

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME, DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE  
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES, ET DU SCHÉMA DIRECTEUR ET  
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA  
COMMUNE DE PIANOTTOLI-CALDARELLO

RAPPORT D'ENQUÊTE (1<sup>ère</sup> PARTIE)  
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS (2<sup>ème</sup> PARTIE)

Arrêté municipal n°2024- 59 du 23 avril 2024 portant ouverture de l'enquête publique.  
Durée de l'enquête : 32 jours consécutifs soit du 14 mai 2024 au 14 juin 2024.

**Commissaire enquêteur** : M. Dominique FARELLACCI, selon la décision du président du tribunal administratif de Bastia en date du 4 mars 2024.

# SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES, ET DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE PIANOTTOLI - CALDARELLO .....</b>	<b>6</b>
1.1 Cadre général dans lequel s'inscrivent les trois dossiers .....	6
1.1.1 De la carte communale au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
1.1.2 Le projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées .....	7
1.1.3 Le projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	7
1.2 Objet de l'enquête publique .....	7
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique .....	7
1.4 Composition du dossier soumis à enquête publique .....	8
1.5 Présentation du projet de PLU.....	10
1.5.1 Présentation de la commune et éléments de diagnostic territorial .....	10
1.5.2 Éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable .....	11
1.5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	13
1.5.4 Règlement des zones .....	14
1.5.5 Bilan de l'évaluation environnementale .....	14
1.6 Présentation du projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées .....	15
1.6.1 Zonage d'assainissement des eau usées .....	15
1.6.2 Adéquation entre le zonage et la capacité de la STEP .....	15
1.6.3 Programme prévisionnel de travaux .....	16
1.7 Présentation du projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	16
1.7.1 Zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	16
1.7.2 Programme prévisionnel des travaux .....	17
<b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>17</b>
2.1. Organisation de l'enquête .....	17
2.2 Déroulement de l'enquête .....	18
<b>3. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRae), DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE .....</b>	<b>20</b>
3.1 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	20
3.1.1 Avis du 1 <sup>er</sup> décembre 2022 du Conseil des sites de Corse concernant le projet de classement d'Espaces Boisés de la commune .....	20
3.1.2 Avis du 18 janvier 2024 de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au titre du	

code du patrimoine ou du code de l'environnement .....	21
3.1.3 Avis du 11 mars 2024 de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud (CACs) ....	21
3.1.4 Avis du 11 mars 2024 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) .....	22
3.1.5 Avis du 19 mars 2024 de la Collectivité de Corse (CdC) .....	23
3.1.6 Avis du 19 mars 2024 de la Direction Départementale des Territoires (DDTM) Corse-du-sud .....	32
3.1.7 Avis du 15 avril 2024 de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) .....	37
3.2 Analyse de l'avis délibéré du 22 mars 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Corse .....	37
3.3 Analyse des observations du public relatives au projet de PLU.....	44
3.3.1 Observations favorables au projet .....	44
3.3.2 Observations relatives au classement de différentes zones et/ou parcelles .....	47
3.3.3 Observations diverses .....	73
<b>DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES .....</b>	<b>75</b>
1. RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE ET DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS LA CONCERNANT .....	76
2. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU PROJET DE PLU .....	76
2.1 Les principaux points positifs relatifs à la procédure et au dossier .....	76
2.2 L'examen de quelques points figurant dans certains avis des personnes publiques associées .....	80
2.3 Conclusions .....	83
3. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU SCHÉMA DIRECTEUR ET AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES .....	84
4. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES .....	85
5. FORMULATION DES AVIS RELATIFS À CHACUN DES TROIS PROJETS .....	87
5.1 Formulation de l'avis relatif au projet de PLU .....	87
5.2 Formulation de l'avis relatif au projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées .....	87
5.3 Formulation de l'avis relatif au projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales .....	87
<b>PIÈCES JOINTES .....</b>	<b>89</b>
PIÈCE JOINTE N°1 : décision n°E24000007/20 du 4 mars 2024 du Président du Tribunal Administratif de Bastia concernant la désignation du commissaire enquêteur.	
PIÈCE JOINTE N°2 : arrêté municipal n°2024-59 du 23 avril 2024 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées, et du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello.	
PIÈCE JOINTE N° 3 : parutions de l'avis au public dans le « Corse-Matin » et le « Petit Bastiais »	

(1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> parutions).

PIÈCE JOINTE N°4 : avis au public.

PIÈCE JOINTE N°5 : certificat du maire de Pianottoli-Caldarello concernant l'affichage de l'avis au public sur la commune.

PIÈCE JOINTE N°6 : registre d'enquête papier.

PIÈCE JOINTE N°7 : registre d'enquête dématérialisé.

PIÈCE JOINTE N°8 : procès-verbal de synthèse des avis des institutions consultées et des observations du public recueillies lors de l'enquête publique, remis au 1<sup>er</sup> adjoint de Pianottoli-Caldarello le 21 juin 2024.

PIÈCE JOINTE N°9 : mémoire en réponse du maire de Pianottoli-Caldarello transmis au commissaire enquêteur le 5 juillet 2024.

**ANNEXE N°1** : règlement graphique du projet de PLU (Plan n°1 - Plan général / Plan n°2 - Pianottoli - Caldarello / Plan n°3 - Littoral).

**PREMIERE PARTIE**  
**RAPPORT D'ENQUÊTE**

# **I GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES, ET DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE PIANOTTOLI-CALDARELLO**

## **1.1 Cadre général dans lequel s'inscrivent les trois dossiers**

### **1.1.1 De la carte communale au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Afin de rendre compatible la carte communale existante avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), le conseil municipal de Pianottoli-Caldarello a renoncé à l'élaboration d'une nouvelle carte communale et prescrit l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire communal par délibération n°2019-022 du 27 juin 2019.

Par une requête enregistrée le 27 juillet 2019, l'association « U Levante » a demandé au tribunal administratif de Bastia, notamment :

- d'annuler la décision, intervenue le 10 juin 2019, par laquelle le maire de Pianottoli-Caldarello a refusé implicitement de saisir le conseil municipal en vue d'abroger la carte communale.
- d'enjoindre au maire de saisir le conseil municipal afin qu'il abroge la carte communale en totalité et prescrive l'adoption d'une carte communale compatible avec les dispositions des articles L. 101-2, L.121-10 et L. 122-5 du Code de l'urbanisme et avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Par délibération n°2019-031 du 12 septembre 2019, le conseil municipal a approuvé les objectifs du PLU et les modalités de concertation.

Lors des élections municipales de 2020, s'est opéré un changement de majorité avec un nouvel exécutif communal qui, après analyse juridique par un avocat et deux cabinets d'urbanisme, propose au conseil municipal de procéder à l'abrogation de la carte communale : lors de sa délibération n°2021-16 du 2 avril 2021, le conseil municipal décide d'abroger la carte communale.

Dans sa décision du 6 mai 2021, le tribunal administratif de Bastia a, notamment : annulé la décision implicite de rejet de la demande du 9 avril 2019 (article 1<sup>er</sup>) et enjoint au maire de Pianottoli-Caldarello de saisir le conseil municipal de la commune afin d'abroger la carte communale dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement (article 2).

Par délibération n°2022-08 du 19 janvier 2022, le conseil municipal a procédé à l'actualisation des objectifs du PLU et à un renforcement des moyens alloués à la concertation publique.

A l'issue d'une phase de concertation associant les différents acteurs concernés (population, porteurs de projets, personnes publiques associées, etc.) et après le débat du 24 février 2022 au sein du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le conseil a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU lors de sa délibération n°2023-50 en date du 15 décembre 2023.

Le maire de Pianottoli-Caldarello a envoyé le projet de PLU aux différentes Personnes Publiques Associées (PPA) concernées pour avis le 20 décembre 2023 : sept d'entre elles ont émis un avis dont la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Par ailleurs, la Communauté de communes du Sud Corse (CCSC) a décidé d'engager l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur son périmètre par délibération du 29 septembre 2021 : par arrêté du 14 juin 2022, le Préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud a publié le périmètre du SCOT du sud Corse (7 communes : Bonifacio, Figari, Lecci, Monaccia d'Aullène, Pianottoli-Caldarello, Porto-Vecchio et Sotta-Caldarello).

Le conseil communautaire a ensuite prescrit l'élaboration d'un SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial le 6 juillet 2022 et en a défini les enjeux pour le Sud Corse le 18 octobre 2023.

En décembre 2023 le Plan d'Aménagement Stratégique était en cours de finalisation, l'approbation du SCOT étant espérée courant d'année 2025 : une fois le Scot approuvé, le PLU aura un an pour se mettre en compatibilité avec ce document intercommunal.

1.1.2 Le projet de schéma directeur (SD) et de zonage d'assainissement (ZA) des eaux usées (EU)

Par délibération n°2024-30 en date du 18 avril 2024, le conseil municipal a approuvé le SD et le ZA des EU.

Le ZA des EU permet la prise en compte des problèmes posés par l'assainissement des EU dans le zonage et ainsi rationaliser le développement communal dans le cadre de son projet de PLU.

Il est nécessaire pour la commune de procéder à l'approbation du SD et du ZA des EU préalablement à la mise en œuvre de tout programme de travaux sur son système d'assainissement des EU.

Cette démarche d'élaboration du SD et du ZA des EU, document réalisé par le bureau d'études TPAE, s'est déroulée en parfaite concertation avec les élus en charge du dossier de l'assainissement et le service technique du syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) des Plaines du Sud.

1.1.3 Le projet de schéma directeur (SD) et de zonage d'assainissement (ZA) des eaux pluviales (EP)

Par délibération n°2024-31 en date du 18 avril 2024, le conseil municipal a approuvé le SD et le ZA des EP. La commune a souhaité s'assurer que la gestion actuelle et future des eaux pluviales sur son territoire soit bien cohérente avec son document d'urbanisme notamment vis-à-vis des futures zones urbanisables.

Le ZA des eaux pluviales doit ainsi permettre de :

- dresser un plan complet de fonctionnement du réseau de collecte des EP sur la commune à partir de l'état des lieux du système hydrographique naturel et des réseaux de collecte pluviaux ;
- préconiser des solutions palliatives pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à traduire dans le règlement du PLU.

Cette démarche d'élaboration du SD et du ZA des EP, document réalisé par le bureau d'études TPAE, s'est déroulée en concertation avec les élus en charge du dossier de l'assainissement et le service technique du syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) des Plaines du Sud.

## **1.2 Objet de l'enquête publique**

Prescrite par arrêté du maire de Pianottoli-Caldarello, l'enquête publique a donc porté sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées, et du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

A l'issue de la procédure d'enquête, les trois projets - éventuellement modifiés pour tenir compte des observations de la population, des avis des PPA consultées et des conclusions du commissaire enquêteur - seront soumis au conseil municipal de Pianottoli-Caldarello pour approbation.

## **1.3 Cadre juridique de l'enquête publique**

L'EP portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du schéma directeur et du zonage

d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello est régie par les dispositions :

- (*Procédure d'EP*) du code de l'environnement et notamment ses articles : L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 (Enquêtes publiques relatives aux plans ayant une incidence sur l'environnement) ;
- (*PLU*) du code de l'urbanisme et notamment ses articles : L.101-1 à L.101-3 (objectifs généraux) ; L.104-1 et suivants (évaluation environnementale) ; L.121-8 (extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées) ; L.103-2 et suivants (concertation) ; L.132-7 et suivants (association) ; L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 (Plan Local d'urbanisme : contenu ; effets ; procédure d'élaboration) ;
- (*PLU*) du PADDUC approuvé le 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020 par l'Assemblée de Corse ;
- (*Zonages d'assainissement*) du code général des collectivités territoriales et notamment ses articles : L.2224-8 et L.2224-10 (zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales) et R.2224-6 et suivants (eaux usées et assainissement) ;

L'EP est également encadrée et précisée par les actes publics suivants :

- décision n°E24000007/20 en date du 4 mars 2024 du président du tribunal administratif de Bastia désignant M. Dominique FARELLACCI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Gilles ROPERS en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous ;
- arrêté municipal n° 2024-59 du 23 avril 2024 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées, et du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello.

#### **1.4 Composition du dossier soumis à enquête publique**

Le dossier soumis à enquête publique comportait les pièces suivantes :

I DOCUMENTS COMMUNS AU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), AU SCHÉMA DIRECTEUR ET AU ZONAGE d'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, ET AU SCHÉMA DIRECTEUR ET AU ZONAGE d'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

##### ➤ **Délibération n°2023-50 du conseil municipal en date du 15 décembre 2023 :**

- approuvant le bilan de la concertation ;
- décidant d'arrêter le projet de PLU de Pianottoli-Caldarello ;
- décidant d'arrêter le Schéma directeur des eaux pluviales et le Schéma directeur des eaux usées ;
- décidant de soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux communes limitrophes et EPCI qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) ;
- décidant de charger, Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

- **Arrêté n°2024- 59 du 23 avril 2024 du maire de Pianotoli-Caldarello** portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLU, du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées, et du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianotoli-Caldarello.



