



## Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal d'APPIETTO n° 2022-06-04

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** M François FAGGIANELLI, M Christian GARRIDO, Mme Jeanne-Andrée COLONNA D'ISTRIA, M Hervé LOMBARDO, Mme Hélène BONHOMME, M Raphaël COLONNA D'ISTRIA, M François CECCALDI, M Charles PIETRI, M Loïs GOZZI-HAMLAOUI, Mme Chantal SICART, Mme Michelle HOEN, Mme Blanche PISANO, Mme Isabelle FAGGIANELLI, Mme Danièle PAOLONI,

**ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :**

Mme Rolande VALERY a donné procuration à Mme Isabelle FAGGIANELLI

**ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme Marie-Louise FALCHI, M Joseph FRANCHI, M Anthony PIETRI, M Mathieu CASANOVA

**PARTICIPAIENT À LA RÉUNION**

M Pierre-François TROGI, Secrétaire de Mairie

Mme Coline DAVID, chargée de mission urbanisme, uniquement à partir de la délibération n°2022-06-04 relative à l'approbation du PADD.

**Objet :** Débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Monsieur le Maire rappelle que :

Par délibération du conseil municipal du 30 Août 2021, la commune d'Appietto a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui définit :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant*



*en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*

Le conseil municipal de ce jour doit permettre qu'un débat s'instaure sur les grandes orientations du PADD issues du diagnostic et de notre volonté politique.

Monsieur le Maire précise que le PADD a fait l'objet de plusieurs réunions de travail.

Afin d'animer le débat, le Maire propose de présenter les différents points du PADD pour en débattre.

<b><u>Orientation 1.</u></b>	Permettre le développement démographique d'Appietto par une offre en habitat adaptée
<b><u>Orientation 2.</u></b>	Renforcer la structure économique locale
<b><u>Orientation 3.</u></b>	Organiser le développement urbain de manière équilibrée
<b><u>Orientation 4.</u></b>	Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage
<b><u>Orientation 5.</u></b>	Faciliter les déplacements et améliorer l'offre de stationnement
<b><u>Orientation 6.</u></b>	Adopter un mode de vie sain et écoresponsable



Le débat appelle notamment les observations suivantes :

### **Sur l'orientation 1, objectif 3 : Proposer une offre de logements adaptés**

Madame Blanche Pisano demande ce qui est entendu par mixité sociale.

M GARRIDO répond qu'il est envisagé une servitude de mixité sociale permettant notamment des dispositifs d'accession sociale à la propriété. Des logements communaux à tarif encadré seront également construits sur la bâtisse acquise par la commune sur la parcelle B 1034.

### **Sur l'orientation 2, objectif 1 : conforter la place de l'agriculture.**

M LOMBARDO s'interroge sur la manière de concilier l'objectif d'accueillir 300 personnes supplémentaires sur la commune tout en préservant les terres agricoles.

M le Maire répond que la majorité de ces nouveaux logements se feront en densification sur les parties déjà urbanisées de la commune. Les quelques extensions de l'urbanisation prévues ne concernent pas des terres agricoles à très forts enjeux.

En ce qui concerne l'objectif de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs, Monsieur GOZZI constate que beaucoup d'agriculteurs souhaiteraient s'installer sur la commune mais ne trouvent pas de terrains disponibles.

Monsieur GARRIDO répond que cela est notamment lié au fait que beaucoup de propriétaires sont réticent à louer leurs terrains à des agriculteurs, car ils espèrent que ceux-ci deviendront un jour constructibles. Il ajoute que ce problème sera résolu lorsque le DOCOBAS actuellement en cours de rédaction en partenariat avec la chambre d'agriculture de Corse du Sud sera finalisé.

Monsieur le Maire nuance, considérant que d'autres problématiques vont subsister : il cite notamment les problématiques liées au nombre d'hectares déclarés sur les terrains alors que les troupeaux sont désormais beaucoup plus modestes qu'auparavant ; ainsi que les constructions de maisons sur des zones agricoles liées à l'activité qui sont ensuite revendues à des particuliers.

Monsieur GARRIDO répond qu'aucune construction ne sera autorisée en zone classée A et N à l'exception des habitations nécessaires à l'activité agricole.

### **Sur l'orientation 2, objectif 2 : diversifier l'activité touristique.**

Madame PISANO s'interroge sur l'objectif de diversification des activités touristiques, considérant qu'il s'agit d'une zone fortement contrainte avec la présence notable d'une zone Natura 2000 et d'un espace remarquable et caractéristique du PADDUC.

M le Maire répond qu'il s'agit surtout de pérenniser les activités existantes et d'en proposer de nouvelles qui ne porteraient pas atteinte à la zone comme des randonnées équestres.



**Sur l'orientation 3, objectif 1 : s'inscrire dans une modération de consommation d'espaces limitant l'étalement urbain.**

M le Maire expose que la commune a pour objectif d'atteindre une réduction minimale de 40% de l'urbanisation d'ici à 2031 par rapport aux dix années passées.

Madame COLONNA D'ISTRIA demande si cette réduction ne devrait pas être de 50%.

