

Jacques **VACCAREZZA**

Benoit **BRONZINI de CARAFFA**
Bâtonnier de l'Ordre

Valérie **TABOUREAU**

Benjamin **GENUINI**

Claudia **LUISI**

Marie-Laure **BENARD-BATTESTI**

AVOCATS ASSOCIÉS

Monsieur François-Marie SASSO
Commissaire enquêteur
Mairie
164, Strada Lt Toussaint GOZZI
20167 APPIETTO

À Bastia, le 1^{er} juillet 2024

Angeline **TOMASI**

Jean-Baptiste **ORTAL CIPRIANI**

Ambre **ANGELINI**

Charles **BERGIER**

Clara **ACQUAVIVA**

AVOCATS COLLABORATEURS

Affaire : Gérard PERALDI – PLU d'Appietto

Objet : Observations présentées dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Appietto

Monsieur le Commissaire enquêteur,

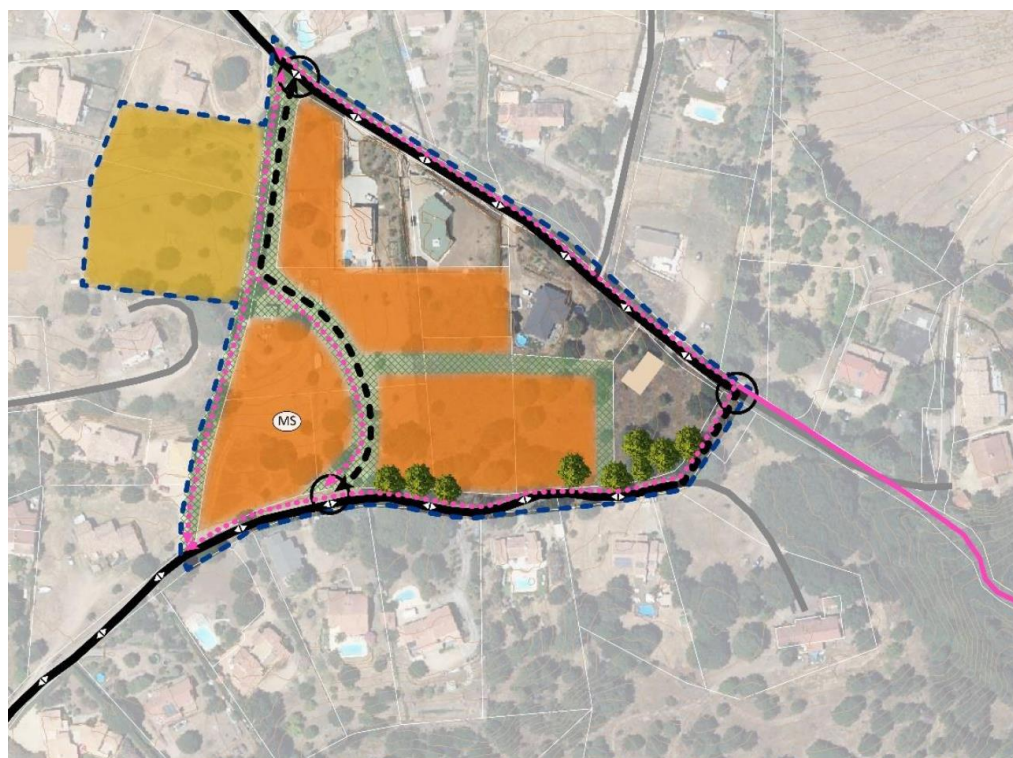
Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (« PLU » ci-après) de la commune d'Appietto, je vous adresse par la présente les observations de mon client, Monsieur Gérard PERALDI.

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 pas particulièrement dense mais plutôt homogène avec de nombreux espaces verts, comme en témoigne cette photographie satellite :

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 :



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)

Soit un total de 42 logements sur ce secteur de 2,4 hectares seulement :

PROGRAMMATION –

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée.

- La création de logements individuels en R+1 maximum respectant une densité de 30 logements à l'hectare. Peuvent y être programmés 27 logements.
- Sur la partie Nord-Ouest, la création de logements individuels en R+1 maximum respectant une densité de 21 logements à l'hectare. Peuvent être programmés 8 logements sur ce secteur.
- Chaque opération de logements contiendra des places de stationnements adaptées.

Au total, sur l'ensemble de l'OAP du Listincone, près de 42 logements peuvent être programmés.

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 qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées 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 que :

« 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 contentieux, 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 d'une 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, 9^{ème} 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 du 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 sur 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 42 logements sur une surface aussi petite – 2,4 hectares :

- ne correspond ni à l'environnement du secteur, ni au mode d'habitat de la commune en général ;
- est dénué de cohérence architecturale ;
- 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.

Si mon client comprend parfaitement la nécessité pour la commune de créer des logements individuels pour les résidents permanents, une urbanisation beaucoup plus modérée de cet espace, dans la continuité des habitations alentours apparaîtrait bien plus approprié et cohérente.

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 revoie cette densité dans le PLU qui sera approuvé après l'enquête publique.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Benjamin GENUINI

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' and 'G' followed by a horizontal line.