

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu elettroniku / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. :

Ref 24-24.

**Lettre recommandée avec accusé réception**

N° 1A.196.772.4201-9-

Aiacciu, le

**27 MARS 2024**

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU d'Appiettu – Avis sur projet de PLU arrêté – votre courrier du 22 décembre 2023 et le dossier de PLU arrêté réceptionnés le 27 décembre 2023.  
P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté d'Appiettu.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 décembre 2023, réceptionné le 27 décembre, vous m'avez transmis votre dossier d'élaboration de PLU arrêté par délibération du 21 décembre, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment à vous alerter, d'une part, sur la bonne prise en compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, sur la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il ne prétend pas à l'exhaustivité, mais fait part d'un certain nombre d'observations sur votre projet.

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Il devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique, réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



Monsieur François FAGGIANELLI  
Maire d'Appiettu  
Mairie  
20167 APPIETTU

**Gilles SIMEONI**

Aiacciu, le 27 MARS 2024

Note d'observations sur le projet d'élaboration du  
PLU arrêté de la commune d'Appiettu

Avis de la Collectivité de Corse

La commune d'Appiettu a arrêté son projet de PLU le 21 décembre 2023 et l'a transmis à la Collectivité de Corse pour avis le 27 décembre 2023.

La commune d'Appiettu est en périphérie proche d'Aiacciu. Elle a connu un fort développement urbain.

Un premier projet de PLU avait été arrêté par délibération du 09 novembre 2016 et avait fait l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse en date du 28 février 2017.

La commune a revu son document en profondeur et d'importants efforts ont été consentis.

Depuis l'approbation du PADDUC en 2015 et même avant, la Collectivité de Corse encourage les intercommunalités à construire leur programmation territoriale aux différentes échelles. En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCOT) sur le *Pays Ajaccien*, les communes réalisent l'exercice de planification sans orientation supra territoriale (développement économique, emplois, mobilité, prospective ventilée, etc.). Pour autant, la commune a cherché, à son échelle, à améliorer le cadre de vie de ses habitants et faciliter leur accès au logement. La commune a d'ailleurs initié différentes opérations destinées à favoriser du logement en résidence principale, notamment financées par la Collectivité de Corse : deux acquisitions de bâtiments, dont une actuellement en cours. De plus, la commune envisage d'acquérir une parcelle et de réhabiliter une bâtisse, projets qui pourraient également faire l'objet d'un financement de la Collectivité de Corse.

Toutefois, le document présenté par la commune appelle certaines observations visant, d'une part, à sécuriser juridiquement le projet de PLU et, d'autre part, à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

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

La commune entend entretenir une dynamique démographique soutenue.

Cependant, l'enveloppe constructible proposée peut paraître encore un peu étendue, même s'il peut être noté que le commun réduit considérablement cette surface depuis son projet de 2016.



La commune a, en effet, projeté un besoin de 200 logements supplémentaires à l'horizon 2030, dont 154 résidences principales et 46 résidences secondaires. Or, la programmation affichée dans les 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles fait état d'un potentiel de 190 logements, auquel s'ajoutent le potentiel de logements au village et l'habitat individuel de plaine. Le rapport de présentation pourrait préciser ce point.

D'autres éléments pourraient, de plus, participer à cette impression de surface constructible importante :

- l'absence d'étude de remise sur le marché d'une partie du parc de logements vacants. En effet, même si selon l'INSEE aucun logement n'est vacant sur la commune, l'analyse des fichiers fonciers révèle 117 logements vacants dont 84 depuis plus de 2 ans. Compte tenu de cette dissonance de chiffres entre INSEE et fichiers fonciers, il pourrait être opportun que la commune procède à une analyse de l'état des logements vacants afin d'identifier ce réel potentiel ;
- l'absence de recensement du bâti ancien à rénover ;
- l'absence de mise en œuvre de la procédure de « *biens sans maître* » (BSM) ;
- la non prise en compte de la possibilité d'agir sur le changement d'usage de meublés de tourisme (178 offres actives sur la commune dont près de la moitié de plus de 120 jours sur l'année).