- **Mention des textes régissant l'enquête publique**, indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

## II DOCUMENTS CONCERNANT L'ÉLABORATION DU PLU

### Délibérations du Conseil Municipal de Pianottoli-Caldarellu

- Délibération n° 2019-031 du conseil municipal en date du 12 septembre 2019 prescrivant l'élaboration du PLU (pour remplacer la carte communale) et fixant les objectifs et des modalités de concertation du PLU.
- Délibération n°2022-08 du conseil municipal en date du 19 janvier 2022 relative à l'actualisation des objectifs et des modalités de concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- Compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 24 février 2022 consacrée au débat sur le projet de Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD).
- Délibération n°2022-36 du conseil municipal en date du 24 juin 2022 portant demande de classement des Espaces Boisés Classés sur la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

### Les pièces du dossier de PLU

- Rapport de présentation - Partie I État des lieux et état initial de l'environnement - Résumé non technique.
- Rapport de présentation - Partie II Justification des choix du PLU / Évaluation environnementale ; Résumé non technique.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) + carte générale + carte zooms secteurs Viagenti, Piattono, Pianottoli et Caldarellu.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Règlement des zones.
- Règlement graphique : Plan n°1 (plan général) ; Plan n°2 Pianottoli-Caldarellu ; Plan n°3 Littoral.
- Dossier CTPENAF.
- Servitudes d'Utilité Publique et annexes sanitaires :
  - Plan des servitudes - Plan n°4.
  - Diagnostic et schéma directeur des infrastructures d'alimentation en eau potable du syndicat (SIVOM des plaines du sud de la Corse) (rapport intermédiaire).
  - État des lieux - Diagnostic / Zonage d'assainissement / Schéma Directeur des eaux usées) (commune de Pianottoli - Caldarellu).
  - État des lieux - Diagnostic / Zonage d'assainissement / Schéma Directeur des eaux pluviales ) (commune de Pianottoli - Caldarellu).
  - Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Figari (PEB).
  - Atlas des risques (cf. plan n°4).
  - Doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles (AZS) au titre de l'article R.11-2 du code de l'urbanisme / Bassin de Corse.
  - Arrêtés n° 07-1333 du 9 septembre 2007 modifié par l'arrêté n°08-1242 du 23 octobre 2008 relatifs à la servitude de droit de passage sur le DPM.
- Tableau récapitulatif des envois en RAR du dossier PLU aux différentes PPA et autres institutions.
- Avis des PPA et autres institutions :

- Avis favorable du 1<sup>er</sup> décembre 2022 du Conseil des sites de Corse concernant le projet de classement d'Espaces Boisés de la commune avec prise en compte des remarques de la direction départementale des territoires de la Corse-du-sud sur les EB n°1, n°3 et n°7, sur le retrait des EBC n°10 et n°13 pour prendre en compte les remarques du conservatoire du littoral.
  - Avis sans remarques du 18 janvier 2024 de l'Architecte des bâtiments de France au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement.
  - Avis du 11 mars 2024 de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud.
  - Avis du 11 mars 2024 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.
  - Avis du 19 mars 2024 de la Collectivité de Corse.
  - Avis du 19 mars 2024 de la Direction Départementale des Territoires Corse-du-sud.
  - Avis du 15 avril 2024 de la CTPENAF.
- Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRae) Corse du 22 mars 2024 ;
  - Éléments complémentaires apportés au public par la commune à la suite des avis PPA préalables à l'enquête publique - Avril 2024.

### III DOCUMENTS RELATIFS À L'ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES, ET DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Délibération n° 2024-30 du conseil municipal en date du 18 avril 2024 portant approbation du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées et autorisant le maire à effectuer les différentes démarches pour les soumettre à l'enquête publique prévue par la réglementation, leur approbation n'intervenant qu'après cette enquête publique.
- Délibération n° 2024-31 du conseil municipal en date du 18 avril 2024 portant approbation de l'élaboration du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales et mandatant le maire pour effectuer les différentes démarches pour les soumettre à l'enquête publique prévue par la réglementation, leur approbation n'intervenant qu'après cette enquête publique.
- Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées.
- Schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales.

#### 1.5 Présentation du projet de PLU

Afin de favoriser une appréhension globale du projet de PLU, la présentation de la commune et du diagnostic territorial sera suivie d'une synthèse du PADD, des quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement des zones et du bilan de l'évaluation environnementale.

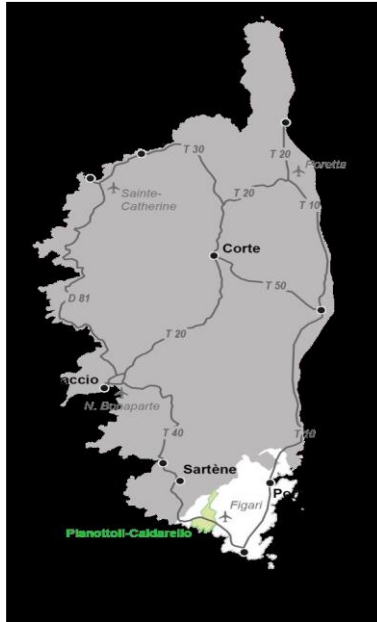
##### 1.5.1 Présentation de la commune et éléments de diagnostic territorial

La commune de Pianottoli-Caldarello, située sur la façade occidentale de la Corse est membre de la Communauté de communes (CC) du Sud Corse.

La population communale s'élève à 912 habitants (INSEE, 2017) et sa superficie à 42,78 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 21 habitants/ km<sup>2</sup> en-dessous de la moyenne de l'intercommunalité du Sud Corse (36 hab./km<sup>2</sup>).

La population est principalement regroupée dans les lieux de vie de Pianottoli et Caldarello, mais elle est aussi présente, de manière plus diffuse, sur la partie littorale Est.

Le territoire de Pianottoli-Caldarello est limitrophe : à l'Ouest avec la commune de Monacia d'Aullène ; au Nord-Ouest avec la commune de Sartène ; au Nord, sur un linéaire restreint, avec la commune de Levie ; à l'Est, avec la commune de Figari.



(Source : Rapport de Présentation - Partie I État des lieux / Carte page 18)

Les principaux enjeux écologiques sur la commune concernent en particulier le littoral, notamment dans le rapport forts enjeux de conservation / pression anthropique : la gestion des effets du tourisme, des pollutions (rejets, déchets, pollution lumineuse, etc.) et de l'étalement urbain seront donc à prendre en compte de façon prioritaire.

Le reste du territoire ne doit cependant pas être oublié où des enjeux importants existent notamment pour les zones humides et au niveau de la plaine qui offre une mosaïque d'habitats pour de nombreuses espèces.

Les principales menaces identifiées sont l'étalement urbain, en particulier au niveau du littoral et des corridors écologiques identifiés, la pression touristique en particulier sur le littoral et les modifications des pratiques agricoles.

Sans renier la place du secteur touristique, les enjeux communaux se recentrent autour de l'ambition collective de vouloir retrouver une polarité rurale forte dans le maillage urbain insulaire. Cet objectif vient répondre aux enjeux locaux suivants :

- Parer au déclin démographique et accroître la population résidente ;
- Assurer le parcours résidentiel et équilibrer le parc de logement, les résidences secondaires représentant 57,6% du parc de logements ;
- Accompagner la mixité sociale ;
- Préserver l'identité patrimoniale des lieux ;
- Renforcer le tissu économique local et valoriser les filières agricoles ;
- Protéger le patrimoine naturel et ses ressources ;
- Limiter l'étalement urbain et mettre en œuvre la réduction de consommation d'espace.

#### 1.5.2 Eléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune de Pianottoli-Caldarelio souhaite mettre en œuvre la préservation des espaces naturels et agricoles en concentrant le développement de son territoire autour

des principaux lieux de vie existants qui sont Viagenti, Piattone, Pianuttuli et Caldareddu : elle souhaite renforcer l'attractivité et le développement de ces lieux afin de permettre de nouvelles installations et profiter de cette opportunité pour requalifier l'espace public.

Le projet de développement de la commune repose sur les orientations générales suivantes :

- affirmer la place de la commune dans le maillage urbain structurant du Grand Sud.
- mettre au cœur du projet urbain, l'identité historique et paysagère et affirmer les lieux de vie.
- valoriser les complémentarités entre les différents lieux de vie et les espaces attractifs du territoire.
- promouvoir un territoire de vie à l'année à travers une politique de l'habitat active et une politique économique cohérente.

Le PADD a été construit avec une vision de cohérence qui vise à rétablir l'application de la loi littoral et la compatibilité avec le PADDUC. Ainsi, le PADD qui a été soumis au débat du conseil municipal le 24 février 2022 répond aux objectifs des délibérations en date du 12 septembre 2109 et du 19 janvier 2022 déclinés dans les quatre axes opérationnels suivants :

#### La préservation de l'environnement et du patrimoine

- A. Pianottoli et Caldarello, l'environnement comme socle du projet de territoire.
- B. Le Patrimoine, au service de l'environnement et garant de la qualité de Vie.

#### L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud

- A. Le développement économique et l'amélioration du niveau de services, inducteurs de l'évolution de la commune.
- B. La croissance démographique avec une évolution d'environ + 180 habitants en 2035, une évolution choisie.

#### La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié

- A. La structuration par la mobilité et les déplacements.
- B. Les espaces publics, un potentiel significatif à exploiter.
- C. Une réflexion approfondie pour l'insertion des nouveaux projets.

#### Zooms sur les lieux de vie

- A. Viagenti et Piattone : affirmer leur rôle de centralité et structurer par un urbanisme durable et inclusif.
- B. Pianottoli et Caldarello : requalifier les espaces et tirer parti de l'intimité des lieux de vie pour conforter « l'esprit village ».
- C. L'habitat diffus du littoral : des mesures pour contenir l'urbanisation, sécuriser et conserver un cadre de qualité.

Les lieux de vie constituant tous des villages font l'objet d'un renforcement à plusieurs niveaux et de manière différenciée : en effet, si Pianottoli et Caldarello sont consolidés par densification et une extension qui cherche à structurer leur périphérie résidentielle, Viagenti est concerné par un projet d'envergure. Il s'agit de réaliser sur un terrain communal un quartier nouveau dans la continuité immédiate du centre bourg.

Dans l'ensemble des lieux, il est question de traiter avec soin l'espace public et de le rendre accessible ; il est question de nature en ville comme un élément qualitatif du cadre de vie et comme socle d'une biodiversité à redécouvrir ; il est aussi question de reconnaître l'importance du paysage à toutes ses

échelles comme fondement d'une identité commune. Ainsi, le petit patrimoine bâti et naturel est à valoriser dans une trame mieux organisée des espaces publics.

La circulation douce permettra de créer des nouvelles connexions et de reconquérir celles oubliées avec l'omniprésente voiture tout en instaurant les conditions pour mieux « vivre ensemble ». Le projet d'espace culturel sous forme d'un théâtre de verdure au cœur d'un espace public apporte une force nouvelle à l'espace villageois.

Pour atteindre ces objectifs, quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été retenues.

### 1.5.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les quatre OAP servent de cadre au projet urbain porté par la commune au sein du PLU, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations :

#### OAP du Piattono, une OAP de secteur à urbaniser (article R.151-8 du code de l'urbanisme)

Elle vise à : permettre l'installation de futurs habitants, assurer la production de logements à coûts maîtrisés tout en assurant une qualité de vie optimale pour les futurs habitants. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune et divers opérateurs à définir dont les bailleurs sociaux pour une réalisation en plusieurs tranches étalées sur 10 à 15 ans.

La programmation vise environ 70 logements diversifiés (35 logements collectifs ; 25 intermédiaires et 10 logements individuels). Sont également prévus divers équipements (cabinet médical et paramédical, city stade, terrain de tennis et parcours de santé) au sein d'espaces verts et d'espaces publics.

#### OAP thématique (article R.151-7 du code de l'urbanisme), site emblématique avec mise en valeur du paysage et du patrimoine, le port

Dans le cadre du projet de renforcement et d'extension du port, cet espace fera l'objet d'une requalification, en réorganisant les différentes fonctions (stationnement, mise à l'eau, accès capitainerie, etc.) pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble, tout en tenant compte de l'aléa de submersion marine. Ces aménagements seront couplés avec un traitement paysager dans l'objectif de renforcer la vocation « d'un port dans le maquis ».

#### OAP thématique (article R.151-7 du code de l'urbanisme), site emblématique avec mise en valeur du paysage et du patrimoine, l'église

Lieu symbolique à forte valeur patrimoniale, l'église de l'Annunziata constitue un point de jonction entre Pianottoli, Viagenti et Caldarello et crée le lien entre ces différents lieux de vie. A cet égard, les abords de l'église méritent une mise en valeur plus qualitative et doivent permettre de proposer un nouvel espace de convivialité. Ce projet s'inscrit dans un plan plus global qui est celui de mieux valoriser les espaces publics et de les mettre en cohérence en les reliant par des promenades piétonnes.

#### OAP thématique, mobilités et stationnement (article R.151-7 du code de l'urbanisme)

Le territoire de Pianottoli-Caldarello est composé de plusieurs lieux de vie, sites emblématiques et petit patrimoine culturel. Pour faire le lien entre ces différents éléments, il est apparu essentiel de proposer une OAP thématique sur la question des mobilités à l'échelle de la commune, traitant tout particulièrement des modes doux pour favoriser ce type de déplacements, la morphologie de la commune s'y prêtant : en effet, la distance entre les lieux de vie principaux, entre autres, permet d'envisager aisément des alternatives à la voiture individuelle.

Sont également prévus la réfection d'éléments présents sur le réseau routier et de zones de stationnement ainsi que la création de nouvelles zones de stationnement.

De manière générale, cette problématique revêt plusieurs aspects qui seront abordés par le biais de cette OAP, à savoir le traitement du stationnement en milieu naturel et en milieu urbain (végétalisation, désimperméabilisation, ...), les mobilités douces et motorisées, la sécurisation de certains tronçons, etc. Cette OAP complète également les autres OAP et le projet de territoire avec sa vocation de lien entre les quartiers et les espaces publics.

1.5.4 Règlement des zones (*cf. annexe n°1, règlement graphique du PLU : Plan n°1 - Plan général / Plan n°2 - Pianottoli - Caldarello / Plan n°3 - Littoral*)

Le rapport de présentation (Partie II) expose les choix du règlement et apporte des précisions utiles à la compréhension des objectifs à atteindre. Il rappelle également les références du code de l'urbanisme et la destination des zones.

Le PLU de Pianottoli-Caldarello comporte les zones suivantes :

- Zone Urbaine : zones UV et UD, zones denses dans lesquelles la mixité des fonctions est en place / Zone UC qui recouvre des périphéries proches consacrées à l'accueil d'habitations individuelles : secteur de Tozza Alta (Nord de Pianottoli, de Furmiculosa, Sappara della Paglia (ouest de Caldarello) / Zone UE à vocation économique qui concerne 3 sites à forte prégnance commerciale. Les zones UE1 et UE2 sont consacrées aux commerces alors que la zone UE3 est vouée à des activités artisanales ainsi que le BTP. Les deux premières s'inscrivent dans le maillage du bourg.
- Zone à Urbaniser du Piattono (AUQ) qui fait l'objet d'une OAP.
- Zone Naturelle regroupant des secteurs, équipés ou non, à protéger : N, NP (port), NK (campings).
- Zone Agricole couvrant des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : A

Les prescriptions afférentes aux zones urbaines, naturelles et agricoles sont réparties au sein de trois chapitres : chapitre 1 Affections des zones et destination des constructions / Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : prise en compte de l'environnement / Chapitre 3 Équipements, réseaux (conditions de raccordement) et emplacements réservés.

