s'être vu refuser un permis de construire sur les parcelles B 1648 et 1650 car son terrain se situe en espace agricole ESA. Elle conteste ce classement en raison de la route goudronnée et demande une constructibilité pour pouvoir réaliser une maison de 149m<sup>2</sup>, qui sera située au plus proche de la route. Le reste de son terrain sera destiné à l'arboriculture.

## **Réponse de la commune :**

Les parcelles B1648 et B1650 se situent en discontinuité de la zone Ub de Volpaja-San Giovanni. Les terrains concernés présentent de grandes potentialités agricoles et sont mécanisables en raison des faibles pentes. Pour ces raisons, il a été identifié comme espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC. Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale.

## **Avis du CE :**

Le classement ESA de la parcelle et sa situation en discontinuité de l'urbanisme, ne permet pas, en l'état actuel des choses, un rattachement en zone constructible.

**Pierre-Paul MARCAGGI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour*

*Étant propriétaire d'un terrain sur la commune d'Appietto, n'étant pas constructible je souhaite, suite à votre enquête, si possible le mettre en zone constructible, ayant un projet de construction dans les années qui viennent.*

*je joint le plan cadastrale afin que vos puissiez le situer.*

*il correspond à la parcelle 1971, comme vous pouvez le constater, il est le seul non construit sur cette zone il serait très cohérent qu'il redevienne constructible.*

*je reste à votre disposition pour un entretien si vous le souhaitez.*

*Pierre-Paul MARCAGGI*

**Commentaire du CE :**

M. Marcaggi demande un classement en zone constructible de sa parcelle B1971, seule de la zone à ne pas disposer de ce classement.

**Réponse de la commune :**

La commune précise que la parcelle de Monsieur MARCAGGI est classée en zone Ub dans le PLU, elle est donc constructible. Le propriétaire pourra donc mener son projet à bien.

**Avis du CE :**

La réponse de la commune est de nature à satisfaire la requête de M. Marcaggi.

**Anonyme :**

Sur le registre dématérialisé :

*Dans le cadre de l'enquête publique concernant la commune d'Appietto, veuillez trouver ci-joint le document de ma demande.*

*Cordialement.*

**Commentaire du CE :**

M. Santini-Olivesi Emmanuel indique être exploitant agricole et souhaite pouvoir construire son habitation au plus près de son exploitation, sur la parcelle A 225. Il demande un classement en zone constructible.

**Réponse de la commune :**

La loi Littoral du 3 janvier 1986 interdit, sauf certaines exceptions, les constructions en dehors des espaces urbanisés. La parcelle de M SANTINI-OLIVESI se situe au-dessus du village et son urbanisation aurait un impact majeur sur le paysage compte tenu du relief et de la végétation présente sur la parcelle. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas accessible.

**Avis du CE :**

La situation en discontinuité de l'urbanisme du terrain de M Santini-Olivesi ne lui permet pas d'être rattaché à une zone constructible.

**Anonyme :**

Sur le registre dématérialisé :

*Il m'a été conseillé de poser ma question de manière dématérialisée, il y avait ce jour trop de personnes (environ 30 avant moi).*

*Étant propriétaire d'une parcelle dans le secteur de Volpaja, j'aimerais avoir une précision concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU proches de chez moi. Il est indiqué dans le document des OAP que l'ouverture à l'urbanisation était conditionnée à l'arrivée de l'assainissement collectif. Or le secteur de San Giovanni est indiqué comme ouvert à l'urbanisation en dernier alors même que le secteur sera raccordé au tout à l'égout très prochainement ?*

*De plus, j'aimerais savoir si les OAP doivent se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone ou sous la forme d'aménagement d'ensemble.*

**Commentaire du CE :**

Aucun.

**Réponse de la commune :**

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à OAP : L'échéancier au sein du document des OAP sera ajusté afin d'être en cohérence avec les travaux de la CAPA.

Pour les OAP, se référer à la réponse apportée à Madame KUNSTMANN en page 10.

**Avis du CE :**

Une pièce supplémentaire (échéancier) sera versée au dossier. Concernant le rythme de construction, il dépend de la densité et du format des logements (collectif et individuel).

Les logements individuels de moins de 15 logements à l'hectare pourront être construits au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Les logements collectifs et individuels de plus de 15 logements à l'hectare devront être réalisés sous forme d'aménagement d'ensemble.

La réponse de la commune est de nature à renseigner cette personne.

**Anonyme :**

Sur le registre dématérialisé :

*Il y avait trop de monde en permanence ce jour, et comme il me l'a été conseillé, je vous formule ma demande par écrit. Je verrai votre réponse à l'issue de l'enquête publique. La réalisation d'un équipement public est prévue à proximité de mon habitation. Dans le règlement du PLU, il est imposé l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement pour ce type de constructions. Que se passe-t-il dans le cas où la parcelle ne permet pas l'aménagement de ces 2 places de stationnement ?*

**Commentaire du CE :**

La personne souhaiterait savoir ce qu'il se passerait s'il n'est pas possible de réaliser deux places de parking.

**Réponse de la commune :**

La commune précise que cette règle sera revue et que l'obligation de stationnement pour les équipements publics sera supprimée.