Il peut par ailleurs être noté que l'identification des formes urbaines destinées à accueillir de nouvelles constructions n'est pas justifiée à partir des grilles de lecture du PADDUC, même si un certain nombre d'éléments est apporté dans le rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU.

Aussi, afin de sécuriser juridiquement l'identification des zones autorisant les nouvelles constructions, l'utilisation des grilles du PADDUC serait nécessaire. Des analyses cartographiques auraient, en outre, pu être produites, ainsi que des analyses de densités bâties pour appuyer la démonstration.

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

Le projet de PLU arrêté est nettement plus économe que celui ébauché en 2016, notamment au niveau du village.

Il peut toutefois être relevé que celui-ci consomme 5 ha en espace stratégique agricole (ESA), dont 1,7 ha déclarés au RPG et 3 ha en AOC viticole, et 5 ha en espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), dont 3,8 ha en AOC viticole. Ces consommations sont principalement constituées dans les zones AU (à urbaniser) et le secteur de *Romanetti*.

S'agissant des ESA identifiés par la commune, il peut être noté qu'environ 126 ha sont simultanément prescrits en ESA et en espace boisé classé (EBC). Or, le classement en EBC empêchant tout défrichement et changement de destination ne semble pas compatible avec le classement en ESA. Il conviendra donc de choisir l'une ou l'autre des destinations et d'adapter le zonage en conséquence, sauf à apporter des justifications particulières à ce classement simultané.

Les ESA identifiés par la commune couvrent 824 ha dont environ 85 ha sont proposés en ajout à ceux identifiés dans le PADDUC. Ces espaces ajoutés sont caractérisés en espaces cultivables par la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud (Pumonti) dans le cadre du DOCOBAS réalisé.

Il peut toutefois être précisé que 44 ha de ces surfaces en ajout comportent des contraintes agronomiques plus marquées que les ESA consommés par le projet.

Par ailleurs, les ESA ne sont pas différenciés des autres espaces agricoles dans le plan de zonage. Or, le PADDUC indique que les ESA doivent être classés en zone A affectée d'un indice.

De même, 92 ha sont prescrits en N bien qu'identifiés par la commune en ERPAT. Il peut être rappelé que le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont le support d'une activité forestière. Ces espaces sont principalement de vastes espaces en continuité d'espaces déclarés, notamment dans le secteur du village (cf. illustration en annexe 1).



En outre, le PADDUC a identifié des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) qu'il appartient au document d'urbanisme local de préciser à son échelle, au regard des critères ayant conduit le PADDUC à les identifier initialement. Il en est de même pour la limite des espaces proches du rivage (EPR).

La déclinaison des ERC dans le projet de PLU fait apparaître une réduction de ceux-ci par rapport au PADDUC (ERC 2A20). La limite des EPR connaît également une modification minimale, en se calant au parcellaire. Toutefois, ces redélimitations ne sont pas accompagnées de justifications.

Or, ces espaces répondent notamment à des logiques environnementales (paysages, écologie, géologie, etc.) et patrimoniales distinctes du parcellaire. Aussi, et bien que le zonage de ces espaces diffère peu de l'identification faite par le PADDUC, il conviendrait d'apporter des justifications à leur délimitation afin de sécuriser juridiquement le projet de PLU.

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

Un des objectifs du PADD du projet de PLU est de chercher « à apporter des réponses à la fois quantitatives et qualitatives vis-à-vis de l'offre de logements en proposant un modèle de développement moins consommateur d'espaces ». Les densités prévues au PLU sont, en effet, supérieures au développement récent constaté.

Pour autant, les seuils de 10 logements/ha encore envisagés sur une majorité de secteurs (cf. cartographie), paraissent trop lâches pour une commune de la périphérie ajaccienne et au regard des dernières évolutions législatives.

