



**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires**

Ajaccio, le 22 Mai 2024

Monsieur le maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme, vous m'avez fait parvenir un projet arrêté, transmis en DDT le 4 janvier 2024. Conformément aux dispositions de l'article R.153-11 du Code de l'urbanisme, les services de l'État ont trois mois pour faire connaître leur avis sur ce document.

J'ai bien noté les efforts de réduction des secteurs constructibles, contenus dans votre projet de PLU arrêté. Je tiens également à saluer le travail de structuration du territoire mené, notamment au droit des secteurs de Volpaja San Giovaniu et du Listincone.

Vous trouverez en pièce jointe du présent courrier l'avis des services de l'État sur votre projet de PLU qui comporte 1 réserve et 4 commentaires qu'il s'agira d'intégrer. La réserve porte sur la zone US du secteur de Lava qu'il convient de réduire en sortant de son périmètre, la bande littorale. Les commentaires ont trait d'une part, à la prise en compte des doctrines de 2019 et 2022 relatives aux risques inondation, submersion marine et incendie dans les règlements graphiques et écrits. D'autre part, il s'agit d'étudier la possibilité de réduire les parcelles de Pisca Rossa et des Bas d'Alata au droit des constructions existantes identifiées en secteur de forte potentialité agricole. De plus, la consommation des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC devra être justifiée. Ensuite, les prescriptions liées au Domaine Public Maritime devront être intégrées dans le document. Enfin, la dernière observation est liée à l'insertion paysagère des OAP du PLU.

En conséquence, au vu de travail réalisé et compte tenu de l'avis formulé par mes services, j'émetts **un avis favorable au projet de PLU ainsi présenté.**

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Cordialement,*

  
Amaury de SAINT-QUENTIN

Monsieur François FAGGIANELLI  
Maire d'Appietto  
Marchesaccio  
20167 APPIETTO

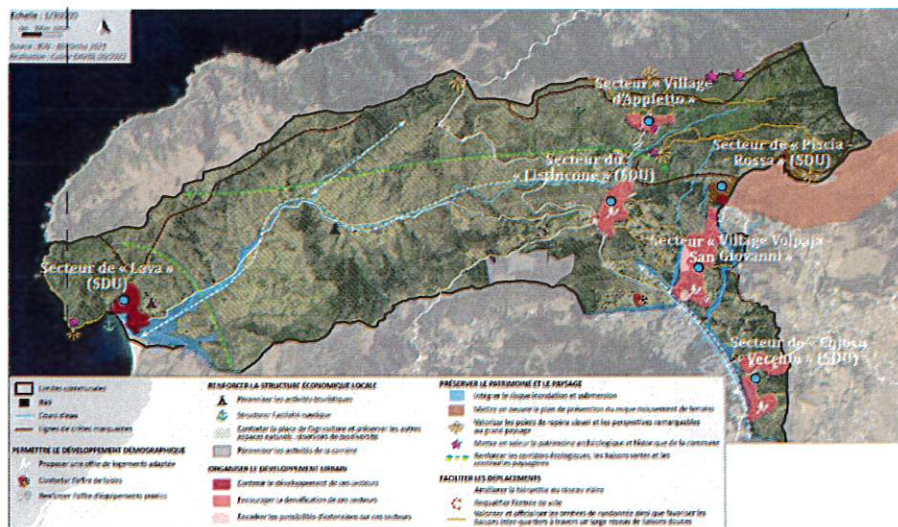
## AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'APPIETTO

En préambule il convient de rappeler que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2023, entend poursuivre la procédure d'élaboration engagée le 30 août 2021.

Un projet de PLU commencé depuis 2008 était arrêté le 9/11/2016. Celui-ci prévoyait notamment l'ouverture à l'urbanisation de plus de 33 hectares de zones constructibles. Ce document n'était ni compatible avec la loi littoral et la loi montagne et ne respectait pas les dispositions du PADDUC.

