



Procès-Verbal de la réunion publique relative à la présentation des projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'APPIETTO du 05/12/2022

Monsieur le Maire ouvre la réunion, il commence par remercier l'ensemble des personnes pour leur présence. Il fait ensuite un bref rappel de l'historique de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune, et expose à la population que, dans l'optique de l'élaboration du document qui va leur être présenté, la candidature de la commune a été retenue par les services de l'Etat pour bénéficier de l'assistance du bureau d'études « Alpicité », spécialisé dans l'élaboration des documents d'urbanisme, représenté par son gérant, M Nicolas BREUILLOT. Elle s'est également attachée les services de la géographe Coline DAVID afin de réaliser l'ensemble des pièces du document.

M le Maire passe ensuite la parole à M BREUILLOT.

M BREUILLOT commence par rappeler à l'assistance que le PLU est un document évolutif, calibré sur dix ans. La loi oblige à ce que ce soit un « document d'intérêt général » et non une « somme d'intérêts particuliers » sous peine de se voir rejeté.

M BREUILLOT rappelle ensuite que le PLU doit être en compatibilité (respecter l'esprit de la règle) ou conformité (respecter à la lettre la règle), suivant les cas, avec un ensemble de normes législatives et réglementaires :

- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), qui doit être élaboré au niveau intercommunal. Il souligne que le fait que celui-ci n'a, à l'heure actuelle, pas été adopté par la CAPA, ce qui constitue un réel problème : en effet, le SCOT détermine l'équilibre des zones urbanisées au niveau intercommunal. L'absence de ce document fait que la définition des zones urbanisées ne peut être appréhendée qu'à l'échelle de la commune d'APPIETTO et ne peut tenir compte des communes adjacentes.
- Compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), en l'absence de SCOT, le PLU doit directement être compatible avec le PADDUC. Ce document constitue un schéma régional qui définit, à l'échelle de la Corse, les grandes orientations d'urbanisme et les grands équilibres. Il est à noter qu'en l'absence de SCOT, le PADDUC a les prérogatives pour définir les secteurs urbanisés ainsi que la limite entre loi littoral et montagne sur les communes qui, comme APPIETTO, sont soumises aux deux, mais que cela n'a pas été fait.



- Conformité avec l'ensemble des lois au niveau national. Il est exposé que l'ensemble des politiques publiques en vigueur depuis les années 2000 vise à ce que les collectivités définissent leurs projets de territoire sur des surfaces constructibles de plus en plus restreintes. La dernière loi en date, la loi « climat et résilience » dispose d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050. Cela signifie qu'il ne sera, à terme, plus possible d'urbaniser de nouvelles terres, sauf à retirer des parcelles urbanisées, et ce afin de lutter contre l'artificialisation des sols pour notamment protéger les terres agricoles.

Monsieur BREUILLOT précise également qu'à partir du 22 août 2027, les communes en carte communale n'auront plus d'autorisations d'urbanisme ainsi que les zones AU du PLU si les dispositions de la loi Climat et Résilience n'ont pas été intégrées dans ces documents. L'objectif de la commune d'APPIETTO, est ainsi d'avoir l'un des premiers PLU compatible avec l'intégralité du cadre législatif et réglementaire exposé ci-dessus.

Il fait ensuite à l'assemblée un bref rappel de la procédure d'élaboration :

Le projet actuel de PLU a été initié par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 Août 2021 qui a relancé l'intégralité du processus et annulé toutes les procédures antérieures. Un projet de PLU est depuis en cours de rédaction, pour lequel il est rappelé que la mairie a ouvert un registre de concertation permettant aux administrés de pouvoir faire remonter leurs demandes. Celles-ci peuvent également être transmises par mail ou par courrier adressé à M le Maire¹. Les demandes doivent impérativement être transmises **avant le 15 Janvier 2023**. Elles feront l'objet, chacune, d'une analyse dont le résultat sera soumis à l'approbation du conseil municipal de la commune lors du bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU.

Un projet est actuellement en cours d'élaboration. Il a été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Celles-ci doivent émettre un avis motivé qui définira les points de fragilité du dossier. Le projet sera ensuite arrêté par le Conseil Municipal puis soumis à une enquête publique durant laquelle un commissaire enquêteur sera spécialement nommé pour recueillir les avis. Il est précisé que l'enquête publique constitue la dernière étape durant laquelle la population peut s'exprimer, et que seules les contributions émises par les PPA et lors de cette enquête publique pourront être examinées pour modification éventuelle du PLU. Ainsi, **en l'absence de contributions lors de l'enquête publique, le projet de PLU ne pourra pas être modifié.**

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il est rappelé que les orientations retenues du PADD sont les suivantes :

- 1) Permettre le développement démographique d'APPIETTO par une offre en habitat adapté.