La commune a, en outre, la volonté de préserver le patrimoine bâti du village. Il peut être regretté que le zonage Ua n'ait pas été étendu au-delà de la ceinture bâtie ancienne, ce qui pourrait rendre sans effet l'objectif visant à « sauvegarder le patrimoine bâti et architectural du village par la prise en compte des enjeux paysagers et des formes urbaines ».

Aussi, le zonage Ua pourrait utilement remplacer le zonage Ub sous la route du village et sur les secteurs de *Teppa* et *Marchesaccio*.

De même, autoriser les annexes et piscines au cœur du village peut aller à l'encontre de l'objectif précité. La généralisation de l'autorisation de construire des piscines dans toutes les zones peut poser également la question de la ressource en eau.

S'agissant des règles relatives aux servitudes de mixité sociale (SMS), leurs modalités d'application pourraient être précisées et une mise en cohérence des documents d'OAP et du règlement devrait être faite sur ce sujet. En l'état, les règles concernées risquent de ne produire aucun effet pour la mise sur le marché de logements à destination des ménages les plus modestes (en locatif comme en accession).

Il aurait ainsi pu être fixé *a minima* des seuils de ventilation en fonction des programmes de construction pour voir les 20% de SMS s'appliquer. Par ailleurs, les OAP parlent de locatif communal, alors que le règlement écrit semble s'orienter vers des logements sociaux conventionnels (locatif ou accession). Or, il peut être rappelé que les logements communaux ne peuvent être inscrits en SMS s'ils ne sont pas conventionnés.

Concernant les OAP, il peut tout d'abord être noté que la zone AUE de Volpaja n'est pas couverte par une OAP. Or, l'OAP conditionne l'urbanisation des zones AU.

Il peut être noté, en outre que les OAP ne présentent pas de desserte imaginée pour chaque secteur et qu'elles présentent une densité de logements relativement faible compte tenu des surfaces concernées.

Les trois OAP sectorielles auraient pu faire apparaître différents éléments et notamment : orientation souhaitée du bâti, maillage interne, espaces publics attendus, dans un souci de garantir les objectifs que se fixe la commune. L'outil OAP aurait ainsi pu être plus poussé pour orienter davantage le devenir de ces espaces et s'assurer que les secteurs ne soient pas limités à une mono-fonctionnalité résidentielle.



Par ailleurs, le cadencement d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP, qui semble subordonnée à l'arrivée de l'assainissement collectif, pourrait être retranscrit dans le règlement écrit. Cette notion a, en effet, disparu du document de règlement et est remplacée par la rédaction suivante s'agissant des zones concernées « *dont les infrastructures et réseaux situés en périphérie ont la capacité suffisante pour supporter le développement envisagé. Elle peut ainsi être immédiatement ouverte à l'urbanisation* ». Cette nouvelle rédaction ne traduit pas l'idée d'un échéancier précédemment évoqué.

De plus, cet échéancier, différent pour les 3 OAP, est intéressant et, au-delà de la nécessité du raccordement à l'assainissement collectif, pourraient être inscrites des zones AU strictes pouvant être ouvertes à l'urbanisation en fonction des besoins réels en logements.

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

La commune a déjà fait l'objet de travaux importants de modernisation de son réseau routier ex-départemental :

- création du giratoire du *Listinconu*,
- élargissement de l'ex-RD 61 entre la carrière et *Carbininca*,
- rectification de l'ex-RD 381 route de Lava,
- travaux en cours sur l'ex-RD 81 entre *Balisaccia* et *Listinconu*,
- aménagement de l'ex-RD 81 entre *Listinconu* et *San Bastianu*.

Dans la poursuite de ces différents travaux, un emplacement réservé relatif à la sécurisation du carrefour de *Pevani* sur l'ex-RD 81 est à intégrer dans le PLU.

Par ailleurs, il conviendra de proscrire la création d'accès directs sur l'ex-RD 81 dans sa totalité et d'intégrer des reculs de 20 mètres linéaires à l'axe de l'ex-RD 81 en cas de constructibilité.

#### **V - La ressource en eau :**

La population de la commune (source INSEE) était de 1795 habitants en 2020. Le nombre de logements était de 1199 (source INSEE) pour cette même année.

