

COMMUNE D'APPIETTO

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de réponse avant enquête publique aux avis PPA reçus après l'arrêt du projet de PLU

Préambule

Cette note de réponse aux avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU est un document d'information que la commune souhaite ajouter au dossier d'enquête publique, en plus des documents règlementairement éligibles. À ce stade de la procédure, seule une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale de la part du maître d'ouvrage est demandée.

Préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par les différentes autorités consultées dans le cadre de leur avis officiel transmis à la suite de l'arrêt du PLU.

La présente note constitue donc un document d'information permettant de nourrir le débat public. Elle permet également d'exprimer l'attachement de la commune à la meilleure information et participation du public ainsi que la volonté de faire preuve de la meilleure transparence possible concernant les observations et remarques exprimées par les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU.

Elle ne constitue en aucun cas une modification du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal. Elle ne peut donc être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisque antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur...). Il ne peut pas être question pour la commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les éventuelles modifications à apporter au dossier de révision du PLU seront déterminées et décidées par la commune exclusivement après l'enquête publique, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique (avis des autorités spécifiques et des personnes publiques associées, observations du public, rapport du commissaire-enquêteur). Cette note ne détermine ni ne limite le champ des modifications susceptibles d'être apportées au projet de révision du PLU après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération d'approbation du PLU.

Avis de la MRAe (Mission Régionale d’Autorité environnementale)

La MRAe recommande d’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.

Réponse : L’ensemble des secteurs susceptibles d’être touchés par la mise en œuvre du PLU ont fait l’objet d’une analyse environnementale dans la partie 3.4 « Analyse sur les zones où des enjeux d’aménagements potentiels apparaissent » du diagnostic territorial, ainsi que dans la partie 4 « Évaluation des incidences du PLU sur l’environnement » de l’évaluation environnementale. Ces parties sont à retrouver respectivement P180 et suivantes ainsi que P455 et suivantes du rapport de présentation. L’évaluation environnementale fait par ailleurs une analyse de chaque secteur à OAP.

La MRAe recommande de 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.

Réponse : Ce point sera complété et approfondi dans le rapport de présentation du PLU. Une analyse de la consommation d’ESA a été réalisée dans le cadre du dossier CTPENAF, elle sera ajoutée au rapport de présentation dans la partie relative aux justifications.

Par ailleurs, l’avis de la Chambre d’Agriculture confirme la bonne délimitation des ESA dans le PLU :

Le document est consommateur d’espaces identifiés comme étant des E.S.A par le PADDUC mais identifie **12 hectares supplémentaires** en s’appuyant sur un travail approfondi issu du DOCOBAS.

En conclusion, **nous délivrons un avis favorable** au projet présenté.

La MRAe recommande de 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.

Réponse : Ce point sera complété et approfondi dans le règlement du PLU en ajoutant un coefficient d’espace vert adapté à chaque zone en cohérence avec le coefficient d’emprise au sol comme suit :

- Zone Ua : non réglementé ;
- Zone Ub : 50% ;
- Zone Ub1 : 80% ;
- Zone Ub2 : 50% ;
- Zone Ur : 50% ;
- Zone Us : 50% ;
- Zone Ust : 50% ;
- Zones AU : 50%.

En effet, le règlement impose déjà un coefficient maximal d’emprise au sol pour les zones U et AU, à l’exception des zones Ua au regard de la taille des parcelles. De plus, ces coefficients ne s’appliquent pas pour les constructions à destination d’hébergement touristique et hôteliers car leur emprise au sol n’est pas réglementée.

La MRAe recommande de 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.

Réponse : La justification du besoin en logements sera approfondie dans le rapport de présentation.