L'objectif est de réaliser des logements pouvant correspondre à toutes les catégories sociales de la population.

¹ L'ensemble des informations pratiques se trouvent sur le site internet de la commune.



2) Renforcer la structure économique locale

Il s'agit de permettre le développement de toutes les activités économiques en place sur la commune, et notamment agricoles.

3) Organiser le développement urbain de manière équilibrée

Il est rappelé ici notamment les contraintes de la loi littoral.

- 4) Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage
- 5) Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement
- 6) Adopter un mode de vie sain et écoresponsable

Présentation du zonage

M BREUILLOT passe ensuite la parole à Mme DAVID, qui fait à l'assemblée une présentation des types de zones retenues dans le PLU. Elle précise notamment que les zones « Urbanisées » (U) sont des zones déjà urbanisées, desservies en infrastructures. Les zones A Urbaniser (AU), pour leur part, ne sont à l'heure actuelle pas urbanisées, et se caractérisent par une insuffisance d'aménagements à l'intérieur ou en périphérie. Elles ont vocation à être urbanisées. Elles se divisent en zones « 1AU », qui ont uniquement une insuffisance d'infrastructures à l'intérieur de leurs périmètres, et en zones « 2AU », qui ont une insuffisance d'infrastructures en périphérie. M BREUILLOT précise que les zones 2AU peuvent être rendues constructibles via une modification du PLU lorsque toutes les zones urbanisées ont été bâties. Cette modification doit être faite dans les six ans ; passé ce délai, une révision du PLU, procédure plus lourde, serait nécessaire.

Le zonage sur la commune, par secteur, se résume de la manière suivante :

Secteur village

Le centre ancien et le secteur de la TEPPA seront classés en zone Ua. Les secteurs autour seront classés en Ub. Un parc public pourrait être aménagé au centre du village pour permettre des liaisons piétonnes le long de la ripisylve du cours d'eau et la préservation de l'espace vert. Une zone AU est prévue au sud du village et une zone 2AU au Nord. Il est également à noter la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC), que la commune a l'obligation d'identifier du fait de la loi littoral. Ces EBC seront ensuite soumis au Conseil des Sites de Corse avant l'arrêt du PLU.

Secteur Listincone

Le secteur est principalement composé de zones U. Il y a également une zone AU au centre qui comporte une servitude de mixité sociale. Le pourtour du secteur se compose de zones Naturelles (N) et Agricoles (A) à préserver.

M BREUILLOT précise que le projet d'aménagement du Listincone, qui avait été envisagé lors des précédents projets n'a pas été maintenu car le secteur ne peut être classé, suivant la nomenclature du PADDUC, ni en « village » ni en « agglomération », qui sont les deux seules classifications qui autorisent la construction en extension. Il précise également concernant la servitude de mixité sociale, celle-ci peut bénéficier à un ensemble très large de population étant donné qu'environ 70% de la population



nationale est éligible au logement social. Cette servitude pourrait également permettre une accession aidée à la propriété, à un prix maîtrisé.

Volpaja/Piscia Rossa :

Il est notamment prévu une servitude de mixité sociale au sud, ainsi qu'un ensemble de zones à urbaniser. Une zone agricole au centre est préservée. Le haut de Piscia-Rossa, pour sa part bien que classé en zone urbanisée, n'autorisera aucune nouvelle construction du fait du plan de prévention des risques mouvement de terrain. Il est à noter que ce secteur est contraint par la présence de zones humides tout autour dans lesquelles la constructibilité n'est pas autorisée.

Chioso Vecchio / Monte Nebbio

Le secteur est principalement classé en zones urbanisées. La densification y sera autorisée mais aucune extension du secteur.

Carrière :

Le périmètre de la carrière précisé sur l'arrêté préfectoral d'autorisation a été reporté pour permettre le développement de la carrière en conséquence.

Vallée de Lava :

La zone sera classée en zones principalement agricoles. Il est à noter la présence d'une zone photovoltaïque et de campings.

Lava :

Ce secteur est extrêmement contraint, du fait d'un nombre important de zones protégées et de résidences secondaires. Il n'est par conséquent pas possible de le classer en « agglomération » ou en « village ». La constructibilité sera très encadrée.

Présentation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il est rappelé que les OAP doivent être appréciées en compatibilité et non en conformité lors des autorisations d'urbanisme. Il est également précisé que les OAP fixent un nombre de logement minimal à atteindre. M le Maire précise qu'il est constaté une perte importante d'habitants lors du dernier recensement, et que par conséquent ces logements sont indispensables à la pérennité de la commune.

Village :

Il est prévu des zones comprenant 10 à 15 logements par hectare (zones orange sur la carte), ainsi que des zones constituant une continuité de la forme urbaine contingente (zones rouge) et formant par conséquent un habitat collectif de type village en R+2.