En 2021 la municipalité a fait le choix de recruter une personne en interne et de reprendre intégralement le document d'urbanisme. Celui-ci prend en compte les lois « littoral » et « montagne », les évolutions réglementaires récentes (loi Elan, Loi Énergie Climat et Résilience) et plus particulièrement le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 2 octobre 2015.

Les services de l'État ont été consultés sur ce projet de PLU en date du 04 janvier 2024 et le présent document synthétise l'avis de ses services.



## Synthèse

**Le présent projet de PLU appelle 1 réserve et 4 commentaires décrits ci-après :**

La réserve concerne la zone Us qui inclut en l'état du zonage la bande littorale des 100 mètres. En effet, si le règlement de la zone Us n'appelle pas de commentaire, les autorisations prévues par ce dernier dans ce secteur (à savoir extensions limitées ou changement de destination) ne peuvent en aucun cas s'appliquer dans la bande littorale des 100 m (application de l'article L121-16 du Code de l'urbanisme)

Les 4 commentaires sont les suivants :

1° Prise en compte du risque inondation, submersion marine et incendie dans les règlements graphiques et écrits. En effet, si le règlement présente une annexe faisant référence au porter à connaissance de la DDT en date du 16 juin 2023, aucun document ne rappelle les doctrines de 2019 et de 2022 relatives respectivement à l'atlas de zone inondable et à l'atlas de submersion marine. Il en est de même pour le risque incendie et les 4 niveaux d'aléas actuellement en vigueur.

2° 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. Le dossier doit démontrer leur équivalence agricole.

Par ailleurs, au regard de leur situation au sein d'ESA, il conviendra également d'étudier la possibilité pour les parcelles B 0429, 0430, 0432, 0439 situées à « Pisca Rossa » en zone UR et la parcelle B 1589 située « Les bas d'Alata » en zone UB, d'être réduites au droit des constructions existantes.

3° Conformément au SMVM, même si la commune a fait le choix de ne pas la modifier, la vocation des plages doit être précisée dans les documents graphiques. Le règlement écrit devra reprendre les prescriptions liées au Domaine Public Maritime (DPM) mentionnées dans le présent avis.

4° Présenter sous forme d'esquisse, croquis ou photomontage les OAP du projet de PLU pour vérifier leur intégration paysagère.

**En conclusion, l'avis de l'État sur le projet de PLU d'Appietto présenté est favorable sous réserve que soient pris en compte la réserve et les commentaires sus-visés, et les remarques formulées dans le présent document.**

## I- Principes généraux : Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des orientations des documents de normes supérieures

La commune d'Appietto souhaite à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de son plan local d'urbanisme arrêté :

- Permettre le développement démographique d'Appietto par une offre en habitat adaptée;
- Renforcer la structure économique locale ;
- Organiser le développement urbain de manière équilibrée ;
- Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage ;
- Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement ;
- Redéployer l'activité agricole au sein de son territoire ;
- Adopter un mode de vie sain et écoresponsable ;

### 1- Développement urbain maîtrisé :

*L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.*

#### 1.1. Le projet démographique et les objectifs de production de logements

La commune d'Appietto, selon les derniers chiffres INSEE de 2020, comptabilise 1795 habitants soit une démographie soutenue de 2 %/an depuis 2009, soit une tendance supérieure aux 1,31 % sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien (CAPA) dans ce même temps.

La commune a ainsi décidé de retenir un objectif de croissance démographique à environ +1,1 %/an pour atteindre 2 069 habitants à l'horizon 2033.

Ceci conduit à une projection à l'horizon 2033 d'une **production estimée à environ +200 logements**. Si on peut souligner la volonté d'une croissance démographique modérée au regard des données INSEE du territoire, le nombre de logements peut poser question au regard des 274 personnes supplémentaires attendues d'ici 2033 et du nombre de personnes par ménage (2,2 prévues par le PLU<sup>1</sup>). Sur les 200 logements, la commune propose 46 logements en résidences secondaires et donc 154 logements en résidence principale afin de réduire à terme la part des résidences secondaires<sup>2</sup>. Il apparaît une incohérence au niveau de la projection des besoins qui serait, en tenant compte de 2,2 personnes par ménage, de 124 logements en résidence principale. La DDT identifie le risque de ne pas réduire aussi rapidement que prévu par la commune la part des résidences secondaires.