Le besoin en logements a été calculé en prenant en compte plusieurs facteurs. Dans un premier temps, les besoins liés à **l'évolution de la population** ont été estimés. La Municipalité a retenu un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de l'ordre de +1,1% sur 10 ans soit un total d'environ 275 habitants supplémentaires. Ce TCAM a été déterminé en suivant la tendance des dix dernières années sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA). En estimant le nombre de personnes par ménage d'ici 10 ans – 2,2 personnes par ménage en suivant la tendance actuelle – l'augmentation de la population nécessite de créer **100 logements** supplémentaires sur le territoire communal.

Ensuite, il est ajouté le besoin de logements lié au « **point mort** » qui consiste à estimer le nombre de logements nécessaires afin d'assurer le maintien de la population actuelle sur le territoire. En effet, compte tenu du desserrement de la population dû à la baisse du nombre de personnes par ménage, à la décohabitation des ménages ou encore au vieillissement de la population, il est nécessaire de produire **60 logements** sur le territoire afin d'amortir ce phénomène.

Enfin, il est également nécessaire d'estimer les besoins liés à la production de **résidences secondaires**. La Municipalité a pour volonté de réduire ce phénomène notamment par l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires adoptée en Conseil Municipal et également en interdisant toute construction nouvelle au Golfe de Lava, secteur comportant la majorité des résidences secondaires de la commune. Sont ainsi estimés **40 logements secondaires**.

Concernant les logements vacants, ils ne sont pas pris en compte dans le calcul car l'INSEE ne recense **aucun logement vacant** sur le territoire communal.

Le PLU estime les besoins en logements pour une durée de dix ans à compter de l'approbation du document. Ceux-ci s'élèvent donc à un total de **200 nouveaux logements** créés sur le territoire sur **une durée de 10 ans**.

La MRAe recommande de 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'équipement public en complément des 200 logements proposés.

Réponse : En Corse, le ZAN n'impose pas d'étape intermédiaire à 50% en 2031. Les communes sont dès lors tenues de respecter une trajectoire ZAN dans leurs documents d'urbanisme. La période du PLU s'établit sur une durée de dix ans à compter de l'approbation du document, une incohérence est notée au niveau de la date inscrite au PADD, elle sera rectifiée. De plus, le portail de l'artificialisation mis en place par l'État fixe une consommation d'ENAF à hauteur de 26,7 hectares sur la période 2011-2021. En se basant sur cette donnée, l'objectif de la commune est bien compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience – il est même en deçà de l'objectif préconisé d'une réduction de 50%. Par ailleurs, comme précisé précédemment, le PLU s'établit sur une durée de dix ans à compter de l'approbation du document – il est ainsi en anticipation des objectifs ZAN fixés quant à eux à horizon 2031.

La justification du besoin en équipements publics sera approfondie dans la justification du PADD pages 349 et 350 du rapport de présentation.

La MRAe recommande de justifier le choix des extensions urbaines au regard des enjeux environnementaux et de réviser le cas échéant les zones actuellement proposées.

Réponse : Plusieurs scénarios de développement ont été étudiés et sont à retrouver P342 et P343 du rapport de présentation dans la partie relative à la justification des choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune. Des cartographies de synthèse des enjeux par secteur urbanisé seront ajoutées à la justification. Les zones d'extension urbaine ont également été justifiées dans la justification relative au PADD ainsi qu'aux OAP et au zonage.

La MRAe recommande de 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 Apietto », afin de garantir leur préservation.

Réponse : Des inventaires globaux complets ont été réalisés au sein de l'état initial de l'environnement (P157 et suivantes du rapport de présentation) suite à un diagnostic de terrain :

- 1 journée terrain réalisée par un écologue en septembre 2018 sur les secteurs urbanisés et leurs abords, où se présentent des enjeux d'aménagement potentiels
- 1 journée terrain réalisée par un écologue en juin 2022 sur les secteurs urbanisés et leurs abords, où se présentent des enjeux d'aménagement potentiels.
- 2 journées terrain réalisées par un écologue en février 2023 sur les secteurs urbanisés et leurs abords, où se présentent des enjeux d'aménagement potentiels + sur les EBC.