Différentes précisions sont également apportées afin de favoriser une lecture exhaustive du statut de chacune des zones considérées : les secteurs qui divisent ces zones principales ; mention des ESA, ERPAT et Espaces Boisés Classés ; des figurés spécifiques indiquent des éléments particuliers du patrimoine ; des aplats de couleurs délimitent des secteurs ayant une incidence sur l'occupation et l'utilisation des sols ; mise en évidence des risques naturels sur certains secteurs.

Un plan de servitudes et annexes est à consulter pour connaître l'emprise des servitudes qui peuvent concerner les parcelles : servitudes aéronautiques, aires archéologiques, servitudes réseaux électriques, etc.

Concernant la zone AUQ à urbaniser sur des terrains communaux, il est rappelé qu'elle fait l'objet d'une OAP d'aménagement de secteur suivant les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. Dans l'attente de cet aménagement, une liste exhaustive précise que seuls sont autorisés les extensions des bâtiments existants et la réalisation de certains travaux.

La vocation des différents types de plage est également précisée.

#### 1.5.5 Bilan de l'évaluation environnementale

Dans la limite de ses compétences, le PLU a pris en compte les différentes problématiques relatives

à l'environnement tant par le biais des choix spatiaux que réglementaires. Les domaines suivants ont été évalués :

- en matière de déchets et de gestion de ressource en eau, le bilan est neutre.
- dans le domaine de la circulation et du stationnement, le projet améliore la situation actuelle et a anticipé les besoins.
- s'agissant de la prise en compte de l'environnement naturel, le projet, d'une part, améliore la manière d'appréhender les projets urbains et de constructions, et d'autre part, fait des choix adaptés au contexte pour réduire ses impacts.
- pour le patrimoine bâti et historique ainsi que pour les enjeux paysagers, le projet en améliore la prise en compte par de nombreuses mesures différenciées selon les espaces considérés.
- les impacts du PLU sur les terres agricoles ont été strictement limités par divers moyens dès lors que le PADD a inscrit la volonté de préserver son potentiel (1 598 ha d'espaces agricoles dont 1 164 ha D'ESA et 800 ha d'ERPAT ; ...).

Il est rappelé que la concertation a permis de coordonner les projets en amont à l'approbation du PLU pour qu'ils respectent l'état d'esprit du PADD et pour optimiser les impacts à tous points de vue : ainsi, le projet AUQ n'impacte pas les espèces et habitats protégés, les choix étant plutôt qualitatifs à cet égard ; les équipements publics sont aux normes (sauf l'assainissement non collectif en cours) et à la hauteur des projets à venir.

En conclusion, il est précisé que le bilan environnemental est neutre à positif avec une mise en garde sur l'atteinte portée à la tortue d'Hermann sur le site Nt2. La concentration de l'aire à bâtir et bâtie favorise une densification qui poursuit la consolidation d'un lieu de vie qualitatif. Vis-à-vis des équilibres écologiques, ces choix qui découlent de l'application des textes en vigueur, réduisent la pression sur les espaces naturels.

## **1.6 Présentation du projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées**

### **1.6.1 Zonage d'assainissement des eaux usées**

En concertation avec les élus en charge de l'assainissement des eaux usées, compte-tenu d'un diagnostic du réseau d'assainissement des eaux usées existant, de l'aptitude des sols à l'assainissement, de l'état des dispositifs d'ANC existants et des contraintes à la mise en place de l'ANC, le zonage d'assainissement des eaux usées comportera 2 zones : EU1, assainissement collectif et EU2, assainissement non collectif (cf. document Tpaee / Annexe XVII « cartographie des zones d'assainissement des eaux usées - Assainissement collectif et assainissement non-collectif »).

Le règlement en zone d'assainissement collectif (AC) ainsi que celui concernant la zone d'assainissement non collectif (ANC) précisent les obligations qui s'imposent aux habitations ou établissements dans le cadre de la mise en œuvre du zonage d'assainissement des eaux usées.

Toute habitation ou établissement inclus dans la zone d'assainissement collectif mais non raccordé au réseau disposera d'un délai de deux ans à compter du courrier d'injection de raccordement au réseau envoyé par la mairie.

En matière d'ANC, il est précisé que les communes ou leurs établissements publics de coopération sont tenus d'assurer le contrôle des installations concernées et que les dispositifs ANC non conformes doivent être mis en conformité sous un délai de 1 an à compter du rapport du SPANC faisant état de la non-conformité.

### **1.6.2 Adéquation entre le zonage et la capacité de la STEP**

La capacité de la STEP est de 1 600 EH et en pointe estivale 2023, la charge hydraulique en entrée était de l'ordre de 900 EH. En considérant 3 EH en moyenne par logement, le cumul de l'ensemble des projets urbains engendrerait une charge supplémentaire de l'ordre de 370 EH.

La charge en entrée de STEP serait ainsi portée à 1 270 EH en pointe estivale, soit 79% de la charge nominale : les différents projets de raccordement sont donc compatibles avec la capacité actuelle de la STEP.

### 1.6.3 Programme prévisionnel de travaux

Les travaux prévisionnels sont répartis selon les trois priorités suivantes :

#### Priorité 1 Actions correctives ou curatives sur l'existant (2024 - 2025)

La priorité est de mener à bien des interventions ponctuelles sur les ouvrages et équipements existants afin d'optimiser et de stabiliser le fonctionnement du réseau et de la STEP, le montant prévisionnel de l'ensemble des travaux s'élevant à 115 000 € HT.

Ces interventions sont à la charge de la SDEC qui est le gestionnaire du réseau.

#### Priorité 2 Création de réseau de collecte des eaux usées dont extension Piattonne (2026 - 2027)

Le zonage d'assainissement des eaux usées implique la création d'un réseau structurant afin de raccorder des habitations actuellement en ANC au réseau de collecte des eaux usées, le montant prévisionnel des travaux étant estimé à 125 000 € HT. Le raccordement de l'OAP de PIATTONNE est une extension de réseau permettant de répondre aux besoins de l'urbanisation future.

#### Priorité 3 Raccordement des zones habitables de l'OAP du Piattonne au réseau de collecte des eaux usées

Les différentes zones d'habitat prévues sur l'OAP de PIATTONNE pourront être raccordées gravitairement au réseau de collecte des eaux usées principal avec la création d'environ 110 ml de réseau en PVC DN 200 pour raccorder les maisons en bande et 100 ml de réseau en PVC DN 200 pour raccorder les zones d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif.

Ces travaux seront pris en charge par l'aménageur. Aucun chiffrage estimatif n'est proposé à ce stade puisque la création du réseau d'assainissement fera partie d'une opération plus large de VRD dont le montant des travaux dépendra surtout des choix en termes de revêtement et de finitions.

## **1.7 Présentation du projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales**

(Cf. document Tpaee / Annexe X « Cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales »).

### 1.7.1 Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Les principes retenus pour le zonage pluvial de PIANOTTOLI CALDARELLO concernent l'ensemble du territoire communal :

- La gestion des eaux pluviales à l'échelle du sous bassin versant n'est pas préconisée en l'absence d'enjeux ou de dysfonctionnements majeurs en lien avec l'urbanisation et dans la mesure où les zones inondables naturelles jouent un rôle de régulation satisfaisant ;
- La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone à urbaniser est préconisée au niveau des voies de desserte des zones urbanisées ou à urbaniser sur l'ensemble de la commune ;
- La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle privative pour toute nouvelle construction est préconisée afin de prévenir les dysfonctionnements potentiels en lien avec l'urbanisation.

#### Règlement du zonage pluvial



Le règlement distingue deux zones en fonction des prescriptions qui s'y attachent : les zones soumises à prescriptions de niveau 1 qui recouvrent l'ensemble du territoire ; les zones soumises à prescriptions de niveau 2 constituant des exceptions (nouvelles constructions ; certaines surfaces imperméabilisées autres que les constructions sont autorisées : voiries, voies d'accès, trottoirs et places).

### 1.7.2 Programme prévisionnel de travaux

Les travaux prévisionnels comprenant huit opérations sont répartis selon les trois priorités suivantes :

#### Priorité 1 Échéance 2024 - 2026 (montant prévisionnel 650 000 € HT)

- Opérations d'entretien et de réhabilitation de l'existant ;
- Désimperméabilisation de deux parkings communaux bitumés ;
- En lien avec l'aménagement de l'OAP de PIATTONE et la création de la voie de liaison entre la RT n°40 et la RD 122 : création d'ouvrages de stockage-régulation sous la forme d'espaces verts en dépression d'environ 70-80cm de profondeur pour un volume utile total de l'ordre de 1000 m<sup>3</sup> ainsi que le réseau permettant d'assurer l'évacuation du débit de fuite.

#### Priorité 2 Échéance 2027 - 2029 (montant prévisionnel 695 000 € HT)

- Sur le village de PIANOTTOLI, création d'ouvrages de stockage-régulation sous la forme d'espaces verts en dépression d'environ 60cm de profondeur pour un volume utile total de l'ordre de 300 m<sup>3</sup> ;
- Sur l'OAP de PIATTONE, création d'un bassin de stockage-régulation, enterré sous le parking, de type structure alvéolaire ultra légère.

#### Priorité 3 Échéance 2030 (montant prévisionnel 160 000 € HT)

Redimensionnement du réseau compris entre la mairie et l'exutoire du bassin versant [B] modélisé (bassin de 4,56 ha / Réseau compris entre la mairie et la limite ouest du parking du SPAR). Ces travaux devant être envisagés dans le cadre de travaux VRD plus larges sur ce secteur.

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1. Organisation de l'enquête**

Dès réception le mardi 5 mars 2024 de la décision du président du tribunal administratif de Bastia me désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire (*cf. pièce jointe n°1*), j'ai immédiatement pris contact avec Mme Andréa LOBELLO, en charge du dossier au sein des services de la mairie.

Mme LOBELLO m'a précisé que le projet de PLU était conduit avec le cabinet URBA CORSE (Mme MORELO) que je devais contacter concernant le projet de dossier à soumettre à enquête publique (EP) : Mme MORELO m'a transmis une première version numérique le jeudi 7 mars.

Le projet de dossier n'étant pas complet (avis de certaines personnes publiques associées dont la CTPENAF et de la MRae en cours d'élaboration, etc.), une première phase d'échanges par courriel et téléphone avec les deux personnes précitées a permis de :

- valider un premier projet de composition et de présentation du dossier à soumettre à EP.
- prévoir le rajout d'un document concernant la « Mention des textes régissant l'enquête publique, indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation » (article R.128-8-3° du code de l'environnement).
- rajouter également un tableau récapitulatif des envois en RAR du dossier PLU aux différentes PPA avec mention des divers AR.

- travailler sur le projet d'arrêté du maire portant ouverture de l'enquête publique EP.

Cette première phase de concertation technique s'est terminée le mardi 19 mars lors d'une réunion de travail avec Mme MERELO au cours de laquelle nous avons précisé un certain nombre de points concernant la composition du dossier d'EP, la rédaction du document à rajouter et la lecture des différentes cartes constituant le règlement graphique du projet de PLU.

Le vendredi 22 mars, je me suis rendu à Pianottoli-Caldarello où j'ai rencontré le maire, M. Charles-Henry BIANCONI, accompagné de MM. Paul Quilichini (1<sup>er</sup> adjoint) et M. BARTOLI Jean-Christophe (4<sup>ème</sup> adjoint) ainsi que de Mme LOBELLO.

Le matin, après une présentation globale par le maire des objectifs de la commune concernant les projets soumis à EP, nous avons abordé l'ensemble des thématiques afférentes au formalisme de la procédure : la complétude du dossier ; l'arrêté municipal de prescription de l'enquête ; la durée de l'EP, les mesures de publicité et d'affichage de l'avis, le calendrier et le lieu des permanences ; le registre dématérialisé et le site internet de la commune, etc.

L'après-midi, une visite de la zone village a été organisée au cours de laquelle, M. BIANCONI et ses deux adjoints, m'ont présenté les principaux pôles et/ou projets urbanistiques communaux tout en me précisant leur vision du développement de la commune : visite du pôle de Pianottoli avec une lecture de paysage permettant de mettre en évidence les potentialités agricoles et/ou naturelles ; visite approfondie du site du Piattone qui fait l'objet d'une OAP ; présentation de l'aménagement des abords de l'église dans le cadre de la valorisation des sites emblématiques de la commune ; lecture de paysage à partir de la tour littorale.

A l'issue de la visite, M. BIANCONI m'a remis une version papier du dossier d'enquête.

Concernant l'avis de la Direction départementale des territoires de la Corse-du-Sud, j'ai appelé l'attention de M. le maire et de Mme LOBELLO sur certaines demandes qui y étaient formulées en relation avec la composition du dossier d'enquête. La commune a ensuite complété le dossier par les deux documents suivants : la « Doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles (AZS) au titre de l'article R.11-2 du code de l'urbanisme / Bassin de Corse » et une note complémentaire intitulée « Éléments complémentaires apportés au public par la commune à la suite des avis PPA préalables à l'enquête publique ».

L'avis de la CTPENAF ayant été transmis le vendredi 19 avril, j'ai validé la complétude du dossier et le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête après avoir contacté le commissaire enquêteur suppléant afin de connaître ses disponibilités pour le calendrier prévisionnel des permanences.

Ainsi, par arrêté municipal n°2024-59 du 23 avril 2024, il a été prescrit l'ouverture d'une EP relative à l'élaboration du PLU, du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées, et du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello (cf. pièce jointe n°2).

Le mardi 7 mai 2024, la société Préambules m'a envoyé un projet de registre dématérialisé pour validation : j'ai validé les deux pages « Présentation » et « Déroulement » et, concernant la page « Documents de présentation », j'ai demandé que plusieurs modifications y soient apportées en relation avec le dernier dossier envoyé par le cabinet URBA CORSE. J'ai validé ensuite la version actualisée du registre dématérialisé, Préambules m'ayant confirmé son ouverture automatique au public le mardi 14 mai 2024 à 9h.