1 Les dernières données INSEE indiquent 2,4 personnes par ménage

2 Actuellement la répartition RP/RS est respectivement de 62 % / 38 %

Cet objectif de production de logements se fera :

- au sein des espaces bâtis dans les zones « U » (zones Ua, Ub1, Ub2) : en densification dans les dents creuses et/ou en extension des zones urbanisées ;
- en extension dans la zone à urbaniser « AU » de Volpaja-San-Giovanni.

## 1.2. La consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain.

Le projet de PLU vise à délimiter 3,5 ha de zone constructible en zone U<sup>3</sup> et 7,5 ha en zone AU. Le gisement foncier brut mobilisable est estimé à **11ha** sur l'ensemble de ces zones (U+AU). Ainsi, pour un scénario à +200 logements à produire, la consommation foncière sera d'environ 18 logements / ha, soit une densité assez faible.

Les emplacements réservés devront, en fonction de leur destination et leur nature, être comptabilisés, en application du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Il pourrait s'agir notamment des espaces de stationnements nouvellement créés et de la voie de retournement dont la consommation potentielle pourrait être estimée à 1ha. Néanmoins ce chiffre pourrait être nettement réduit, car les emprises et le détail des projets ne sont pas connus. En effet, les parkings ne seront pas nécessairement artificialisés si les surfaces sont « laissées naturelles » (6° de la nomenclature du décret sus-visé). Aussi, nous ne retiendrons pas ces éléments dans l'analyse du chiffre qui suit au regard des informations présentes dans le projet de PLU.

### Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

Conformément à la trajectoire « ZAN » portée par la loi Climat et Résilience, **les objectifs de modération de la consommation sont tenus par le projet de PLU présenté.**

En effet, le portail de l'artificialisation fixe une consommation de référence d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) à hauteur de 26,7 ha sur la période 2011-2021, soit un objectif de 13,3 ha pour la période 2021-2031 en prenant comme objectif de référence une réduction de -50%.

**Le projet de PLU en consomme quant à lui potentiellement 11 ha à l'horizon 2031 (cf ci-dessus)<sup>4</sup>**

<sup>3</sup> Tous les secteurs supérieurs à 2000 m<sup>2</sup> ont été comptabilisés, le seuil étant de 2 500 m<sup>2</sup> dans le décret du 27 novembre 2023

<sup>4</sup> Sous réserve que les espaces réservés respectent les critères du décret du 27 novembre 2023 permettant de ne pas les comptabiliser.

## **2 – La Consommation foncière :**

*L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.*

Le territoire de la commune d'Appietto s'étire entre mer et montagne entre le massif de Cagna qui surplombe le village au nord et un littoral sauvage et découpé au sud.

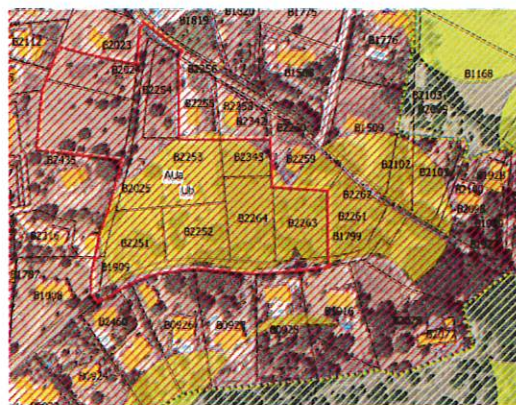
En 2020, le registre parcellaire graphique (RPG) qui identifie les zones de culture déclarées par les exploitants fait état de 2 409 ha de terres exploitées. La commune d'Appietto présente un **potentiel agricole important** avec près de 50 % du territoire communal répondant à des caractéristiques de fortes potentialité. Ainsi, afin de maintenir la dynamique agricole de son territoire, le PLU arrêté identifie 2 857 ha en zone A dont 1 718 ha de terres agricoles présentant des potentialités agropastorales. Il convient de souligner que le projet de PLU classe au final en zones agricoles 83 % de son territoire.