Des cartes d'habitat écologique sur les secteurs à OAP seront également ajoutées.

La MRAe recommande d'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.

Réponse : Le PLU n'a pas vocation à être un document de prescriptions architecturales, le règlement permet de garantir une bonne insertion paysagère et architecturale des projets de construction. De plus, une étude de faisabilité a été réalisée sur les secteurs à OAP. Elle est à retrouver en annexe du rapport de présentation.

La MRAe recommande de 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.

Réponse : L'ensemble des secteurs d'extension d'urbanisation ont été réalisés en fonction de la prise en compte des risques majeurs identifiés dans le diagnostic. Les secteurs des OAP Volpaja et San Giovanni se situent en dehors de tout risque inondation.

Sur l'ensemble des secteurs de la commune, des préconisations au sein des dispositions générales du règlement écrit du PLU sont prescrits (Paragraphe 12 de l'article 2). Concernant les secteurs soumis au PPR Feu de forêt, le règlement du PPR s'applique obligatoirement. De plus, des obligations légales de débroussaillage sont également prescrites.

Une carte de superposition des risques et du zonage du PLU sera ajoutée à l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de 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.

Réponse : La CAPA a réalisé une modélisation et un schéma directeur d'eau potable en 2021.

Les hypothèses de croissance de population pour la commune d'Appietto sont de +700 EH à horizon 15 ans qui sont plus importantes que celles du PADD (+250 à 300 habitants à horizon 10 ans).

Les besoins en eau pourront être assurés : la commune d'Appietto est alimentée en eau à partir de l'usine de la Confinia qui dispose d'une marge de production importante (capacité de 40 000 m³/j pour une production en pointe actuelle de 23 820 m³/j).

L'usine est alimentée à partir de la ressource d'Ocana (eau du barrage de Tolla), deux forages dans le Prunelli et le puits de Baleone. Le paragraphe 2.10. Stratégie pour la gestion de la ressource du schéma directeur indique, qu'avec les besoins sur l'usine de la Confinia à horizon 15 ans (Appietto et les autres communes de la CAPA, y compris les compléments à apporter à celles qui ont manqué d'eau en 2017), les besoins en pointe seront de 29 645 m³/j pour une capacité de prélèvement actuelle de 31 200 m³/j, pouvant être augmentée en améliorant les infrastructures.

La modélisation a été réalisée avec 2 hypothèses : consommation par habitant constante et diminution de la consommation par habitant comme on le constate ces dernières années. Dans le cas où la consommation ne baisserait pas, des renforcements seront nécessaires à horizon 15 ans sur les réseaux de transfert au niveau de la route de Calvi. L'opération figure au schéma directeur mais devra être confirmée suivant les évolutions de population et de consommations. Les données prises en compte pour la réalisation du programme de travaux du schéma directeur sont défavorables et tendent à surdimensionner les installations.

La qualité de l'eau sera assurée par le traitement à l'usine de la Confinia.

Des objectifs de rendement du réseau sont fixés dans le contrat de concession. La mise en place de la télérelève, les recherches de fuite et les renouvellements de réseau ont permis de passer d'un rendement de réseau de 77,4% en 2017 à 83,9% en 2022. La gestion intercommunale de l'eau ne permet pas de définir un rendement de réseau par commune : les limites des communes ne sont pas forcément les points stratégiques pour implanter les compteurs de sectorisation.

Ces différents éléments seront ajoutés dans l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de 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.

Réponse :

Outre l'assainissement non collectif, l'assainissement de la commune d'Appietto est assainie par trois systèmes distincts :

- Le golfe de Lava est équipé d'installations privées (réseau et station d'épuration d'une capacité de 1000 EH) ;
- Le village est raccordé à une station d'épuration de type lit bactérien d'une capacité de 350 EH ;
- La plaine (autour de la RD81) où la CAPA déploie le réseau raccordé à la station d'épuration de Campo dell Oro (65 000 EH).