Volpaja :

Le principe retenu pour l'aménagement de ce secteur est d'améliorer le maillage du territoire afin de le structurer et d'améliorer son fonctionnement. Il est notamment prévu la construction d'une école afin de pallier les problèmes de capacité des établissements scolaires communaux, tant maternel que primaire, sur la partie sud du village. Celle-ci serait intégrée dans un ensemble comprenant également des logements communaux et des logements en accession libre.

San Giovanni

Il est prévu une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare afin de mailler le site.

Listincone :

Ce secteur comprend un équipement public ayant obtenu une autorisation. Il est notamment prévu un traitement paysager, des liaisons piétonnes ainsi qu'un ensemble de logements sur les parcelles situées au centre.

M le Maire reprend la parole, il précise que le but poursuivi lors de ce travail est d'obtenir un PLU le plus vite possible du fait des contraintes évoquées ci-dessus. Ce document permettra d'ouvrir un ensemble de possibilités sachant que plus aucune autorisation d'urbanisme n'est à l'heure actuelle délivrée pour des constructions nouvelles ; par exemple la possibilité de refaire des divisions de parcelle et des constructions sur des secteurs comme Chioso Vecchio et Monte Nebbio. Une révision « allégée » pourra ensuite être faite par zone. Il précise également qu'il y a une possibilité que des surfaces soient supprimées suite aux retours des PPA.



Questions posées

Il est demandé ce qui est prévu sur la zone du Listincone, dans le secteur de San Bastiano, et notamment sur les hameaux de STACCONI et de STOLLA qui, sur la carte des enjeux environnementaux du PADDUC, n'apparaissent pas. Ils sont considérés comme « hameaux naturels » alors qu'ils ont été longtemps constructibles.

Il est répondu que les caractéristiques de cette zone font que celle-ci ne correspond à priori à aucune forme de zone urbanisée : ni village, ni agglomération ni Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Il ne pourra par conséquent être autorisé que des extensions des habitations déjà bâties. Il est proposé d'en faire la demande aux services de l'Etat afin d'obtenir une réponse officielle.

Il est demandé si, en réduisant la taille des parcelles, il serait possible de pouvoir densifier ces hameaux.

Il est répondu qu'aucune densification n'est possible sans qu'une zone ne soit au préalable reconnu comme secteur urbanisé.

Il est demandé ce qui est prévu pour le Picchiu.

Il est répondu que les caractéristiques sont globalement les mêmes que sur les hameaux évoqués ci-dessus : habitat relativement aéré, peu dense, ne permettant pas de classer cette zone comme urbanisée, ce qui interdit la densification selon les dispositions de la loi littoral. Seules les extensions des habitations existantes pourront être autorisées. Il est également précisé que, si le secteur était soumis aux dispositions de la loi montagne, cela ne permettrait pas davantage sa constructibilité, bien qu'il soit possible de demander, dans ce cas, une dérogation auprès du conseil des sites de Corse.

Il est demandé ce qu'il est possible de faire sur les secteurs de Piscia-Rossa / San Giovanni

Il est répondu qu'en résumé, deux cas de figures sont présents : la zone urbanisée sur le haut n'autorisera aucune nouvelle construction du fait du plan de prévention des risques. La zone Ub qui descend au village de Volpaja prévoit des densifications, découpages et nouvelles constructions, certains terrains ont été classés comme agricoles sur demande de la chambre d'agriculture de Corse du Sud.

Il est demandé à quoi correspondent les équipements publics sur Volpaja.

Il est répondu que l'idée est de bâtir une école mutualisée du fait des caractéristiques et limites de capacité des écoles actuelles.

Il est demandé s'il sera possible d'agrandir une maison présente sur le Picchiu.

Il est répondu qu'une extension sera possible, dans la limite de 30% de l'existant.

Il est demandé si cela s'appliquera également sur le secteur de Stacconi.

Il est répondu que oui, mais qu'il faudra vérifier si la construction d'annexes, c'est-à-dire de volumes décollés est possible en loi littoral.

Il est demandé s'il est possible de déposer des caravanes ou mobil homes dans les jardins.



Il est répondu que cela est considéré comme véhicules, et qu'ils ne peuvent par conséquent rester que trois mois.

Il est demandé s'il sera possible de surélever les bâtiments d'un étage.

Il est répondu que cela sera possible, à concurrence du nombre d'étages autorisés dans le PLU.

Il est demandé des précisions sur les logements communaux prévus au sud de Volpaja.

Il est répondu qu'il s'agit d'une opération de réhabilitation d'une bâtisse que la commune a acquise, et que le projet est d'y réaliser six logements à loyer encadré.

L'ensemble des points ayant été abordé, Monsieur le Maire remercie l'ensemble des participants et lève la séance.

**Pour le Maire et par délégation
Le Premier Adjoint**

Christian GARRIDO