## **2.2. Déroulement de l'enquête**

### Mesures de publicité et affichage

Concernant la publicité de l'enquête publique, l'avis a fait l'objet :

- de deux insertions dans le Petit Bastiais, la première le 29 avril et la seconde le 6 mai 2024 (cf. pièce jointe n°3) ;

- de deux insertions également dans le Corse-Matin, la première le 28 avril et la seconde le 12 mai 2024 (cf. pièce jointe n°3).

L'avis au public (cf. pièce jointe n°4) a été publié sur le site de la commune et il a fait l'objet d'un affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci conformément aux dispositions réglementaires concernées (cf. pièces jointes n°5).

#### Permanences et observations du public

Durant les 32 jours de la durée de l'EP, le registre dématérialisé était ouvert (adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5365>) et une adresse électronique ([enquete-publique-5365@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5365@registre-dematerialise.fr)) avait été mise à la disposition du public.

Je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de de la mairie de Pianottoli-Caldarello conformément aux dates et aux horaires précisés dans l'arrêté municipal du 23 avril 2024 :

- mardi 14 mai 2024 de 9h à 12h, jour d'ouverture de l'enquête ;
- mercredi 22 mai 2024 de 14h à 17h ;
- mardi 28 mai 2024 de 9h à 12h ;
- samedi 1<sup>er</sup> juin 2024 de 14h à 17h ;
- vendredi 7 juin de 9h à 12h ;
- vendredi 14 juin de 14h à 17h, jour de clôture de l'enquête.

Au cours de ces six permanences, j'ai reçu trente-six personnes. Trois courriers m'ont été adressés au siège de l'EP et deux notes m'ont été remises : ces cinq pièces ont été annexées au registre papier.

Depuis le mercredi 29 mai, j'ai enregistré régulièrement les différentes contributions du registre papier sur le registre dématérialisé.

#### Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête le vendredi 14 juin 2024 à 17h, j'ai clos et signé le registre papier (cf. pièce jointe n°6) et j'ai récupéré le dossier soumis à enquête publique ; le registre dématérialisé a été clos le même jour et à la même heure (cf. pièce jointe n°7).

Le vendredi 21 juin 2024, j'ai rencontré M. QULICHINI à qui j'ai remis le procès-verbal de synthèse des avis des PPA et des observations du public (cf. pièce jointe n°8) conformément aux délais réglementaires régissant cette procédure : le mémoire en réponse devant être transmis au commissaire enquêteur au plus tard le 6 juillet 2024.

Le vendredi 5 juillet 2024, M. BIANCONI m'a transmis par courriel le mémoire en réponse (cf. pièce jointe n°9).

\*

L'enquête s'est déroulée dans un excellent climat grâce à la participation constructive de l'exécutif communal, de Mme LOBELLO et de Mme MERELLO pour la mise en œuvre de l'ensemble des modalités afférentes au formalisme de la procédure concernée.

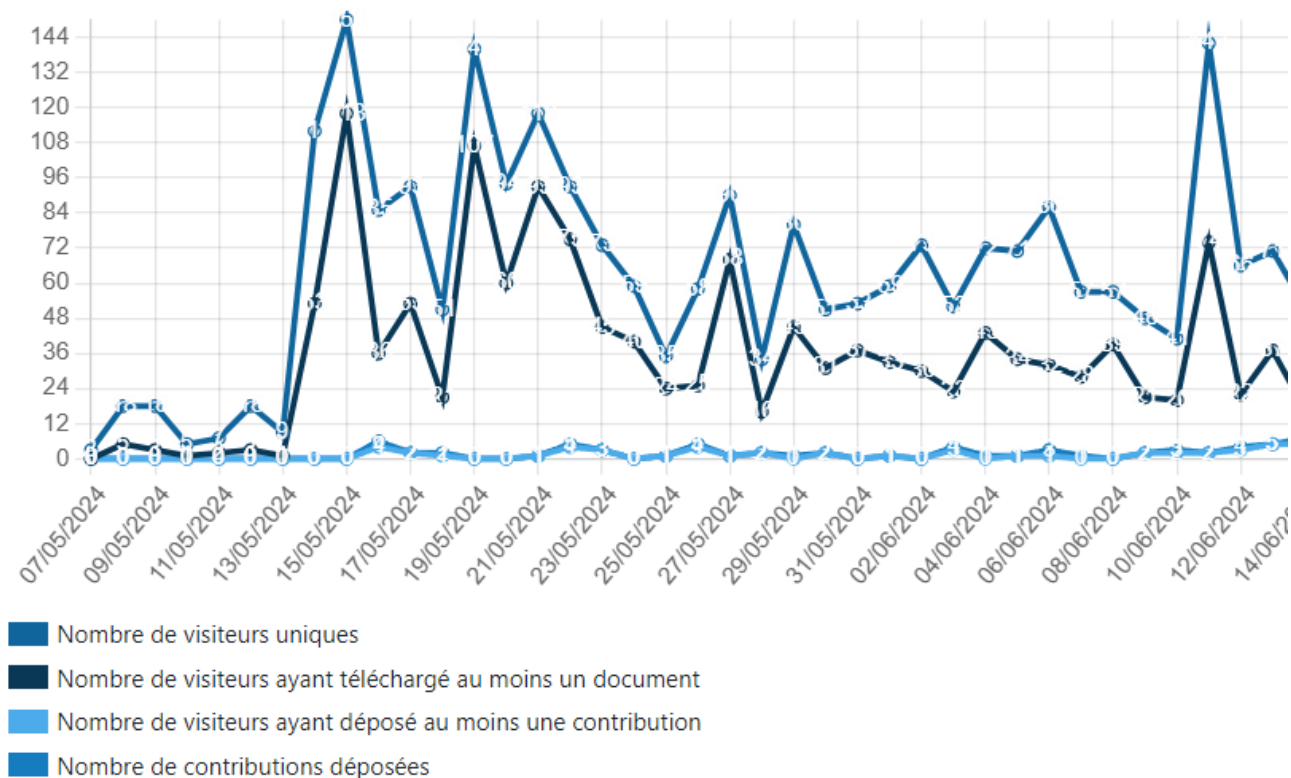
#### Comptabilité des observations sur le registre papier et sur le registre dématérialisé

Toutes les observations consignées sur les deux registres ont porté sur le projet de PLU : elles émanaient de particuliers qui, soit exprimaient leur avis favorable au projet présenté, soit demandaient une modification du classement de tout ou partie de certaines de leurs parcelles, proposées en zones agricoles et/ou naturelles, afin qu'elles deviennent constructibles. Aucun(e) des pétitionnaires n'a émis d'avis défavorable sur le projet.

S'agissant du registre papier, 17 observations écrites y ont été déposées.

Concernant le registre dématérialisé :

- il a fait l'objet de 2494 visites uniques et 65 observations y ont été déposées ;
- 1415 visiteurs ont téléchargé au moins un document soit 57% des visiteurs ;
- 1671 téléchargements ont été réalisés.



(Source : capture d'écran du registre dématérialisé)

Les différentes visites du registre dématérialisé ont engendré 1671 consultations réparties approximativement comme suit :

- documents divers (arrêtés, délibérations, etc.) : 385 consultations soit 23 % du total des consultations ;
- dossier PLU : 1164 consultations soit 69,7 % du total des consultations ;
- dossier schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux usées : 68 consultations soit 4,1 % du total des consultations ;
- dossier schéma directeur et zonage d'assainissement des eaux pluviales : 54 consultations soit 3,2 % du total des consultations.

### 3. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DE LA MISSION RÉGIONALE d'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe), DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

#### 3.1 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.1.1 Avis du 1<sup>er</sup> décembre 2022 du Conseil des sites de Corse concernant le projet de classement d'Espaces Boisés de la commune

Le Conseil rend un avis favorable à l'unanimité au projet de classement d'espaces boisés avec prise en compte des remarques de la DDT de la Corse-du-Sud sur les EBC n°1, n°3 et n°7 et le retrait des

EBC n°10 (Giesulle) et n°13 (marais de San Giovanni) pour prendre en compte les remarques du conservatoire du littoral.

Réponse du maître d'ouvrage  
Sans objet.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note l'avis favorable du Conseil des sites, à l'unanimité, concernant le projet de classement des EBC communaux.

3.1.2 Avis du 18 janvier 2024 de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement

L'ABF précise que l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corse-du-Sud) n'émet pas de remarques sur le projet arrêté transmis.

Réponse du maître d'ouvrage

Néant.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note la réponse de l'ABF qui est apportée au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement.

3.1.3 Avis du 11 mars 2024 de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud (CCAS)

La CCAS constate que le projet de PLU s'avère protecteur concernant la quasi-totalité des espaces agricoles : elle souligne le fait que 195 ha d'ESA supplémentaires sont identifiés.

La CCAS délivre un avis favorable au projet présenté sous réserve de la prise en considération de leurs observations quant à une réécriture plus souple du règlement en zone qui impose au pétitionnaire une construction à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants (*cf. page 92 du règlement écrit*) et peut conduire, dans certains cas, à l'abandon des projets : la CCAS considère que les contraintes topographiques des lieux et les équipements existants (eau et électricité) peuvent faire obstacle au respect de cette condition.

Elle précise que la Charte agriculture et urbanisme de Corse adoptée par la CTPENAF le 6 décembre 2023 est bien moins contraignante que le règlement proposé concernant le choix de l'implantation des constructions agricoles.

Par ailleurs, la CCAS regrette que l'urbanisation avance sur des ESA du secteur de la Zone UE1 (impact de 1,4 ha situés en ESA dans le PADDUC). Elle rappelle que, lors de la réunion des PPA, avait été évoqué le retrait des espaces verts du projet, solution qu'elle encourage afin de limiter au maximum la consommation d'ESA.

La CCAS précise également qu'elle reste à la disposition de la commune pour la mise en œuvre d'une éventuelle ZAP et des projets agricoles que la commune souhaite porter.

Réponse du maître d'ouvrage

Le caractère agricole du territoire explique qu'une attention particulière soit accordée à l'évolution de ces espaces agricoles pour concilier viabilité des exploitations, protection des terres, des écosystèmes et des paysages. Compte tenu des caractéristiques des exploitations et notamment la présence des élevages avec certaines de leurs nuisances, la commune reconsidérera en conséquence les distances entre bâtiments d'exploitations et résidence principale. Le règlement sera assoupli et permettra une construction de la résidence principale dans un rayon maximal de 200 mètres (*cf.*

Observation déposée sur le registre papier par M. Jean- Pierre ANTONETTI le 27 mai 2024).

La zone UE1 a fait l'objet d'un dépôt de permis pendant l'élaboration du PLU. L'ouverture de chantier a été acté et l'état initial du sol modifié ; le PLU a pris acte de cet état de fait et ne pouvait pas maintenir l'ESA notamment dès lors que la couche de terre végétale a été retirée et la nature des sols modifié. La vocation de la zone est maintenue en vue du projet urbain, structurant la centralité du bourg et créant une dynamique économique. Les espaces verts situés à l'arrière des futures constructions accueillent des éléments techniques à savoir le bassin de rétention ; la zone est actée afin de permettre ces aménagements.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

*(Règlement de la zone A)* Je prends acte de l'assouplissement du règlement permettra une construction de la résidence principale dans un rayon maximal de 200 mètres (au lieu de 50 m prévu dans le projet de règlement) sur la base des éléments apportés par l'agriculteur concerné : en effet, les problèmes évoqués peuvent être rencontrés lors d'autres demandes concernant l'édification de la résidence principale sur l'exploitation agricole (éléments édaphique ou topographique contraignants, nuisances olfactives liées par exemple à certains élevage, etc.).

*(Zone UE1)* Je valide les différents éléments apportés par le maître d'ouvrage.

#### 3.1.4 Avis du 11 mars 2024 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Pour l'INAO, si le projet de PLU centré sur les deux principaux lieux de vie de la commune semble en cohérence avec les besoins annoncés dans le PADD et le rapport de présentation (partie II), quelques ajustements dans la délimitation des zones UV et UC pourraient être réalisés pour préserver les espaces présentant encore de fortes potentialités agricoles.

En effet, l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » ou « « Corse - Figari », bien que recouvrant une surface importante du territoire communal, doit être préservée autant que possible dans la mesure où le développement des villages a consommé assez largement cette aire depuis sa création à la fin des années 1980. Selon les calculs de l'INAO, les zones U du projet de zonage en recouvrent 37,13 ha dont 25,88 ha sont déjà bâtis ou artificialisés selon la tâche urbaine de 2019.

Ainsi, accordant une attention toute particulière à toutes les extensions en périphérie des zones constructibles sur des parcelles non bâties retenues dans l'aire de l'AOP précitée, l'INAO demande le classement en zones A ou N du PLU des secteurs ci-dessous :

- les parcelles B n°225, 228 et 229 dans la zone UC au nord de Pianottoli, pour retenir la route de Tozza Alta comme limite franche à l'urbanisation.
- les parcelles B n°842 et 1 715 en zone UC à l'est de Pianottoli et la parcelle C n°1666 au nord-est de la zone UV de Caldarello, pour éviter une avancée de l'urbanisation dans les espaces agricoles au caractère stratégique.
- La zone UC au sud-est de Caldarello avec notamment la parcelle C n°571, pour maintenir l'urbanisation à l'ouest de la route D 122.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte de ses demandes, l'INAO ne s'opposera pas au projet de PLU de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage (MO)

La commune propose des ajustements du zonage mais sur d'autres parcelles qui ont des potentialités agricoles et classées dans les périmètres AOC. Il s'agit des parcelles suivantes à reclasser en A ou N :  
En A : B1715, B1367 et B67

En N : B571

D'une surface totale de 5598 m<sup>2</sup>, ces modifications sans porter atteinte à l'économie générale du PLU et en répondant aux enjeux agricoles, permet de donner une suite favorable à la demande de l'INAO qui concerne environ 6958 m<sup>2</sup> (B225, B228, B229, B842, B1715, C1666, C571) sachant que la C1666 fait l'objet d'un projet de construction.

Voir cartes en annexe du mémoire.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments apportés par le MO qui s'inscrivent dans une volonté de répondre aux enjeux AOC sans porter atteinte à l'économie générale du PLU. Il est à préciser que le maire et le premier adjoint m'ont confirmé ces points lors d'échanges divers en me présentant d'une part, les parcelles évoquées par l'INAO et d'autre part, les sept parcelles proposées. Je relève que ces dernières qui sont classées dans le périmètre AOC présentent également des potentialités agricoles.