Le village :

La station d'épuration a une capacité de 350EH. Sur les 4 derniers bilans 24 h réalisés lors des étés 2020, 2021, 2022 et 2023, la charge maximale en entrée de station est de 250 EH en DCO, 226 en DBO5 et 153 en MES.

Les résultats en sortie sont conformes. La station dispose d'une marge suffisante pour le développement prévu au village.

La plaine :

La CAPA a déployé le réseau d'assainissement le long de la RD81 jusqu'au col du Listincone. Sa mise en service sera effective lorsque le réseau implanté le long du Cavalu Mortu sera achevé. Des antennes secondaires permettront de desservir les secteurs de Volpaja et Piscia Rossa et au-dessus du col du Listincone.

Les effluents collectés seront traités à la station d'épuration de Campo dell Oro.

Cette station d'épuration, mise en service en 2011, est équipée d'un traitement biologique R3F® (réacteur à flore fixée fluidisée). Elle traite les eaux des quartiers Est d'Ajaccio et des communes environnantes (Afa, Alata, Appietto, Sarrola Carcopino et Peri). Elle reçoit également des matières de vidange, de curage et des graisses.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

Capacité : 65 000 EqH

Débit moyen : 8000 m³/jour

Débit de pointe : de 565 m³/h (temps sec) à 1625 m³/h (temps de pluie)

Rendements :

Matières organiques (DBO5) : 80 %

Matières en suspension (MES) : 90 %

La station d'épuration de Campo dell Oro est déclarée conforme par la police de l'eau. 104 bilans sont réalisés annuellement. En 2023, les charges moyennes entrantes à la station d'épuration sont les suivantes :

Paramètre	DBO5 (EqH)	DCO (EqH)	MES (EqH)	Débit (m3/j)
Réseau	35 317	41 030	34 441	6 296
Matières extérieures *	1 753	3 337	7 561	68
Total	37 070	44 367	42 002	6 364

* Matières de vidange, matières de curages, graisses

Elle a été prévue et dispose de la capacité nécessaire pour traiter les effluents d'Appietto.

Le rejet de la station d'épuration s'effectue en mer. Un suivi du milieu marin est réalisé chaque année. Globalement, le rejet n'a pas d'impact sur la masse d'eau et le milieu marin. Le rejet se situe dans un fond sablo-vaseux relativement pauvre où aucune modification notable d'espèce n'est observée.

Ces éléments seront ajoutés à l'évaluation environnementale.

Avis de la Préfecture de Corse-du-Sud

Malgré la consommation de 10 ha d'ESA identifiés au PADDUC, le projet de PLU en maintenant 820 ha d'ESA est conforme avec les objectifs fixés de 740 ha portés par le PADDUC. Pour cela, la commune propose 90 ha d'espaces agricoles supplémentaires considérés comme ESA sans pour autant en démontrer leur équivalence agricole.

Il conviendra également d'étudier la possibilité de limiter les constructions sur certains secteurs (en particulier la zone « Ur » de Piscia Rossa et la zone « Ub2 » des Bas d'Alata)

L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

Réponse : La justification des ESA sera approfondie afin de démontrer l'équivalence agricole, notamment en reprenant le dossier ayant été fourni pour la CTPENAF. L'identification des ESA a été réalisée avec la chambre d'agriculture, qui a par ailleurs émis un avis favorable :

Le document est consommateur d'espaces identifiés comme étant des E.S.A par le PADDUC mais identifie **12 hectares supplémentaires** en s'appuyant sur un travail approfondi issu du DOCOBAS.

En conclusion, **nous délivrons un avis favorable** au projet présenté.

La DDT demande à ce que la bande des 100 mètres soit retirée de la zone Us du projet de PLU en application de l'article L121-16 du Code de l'urbanisme.

Réponse : Cette modification sera apportée.