**Avis du CE :**

Sans.

**Anonyme :**

Sur le registre dématérialisé :

*Résident sur la commune en zone classée N dans le PLU, je souhaiterais réaliser une extension de mon habitation dans le futur. J'aimerais ainsi savoir quelle surface est prise en compte pour réaliser les 30% d'extension, faut-il se baser sur le permis de construire initial ou sur la surface actuelle de la maison ?*

**Commentaire du CE :**

La personne souhaiterait des précisions sur les possibilités d'extension.

**Réponse de la commune :**

La commune précise que, en cas de réalisation d'une extension, la surface prise en compte sera celle à l'approbation du PLU sous réserve d'avoir été autorisée et régulièrement exécutée.

**Avis du CE :**

Sans.

**Paul MARCAGGI :**

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour Monsieur,*

*Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, une contreproposition concernant une parcelle cadastrale 0815 sis sur la commune d'Appietto hameau de la Vulpaja, qui je l'espère changera le classement de celle-ci après l'exposé de mes arguments.*

*Avec mon frère, nous sommes propriétaires, en indivision, de plusieurs propriétés sur la commune d'Appietto, la plupart classées en Zone agricole et naturelle, et dont le classement nous semble idoine pour certaines dont la destination agricole est logique. Par contre la parcelle qui nous intéresse aujourd'hui (0815), comme vous pouvez le constater (carte 1 & 1'), est classée dans cette proposition de Projet de PLU en zone N.*

*Cette parcelle 0815, (carte 2 et 3) est entourée de constructions, bénéficie d'un accès direct par un chemin privé, dont nous avons donné, lors de sa création, un bout de terrain, et cela gratuitement, de plus très proche d'installations qui facilitent sa viabilisation. (Eau, électricité et bientôt tout à l'égout) et enfin persuadé que cette surface peut accueillir des constructions aisément et sans grand bouleversement dans l'élaboration de ce PLU.*

*Ce terrain légèrement vallonné bénéficie d'une exposition sud sudouest et ne comporte aucune limite ou risque majeur lié à sa situation.*

*Loin de vouloir réaliser une opération immobilière, mes 2 enfants ont comme projet, à court et moyen terme, de bâtir la maison de leur rêve et c'est dans cet unique but que je demande le classement de cette parcelle en zone à urbaniser.*

*Espérant une décision satisfaisante et positive, je reste à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire pouvant vous être utile.*

*Aussi je désirerai vous rencontrer vendredi 28 juin à l'heure que vous souhaitez.*

*Bien cordialement*

*Paul Marcaggi*

### **Commentaire du CE :**

M. Marcaggi indique être propriétaire de plusieurs terrains sur la commune d'Appietto. Il précise que seule la parcelle 0815 serait susceptible d'être constructible, soulignant qu'il s'agit d'un projet pour ses enfants de pouvoir y construire deux maisons. Il demande que ce terrain soit classé constructible.

### **Réponse de la commune :**

Le secteur de Volpaja a été qualifié de « village » au sens de la loi Littoral à l'issue du travail réalisé dans le cadre du Diagnostic du territoire. De plus, la loi Climat et Résilience d'août 2021 oblige les communes à diminuer leur consommation urbaine afin de mettre en oeuvre une trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Ainsi, comme énoncé dans le PADD, la commune compte diminuer sa consommation urbaine de 40% pour les dix prochaines années par rapport aux dix dernières années, dans le respect des dispositions de la loi Climat et Résilience. Cet objectif se traduit également par une diminution de 50% de l'extension des enveloppes urbaines. Il revient donc à la commune d'axer son développement sur des terrains permettant de répondre aux dispositions de ces différentes lois (encourager la densification, limiter l'étalement urbain, diminuer la consommation urbaine, etc). Par ailleurs, les parcelles retenues en extension de l'enveloppe urbaine classées en zone AU font l'objet de secteurs à OAP et doivent respecter des densités minimales afin de respecter le quota de logements à produire fixé au PADD. Ce développement s'axe donc sur des terrains ayant peu de potentialités agricoles.

La parcelle B815 présente quant à elle de fortes potentialités agricoles et est classée en espace stratégique agricole après un travail d'identification réalisé avec la Chambre d'Agriculture et selon les critères du PADDUC.

Par ailleurs, la CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ainsi que les PPA (Personnes Publiques Associées) se sont prononcés favorablement sur la question des espaces stratégiques agricoles ainsi que sur le projet de PLU de manière générale. Le rattachement de cette parcelle en zone AU viendrait remettre risquerait de remettre en cause le parti d'aménagement du projet de PLU ainsi que ces avis favorables.

L'intégration de cette parcelle dans le PLU viendrait remettre en question l'économie du projet communal.

### **Avis du CE :**

Cette parcelle est totalement vierge de construction. La méthode d'identification des zones urbaines prévues au PADDUC ne prévoit pas d'inclure une parcelle vierge de construction dans une zone urbaine. La délimitation des EBC et des ESA a été validée

par la CTPENAF et la Chambre d'agriculture de Corse-du-Sud. Le contexte réglementaire qui s'applique à cette parcelle est fortement contraint et ne semble pas favorable à un classement en zone constructible.