Le projet de PLU prévoit 274 habitants supplémentaires et 200 nouveaux logements à l'horizon 2030.

Les documents du projet de PLU décrivent les différents réseaux d'eau potable de la commune, ainsi que la provenance de la ressource. Les volumes d'eau potable mis en distribution et consommés sont clairement renseignés. Cependant aucune projection à l'horizon 2030 du bilan besoins/ressources n'est réalisée. Celle-ci pourrait être utilement ajoutée.

En 2018, le volume consommé sur la commune est de 98 061 m<sup>3</sup> pour un volume mis en distribution de 107 494 m<sup>3</sup> pour le secteur d'Appiettu et de 91 662 m<sup>3</sup> pour le secteur du *golfe de Lava*.

A l'horizon 2030, les besoins augmenteront de 20 235 m<sup>3</sup>/an pour les résidences principales et de 4209 m<sup>3</sup>/an pour les résidences secondaires (le projet de PLU prévoyant 154 résidences principales et 46 résidences secondaires supplémentaires). Au total, les besoins supplémentaires seront d'environ 25 000 m<sup>3</sup>/an.

En tenant compte de l'ensemble du volume d'eau potable mis en distribution sur la commune en 2018, cette dernière aura la capacité d'alimenter l'ensemble desdites résidences en 2030.

Par ailleurs, des travaux de renforcement du réseau sont prévus pour apporter un complément en matière de volumes d'eau potable, ainsi que des extensions de réseau sur trois secteurs différents.

Les documents du projet de PLU font également apparaître un rendement du réseau pour l'ensemble de la CAPA. Les informations présentes dans les documents ne permettent pas de calculer le rendement du réseau de la commune. Il aurait été opportun de faire apparaître le rendement du réseau de la commune d'Appiettu afin d'identifier si des améliorations de celui-ci peuvent être envisagées.



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

Le dossier de présentation est bien renseigné concernant la flore présente sur la commune. Les espèces protégées et remarquables recensées par les services de la Collectivité de Corse ont ainsi été prises en compte.

La zone littorale est d'ailleurs particulièrement importante notamment au regard des espèces classées par la directive européenne *Linaria Flava*.

Le classement en EBC des ripisylves proposé par la commune peut être également relevé. En effet, celles-ci constituent des habitats présentant un intérêt écologique.

Il peut, toutefois, être regretté que les espèces exotiques envahissantes ne soient pas traitées dans le règlement. Elles font seulement l'objet d'une mention dans le rapport de présentation. Pour mémoire, celui-ci indique que « *la plantation d'espèces « envahissantes » identifiées dans le rapport de présentation est formellement interdite* ». Or, il paraît important de pouvoir agir sur le contrôle de ces espèces, par de la gestion, mais également en limitant leur introduction via des plantations. La liste de ces espèces pour la Corse, des fiches espèces et des préconisations sur le traitement de ces végétaux, figurent sur le site [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr) (rubrique Corse).

Il peut, en outre, être rappelé que pour avoir un impact favorable sur la biodiversité le « traitement paysager » et les revégétalisations doivent être le moins artificiels possible. Le règlement pourrait, à ce titre, orienter le choix des espèces vers des espèces produites localement afin de limiter les introductions de ravageurs.

De plus, il conviendrait également de laisser des espaces de friches, éléments nécessaires pour les pollinisateurs.

Il peut être relevé, enfin, une incohérence sur la trame verte et bleue (TVB) sur le secteur de *San Giovanni*. En effet, le corridor est-ouest identifié peut être compromis par l'habitat individuel de part et d'autre du parc à aménager. Le diagnostic relatif aux continuités date à première vue de 2015 et du premier arrêt du PLU puisque des corridors sont identifiés là où l'urbanisation est depuis venue grignoter les espaces naturels (en particulier au *Listinconu*, page 189 du rapport de présentation).