Un calendrier de raccordement de la commune à la station d'épuration de Campo dell'oro aurait permis d'apprécier sous quel délai les différents secteurs seront desservis. Toutefois, le PLU prévoit pour les zones ouvertes à la construction soit d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement ou, dans l'attente, de disposer d'un système autonome conforme aux normes en vigueur.

Réponse : Un calendrier prévisionnel avait été fourni à la commune par la CAPA. Il sera ajouté au dossier comme souhaité.

Le risque incendie de forêt est pris en compte dans les documents d'urbanisme et notamment dans le règlement écrit. Il sera nécessaire pour la commune de s'assurer de la bonne application des 4 niveaux d'aléas précisés dans le porter à connaissance du 16 juin 2023.

Il convient de préciser qu'une nouvelle cartographie est en cours d'élaboration à l'échelle régionale. La DDT informera la commune une fois la doctrine définie.

Réponse : La nouvelle cartographie sera ajoutée en annexe du PLU si elle est transmise avant l'approbation du PLU et un rappel sera réalisé dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

L'AZI a été pris en compte. Il est mentionné au sein de l'orientation 4 – objectif 3 – « Intégrer le risque inondation et submersion » du PADD.

Toutefois, les doctrines de 2019 et de 2022 relatives respectivement aux modalités de construction dans ces secteurs ne sont pas mentionnées dans le règlement.

Il convient de préciser que l'OAP Trame verte et bleue permet de garantir la conservation des corridors aquatiques.

Réponse : Ces éléments seront précisés en annexe du PLU.

• **Rapport de présentation :**

La commune n'évoque à aucun moment les vocations plages dans son PLU et la délimitation et la délimitation précise n'est pas traduite dans les documents graphiques. La commune a fait le choix de ne pas modifier leur vocation, les documents doivent être amendés.

Réponse : Ces éléments seront ajoutés dans les documents graphiques du PLU et en prescription dans le règlement écrit.

• **Règlement graphique (plan de zonage) :**

- le lotissement situé au lieu-dit Picchio devra être classé en N (et non en A)
- Les cartouches de tous les documents graphiques doivent être repris dans le libellé des zones Nerc. Il convient de mentionner « Zones naturelles situées en espaces remarquables et caractéristiques » au lieu de « Zones agricoles situées en espaces remarquables et caractéristiques »

Réponse : Ces erreurs seront rectifiées.

- **Règlement écrit :**

Le zonage est adapté à la vocation du domaine public maritime. Toutefois, le règlement écrit n'évoque à aucun moment les prescriptions liées au DPM.

Le paragraphe sur les dispositions générales doit être amendé avec les dispositions suivantes :

- ⇒ *Toutes installations ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;*
- ⇒ *Toutes constructions en dur et permanentes sont interdites sur le DPM ;*
- ⇒ *Toutes les installations doivent être démontables ;*
- ⇒ *Le PADDUC définit des vocations plages sur la commune d'Appietto. Les activités y sont réglementées selon ce classement.*

Réponse : Ces éléments seront ajoutés au règlement écrit.

De plus, le règlement écrit liste les constructions autorisées en ERC selon les dispositions du code de l'urbanisme. **Il doit être rappelé que certains aménagements listés dans l'article R 121-5 ne peuvent pas être installés sur le domaine public maritime.** Les aménagements autorisés sur le domaine public maritime sont extrêmement limités.

Réponse : Ces éléments seront ajoutés au règlement écrit.

Ensuite, le long du littoral, les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de trois mètres de largeur, d'une servitude de droit destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (L.121-31 du Code de l'urbanisme). Cette disposition doit être rajoutée dans le règlement écrit (partie dispositions générales).

Réponse : Cette disposition sera ajoutée au règlement écrit.

Afin de relier la voie publique aux rivages de la mer, une servitude de passage transversale aux rivages peut également être instaurée sur les voies et chemins privés d'usage collectifs existants. Sur le territoire de la commune aucune servitude transversale n'a été instaurée.