**Jean GOZZI :**

Sur le registre dématérialisé :

*A Monsieur François- Marie SASSO, Commissaire enquêteur.*

*Monsieur le Commissaire enquêteur,*

*Dans le cadre de l'enquête publique concernant la commune d'Appietto, vous trouverez en document joint copie de la lettre que nous vous avons adressée, mon épouse et moi-même, le 8 juin 2024 en lettre recommandée A/R.*

*Vous souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à ma respectueuse considération.*

*Dr. J. Gozzi*

**Commentaire du CE :**

M. et Mme. Gozzi s'étonnent de constater que leurs parcelles B 983 et 2503 situées à proximité du rondpoint de Listincone sont classées en zone A dans le projet de PLU, d'autant qu'ils ont consenti à vendre des parcelles (B979, B134 & B2502) à la commune pour que cette dernière puisse porter un projet d'aménagement.

Ils souhaiteraient un classement en zone AU afin de préserver leur intérêt à long terme.

**Réponse de la commune :**

Les parcelles B983 et B2503 ne peuvent être classées en zone AU en respect des dispositions de la loi Littoral. Elles se situent en totale discontinuité de l'urbanisation.

**Avis du CE :**

Ces parcelles sont manifestement en rupture d'urbanisme. Elles ne peuvent être rattachées à un secteur constructible.

**Anonyme :**

Sur le registre dématérialisé :

*Bonjour Après avoir téléchargé le dossier d'enquête Sa présentation est très clair Notamment, notamment la cartographie Hélas, mes parcelles ne sont pas constructibles, je passerai demander des explications à Monsieur le Commissaire Enquêteur*

*Anne P*

**Commentaire du CE : Aucun.**

**Réponse de la commune :**

La commune tient à préciser qu'il s'agit d'une contribution test ayant été effectuée au début de l'enquête publique avec le commissaire enquêteur.

**Avis du CE : Sans.**

## → Avis du CE sur les demandes de constructibilité

Au regard de la situation particulière de M. Gozzi Fabrice et des copropriétaires du lotissement représenté par M. Torre, je suis d'avis de laisser le maître d'ouvrage accéder à leur demande.

Je précise qu'il ne s'agit pas d'un traitement de faveur, mais d'une régularisation d'erreurs matérielles en marge du dossier :

- La parcelle de M. Gozzi est déjà intégrée en zone Ub. Il a été omis de prendre en compte un permis de construire, accordé à M. Gozzi, lors de l'élaboration du projet. L'endroit a été classé « espace public végétalisé » dans l'OAP. Je pense qu'il est tout à fait légitime de permettre à M. Gozzi de réaliser son projet et de corriger le zonage en conséquence.
- Le haut de la parcelle D418 du lotissement de Lava n'a pas été intégré à la zone Us. Il conviendra effectivement de corriger cette erreur matérielle. Cela n'aura pas d'impact sur l'artificialisation des terres, puisque la constructibilité est interdite en zone Us, hormis l'extension du bâti existant. Il s'agit également d'une question d'équité avec les autres propriétaires de la zone Us.

**Je suis donc favorable à ce que le maître d'ouvrage intègre ces deux corrections avant approbation du PLU.**

Dans sa réponse que PV de synthèse, le maître d'ouvrage m'a indiqué qu'il ne souhaitait pas élargir la zone constructible. Dans cet esprit, j'estime que les autres demandes pour lesquelles il serait prêt à consentir une certaine bienveillance ne pourront être prises en compte qu'à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

**Aussi, dans un souci de protection des zones agricoles et naturelles, je m'oppose à ce que d'autres parcelles bénéficient de constructibilité à cette étape de la procédure.**

Les cas de Mme. Pietri, M. Jérôme Paoli et M. Samarcelli ne pourront être traités qu'ultérieurement, lorsqu'une évolution du document d'urbanisme sera envisagée par la commune. J'ajoute, après avoir étudié avec attention les requêtes et les réponses du maître d'ouvrage, que les demandes de Mmes. Philouze-Gagliardi et Caitucoli pourront également être reconsidérées, sous réserve de proposer un projet réaliste.

Je soussigné, François Marie Sasso, procède à la clôture du rapport d'enquête concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Appietto.

Fait à Bastia,

Le 09 octobre 2024

Le commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a series of vertical strokes and a horizontal line, all contained within a large, loopy flourish.

François-Marie SASSO

## 5. Annexes

Ci-après la liste des documents annexés :

- Annexe 1 : copie de l'arrêté de désignation du TA
- Annexe 2 : copie de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique
- Annexe 3 : attestation de présence du CE le 29 avril 2024
- Annexe 4 : copie des articles de presse
- Annexe 5 : certificat d'affichage de la commune
- Annexe 6 : photos de l'affichage
- Annexe 7 : copie des PV de visites.
- Annexe 8 : copie du PV du synthèse et ses annexes + attestation de remise
- Annexe 9 : copie des courriers du 30 juillet 2024 et du 06 septembre 2024
- Annexe 10 : copie du mémoire de réponses au PV de synthèse