### **2.1. Espaces stratégiques agricoles (ESA) et Espace Ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)**

Le PADDUC comptabilise 740 ha d'ESA (cartographié en 2020). Ils ont été intégrés dans les zones agricoles du PLU et identifiés par une trame jaune dans le projet de PLU à hauteur de 820 ha d'ESA dit « réels », en compatibilité avec le PADDUC.

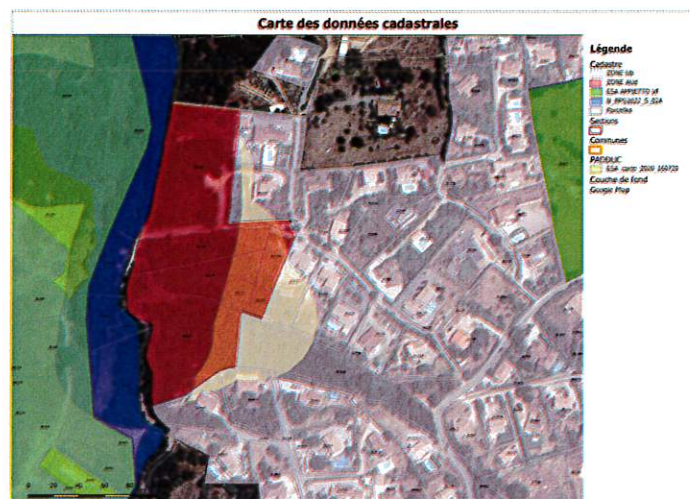
Au final, le projet de PLU impacte environ 10 ha d'ESA identifiés au PADDUC . Ils sont situés en zone :

- U « Résidence du Golfe de Lava » concernant la zone Ust : il existe deux poches d'ESA situées à proximité de la zone agricole « Aepr ». Il convient de préciser que cette zone Ust est en partie déjà urbanisée et compte tenu de sa présence en Espace Proche du Rivage, seules les extensions de constructions existantes sont autorisées dans le règlement (limitées à 30 % et 50 m<sup>2</sup>) ;
- AUa « Listincone » : les 2/3 de la zone « Aua » sont en ESA classés en forte potentialité de type cultivable. Toutefois, ce secteur est entouré d'une zone déjà bâtie ;



Zone Aua du « Listincone »

- Ub « Appietto village » : la parcelle A 1300 située en limite nord de la zone Ub est classée en ESA mais est déjà en partie bâtie ;
- Ur « Pisca Rossa » les parcelles B 0439, B 0429, 0430, 0432 appartiennent à une zone de prairie et sont classées en forte potentialité de type améliorable. Si les parcelles sont déjà en partie bâties, la zone constructible peut néanmoins être réduite en limite des habitations ;
- Ub« Pisca Rossa » : il s'agit des fonds de jardin des parcelles bâties B 1619 et 0728, situées en continuité de la prairie voisine ;
- AUd « San Giovanni » est en limite de la zone A. Les parcelles B 2173, 2175, 2176 en limite des constructions sont en ESA PADDUC et en forte potentialité de type cultivable. Toutefois, ces parcelles ne sont pas exploitées ;



AUd « San Giovanni » (en bleu : parcelles exploitées)

- Aub « Volpaja » Toute la zone est en ESA PADDUC et forte potentialité de type cultivable. Les parcelles B 0627 et 0626 sont vastes et libres de construction. Toutefois, cette prairie constitue une dent creuse parmi les habitations existantes au sein du village ;
- Ub2 « Les bas d'Alata » la parcelle B 1589 pour moitié libre se situe en limite de la zone A. Elle appartient à la prairie attenante classée en ESA et moyenne potentialité de type cultivable. Celle-ci peut être réduite à l'habitation afin de préserver la potentialité agricole restante.

Il convient de préciser que les ERPAT ne sont pas impactés par le projet de PLU.

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 Pisca 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.