Réponse : La commune n'a pas prévu d'en instaurer.

Avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Emet en conséquence un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Avis de la Collectivité de Corse

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.

Réponse : La répartition des logements sera précisée au sein du rapport de présentation.

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).

Réponse : La commune s'est effectivement basée sur les données INSEE qui ne recensent aucun logement vacant. Les données des fichiers fonciers (basé sur les déclarations fiscales) seront vérifiées. Toutefois, il est précisé que la réalité actuelle du terrain met en évidence une forte tension du marché immobilier incompatible avec près de 10% du parc en logement vacant. Il est également rappelé qu'il est aujourd'hui plus avantageux pour des résidents secondaires de déclarer leur bien en logement vacant plutôt qu'en résidence secondaire.

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.

Réponse : La commune a basé l'identification de ses formes urbaines sur les grilles mises à disposition par le PADDUC de la page 251 à 307 du rapport de présentation. Des cartographies, y compris de densité, sont déjà présentes dans le rapport de présentation dans les pages indiquées ci-dessus.

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.

Réponse : Le classement en EBC ne contrevient au maintien et au développement de l'activité agricole. Il est au contraire complémentaire notamment avec le développement de l'élevage sous arbre permettant ainsi de s'adapter aux évolutions climatiques. Par ailleurs, l'article L113-2 du code de l'urbanisme précise que si le défrichement est interdit, les coupes ou abattages d'arbres et de haies sont permises sous certaines conditions ce qui offre la possibilité d'y développer une activité agricole.

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.

Réponse : Les ESA seront classés dans une zone indiquée As. Toutefois, le règlement sera identique à celui de la zone A.

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).

Réponse : Ces espaces seront classés en zone A.

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.

Réponse : La justification de la délimitation des EPR et des ERC sera approfondie. Il est toutefois rappelé que le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le PADDUC et non en conformité. En ce sens, les ajustements apportés relèvent essentiellement d'ajustement d'échelles et de connaissance précise du terrain entre le PLU et le PADDUC.

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.

Réponse : Les zones Ua ont été établies en cohérence avec la morphologie urbaine existante et historique. La possibilité d'y implanter des piscines n'est pas de nature à remettre en cause l'objectif de préservation au regard de la quasi incapacité à les implanter.

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.

Réponse : Le règlement écrit précise qu'il s'agit de 20% en locatif ou accession sociale. Les logements communaux seront conventionnés en logements locatifs sociaux.

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.

Réponse : La zone AUE de Volpaja-San Giovanni est située dans l'OAP du secteur de Volpaja. Elle ne fait simplement pas l'objet de zoom. Elle est donc bien couverte par une OAP. La carte page 18 précise le périmètre global de l'OAP. Il existe donc bien une incohérence qui sera corrigée.

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.

Réponse : Ceci est un choix opéré par la Municipalité. En revanche, une étude a été réalisée par un cabinet d'architectes afin de confirmer la faisabilité des OAP. Cette étude a été mise en annexe du rapport de présentation. Elle donne des éléments concernant l'emplacement du bâti, des espaces publics, espaces de stationnements, voies de circulation, etc.

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.

Réponse : La commune ne souhaite pas apporter de modification sur ce point car les éléments existants répondent aux dispositions du code de l'urbanisme.

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.

Réponse : La collectivité est une personne publique associée. À ce titre, elle avait la possibilité de porter à la connaissance de la commune les éléments nécessaires pour lesquels elle est compétente. La demande d'un ajout d'un emplacement réservé post arrêt du projet est de nature à fragiliser la procédure de PLU puisque celui-ci ne sera pas visible sur les plans de zonage du document porté à l'enquête publique. De ce fait, les personnes concernées n'auront pas nécessairement l'information

adaptée conduisant à un défaut de la procédure. De ce fait, nous ne sommes pas en mesure d'accéder à cette requête malgré l'intérêt qu'elle comporte.

Concernant les accès, le point sera ajouté.

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.