Par ailleurs et pour rappel, la localisation des espaces naturels sensibles de Corse et des zones de préemption au titre de ces mêmes espaces sur la commune d'Appiettu est portée en annexe 2 de la présente note.

## **VII - L'activité touristique :**

Le PADDUC rappelle dans son Schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT) qu'un de ses enjeux est d'assurer la cohérence entre le sens des textes et ses ambitions pour un développement touristique durable.

Appiettu est une commune qui présente un « pignon maritime », telle que définie par le SODT.

La commune possède de véritables atouts pour être un lieu de séjour touristique avec sa configuration mer-montagne et son offre d'activités variées.

Contrairement à d'autres communes littorales, Appiettu n'est pas en situation de déséquilibre au titre de la composition de son parc de logements : la part des résidences secondaires (37.6 %) est inférieure à celle des résidences principales (62.4 %) dans le total du parc de logements.

Cependant le rapport de présentation du projet de PLU indique que les résidences secondaires sont en forte hausse ces dernières années. Ces résidences secondaires sont, dans leur grande majorité, situées sur la façade littorale et posent la question d'un choix de développement touristique en termes d'occupation d'espace.

L'hébergement touristique classé s'est implanté à proximité de la mer avec un hôtel et un camping. Un parc résidentiel de loisir est en projet.



Il est par ailleurs fait mention d'une résidence de tourisme de 27 lits. Cependant celle-ci n'apparaît pas dans les données touristiques régionales de l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) (SITTCO).

Le nombre de lits touristiques sur la commune serait plutôt inférieur à 300, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation du projet de PLU, car le décompte de lits touristiques fait l'objet d'une pondération normalisée entraînant un affichage surévalué du nombre de lits.

Aussi, le nombre réel de lits est relativement modeste comparativement à la capacité d'hébergement des résidences secondaires qui est de 1804 lits (451 x 4).

Compte tenu de ce déséquilibre, une vigilance doit être portée entre offre marchande et offre non marchande ainsi qu'offre marchande informelle. L'hébergement marchand classé est, en effet, en forte concurrence avec le développement des résidences secondaires, à la fois en termes d'occupation d'espace et, par voie de conséquences, en termes commerciaux.

La commune souhaite, par ailleurs, mettre en place un plan d'action autour de la randonnée selon les objectifs inscrits à son plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cette commune présente, effectivement, un intérêt tout particulier à valoriser les sentiers de randonnée et notamment ceux qui permettent d'atteindre des belvédères comme le *Monte Gozzi*. La qualité du panorama constitue une ressource génératrice d'attractivité et de surcroît, l'ascension se faisant à partir du village, cela constitue un moyen de répartition des flux sur le territoire.

S'agissant d'une commune possédant un linéaire côtier sur le *golfe de Lava*, il serait important d'avoir également une réflexion sur la création du *sentier littoral*.

Pour rappel, la mise en œuvre du sentier littoral fait l'objet d'une fiche n°5 du SODT : « *Le sentier concourt de façon significative à l'image de marque d'une région sans nécessiter d'énormes investissements. Il participe à la diversification et à la structuration de l'offre touristique sur le territoire. Il peut contribuer à l'étalement de la saison touristique, le climat et le dénivelé autorisant en effet une fréquentation tout au long de l'année.* » Créer le *sentier littoral* pourrait être un objectif de la commune d'Appiettu.