#### 3.1.5 Avis du 19 mars 2024 de la Collectivité de Corse (CdC)

En introduction de la note d'observations, la CdC prend acte des enjeux auxquels doit faire face la commune en notant que le projet de PLU couplé à d'autres actions menées en parallèle permet d'y répondre.

La CdC précise que les documents transmis appellent néanmoins certaines observations visant notamment à sécuriser juridiquement le projet de PLU, à justifier et garantir les objectifs affichés par la commune. Les observations sont réparties au sein des sept points suivants :

#### 1 L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre

##### *Zone Ue3 de Laronu*

Pour la CdC, cette zone située en discontinuité des villages existants, ne peut être considérée comme un secteur déjà urbanisé que ce soit au titre de la loi Littoral modifiée par la loi ELAN ou de l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Il est toutefois noté que le règlement de la zone n'autorise pas de nouvelles constructions au-delà de l'extension limitée de celles existantes.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur comportant des activités économiques qui nécessitent des évolutions dans le cadre de leur activité et la zone n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle, un classement en U est maintenu même si cet espace n'est pas considéré comme un SDU. La parcelle abritant l'ancienne cave viticole avait été retiré du projet arrêté et classée en zone agricole à la suite des avis des PPA.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note à la fois les éléments d'analyse de la CdC et les éléments de réponse du MO. Je relève que le règlement (zones UE / Zone UE3) édicte des prescriptions contraignantes qui encadrent la mise en place de nombreuses activités dans le bâti existant :

- logement uniquement destiné à des employés ou gérant de l'entreprise et uniquement dans le bâti existant ;
- hébergement interdit ;
- le commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peuvent s'exercer que dans le bâti existant ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées ne peuvent être installés que dans le bâti existant ;

- même contrainte pour tous les autres équipements recevant du public ;
- les entrepôt ne peuvent être mis en place que dans le bâti existant ;
- même contrainte pour les bureaux, sans dépasser toutefois 20% de la surface de plancher de la zone ;

Par ailleurs, ne sont admises que les extensions en une seule fois sans dépasser 30% des surfaces existantes au moment de l'approbation du PLU et en une seule fois.

#### *Zone Nt de 5ha dédiée à la production d'énergie photovoltaïque*

Répondant aux critères de l'ESA alors que la commune l'a considérée comme une « friche », la CdC précise que ce secteur, n'ayant pas été retenu par le décret n°2023 - 1311 du 27 décembre 2023 comme pouvant accueillir une centrale photovoltaïque en dérogation au principe de continuité de l'urbanisation de la loi Littoral, l'autorisation d'un projet de ce type serait donc contraire aux dispositions de cette dernière.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles de ce secteur correspondent à l'emplacement d'une ancienne décharge. Les sols ne sont plus aptes à une mise en culture ; aussi en vue de favoriser le développement des énergies renouvelables sans porter atteinte aux terres agricoles productives, ni aux espaces naturels, la commune a proposé ce site. Il devrait apparaître dans les prochains décrets ministériels désignant les sites régionaux retenus. Notons que le projet a fait l'objet des études environnementales nécessaires (étude d'impact complète en 2021) et qu'un usage agricole pourrait être validé s'il est compatible avec la production solaire comme par exemple l'installation de ruches. Pour information, l'instruction du dossier est en actuellement en cours de reprise.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO en relevant, notamment, que les sols ne sont plus aptes à une mise en culture et que ce secteur devrait figurer dans de prochains textes réglementaires.

Ainsi, dans la mesure où ce secteur, n'a pas été retenu par le décret n°2023 - 1311 du 27 décembre 2023 comme pouvant accueillir une centrale photovoltaïque en dérogation au principe de continuité de l'urbanisation de la loi Littoral, je considère que le projet concerné doit être « gelé » dans l'attente de l'inscription réglementaire précitée.

#### *Dimensionnement des zones constructibles*

Les zones U englobent les tissus pavillonnaires qui se sont développés en continuité des villages.

Le SCoT en cours d'élaboration ne comporte pas d'objectifs chiffrés à ce jour alors que la spatialisation des besoins en logements et en équipements publics sur le territoire ainsi que la répartition de la ressource en eau nécessiteraient une approche intercommunale.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune s'est rapprochée des services compétents de la gestion de la ressource en eau potable. Bien qu'il y ait en effet des enjeux intercommunaux, la gestion des besoins est aussi très locale et le projet a été validé par lesdits services.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments apportés par le MO.

Concernant la densification des parcelles déjà bâties, il est relevé que le taux de rétention globale de 80% est appliqué de manière globale sans précisions particulières et distinctions diverses au niveau



parcellaire.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les parcelles en zone naturelle et agricole, ce taux ne s'applique pas car il n'est plus possible de densifier. La rétention foncière concerne les « fonds de parcelles » situés en zone constructible, soit 15 parcelles bâties sur les 89 parcelles prises en compte dans le décompte du rapport de présentation (page 113 du PLU arrêté). Une variation à 50% ajouterait à l'hypothèse de production de logements principaux, un total de 5, soit 8 au lieu de 3. Cette hypothèse ne modifie pas l'esprit du PLU et ses objectifs. Il est difficile d'anticiper les pratiques sur la densification des parcelles. Les logiques particulières ne peuvent être prédites avec certitude, seulement estimées à partir d'un faisceau d'indices (le tissu pavillonnaire, les données INSEE, l'expérience terrain des élus). Il n'existe par ailleurs aucun moyen à la disposition des communes pour mobiliser ce foncier, important en surface puisque longtemps la commune a appliqué des seuils minimum (entre 3000 et 5000 m<sup>2</sup>) au titre de l'assainissement et ce malgré l'abrogation de cette obligation. Cela a entraîné un tissu bâti de faible densité caractéristique de l'habitat diffus.

Les parcelles de grande taille comme les demeures érigées sur celles-ci témoignent de la présence de propriétaires de résidences secondaires qui cherchent un cadre de vie en pleine nature et dont les moyens les exonèrent de devoir vendre une partie de leur terrain ou de le transmettre à leur descendance. Dans les secteurs constructibles, la législation autorise et promeut la densification mais la pratique reste marginale. Les photos aériennes d'une période à une autre, montrent parfaitement la très faible mobilisation des fonds de parcelles. Le marché immobilier montre une hausse générale des prix laissant entendre aussi que la mise en valeur de ces biens sera liée au cadre naturel qu'offre ces vastes jardins. Cette hausse est également défavorable à la mutation de ces résidences secondaires vers des logements principaux. Aussi, une quelconque densification dans ces fonds de jardin risque d'être plus favorable à la production de biens locatifs saisonniers qu'à celle de logements à l'année et cela tant que la fiscalité nationale continue de soutenir indirectement ces logements saisonniers. La commune a quant à elle augmenté la fiscalité locale sur les résidences secondaires (THRS majorée de 60 %).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO.

Concernant les constructions potentielles sur les 61 parcelles libres hors zone AUQ, la CdC considère que l'hypothèse retenue de 1 logement / parcelle, sans tenir compte de la taille de la parcelle, pourrait être sous-évaluée alors que le PLU pourrait la règlementer.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il convient de noter que le PLU propose pour ces parcelles une occupation à 100% et n'applique aucune rétention ce qui ne reflète pas les rétentions foncières encore présentes (cf. point précédent). Le choix d'un logement par parcelle, tient compte de la combinaison des paramètres suivants :

- La taille moyenne des 100 parcelles prises en compte est de 1110 m<sup>2</sup>
- Le paysage dans lequel ces parcelles s'insèrent est de type pavillonnaire et en cas de densification, il convient de respecter le tissu bâti
- Des parcelles ne seront pas bâties et d'autres accueilleront plusieurs constructions
- Le morcellement foncier est contraignant notamment pour instaurer certaines règles de densité
- La typologie de la demande dans ces quartiers vise le pavillon
- Si la capacité des réseaux viaires, d'eau ou d'assainissement est suffisante pour l'évolution démographique prévue par le PLU, la densité n'est pas favorable sur tous les secteurs.

## Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les six paramètres énumérés pour justifier le choix d'un logement par parcelle me semble constituer des éléments de réponse concrets prenant en compte la réalité locale.

Il est relevé également le fait que la zone AUQ peut sembler vaste au regard des besoins notamment de logements en résidence principale même si des espaces et des équipements publics y sont prévus. Pour la CdC, ce type de problématique est accentué par le fait que les autres sources existantes de logements ne sont pas prises en compte (logements collectifs sociaux sur le nouveau secteur du SPAR et reconversion de l'ancienne gendarmerie en logements communaux dont le nombre n'est pas précisé) sans compter les sources de logements potentielles tels la mobilisation des logements vacants et une possible régulation des logements de tourisme.

## Réponse du maître d'ouvrage

Le déficit en logements sociaux, a la location comme en accession à la propriété, ou à des prix abordables, est général dans l'intercommunalité ; la commune tire le bénéfice de son PLU en œuvrant en faveur des populations en quête de logements non seulement sur sa commune mais de manière plus générale. Bénéficiant aussi d'un timing favorable et d'une implication active, la commune a déjà des contacts avec la région, l'Etat, ainsi qu'avec des bailleurs sociaux. Le volume de logements proposé ne fait l'objet d'aucune remise en question. Par ailleurs, la commune projette à court terme la réalisation d'un lotissement communal destiné à la primo accession (étude de faisabilité en cours).

Le projet de la gendarmerie (12 logements) va permettre de répondre à l'urgence à court terme alors que le projet de quartier s'inscrit dans un temps à fortiori plus long. Les logements du SPAR s'adressent à une autre clientèle en accession libre mais aussi aux futurs employés. La typologie de logements collectif va concerner une autre population, notamment les classes moyennes hors champs du social et hors champ du marché du logement individuel dont les prix sont en hausse constante et atteignent des niveaux inédits.

Le nombre de logements vacants disponibles reste faible (54 vacants en théorie contre 0 dans les faits. Les logements sont des résidences secondaires, des biens en location et un logement inhabitable) ; en effet après vérification auprès de la DGFIP, les données INSEE sont erronées. Beaucoup de logements vacants, sont des biens en location saisonnière. La commune fait le nécessaire pour rétablir un état des lieux plus exhaustif et mobilise les biens sans maîtres autant que possible. Il n'existe pas de moyens à disposition de la commune pour mobiliser les logements vacants au niveau d'un PLU.

## Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO en relevant le petit nombre de logements vacants dont beaucoup sont en réalité des biens en location saisonnière.

## 2 La préservation des espaces agricoles définis au PADDUC et la lutte contre la consommation d'ERPAT

### *Impact de certaines zones U et AU sur des poches d'ESA et d'ERPAT (cf. illustration 1)*

La CdC liste 4,5ha d'ESA non bâtis dont un vaste îlot de 3ha environ sur le secteur de Viagenti et environ 2ha d'ERPAT non bâtis dans la zone AUQ. Compte-tenu des éléments évoqués précédemment (cf. point 1 / Dimensionnement des zones constructibles), elle considère qu'une réduction de certaines zones pourrait être proposée sur les espaces concernés.

## Réponse du maître d'ouvrage

Les ESA de la zone UE de Viagenti (UE1) sont partiellement impactés par une autorisation

d'urbanisme antérieure à l'arrêt du PLU qui a fait l'objet d'un démarrage de chantier ; l'état de lieux n'est plus compatible avec un ESA. Par ailleurs, cet espace n'a jamais fait l'objet de toute demande du réseau d'irrigation ni même de déclaration de surface.

Le secteur du Piattonne est communal : le caractère ERPAT des parcelles est partiellement erroné dès lors que l'ancien stade est remblayé et comporte des carcasses de véhicules et des gravats de chantiers et autres objets ; que les parties aujourd'hui naturelles sont en pente et entre des résidences habitées ce qui limite la mise en exploitation. Le caractère agricole est ici secondaire vis-à-vis des périphéries qui ont été conservées en zone A grâce aux projets de logements au cœur du village.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les éléments de réponse du MO concernant les zones UE de Viagente et du Piattonne me semblent conformes à la réalité de ces deux espaces que j'ai pu découvrir lors de ma visite de la commune et/ou lors de diverses présentations du maire avec des outils cartographique numériques.

#### *Absence partielle de cohérence entre les fichiers accompagnant le projet de PLU*

Pour la CdC, le zonage devra être clarifié sur les points suivants : absence de mention du secteur As pour les ESA dans le règlement écrit et graphique ; incohérence partielle entre le zonage général et le zonage ESA / ERPAT, proposés séparément ; 14h ont été simultanément identifiés en ESA et prescrits en EBC ; espaces simultanément identifiés en ERPAT et en EBC.

La CdC considère qu'il convient de choisir l'une ou l'autre des destinations précitées et d'adapter le zonage en conséquence, le classement en EBC empêchant tout défrichage et tout changement de destination ne semble pas compatible avec l'ESA ou l'ERPAT.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les ESA communaux ont été validés par la CTPENAF. Il apparaît que certaines parcelles non exploitées sont plutôt boisées et présentent des enjeux écologiques majeurs, complémentaires parfois avec les exploitations agricoles. Aussi, ces ESA seront supprimés dans le projet final. La nomenclature du PLU sera rectifiée en ajoutant un « s » aux aplats jaunes. Le règlement en ESA étant identique à celui de la zone A, rien ne justifie un secteur. En effet, un secteur est une sous-partie de zone ayant une variation réglementaire ponctuelle.

Concernant le classement en zone N : certains ESA et de nombreux ERPAT couvrent des surfaces dont la vocation avérée est naturelle : ces fonctions doivent être maintenues au nom des équilibres fonctionnels du territoire. Le règlement n'interdit pas les exploitations agricoles sur demande des services de la CACS sur l'ensemble du territoire insulaire mais il appartient au PLU d'assurer aussi la préservation de ces espaces. Par définition, le pastoralisme extensif est possible sur la quasi-totalité des écosystèmes, aussi, il n'est pas souhaitable de les identifier tous en zone agricole selon l'avis des bureaux d'études en charge du PLU. Ces classements ne remettent pas en question la compatibilité du PLU avec le PADDUC.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO en relevant, par exemple, que le projet final du PLU sera modifié : certains ESA seront supprimés (certaines parcelles non exploitées, plutôt boisées et présentant des enjeux écologiques majeurs) et la nomenclature du PLU sera rectifiée en ajoutant un « s » aux aplats jaunes.