Réponse : Cette donnée sera rajoutée (cf réponse Pages 4 et 5).

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.

Réponse : Cette donnée sera également ajoutée (cf réponse Pages 5 et 6).

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 (rubrique Corse).

Réponse : Un point sera ajouté à ce sujet dans les dispositions générales du règlement.

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.

Réponse : Un point sera ajouté à ce sujet dans les dispositions générales du règlement.

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).

Réponse : Le diagnostic sera actualisé au regard de l'évolution de l'urbanisation. Concernant le corridor écologique sur le secteur de la zone AUd de San Giovanni, celui-ci est bien intégré dans la carte de l'OAP

TVB et la carte de l'OAP du secteur Volpaja. Une incohérence existe avec la carte zoom page 23 et sera corrigée.

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.

Réponse : Cette modification sera apportée.

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.

Réponse : Ce point n'est pas prévu dans le PLU mais celui-ci ne s'y oppose pas.

Avis de l'INAO

C'est pourquoi, accordant une attention particulière à toutes les extensions en périphérie des zones constructibles sur des parcelles non bâties retenues dans l'aire des AOP "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse", l'INAO demande le classement en zone A ou N du PLU des secteurs ci-dessous :

- Les parcelles B n° 134 et 2225 en partie, à l'extrémité sud de la zone Ub de Listincone, pour définir le chemin d'accès visible sur la parcelle C n° 2225 comme limite franche à l'urbanisation.
- La zone AUd de Volpaja qui semble s'ouvrir sur les espaces agricoles alentour au-delà du chemin d'accès présent sur la parcelle B n° 2323.

Réponse : La parcelle B0134 au Listincone a été ajoutée au projet car un certificat d'urbanisme opérationnel positif y a été accordé. En effet, la mairie a pour projet d'y implanter un nouveau bâtiment communal regroupant notamment une mairie annexe, une salle des fêtes et un local à bail. Actuellement, la commune d'Appietto ne dispose absolument pas d'infrastructures nécessaires à son fonctionnement. Effectivement, le bâtiment regroupant la mairie et l'école élémentaire situé au village est non seulement trop exigü, notamment du fait d'une augmentation tendancielle du nombre d'élèves, mais ne répond également ni aux normes d'accessibilité ni aux normes de sécurité (un audit de sécurité a été réalisé par les services de la gendarmerie nationale récemment). Pour l'ensemble de ces raisons, Monsieur le Préfet de Corse a accordé à la commune d'Appietto un certificat d'urbanisme (CU) opérationnel au nom de l'État en date du 01/10/2021, prorogé une première fois le 01/02/2023

et une seconde fois le 20/02/2024. Ce CU a donné lieu à l'élaboration d'un projet, en lien avec les services et architecte-paysagiste-conseils de la DDT ; suivi d'un concours de maîtrise d'œuvre dans lequel la DDT ainsi que ses architectes conseils étaient membres du jury. Il est également précisé que ce projet a d'ores et déjà entraîné une dépense d'argent public conséquente concernant entre autres les études de faisabilité et le concours de maîtrise d'œuvre. De plus, cette parcelle ne présente aucun intérêt ni naturel ou agricole, ni de potentialités viticoles. En effet, il s'agit d'un talweg, en bordure de la route départementale D81, avec un coefficient de pente supérieur à 30%.

La parcelle B2323 présente au sein de la zone AUd n'est pas une parcelle classée en ESA. Par ailleurs, aucun agriculteur ni éleveur n'y est installé. Cette parcelle fait partie du périmètre OAP qui y prévoit une densité de 31 logements à l'hectare en R+2 maximum. De plus, en prenant en compte le dénivelé du terrain, il s'agit d'un secteur de développement présentant un impact moindre sur l'environnement et le paysage.