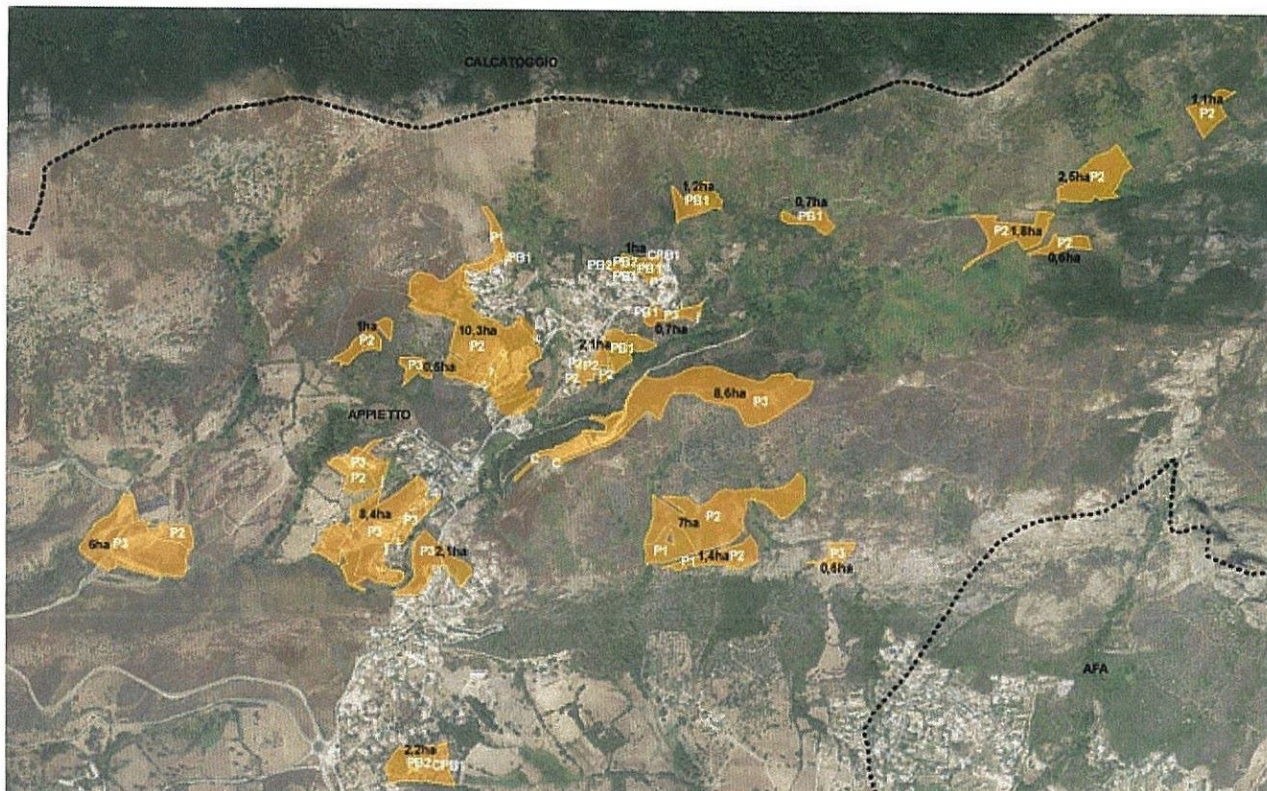
La servitude de passage des piétons (bande de 3 mètres de largeur calculée à compter de la limite du domaine public maritime, donc de la limite haute du rivage) a également toute son importance.