### 3 Les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire

*Énumération des dispositions du règlement dans les zones UC et UV pouvant contrevenir à la volonté affichée dans le projet de PLU de permettre une densification douce (cf. page 4/10).*

*Observations diverses (cf. page 5/10) sur : le réseau d'assainissement collectif dans certaines zones UC ; des points du règlement concernant l'adaptation des logements au changement climatique ; la gestion des eaux pluviales directement sur la parcelle au sein de la zone Us1 ; les « éléments patrimoniaux » et « paysagers » précisés sur le règlement graphique.*

### Réponse du maître d'ouvrage

La densification douce des zones n'induit pas d'ignorer les enjeux écologiques et paysagers. Ainsi, si des parcelles sont concernées par des éléments d'intérêts à préserver, d'autres ne le sont pas. Le raccordement à l'assainissement collectif anticipe les dysfonctionnements et risques de pollution des sols d'une part et le réseau collectif permet une densification plus importante puisque la parcelle n'a pas besoin d'accueillir la fosse septique. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est une obligation. La commune ne peut pas engager pour des raisons financières la mise en place d'un réseau public d'eaux pluviales sur l'ensemble des zones bâties.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO dans les différentes thématiques concernées.

### *OAP du Piattonne*

Les préconisations de la CdC portent, notamment, sur :

- l'opportunité de traduire dans l'OAP la volonté de s'inspirer du village de Viagenti, situé en continuité, dans le schéma d'aménagement dont la modification permettrait également de déplacer les aires de stationnement collectif à l'arrière des logements collectifs et intermédiaires ;
- le respect de densités proches de celles du village (20 à 30 logements/ha) voire au-delà pour l'habitat collectif (50-60), favorisant une économie foncière permettant à la commune de constituer une réserve foncière pour l'avenir ;
- la mobilisation différenciée du relief (pente en partie ouest / Terrains plats, ...) pour une répartition optimum de l'habitat, des jardins familiaux et des espaces publics sans oublier une vigilance particulière sur l'intégration paysagère du nouveau quartier.

### Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP donne des orientations générales réalisées de manière conjointe entre l'urbaniste du bureau d'étude spécialisé en aménagement opérationnel et compétent en écoquartiers. Ces orientations sont proposées au stade amont de la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme. La mairie est engagée d'ores et déjà auprès de différents partenaires pour mettre en œuvre ce projet qui ne concerne que des terrains communaux. Des ajustements mineurs pourraient avoir lieu sous forme de procédures simplifiées le cas échéant une fois le PLU approuvé.

La configuration géographique du terrain et le paysage ont orienté les choix de l'OAP pour faire en sorte d'optimiser son occupation tout en préservant une trame verte intérieure, en apportant des réponses aux besoins de stationnement et en respectant la morphologie urbaine de densité moyenne de Viagenti. Les coûts de l'opération font également partie des paramètres considérés.

En termes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, notons que :

- L'électrification de la zone est programmée et lancée depuis juin 2024
- Le city stade sera réalisé au second semestre 2024
- Le cabinet vétérinaire et la caserne des sapeurs-pompiers sont deux chantiers en cours
- La route prévue en amont du PLU (cimetière-RT40) sera ouverte à la circulation en juillet 2024
- Les travaux de la gendarmerie seront engagés entre 2024 et 2025 pour des logements en

- location
- Le restant du programme sous maîtrise d'ouvrage régionale est à envisager entre 2025 et 2027

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO aux diverses préconisations de la CdC, l'OAP du Piattonne donnant en effet des orientations générales conditionnées par la configuration géographique du terrain et le paysage.

#### *OAP des abords de l'église*

Pour la CdC, la volonté de la commune de mettre en valeur ce « lieu symbolique à forte valeur patrimoniale » semble peu compatible avec le maintien de places de stationnement au pied de l'édifice (côtés est et nord) d'autant qu'un vaste emplacement réservé pour le stationnement est prévu 60m à l'ouest.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les emplacements au pied de l'édifice sont maintenus pour permettre aux personnes âgées, et de mobilité réduite d'être accompagnées au plus près ; c'est un stationnement occasionnel et perméable.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Suite à ma visite sur site, je valide les éléments de réponse apportés par le MO.

#### *OAP relative aux mobilités et au stationnement*

Les observations portent, notamment, sur l'emplacement réservé n°9 en zone UDP, l'utilité du report du cheminement piéton prévu par le PADD sur la zone Ue1, le renforcement de cette OAP sur la traverse du village.

#### *Trame verte*

Concernant les zones U et N, il peut être conseillé soit de renforcer le règlement écrit et graphique de chacune d'entre elles concernant notamment la protection des haies existantes et la perméabilité des clôtures à la petite faune, soit de recourir à une OAP Trame Verte et Bleue transversale.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il n'y a pas d'opposition à cela ; le PLU sera renforcé en ce sens.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note la réponse du MO qui s'engage à renforcer le PLU en matière de trame verte.

#### *Délimitation des ERC*

Absence de report de certains ERC (indice « n ») sur plusieurs zones.

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'erreur matérielle est prise en compte avec l'ajout des ERC manquants sur les plans. Ils sont reportés à titre informatif et de ce fait, leur ajout après omission n'a aucune incidence sur l'économie générale du plan.

« Les articles des dispositions spécifiques au littoral du Code de l'urbanisme sont fréquemment reproduits dans les règlements des PLU. C'est ainsi que sont régulièrement cités les articles L. 121-16 pour la bande de cent mètres ou R. 121-5 pour les espaces remarquables et caractéristiques.

Cette reproduction n'est nullement obligatoire. Elle n'ajoute rien sur un plan juridique puisque les dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme sont opposables aux décisions liées à l'usage du sol en application de l'article L. 121-3, que le plan local d'urbanisme soit ou non compatible avec la loi. Le Conseil d'Etat en tire les conséquences et juge que le règlement écrit du PLU n'a pas à réitérer les dispositions de l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme qu'il doit de toute façon respecter et qui sont, en toute hypothèse, directement applicables aux décisions liées à l'usage du sol. » Gridauh 2020 Loïc Prieur Ecriture des plans locaux d'urbanisme littoraux.

(Un extrait des corrections à apporter est joint avec renvoi au plan annexé au mémoire)

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Le MO répond que l'erreur matérielle est prise en compte avec l'ajout des ERC manquants sur les plans. Dans le commentaire accompagnant l'extrait des corrections à apporter, il est précisé que le PLU rectifiera l'erreur matérielle mentionnée dans l'avis en classant les zones concernées en « An ». Je relève que ces ajouts après omission n'ont aucune incidence sur l'économie générale du plan.

#### 4 Prise en compte des projets de la CdC

Afin de permettre des aménagements routiers, le PLU devra intégrer divers emplacements réservés au bénéfice de la CdC pour la sécurisation de : deux carrefours ; l'entrée de l'agglomération sur la RT40 direction Figari ; la prise en compte d'un fuseau de 15 m linéaires de largeur par rapport à l'axe de la RT 40 hors agglomération pour la prise en compte d'aménagements cyclables.

La CdC demande également de limiter les accès directs sur la RT 40 en dehors de l'agglomération et d'intégrer des reculs de 20 ml à l'axe routier en cas de constructibilité.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les emplacements réservés ne peuvent être inscrits que si leur emprise est précise ce qui en absence de document graphique de la CDC ne semble pas être possible. Les indications fournies sont floues à ce stade. La CDC a été contactée mais n'a fourni aucun document graphique ou écrit. Le cas échéant si leurs études ne sont pas assez abouties à ce stade, une procédure simplifiée sera mise en œuvre ultérieurement.

A l'heure actuelle la demande des emplacement réservés de la CDC se résume à une opération en cours qui consiste à la sécurisation du carrefour RT40 / RT150 (Cf. document en annexe).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Concernant l'intégration de divers emplacements réservés au bénéfice de la CdC, je prends acte des éléments de réponse du MO qui précise toutefois qu'une procédure simplifiée sera mise en œuvre, une fois que la CdC aura finalisé les études concernées.

#### 5 Ressource en eau

La sécurisation de l'augmentation des besoins de la commune passe par la mise en œuvre de mesures de réduction des fuites existantes (35 916 m<sup>3</sup>/an) et la maîtrise des consommations notamment estivales par une modification des modes de consommation pour une gestion partagée et durable de l'eau.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Une nouvelle DSP vient d'être engagée (11/2023). Le budget du SIVOM engagera des financements pour les travaux de la commune de Pianottoli-Caldarello pour répondre aux besoins du PLU.

Le SIVOM a mené avec un bureau d'études une projection à long terme qui met en évidence les futurs

besoins et la nécessité d'améliorer la gestion des ressources. A cet effet, malgré un taux de rendement satisfaisant, des travaux sont prévus en 2024-2025 pour réduire les fuites sur le réseau. Les autres tranches s'étalent entre 2026 et 2028.

Une extension du réseau AEP vers le quartier du Piattone est envisagée entre 2024 et 2025 sous forme d'une conduite de diamètre 100 mm.

Le PLU propose pour modifier les comportements des usagers de :

- Collecter les eaux pluviales
- Choisir des plantations adaptées au climat local
- De conserver la végétation en place
- De recourir à l'agroforesterie
- De limiter le volumes des piscines et de les interdire en zone UV

Les moyens du PLU sont limités dans ce domaine.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève que le budget du SIVOM intègrera les financements nécessaires aux travaux à effectuer sur la commune pour répondre aux besoins du PLU. S'agissant de la maîtrise des consommations de la ressource en eau, le PLU prévoit bien de modifier le comportement des usagers par la mise en œuvre de différentes mesures complémentaires.

#### 6 Prise en compte de l'environnement et du milieu naturel par le projet de territoire

Concernant certaines dispositions du règlement écrit, la CdC rappelle l'importance : d'inscrire les actions de végétalisation dans le temps et d'inciter les porteurs de projets à contracter des contrats de culture visant à la production de plantes locales ; de prévoir, au-delà de l'interdiction des espèces exotique existantes, la prise en compte de leur gestion.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation précisera des protocoles de destruction d'espèces envahissantes et le règlement fera un rappel.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Le MO apporte une réponse concrète aux observations formulées par la CdC avec l'engagement de compléter deux documents importants du projet de PLU, le rapport de présentation et le règlement des différentes zones.

#### 7 Activité touristique

Les données touristiques présentes dans le rapport de présentation devraient être actualisées afin d'afficher les tendances régionales observées en 2023. En outre, le PADD affichant une volonté d'intégrer l'économie du tourisme au développement communal, cette réorientation voulue par la commune impliquera alors la réalisation d'un état des lieux mettant en exergue une situation constatée.

Concernant le projet de requalification du port pour en faire « un port dans le maquis », il mériterait que l'on y ajoute une ambition environnementale avec l'objectif d'obtenir le label « Port propre » et ainsi de réaliser un travail sur tout ce qui peut représenter une source de pollution.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune travaille tout à fait dans ce sens puisque des épaves ont été retirées du fond de la baie ; la reconfiguration du parking et des environs de la capitainerie permettra une désimpermeabilisation

des sols et donc moins de ruissellement vers la mer. L'activité des pêcheurs professionnels a été prise en compte afin d'améliorer leurs conditions de travail : locaux de stockage, production de glace, chambre froide, dispositif de vente sur place, etc...

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Concernant le projet de requalification du port, le MO apporte des éléments de réponse concrets concernant l'extraction des épaves et la désimperméabilisation des sols afin de diminuer le ruissellement vers la mer. En outre, la prise en compte de l'activité des pêcheurs professionnels en rationalisant leur activité devrait permettre également de gérer d'autres sources de pollution.

Par ailleurs, le maire m'a informé que la commune-Port de plaisance et de pêche avait été retenue dans le cadre d'un appel à projets national ( Fonds d'Intervention Maritime) afin de procéder à la réhabilitation de son port.

S'agissant d'une commune littorale possédant un linéaire côtier, la CdC souligne l'importance d'une réflexion sur la création du sentier du littoral.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune dispose d'une servitude littorale longitudinale dont le dossier figure dans le livret des Annexes et servitudes et le tracé sur les plans

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je valide les éléments de réponse apportés par le MO, ce dernier m'ayant confirmé l'importance qu'il accorde à la mise en œuvre d'un sentier du littoral dans le cadre du projet global de développement de la commune.

#### 3.1.6 Avis du 19 mars 2024 de la Direction Départementale des Territoires (DDT) Corse-du-sud

En conclusion de la synthèse de l'avis, il est indiqué que l'avis de l'État sur le projet de PLU est favorable sous réserve que soient pris en compte les trois commentaires suivants ainsi que les remarques formulées dans le document d'analyse du projet :

#### Les trois commentaires

1° Même si le projet de PLU ne remet pas en cause l'objectif de modération de la consommation, pour tendre à une réduction de 50 % des espaces consommés à l'horizon 2031, il s'agira de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUQ (à urbaniser) du Piattonne. Plus généralement, une note complémentaire portant sur la consommation potentielle des ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers), en lien avec la méthodologie visée dans le présent avis (cf. remarques du chapitre 1.2), devra accompagner le projet présenté à l'enquête publique.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune et des partenaires ont d'ores et déjà engagés des études. (CF. ci-avant 1.5.3.)

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève la prise en compte du premier commentaire de la DDT par le MO d'autant que la note complémentaire demandée a été rajoutée au dossier avant le début de l'enquête, en concertation avec le commissaire enquêteur.

2° La commune devra également analyser l'impact de son projet de PLU sur les espaces stratégiques agricoles (ESA) et espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)



cartographiés par le PADDUC (2020), le dossier n'abordant que ceux proposés par le projet de PLU (ESA « réels »). La justification des choix opérés sur les ESA du PADDUC (à la fois ceux consommés par le PLU et ceux n'étant pas retenus comme ESA « réels ») devra également accompagner la démarche.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le bureau d'études a validé une méthode de travail à ce sujet ; elle sera intégrée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

Quelques précisions apportées lors de l'enquête publique :

- « Les ESA sont à délimiter suivant la méthode du PADDUC dans le but de préserver les espaces agricoles et sylvicoles ; ils sont déterminés à partir des données de la SODETEG, dans l'optique de pouvoir doubler la production agricole et sylvicole du territoire Corse à 30 ans. Ces ESA sont régis par un principe général d'inconstructibilité et sont classés en zone A de manière générale. Seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées suivant les dispositions générales du code de l'urbanisme. Tout document d'urbanisme (carte communale, plan local d'urbanisme) doit être en conformité avec ces espaces. >> Cf. Note annexe.