## 2.2. Aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

La commune d'Appietto fait partie de l'AOP « Ajaccio ». Celle-ci recouvre 1 209 ha de son territoire. Plusieurs périmètres bénéficient d'une identification d'une origine de qualité (Brocciu, Coppa, Huile d'olive, Vin de corse, Miel, Jambon sec et Lonzo). Le maintien et le développement des surfaces identifiées par l'INAO est un enjeu important. Ce foncier devra être préservé de l'urbanisation.

L'avis de l'INAO, consultée sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.



### **3- La protection des milieux naturels :**

*Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et le remise en bon état écologique des continuités écologiques.*

La commune est couverte par les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) introduit par la loi littoral et identifiés par le PADDUC. Ainsi, ces secteurs ont été intégrés dans les zones A et N du PLU en les indiquant Aerc et Nerc pour lesquels aucune construction n'est autorisée hormis les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, les équipements d'intérêt collectifs et de service public et les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sous conditions.

La commune est également couverte par 4 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique) de type 1. Aucune construction n'y est permise hormis les aménagements précités. Si certains secteurs situés en ZNIEFF sont classés N, une grande partie est également classée en zone A. Il conviendra de s'assurer de la prise en compte du guide réalisée par la DREAL et le CEN Corse dans le cadre de l'ouverture des milieux en cas de projet agricole<sup>5</sup>.

Par ailleurs, la commune dispose d'un site Natura 2000 classé en zone Aerc. Le règlement proposé en zone Aerc répond aux préconisations fixées par le site Natura 2000, à savoir l'interdiction de toute nouvelle construction.(voir obs page 14 regl graphique)

Par ailleurs, le dossier est **soumis à évaluation environnementale** intégrée au rapport de présentation du projet de PLU. La mission Régionale (MRAe) a été consultée sur le dossier et son avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Enfin, les réservoirs de biodiversités identifiés dans les trames vertes et bleues sont maintenus et intégrés dans les orientations du PADD et traduits dans le zonage réglementaire (en application de l'article L.51-23 du CU).

Rappelons que conformément aux L.113-1 et L.121-27 du Code de l'urbanisme, la commune a également fait le choix de préserver **586,26 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)** conformément à l'avis favorable du Conseil des Sites exprimé le 20/04/2023. Ils figurent au plan de zonage.

Enfin, la commune propose également d'identifier au plan de zonage :

- des jardins à préserver (art L.151-19 du CU) ;
- des haies et boisements à préserver (art L.151-23 du CU) ;
- les éléments paysagers (art L.151-23 du CU).

<sup>5</sup> <https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/note-pour-la-prise-en-compte-de-la-tortue-d-a2091.html>

## **4- La protection du patrimoine et des paysages :**

*Protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*

### **4.1. La protection des sites et paysages**

La commune ne possède qu'un site ou paysage faisant l'objet de mesures de protections. Il s'agit du site inscrit des tours génoises des côtes de Corse (tour de la Pelusella).

De plus, la commune a su maintenir ses unités paysagères à travers le classement en espaces boisés classés (EBC) et la création de trames verte et bleue identifiées dans son PADD et traduits dans son plan de zonage (L.151-23 CU).

### **4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains**

Le patrimoine bâti a fait l'objet d'une attention particulière et conformément à l'article L.151-19 du CU les éléments patrimoniaux à préserver ont été identifiés dans le plan de zonage. Les zones Ua sont des zones urbaines avec une architecture et une organisation typiques des villages corses. Il s'agit notamment des centres anciens du Marchesaccio, de la Teppa et de Volpaja. Le règlement écrit, permet de préserver le caractère historique et patrimonial de ces zones en privilégiant les maisons au caractère traditionnel.

### **4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage**

La commune d'Appietto a identifié 3 « lieux de vie » pour lesquels une urbanisation pourra se développer (densification et extension) afin d'accueillir les 200 logements attendus à l'horizon 2031. Une première forme urbaine comprend le village d'Appietto, puis une seconde délimite le village de Volpaja-San Giovanni enfin la troisième se situe dans le secteur déjà urbanisé du Listincone.