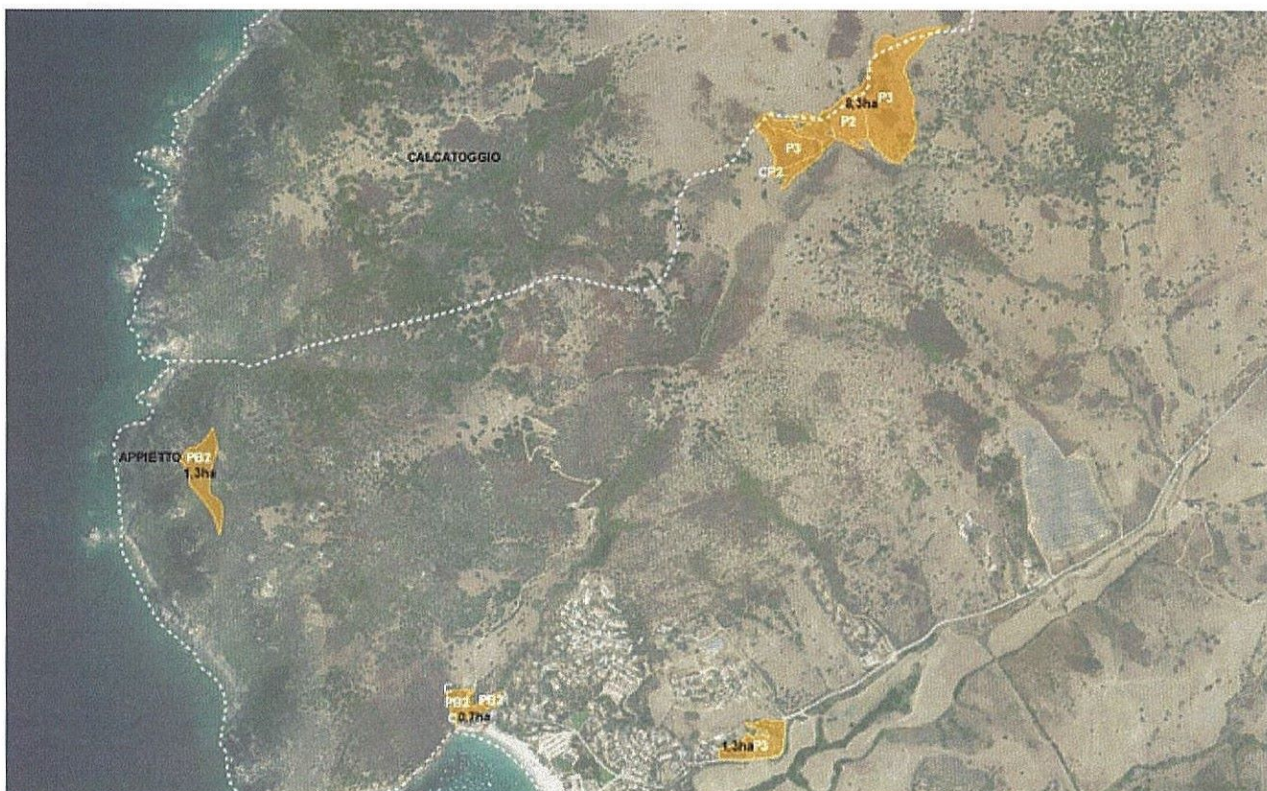
**Annexe 1 : Cartographies réalisées par les services de la Collectivité de Corse**

Espaces répondant à la nomenclature d'ERPAT (en orange) et prescrits en N au lieu de A

Secteur village :



Secteur littoral :



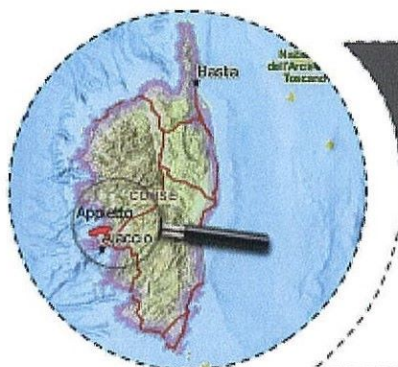


Secteur « Stolti » :