Le PADDUC a répertorié 975 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire communal. La cartographie des ESA retranscrit à l'échelle de Pianottoli-Caldarello environ 1169 hectares d'ESA selon la méthode. C'est un chiffre supérieur à celui indiqué dans le PADDUC et qui se justifie par un travail local depuis le traitement de données plus précises notamment :

- La suppression des poches isolées peu propices aux exploitations : suppression des ESA inférieurs à 5000m<sup>2</sup> isolés sauf si la potentialité se réfère à de l'horticulture
- Un travail plus précis sur l'artificialisation des sols : Ce dernier a permis de retirer tous les ESA PADDUC situés sur la tâche urbaine. De plus les annulations et reprises successives de la cartographie ont permis l'artificialisation de plusieurs secteurs ESA entre 2015 et 2021
- Une connaissance fine du terrain et des actions menées (ex : programme de réseau d'eau brute). À la suite d'échanges avec les élus et les agriculteurs le PLU a pu proposer de classer des terrains aux fortes potentialités et exploités en ESA et de retirer des espaces sans potentialité comme l'ancienne décharge

Ces ESA réels sont principalement situés en aval de la RT40, principalement sur le secteur Ouest du territoire communal et en amont de la RT40 sur les secteurs les moins pentus.

Les ERPAT réels, identifiés de manière plus fine à l'échelle locale, représentent 800 ha et sont constitués des espaces pastoraux au regard des données SODETEG.

Les zones constructibles du PLU impactent des secteurs d'ESA PADDUC retirés car déjà artificialisés. En conséquence, il n'y a pas d'autre artificialisation d'ESA que celles mentionnées dans le rapport de la CTPENAF (cf. cartographie ci-après).

Le même raisonnement est ici applicable aux ERPAT.

Certains ESA PLU n'ont pas été délimités en zone A du projet de PLU mais en zone naturelle N voire en EBC (espace boisé classé). L'avis mentionne que cela pourrait compromettre l'activité agricole potentielle. Concernant le classement en EBC aucune observation en ce sens n'a été relevée lors du passage en conseil des sites. En effet, la superposition de ces deux classements correspond aux ripisylves et n'ont pas été jugés de nature à compromettre l'exploitation de ces espaces. Concernant le classement en zone A de tous les ESA le PLU pourra rectifier cela à la suite de l'analyse des

différents avis PPA et de la CTEPNAF bien que des enjeux écologiques puissent justifier un maintien en zone N. Dans tous les cas, au moins 975 ha sont classés en zone A.

NB : Cartes ci-après - ESA PADDUC ajustés par le PLU : le PLU applique la méthode et ne reprend pas les surfaces en aplat jaune de la carte. Des corrections sont effectuées suivant l'état des lieux observés sur les lieux, les photos aériennes. La présence d'amas rocheux, de l'ancienne décharge ou de constructions/voiries expliquent les différences. » (trois cartes sont jointes) .

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève la prise en compte du deuxième commentaire de la DDT par le MO qui précise que le bureau d'études a validé une méthode de travail à ce sujet et qu'elle sera intégrée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

3° Les ERC (Espaces remarquables caractéristiques) situés d'une part sur le secteur de « Stagnalella » (en entrée est de la commune) et d'autre part sur le secteur de « Giesulle » (au nord de la plage d'Arbitru) devront être classés « Nn » pour ne permettre aucune construction sur ce site sensible classé Natura 2000.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette erreur matérielle a été corrigée.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du MO qui répond ainsi favorablement au troisième commentaire de la DDT.

Les différentes remarques formulées dans le document d'analyse du projet de PLU / 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 consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain*

Pour la DDT, il semblerait, au vu des éléments présentés notamment dans le rapport de présentation (cf. partie II - Justification des choix en page 114), que les gisements fonciers n'aient pas intégré toutes les zones mobilisables : il conviendrait donc d'ajouter plusieurs zones listées à la page 7/25 du document.

Concernant la trajectoire ZAN, la DDT relève que les objectifs de modération de consommation sont tenus par le projet de PLU. Néanmoins, la DDT considère que la consommation prévue pourrait être sensiblement réduite en prenant en compte les trois points précisés à la page 8/25 du document.

Par ailleurs, la DDT estime que la notion de capacité d'accueil (établie en fonction des potentialités de densification) mais également des projets de reconversion des logements en centre ancien, n'est pas suffisamment abordée dans le rapport de présentation : il s'agit pourtant d'un argument important à la justification des extensions des zones urbanisées.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Ce paragraphe sera renforcé et revu selon une méthode améliorée et vue avec les PPA dans les derniers PLU en cours de rédaction. Ainsi, n'est décomptée que la consommation des ESA et des ENAF en extension et non en densification des formes urbaines ; par ailleurs, le principe est acquis de considérer que toute parcelle de + de 2500 m<sup>2</sup> au sein de la forme urbaine est considérée dans la consommation au même titre que les parcelles en extension urbaine.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève à nouveau la prise en compte concrète de l'observation relative à « la consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain » (point important à étudier dans un projet de PLU) par le MO : ce dernier précise en effet que ce paragraphe sera renforcé et revu selon une méthode améliorée et vue avec les PPA dans les derniers PLU en cours de rédaction.

#### *La consommation foncière*

(ESA - ERPAT) La DDT considère que le projet de PLU en maintenant 1169 ha d'ESA en futures zones A est compatible avec les objectifs fixés de 962 ha portés par le PADDUC. Pour autant, l'analyse des impacts sur les ESA identifiés par le PADDUC n'est pas proposée : il s'agit par exemple des espaces libres de construction en zone UC, de la partie sud de la zone AUQ, du secteur UE1 et de la zone Nt2 (projet photovoltaïque) notamment. Au global, environ 8 ha d'ESA PADDUC, dont environ 5,1 ha liés au projet de parc photovoltaïque de la zone Nt2, seront finalement impactés.

En effet, la commune, analyse uniquement l'impact de son projet de PLU sur les ESA et ERPAT dits « réels » qu'elle a identifiés et non pas sur ceux cartographiés par le PADDUC. Une justification est attendue sur les choix opérés par la commune et une analyse « qualitative » des terres agricoles les plus impactées devrait accompagner la démarche.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Une méthode a été validée avec les PPA et donnera lieu à une cartographie analytique ; il faut noter que la CTPENAF a émis un avis favorable. Le rapport de présentation complètera ce chapitre.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève que le MO apporte des éléments de réponse positifs à cette observation concernant « la consommation foncière » : ainsi, une méthode validée par les PPA donnera lieu à une cartographie analytique et le rapport de présentation complètera ce chapitre.

La DDT note également que ces ESA « réels » n'ont pas été, pour certains, délimités en zone A du projet de PLU mais en zone naturelle N voire en EBC (espace boisé classé) ce qui pourrait compromettre l'activité agricole potentielle. L'avis de la CTPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'avis de la CTPENAF a bien été joint au dossier proposé en enquête publique.

Les EBC en ESA ont été maintenus eu égard aux rôles écologiques de ces boisements dans les vastes zones agricoles ou naturelles. Le projet reste compatible avec le PADDUC.

La commune vient d'engager un DOCOBAS en vue de préparer une ZAP.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je confirme que l'avis de la CTPENAF a bien été joint au dossier d'enquête. Je prends acte des éléments de réponse apportés concernant les EBC figurant en ESA.

(Aire AOP) Pour la DDT, le maintien et le développement des surfaces identifiées par l'INAO est un enjeu important, ce foncier devant être préservé de l'urbanisation. Selon le dossier, pour l'AOP « vin de Corse » et « vin de corse de Figari » 6,44 ha sont impactés par le projet de PLU (zone U). Pour l'AOP « Coppa, Jambon Sec et Lonzo », 3,76 ha seront ainsi impactés par le PLU (zone U, AUQ, Nt). L'avis de l'INAO, consultée sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'avis de l'INAO a bien été joint au dossier proposé en enquête publique (cf. point 1.4 ci-avant).

## Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je confirme les éléments de réponse apportés par le MO.

### *La protection des milieux naturels*

(ERC) La DDT relève que deux secteurs n'ont pas été reportés : ERC situé sur le secteur de « Stagnalella » (en entrée est de la commune) et celui de « Giesulle » (au nord de la plage d'Arbitru) qui devront également être classés Nn.

### *La protection du patrimoine et des paysages*

(Impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysages) Les différentes zones U délimitées dans le projet de PLU ouvrent à l'urbanisation des secteurs en continuité des villages identifiés pour lesquels un règlement adapté devrait permettre d'intégrer les futures constructions dans le paysage urbain.

La DDT considère que la proposition d'aménager le site du Piattonne, même s'il est en partie situé en ESA et ERPAT, est une proposition très intéressante qu'il s'agit d'accompagner : « le projet porté dans l'OAP est quant à lui à saluer car il intègre des enjeux de développement raisonné et durable où la qualité de vie a été étudiée ».

### *La mixité sociale et fonctionnelle*

La DDT relève que la prise en compte respective de la mixité sociale (notamment par la production de logements locatifs sociaux) et de la mixité fonctionnelle (par l'implantation d'offres commerciales et de services de proximité) ont été intégrées au projet de PLU.

### *La mobilité*

La DDT relève que, malgré le fait que la voiture reste le mode de transport privilégié dans ce type de territoire, la commune a intégré l'enjeu de déplacement dans son projet : une OAP thématique, conformément à l'article R.151-7 du code de l'urbanisme, est ainsi proposée sur cet enjeu avec l'interconnexion des quartiers par la mobilité douce.

### *La préservation des ressources*

Concernant la ressource en eau pour la consommation humaine, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, la DDT souligne la prise en compte par la commune de ces problématiques dans les différents documents concernés.

### *Intégration des risques naturels et technologiques*

(Risque incendie) Il conviendra d'ajouter dans le règlement, en zone UC et UD, les préconisations attendues en zone d'aléa fort / moyen fort (comme cela a été introduit en zone N et A).

## Réponse du maître d'ouvrage

Ces éléments réglementaires seront ajoutés.

## Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je relève que le MO apporte une réponse positive à la demande formulée par la DDT.

(Risque submersion marine) La DDT note que si l'Atlas des Zones Submersibles (AZS) a été convenablement reporté sur le plan de zonage et dans les préconisations réglementaires, il aurait été

utile de joindre dans les servitudes d'utilité publique la doctrine AZS associée à la cartographie présentée.

### Réponse du maître d'ouvrage

La doctrine sera ajoutée.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

En concertation avec le commissaire enquêteur, le MO avait rajouté la doctrine AZS au dossier d'enquête avant le début de celle-ci.

(Risque mouvement de terrain) Pour la DDT et bien que non opposable, il paraît pertinent de faire figurer dans le règlement de la zone N la présence potentielle de ce risque en indiquant que tout projet devra faire l'objet d'une étude spécifique sur ces secteurs.

Les différentes remarques formulées dans le document d'analyse du projet de PLU / 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

La DDT souligne le fait que les villages identifiés entrent bien dans les critères définis par le PADDUC : aussi, les extensions de l'urbanisation proposées en continuité du village (zones UD, UC et AUQ) sont conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

La DDT conclut ce chapitre en soulignant que le projet de PLU n'appelle pas davantage de remarque au titre de l'article précité.

Les différentes remarques formulées dans le document d'analyse du projet de PLU / III Analyse des pièces constitutives du dossier

Dans les pages 24/25 et 25/25 du document, la DDT liste un certain nombre de remarques concernant le rapport de présentation, l'OAP du Piattonne ainsi que celles afférentes au port et à l'église, le règlement graphique, le règlement écrit et les annexes.

#### 3.1.7 Avis du 15 avril 2024 de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)

Après avoir conclu à une orientation affirmée du projet à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CTPENAF émet en conséquence un avis favorable au projet de PLU présenté.

### Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

L'avis de la CTEPENAF est un avis particulièrement important pour le projet de PLU puisqu'il porte sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

S'agissant de l'avis du 15 avril 2024, je relève que cette commission considère, notamment, que : l'objectif de 145 logements contribuera à rééquilibrer la part des résidences principales ; les ouvertures à l'urbanisation sont réalisées en continuité des 2 villages identifiés sans fragmenter le paysage urbain ; l'objectif national de réduction de moitié du rythme de consommation d'ENAF d'ici à 2031 paraît respecté.

#### 3.2 Analyse de l'avis délibéré du 22 mars 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Corse

La MRAe précise que cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. La MRAe formule ainsi diverses recommandations dans les domaines suivants :

#### Recommandations concernant la compatibilité avec les plans et programme identifiés

La MRAe recommande de démontrer la compatibilité des ESA retenus par le PLU avec les critères définis par le PADDUC, de cartographier de manière exhaustive ces ESA (prévus par le PADDUC et proposés par la commune) et d'indiquer ceux qui sont déjà artificialisés ou prévus de l'être dans le projet communal. La MRAe recommande aussi de compléter le rapport de présentation en déterminant la superficie des ESA consommée par les extensions urbaines et le projet photovoltaïque.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur Nt2 destiné au champ photovoltaïque répondra aux dispositions du décret 2023-1408, ce qui permettra de ne pas le compter dans la consommation.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note la réponse apportée par le MO concernée la zone Nt2.

La MRAe recommande également de compléter l'évaluation environnementale en précisant les raisons qui ont conduit à ne pas imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation pour les zones U et AU et en indiquant les mesures prévues pour respecter les dispositions 1-01 et 5-05 du SDAGE relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La commune de Pianottoli-Caldarello est une commune rurale ; l'imperméabilisation de sols restée modérée du fait d'une urbanisation groupée en UV et d'une urbanisation résidentielle en périphérie qui laisse une large place aux espaces verts. Le PLU prévoit un % d'espaces verts, précise une trame verte, impose des revêtements perméables pour les aires de stationnement et propose une grille de calcul qui ajuste les équipements de rétention en fonction des projets.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note que le MO apporte des éléments de réponse basés à la fois sur la réalité locale (l'imperméabilisation de sols restée modérée du fait d'une urbanisation groupée en UV et d'une urbanisation résidentielle en périphérie qui laisse une large place aux espaces verts) et certaines orientations du projet de PLU (% d'espaces verts, trame verte, etc.).