Avis du CNPF de Corse

Nous souhaiterions qu'il y ait une prise en compte détaillée des peuplements forestiers dans votre diagnostic, de manière générale et également dans la section consacrée aux EBC (essences forestières, types de peuplements, surfaces, etc...). Nous ne pouvons que regretter l'absence d'un diagnostic forestier précis

pourtant obligatoire d'après l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme. A défaut de donner une image précise du territoire, les données forestières vous auraient permis de chiffrer la surface forestière totale, le nombre de propriétaires forestiers et la surface couverte par des Documents de Gestion Durable. A ce jour, 52 hectares de forêt privée sont soumis à Plan Simple de Gestion (PSG) sur la commune d'Appietto.

L'économie, en lien avec les activités forestières sur ces espaces, n'a pas été suffisamment prise en considération. Qu'elles soient à dominante feuillue ou résineuse, les forêts participent à l'économie locale en répondant notamment aux besoins en bois d'œuvre et en bois énergie de la population mais aussi de la commune avec les possibilités d'équipement en chaufferies bois. Une analyse des boisements et des activités de gestion de ces territoires est donc nécessaire.

Réponse : Un diagnostic forestier a été réalisé par la chambre d'agriculture dans le cadre du DOCOBAS. Il sera ajouté au rapport de présentation. En revanche, les enjeux relevés concernant le volet forestier sur la commune sont relativement faibles. À ce jour, aucune exploitation forestière n'est déclarée sur le territoire.

Avis de la CAPA

Direction de l'eau et de l'assainissement :

1 Rapport de présentation :

Page 312 : « Seul le captage se situant entre Appietto et Afa, réservoir des Tre Funtana comprend un périmètre de protection rapproché »

Il n'y a pas de périmètre de protection autour du réservoir de tré funtana. Il faudrait corriger : « Seul le captage se situant entre Appietto et Afa, forages de Trefolu Neru, comprend un périmètre de protection rapproché »

Réponse : Cette modification sera apportée.

Page 315 : réseau RD81 « programmé 2020-2021 » à remplacer par « sur le point d'être mis en service ».

Réponse : Cette modification sera apportée.

Page 323 : assainissement pluvial : « objectif d'infiltration de x l/s/ha ». Le bureau d'études qui avait établi le zonage des eaux pluviales de la commune a dû oublier de compléter. La CAPA devrait arrêter un zonage et un règlement des eaux pluviales à la fin du 1^{er} semestre 2024. Pourront-ils encore être intégrés au PLU ?

Réponse : Cette modification sera apportée. Concernant le zonage des eaux pluviales, il pourra être intégré au PLU s'il est adopté avant l'approbation du PLU.

4. Règlement :

Page 12. Eau potable : renvoie au plan de zonage de la commune. Est-ce que ce document existe ? (la CAPA n'a pas arrêté de plan de zonage d'eau potable). On pourrait compléter en rendant le raccordement obligatoire pour les zones U et AU (dans les zones N et A, il est indiqué que l'alimentation peut être assurée par les sources ou puits privés).

Réponse : Ce point sera supprimé du règlement en l'absence de documents réalisés par la CAPA.

Page 14. Assainissement eaux pluviales : le règlement de la CAPA devrait imposer un stockage suivant le bassin versant concerné (Cavalu Mortu et les autres). Comme pour le rapport de présentation, pourra-t-on intégrer ces documents dans le PLU.

Réponse : Comme pour le zonage des eaux pluviales, cette information pourra être rajoutée au PLU s'il est adopté avant l'approbation du PLU et sous réserve que cela n'engendre pas la création d'un emplacement réservé.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud

Nous conseillons à la commune la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) eu égard à la dynamique agricole importante et à sa situation périurbaine. La ZAP permettrait de cristalliser la vocation agricole des terres sur le long terme et serait sécurisante pour les exploitants agricoles de la commune.

Réponse : Ce point ne relève pas du PLU. La commune est toutefois intéressée par cette proposition. À ce titre, elle se rapprochera de la chambre d'agriculture pour analyser les avantages et inconvénients de la ZAP.