#### **4.3.1 En zone urbaine**

Plusieurs zones urbaines ont été identifiées au sein du projet de PLU à savoir :

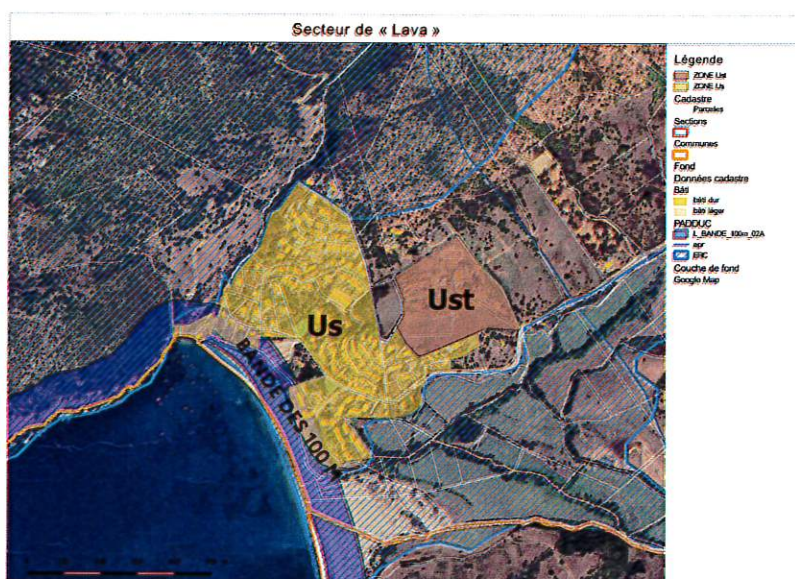
- La zone **Ua** correspondant au centre ancien des hameaux historique du village d'Appietto et de Volpaja.
- La zone **Ub** correspond aux périmètres des secteurs urbanisés résidentiels récents et peu denses. Ils se caractérisent par une plus faible densité qu'en zone Ua et présentent une organisation sous forme de lotissements constitués de grandes parcelles avec maison individuelle et jardin. Il s'agit de la zone urbaine la plus étendue sur la commune mais également de celle qui présente le plus de possibilités de densification en dents creuses.
- La zone **UR**, correspond au périmètre du secteur urbanisé résidentiel et peu dense de Piscia Rossa. Il présente les mêmes caractéristiques que les zones Ub mais est situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) du Gozzi approuvé le 10 octobre 2019. La vocation de la zone est exclusivement résidentielle et se caractérise par une organisation sous forme de maisons individuelles avec jardin.

– la zone **Us**, correspond à une zone résidentielle et touristique. Seules des autorisations sont envisageables pour les constructions existantes à condition d'être réalisée sous la forme soit d'un changement de destination, soit d'une extension limitée correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment sans excéder 50 m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette zone devra exclure la bande littorale des 100 mètres où aucune extension et aucun changement de destination ne peut être envisagée.

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.

– la zones **Ust**, correspond à une zone exclusivement dédiée à des activités d'hébergements touristiques. Elle n'a pas vocation à changer de destination. Seules les constructions entrant dans ce cadre sont autorisées, seulement sous la forme d'un changement de destination ou d'une extension de construction existante.



#### 4.3.2. En zones à urbaniser (zones AU)

Les zones AU (Listicone, Volpaja San Giovanni) (7,5 ha) visent à créer une offre de logements diversifiée avec une offre nouvelle d'équipements publics (groupe scolaire).

Les aménagements devront se réaliser conformément aux Orientations d'Aménagements et de Programmatons (OAP) d'aménagement de secteur suivante :

- Secteur Listicone

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise ainsi à conforter l'attractivité résidentielle du secteur en répondant à la demande de logements et en améliorant la vie de quartier. Le secteur de l'OAP a une superficie totale de 2,4 hectares. Il est enclavé au milieu de terrains bâtis de maisons individuelles. Sa desserte s'effectue facilement depuis le Col du Listicone par la voie située au Sud du secteur. L'OAP a pour principale vocation

d'accueillir une offre de logements diversifiée avec la création de logements individuels en R+1 maximum respectant une densité de 30 logements à l'hectare.