M le Maire répond qu'une nuance a été apportée pour la Corse et que les communes doivent désormais s'inscrire dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 et non plus nécessairement dans un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031.

**Sur l'orientation 3, objectif 5 : contenir le développement des autres secteurs.**

M le Maire précise que la dénomination du secteur de Piscia Rossa se limite aux hauts de Piscia Rossa et que le secteur plus au Sud est appelé « San Giovanni » et est rattaché au secteur de Volpaja-San Giovanni.

**Sur la présentation de la carte de synthèse des enjeux à l'échelle communale.**

Madame PISANO s'interroge sur le devenir du sentier du littoral.

Monsieur GARRIDO répond qu'une enquête publique avait été réalisée dont le résultat était favorable mais que le préfet refuse de signer l'arrêté à cause d'un litige avec un propriétaire privé à Capo di Feno.

**Sur la présentation de la carte des potentialités de développement à Volpaja.**

M le Maire informe que des emplacements réservés seront prévus afin d'élargir la voirie et permettre une circulation à double sens sur les routes communales trop étroites qui desserviront les secteurs d'urbanisation future.

Il précise également que la commune a des opportunités foncières sur ces secteurs. Il ajoute qu'aucune exploitation agricole n'est présente sur ces terrains et que ceux-ci seront raccordés à l'assainissement collectif dans la durée du PLU.

Monsieur GARRIDO ajoute que le classement de cette zone, au regard des formes urbaines définies par le PADDUC, était prévu en « village » mais que l'agence d'urbanisme considère qu'il est plus opportun d'opter pour une classification en « agglomération » du fait que le hameau historique est de taille minimale par rapport au reste du secteur.

**Sur la présentation de la carte des potentialités de développement au Listincone.**

Ce secteur n'a appelé aucune observation particulière.



## **Sur la présentation de la carte des potentialités de développement au Village.**

M le Maire fait une présentation des orientations sur le secteur. Il précise qu'il est notamment prévu l'aménagement d'un parc paysager valorisant l'espace vert existant et les abords du cours d'eau. Il attire l'attention du conseil municipal sur le fait que, lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées, ces dernières ont alerté la commune sur le fait que la zone d'extension située sous l'église présente une fragilité juridique importante pour l'ensemble du PLU au regard de l'application de la loi littoral et montagne.

M GARRIDO ajoute qu'un retrait de cette zone durant la phase d'enquête publique présenterait un risque non négligeable de rupture de l'économie générale du PLU et par conséquent son annulation. La commune devrait alors reprendre toute la procédure.

Madame HOEN s'interroge sur l'opportunité de la zone d'extension située au Nord Est du Village. Les infrastructures, notamment routières, en effet n'en permettent pas l'accès.

M le Maire précise que cette zone sera classée en 2AU dans le zonage et le règlement et qu'elle pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les infrastructures nécessaires seront réalisées. L'accès à cette parcelle se fera par le chemin rural à l'Est.

Madame HOEN précise être opposée à cette extension qui, selon elle, nécessiterait d'une part une dépense très importante pour la collectivité sans présenter un intérêt public et d'autre part entraînerait la destruction et l'artificialisation d'une partie d'un sentier patrimonial et le passage d'un nombre important de véhicules sur une route étroite et pentue. Elle souligne enfin que cet élargissement nécessiterait d'obtenir l'accord des propriétaires des parcelles adjacentes.

M GARRIDO répond qu'un emplacement réservé sera prévu à cet effet dans le zonage.

Madame PISANO s'étonne de la possibilité d'un emplacement réservé sur un sentier patrimonial. Elle considère également que cet aménagement entre en contradiction avec l'objectif affiché dans le PADD de valoriser les sentiers patrimoniaux. Elle considère également qu'un tel nombre de voitures poserait un problème de sécurité.

M GARRIDO s'interroge également sur la contrainte financière que représente cet aménagement pour la commune.

Madame PISANO ajoute que la classification en Zone 2AU oblige légalement la commune à préciser au sein du règlement du PLU la temporalité de la réalisation de ces aménagements.

M le Maire considère que cet aménagement pourrait être opportun dans le cadre de la défense incendie en permettant l'accès pour les pompiers.

Madame HOEN répond que cet accès existe déjà dans le lotissement adjacent qui dispose déjà d'une borne incendie.



Le Conseil municipal acte du fait qu'un débat s'est tenu. Il est proposé de reporter l'approbation du PADD à un conseil municipal ultérieur afin pouvoir tenir compte des interrogations soulevées et du résultat de la concertation avec la population.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 30 Août 2021 n°2021-06-01 portant abrogation de la délibération n°2016-02-03 - et précédentes (n°2008-10, n°2012-06-002, n°2012-09-002) - relative à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme et nouvelle prescription d'élaboration du plan local d'urbanisme définissant les objectifs poursuivis et modalités de concertation

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le plan d'aménagement et de développement de la Corse (PADDUC) approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015,

Considérant qu'en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU,

Considérant que le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet d'élaboration du PLU lors de la présente séance ;

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, sans qu'il y ait eu de vote, a pris acte de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

**Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres suivants.**

**Certifié conforme par M le Maire**

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

Christian GARRIDO