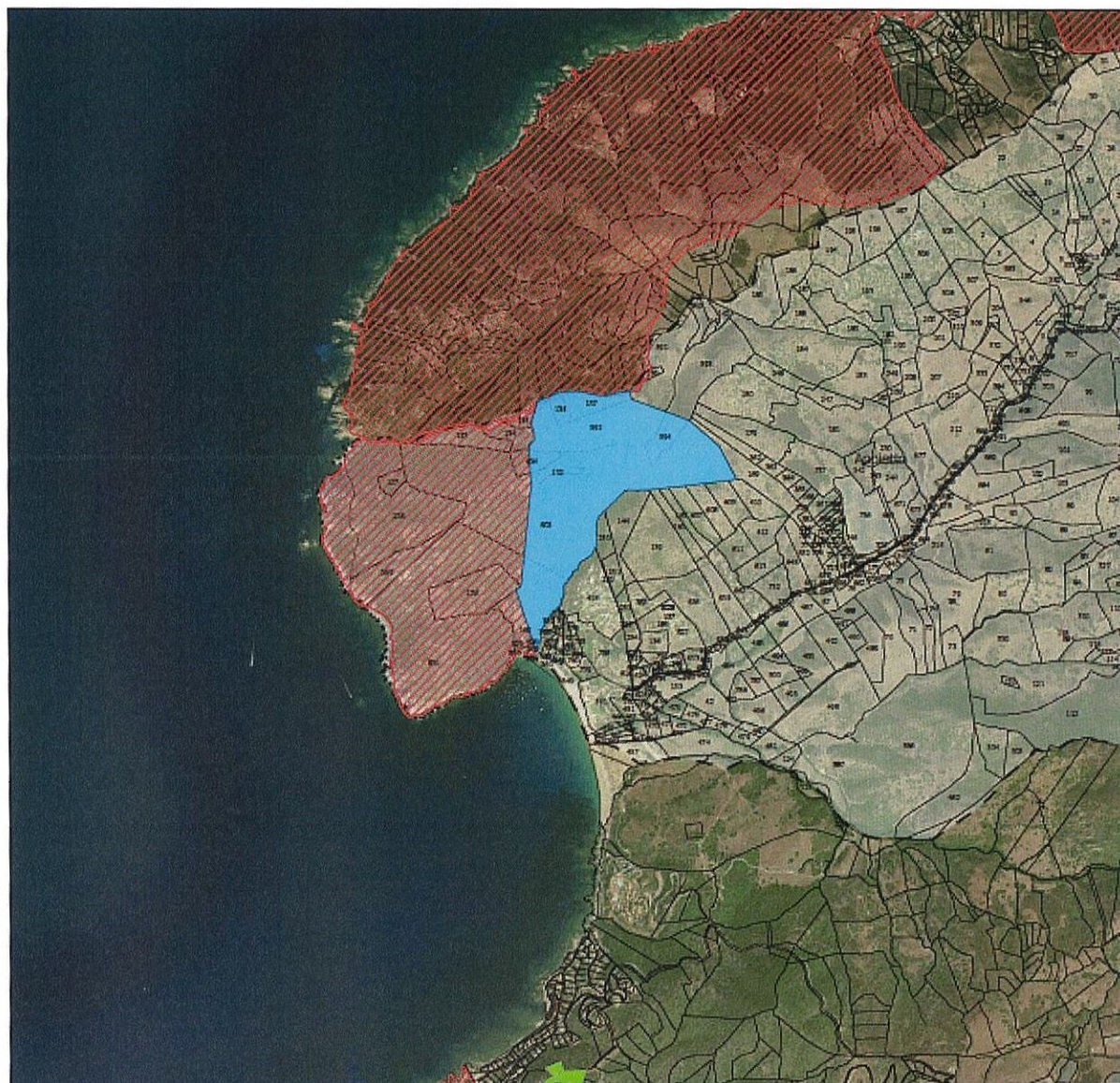
**Annexe 2 – Cartographie réalisée par les services de la Collectivité de Corse**  
**Localisation des espaces naturels sensibles de Corse et des zones de préemption au titre de ces mêmes espaces sur la commune d'Appiettu :**



**Localisation des zones de préemption sur la commune d'Appiettu (Corse-du-Sud)**

**Légende**

- Espaces Naturels Sensibles de Corse
- Zones de préemption
- Commune d'Appiettu
- Cadastre
- Projet de zone de préemption



Référence spatiale  
 Système de coordonnées projetées : RGF 1993 Lambert 93  
 Système de coordonnées géographiques : GCS RGF 1993  
 Datum : RGF 1993  
 Projection : Lambert Conformal Conic

Cette cartographie est susceptible de présenter certains décalages entre couches, en raison d'altérations de projection. Des mises-à-jour récentes peuvent également être à l'origine d'absences de données.



Source : Mission SIG - Direction des Milieux Naturels, Aménagement et Développement des Territoires, Collectivité de Corse - Janvier 2024

Centre : 8°40'9"E 41°59'55"N  
 Echelle : 1 : 20 000