- Sur la partie Nord-Ouest, la création de logements individuels en R+1 maximum respectant une densité de 21 logements à l'hectare.
- 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.

- Volpaja :

Volpaja est situé au Sud du territoire communal dans la plaine de San Giovanni. Ce secteur de l'OAP a une superficie totale de 1,4 hectares. Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée avec une offre nouvelle d'équipements publics.

La création de logements de type maison individuelle sur la partie Nord-Ouest du secteur, peuvent être programmés 2 logements en R+1 maximum. La création d'une opération de logements sous la forme de petits collectifs sur la partie Sud-Ouest du secteur, avec une densité minimale moyenne de 30 logements/ha. Peuvent être programmés 24 logements en R+2 favorisant la mixité sociale.

La création d'un équipement public sur la partie Est du secteur. Un groupe scolaire regroupant école maternelle et élémentaire pourra ainsi y être programmé. La création d'un espace de stationnement au centre du secteur. Chaque opération de logements contiendra des places de stationnements dédiées.

- Secteur 2 San Giovanni

Le secteur de l'OAP a pour principale vocation d'accueillir une offre de logements diversifiée avec une offre nouvelle d'équipements publics. Sur la partie Nord-OuestLa création de logements de type maison individuelle sur la partie Nord-Ouest du secteur, peuvent être programmés 2 logements en R+1 maximum. La création d'une opération de logements sous la forme de petits collectifs sur la partie Sud-Ouest du secteur, avec une densité minimale moyenne de 30 logements/ha. Peuvent être programmés 24 logements en R+2 favorisant la mixité sociale. La création d'un équipement public sur la partie Est du secteur. Un groupe scolaire regroupant école maternelle et élémentaire pourra ainsi y être programmé.

1 La création d'un espace de stationnement au centre du secteur. Chaque opération de logements contiendra des places de stationnements dédiées.

Au total, sur l'ensemble du secteur de Volpaja San Giovanni, près de 124 logements peuvent être programmés.

Pour ces projets, le dossier présente uniquement des plans de masse sans aucune esquisse, croquis, photomontage... permettant de se rendre compte de l'intégration de ces projets dans les secteurs concernés.

## **5 – La mixité sociale et fonctionnelle :**

*La diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.*

### **5.1. Mixité sociale dans la production de logement**

Le plan local d'urbanisme comprend dans son PADD au sein de son objectif n°3, la proposition d'une offre de logements collectifs intégrant une mixité sociale. Aussi, la commune vise à proposer, une offre de logements accessibles en zone Aua secteur du Listicone et en zone Aub secteur de Volpaja. Le projet de PLU entend ainsi améliorer l'offre par la création de logements communaux, sous forme de petits collectifs prévoyant un quota de logements communaux locatif à loyer encadré. Ses secteurs sont identifiés « MS » dans les OAP.

La prise en compte de la mixité sociale notamment par la production de logements locatifs sociaux, mais aussi la mixité fonctionnelle par l'implantation d'offres commerciales et de services de proximité ont donc été intégrées au projet de PLU porté.

## **6- La mobilité :**

*La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*

La voiture reste le mode de transport privilégié dans les territoires ruraux.

Pour autant, la commune a souhaité intégrer l'enjeu de déplacement dans son document d'urbanisme. Au sein du règlement graphique et écrit, un emplacement réservé est identifié afin de pouvoir permettre la réalisation du parc relais au niveau du Listicone.

## **7 – La préservation des ressources :**

*Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.*

### **7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine**

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autres part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité.

La compétence en matière d'eau potable est assurée par la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, la commune est alimentée par l'eau de l'usine de la confina située à Ajaccio et un achat d'eau au SIVOM de la Cinarca.

La commune s'est appuyée sur le schéma directeur établi par la CAPA joint dans les annexes sanitaires. Ce dernier indique que les analyses présentent 100 % de conformité.

Les volumes consommés restent relativement stable au fil des années . Le projet de renforcement du réseau du village entre les 2 réservoirs permettra d'apporter un complément en matière de volumes d'eau potable. Des extensions du réseau à Volpaja, Monte Nebbio et au golfe de Lava sont envisagés.

### **7.2. L'assainissement et la gestion des eaux pluviales**

La compétence en matière d'assainissement des eaux usées est assurée par la CAPA.

Le village d'Appietto est desservi par un système d'assainissement collectif, raccordé à une station d'épuration de type « filtre bactérien faible charge » d'une capacité nominale de 350 EH.

Les habitations situées sur le Golfe de Lava sont raccordées à un réseau privatif, relié à une station d'épuration privée dont la CAPA n'assure pas l'exploitation. La station a été réhabilitée en 2020.

Le reste de la commune notamment Volpaja et le col du Listincone, est en assainissement non collectif. Les contrôles de 2016 réalisés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ont identifié 5 installations non conformes pouvant générer un risque de pollution.

Ainsi, le réseau principal depuis le Listincone jusqu'à Mezzavia est en phase d'acheminement afin de permettre un raccordement de la commune à la station de Campo dell'Oro. Seront ainsi, à terme, raccordés à cette station d'épuration : *Les Bas d'Alata et Monte Nebbio ; Chioso Vecchio ; Volpaja ; San Giovanni ; Le Col du Listincone ; Le Village d'Appietto.*

Il n'est toutefois pas indiqué les échéances liées à ce raccordement au réseau collectif.

Le renouvellement des tronçons vétustes du réseau est prévu.

Par ailleurs, la CAPA s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales celui-ci est en cours d'élaboration.

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.

## **8- Intégration des risques naturels et technologiques :**

*La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

### **8.1. La prévention des risques naturels**

La commune d'Appietto est concernée par 4 types de risques : le risque incendie de forêt, inondation, submersion marine et le risque mouvement de terrain du Gozzi.

Le règlement écrit prévoit une annexe spécifique aux servitudes d'utilité publique. Ce document intègre le porter à connaissance de la DDT en date du 16 juin 2023 incluant l'ensemble des risques cités ci-dessus.

#### **8.1.1. Risque incendie :**

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.

#### **8.1.2. Risque inondation et de submersion marine**

Le risque d'inondation et le risque de submersion marine sont présents par le biais de l'Atlas des zones inondables et de l'Atlas de Zone Submersible de Haute-Corse et de Corse-du-Sud.

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.

#### **8.1.3. Risque mouvement de terrain :**

La commune est directement concernée par le Plan de prévention des risques mouvements de terrain du Gozzi au niveau de Pisca Rossa.

Le zonage prévoit une zone Ur dans laquelle le règlement du PPRN s'applique : toute construction et tout aménagement y sont formellement interdits sauf en cas de dérogations particulières autorisées par le plan.

## II- Règles spécifiques : Analyse du projet au regard de la loi littoral : articles L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des villages et agglomérations. Cette extension doit se faire de façon limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage en application de l'article L.121-13 du CU.

Il convient de rappeler les formes urbaines identifiées dans le projet de PLU :

- le village d'Appietto ;
- le village de Volpaja San Giovanni ;
- Le secteur déjà urbanisé du Listincone ;
- Le secteur déjà urbanisé de Chioso Vecchio - Monte nebbio ;
- Le secteur déjà urbanisé de Lava (situé en EPR) ;
- Le secteur déjà urbanisé de Pisca Rossa ;

Les villages identifiés entrent bien dans les critères définis par le PADDUC. Aussi, les extensions de l'urbanisation proposées en continuité du village de Volpaja San Giovanni (zones Aub, Auc, Aud, Aue) sont conformes à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le projet de PLU n'appelle davantage de remarque au titre de l'article L.121-8 du CU.



### III- Analyse des pièces constitutives du dossier du PLU

Les remarques suivantes sont également formulées sur le projet de 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.

- **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 »

- **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.*

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.

**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).**

**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.**