La MRAe recommande enfin de compléter le rapport de présentation en précisant la compatibilité du projet de PLU avec le SRCAE, notamment vis-à-vis des réglementations thermiques.

#### Recommandations relatives à la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

##### *Besoins fonciers et gestion économe de l'espace*

La MRAe recommande :

- de justifier le taux annuel d'évolution démographique à horizon 2030, de réévaluer le besoin de logements à construire en prenant en compte l'évolution démographique révisée, la taille des ménages, les logements vacants qui peuvent être réhabilités et les permis de construire déjà accordés. Elle recommande également de réfléchir à un meilleur équilibre résidences principales et secondaires ;

- de compléter le rapport de présentation, par une analyse argumentée permettant de justifier, au regard des enjeux environnementaux, le choix des extensions d'urbanisation et des parcelles identifiées en densification et d'ajuster l'implantation des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- d'inclure les emplacements réservés situés en extension urbaine, ainsi que la totalité des surfaces non artificialisées contenues dans l'enveloppe urbaine. Elle recommande aussi de réévaluer le besoin de foncier et en équipements publics tenant compte de la surface « mutable » disponible et du nombre de permis de construire déjà accordés au regard de la population actuelle et projetée en 2035.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation apportera des précisions concernant les sujets évoqués ci-avant.

Les ER du PLU concernent des zones naturelles (parkings perméables) ou des parcelles qui resteront en état naturel ; aucune artificialisation des sols ne découle de ceux-ci.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Concernant les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace, je relève que le rapport de présentation sera complété afin d'apporter des précisions sur les différents sujets énumérés par la MRAe.

### *Biodiversité dont Natura 2000*

(*Habitats naturels, faune, flore*) La MRAe recommande la réalisation d'inventaires floristiques et faunistiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation, de développer la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées (habitats compris) en particulier sur les OAP et de réaliser une OAP trame verte et bleue permettant de garantir la préservation des corridors écologiques identifiés par le PADDUC.

### Réponse du maître d'ouvrage

Réponse Ingénieure écologue, Caroline Guignier, du bureau d'études Monteco.

- Un passage de terrain réalisé par une écologue a été conduit pour chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (pour la méthodologie, voir précédemment).
- Evitement à préciser : le PLU sera complété.
- Réduction à compléter au niveau des OAP.

La méthodologie utilisée se base sur une approche par habitats naturels : le diagnostic et l'évaluation portent donc sur les habitats naturels en tant que tels mais également en tant qu'habitats d'espèces, pour la flore et pour la faune, et notamment par rapport à l'ensemble des espèces patrimoniales (réglementées ou non) connues pour le territoire ou fortement potentielles. Cette approche méthodologique permet également d'intégrer les enjeux de fonctionnalité écologique.

L'état initial écologique permet :

- De décrire les habitats naturels, préciser les données connues pour le territoire (faune, flore, habitats),
- Évaluer les enjeux écologiques ;
- De définir les pressions liées aux activités humaines et leur localisation ;
- De hiérarchiser les enjeux.

Dans un premier temps, les données connues sont recherchées, analysées et synthétisées.

Ainsi, les données bibliographiques exploitées en particulier ont été :

Réseau Natura 2000 et données disponibles pour les sites Natura 2000 de la commune (dont DOCOB et cartographies disponibles, compte-rendu annuels, etc.),  
Base de données GEONATURE via OpenObs pour la faune et la flore,  
Données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN),  
Données TVB du PADDUC (2014),  
Données sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann,  
Cartographie de prélocalisation des zones humides, PatriNat, février 2023,  
Données ZNIEFF et autres espaces remarquables identifiés,  
Atlas biogéographique de la flore corse, CBN Corse et Office de l'environnement de la Corse, 2020,  
Localisation des points lumineux publics de la commune (SIG).

Un travail de photo-interprétation d'images aériennes permet une approche paysagère (fonctionnalités écologiques) et de localiser les secteurs prioritairement visés pour le passage de terrain (suspicion habitats sensibles, repérage de continuité écologique ou de ruptures de fonctionnalité (trame verte, bleue, noire), ...).

Pour l'enrichir, l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une prospection de 2 jours de terrain réalisée par une ingénieure écologue, spécialisée en botanique les 29 et 30 avril 2023. Cette visite permet de :

- Dresser la carte des grands types d'habitats naturels de la commune par une identification à vue des compositions végétales,
- De rechercher et localiser les habitats naturels et les habitats d'espèces les plus sensibles et/ou valider les types d'habitats connus d'après la bibliographie (zones humides, habitats d'intérêt communautaire pour un site Natura 2000).
- De rechercher, identifier, localiser les trames caractérisant les principales fonctionnalités écologiques du territoire ainsi que les principaux points de conflits par une approche à la fois écologique et paysagère,
- Les secteurs dans et à proximité des zones bâties sont ciblés en particulier et notamment ceux concernés par des projets d'urbanisation.

Le but de cet inventaire n'est pas d'être exhaustif mais d'identifier et de hiérarchiser les secteurs en fonction de leurs enjeux écologiques, des pressions et des menaces (approche cartographique). Une étude spécifique de la Trame Verte, Bleue et Noire a été réalisée suivant une méthodologie spécifique présentée ci-après.

### **Méthodologie pour la définition locale de la TVB**

Les fonctionnalités écologiques se définissent comme l'aptitude d'un paysage à assurer le maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, la capacité à trouver de la nourriture, le déplacement des populations animales et végétales. Elles peuvent se traduire en termes de continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relie.

Leur caractérisation et leur prise en compte s'avèrent incontournables dans la définition d'un projet de territoire et visent à la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et du paysage.

Cette démarche se traduit par la définition d'une Trame Verte et Bleue et d'une Trame noire (pour les espèces nocturnes). Ces trames permettent de traduire les fonctionnalités écologiques d'un territoire pour les milieux et les espèces terrestres et aquatiques (dont espèces nocturnes). Leur définition passe ainsi par la caractérisation de réservoirs et de corridors.



Notre méthodologie de définition, d'identification et de cartographie de ces trames et de leurs fonctionnalités se base sur le croisement et la mise en relation entre différents compartiments :

- L'occupation du sol : la nature, l'importance patrimoniale, l'organisation dans l'espace et la qualité globale des milieux naturels et des habitats d'espèces
- Les espèces patrimoniales pour le territoire concerné et leurs exigences écologiques
- Les zonages d'enjeux écologiques existants (ZNIEFF, Natura 2000, inventaires des zones humides, ...)
- Les fragmentations déjà existantes dues à l'utilisation du territoire (urbanisme, réseaux routiers, aménagement, obstacles à l'écoulement des eaux, ...).

L'ensemble de ces données est traité suivant une méthode de scoring afin de définir les enjeux écologiques majeurs et les enjeux de biodiversité pour le territoire.

Le recourt à l'analyse du paysage par photo-interprétation est également utilisé.

L'ensemble de ces éléments permet ainsi de dresser un diagnostic du territoire en identifiant d'une part les zones dites de réservoirs de biodiversité et les zones de corridors (d'après une logique d'intérêt écologique notable et de connectivité) ainsi que les principales ruptures de fonctionnalités existantes et les secteurs sous influence anthropique (zone tampon autour des zones urbaines).

Différentes sous-trames sont utilisées : milieux ouverts et semi-ouverts/ espaces agricoles cultivés, bocages/ trame forestière / zones humides / milieux aquatiques et milieux associés / trame grise (milieux urbanisés).

Cette démarche est complétée par une approche de terrain réalisée par un écologue spécialisé, permettant notamment d'affiner l'analyse au niveau des coupures vertes et de l'identification des ruptures ou fragilités dans la fonctionnalité.

Ce diagnostic permet ainsi de réaliser des préconisations par rapport à l'urbanisation ou autres projets d'aménagements et de proposer des objectifs de maintien et de restauration de fonctionnalité.

### **Evaluation des enjeux écologiques**

Afin de déterminer les différentes sensibilités écologiques du territoire, l'évaluation des enjeux écologiques et leur hiérarchisation tiennent compte de :

- L'intérêt patrimonial des habitats naturels : habitats communautaires (habitats Natura 2000) suivant la Directive européenne Faune-Flore-Habitats (21 mai 1992), zones humides, pelouses sèches, etc.,
- La présence d'espèces patrimoniales, réglementées ou non : listes rouges nationales et régionales, statut réglementaire (national, régional), Directive européenne Faune-Flore-Habitats (espèces Natura 2000), dire d'experts,
- L'intérêt des habitats naturels en tant qu'habitats d'espèces patrimoniales connues sur le territoire,
- L'organisation des habitats naturels dans la logique des fonctionnalités écologiques du territoire pour l'ensemble de la biodiversité,
- L'état de conservation des habitats naturels et habitats d'espèces.

**L'évaluation des effets du projet de PLU** sur les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques passent par plusieurs étapes.

Les observations spécifiques de l'écologue se portent sur le projet de zonage et visent en particulier les secteurs en milieux naturels susceptibles d'être impactés par le projet (dents creuses en zones U, zone AUQ, zones d'aménagements spécifiques, ...), que ce soit pour les effets directs de l'urbanisation mais aussi les effets indirects, par exemple sur l'alimentation en eau de zones humides ...). Cette approche est là aussi basée sur l'observation des milieux en tant qu'habitats naturels et/ou habitats d'espèces sensibles pour la faune et la flore. La recherche d'espèces patrimoniales est également conduite lors des passages de terrain.

Les observations permettent de confirmer l'état initial et d'évaluer les effets du projet en appliquant les critères suivants :

- Présence / absence d'espèces patrimoniales à enjeu
- Présence / absence d'habitats d'espèces patrimoniales à enjeu
- Présence / absence d'habitats naturels d'intérêt (zones humides, pelouses sèches, habitats d'intérêt communautaire, ...)
- Localisation par rapport aux enjeux identifiés pour les fonctionnalités écologiques

Les effets du projet sont évalués en fonction de la nature de l'effet (destruction directe, dégradation indirecte (par ex : augmentation des nuisances à proximité, rupture de fonctionnalité, ...)) sur les zonages d'inventaire, réglementaires et contractuels, sur les habitats naturels d'intérêts et habitats d'espèces patrimoniales, par secteurs aménageables et sur les fonctionnalités écologiques.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

En matière de biodiversité dont Natura 2000 (habitats naturels, faune et flore), je relève le souci du MO de répondre de façon très détaillée en présentant la note d'une ingénieure écologue : ce document précise, notamment, la méthodologie pour la définition locale de la TVB, évoque l'évaluation des enjeux écologiques ainsi que l'évaluation des effets du projet de PLU sur les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques.

(*Études des incidences Natura 2000*) La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en précisant les mesures permettant de limiter les incidences des éventuelles interventions à proximité de sites Natura 2000 et les effets indirects des activités touristiques sur ces habitats particulièrement vulnérables.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de PLU épargne les sites NATURA 2000 par l'éloignement des zones urbaines. Il délimite les campings pour lesquels s'imposent un règlement dans lequel est rappelé l'obligation de traitement des eaux usées ; une meilleure gestion des éclairages, une réduction de l'artificialisation des sols.

A titre d'information, la commune a d'ores et déjà supprimé l'éclairage public de la route littorale (8 kms) afin de renforcer la trame noire.

Le PLU améliore dans le temps les conditions d'accès aux sites naturels grâce à la collaboration avec le conservatoire du littoral. En encadrant le stationnement, en renforçant la protection, il limite aussi les effets d'une fréquentation peu maîtrisée. Le PLU instaure aussi les règles pour adapter les aménagements au caractère naturel des lieux (matériaux naturels par exemple). En dernier lieu, l'évolution des constructions existantes est encadrée pour réduire une intensification indirecte : le règlement limite les extensions à 30% pour celles de 100 m<sup>2</sup> et pour les constructions de plus de 100m<sup>2</sup>, cette extension sera limitée à 50 m<sup>2</sup>. En limitant ainsi les extensions, on peut considérer qu'il y a à terme et indirectement une moindre présence humaine aux abords de NATURA 2000.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Le MO apporte des éléments de réponse concrets concernant la limitation des incidences des éventuelles interventions à proximité de sites Natura 2000 et des effets indirects des activités touristiques sur ces habitats.

(*Paysage*) Soulignant par ailleurs que « la commune de Pianottoli est connue pour ses paysages uniques », la MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en précisant les préconisations concernant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages, afin d'illustrer

les insertions paysagères à courte, moyenne et grande distances des différents projets proposés et en étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les OAP du PLU sont des OAP concernant des terrains communaux ou des emplacements réservés qui lui sont destinés ; voire des terrains du Conservatoire du littoral.

Pour les premiers cas, la commune engagera avec des partenaires ces projets et l'appel à des techniciens (architectes, paysagistes) sera nécessaire ; vraisemblablement des COPIL seront mis en place garantissant un accompagnement complet et sérieux des questions paysagères. L'OAP de l'église a été réalisée par une paysagiste (DPLG).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse apportés par le MO.

(*Risques naturels*) La MRAe note la prise en compte du risque inondation à la fois dans l'OAP « Le port dans le maquis » et dans le règlement. Concernant le risque incendie, elle relève que les obligations légales de débroussaillage sont incluses au sein du règlement qui évoque également les moyens disponibles ou à mettre en place par la commune en fonction du niveau d'aléa feux de forêt afin de limiter ce risque.

(*Eau potable*) La MRAe recommande de mieux détailler la capacité du territoire à pourvoir les besoins des populations futures en eau potable, notamment en période estivale, en tenant compte des évolutions démographiques de chacune des communes reliées au réseau et en anticipant les effets du changement climatique sur la ressource en eau. Elle recommande aussi de préciser le rendement et l'état du réseau existant.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Une nouvelle DSP vient d'être engagée (11/2023). Le budget du SIVOM engagera des financements pour les travaux de la commune de Pianottoli-Caldarello pour répondre aux besoins du PLU.

Le SIVOM a mené avec un bureau d'études une projection à long terme qui met en évidence les futurs besoins et la nécessité d'améliorer la gestion des ressources. A cet effet, malgré un taux de rendement satisfaisant, des travaux sont prévus en 2024-2025 pour réduire les fuites sur le réseau. Les autres tranches s'étalent entre 2026 et 2028.

Une extension du réseau AEP vers le quartier du Piattonne est envisagée entre 2024 et 2025 sous forme d'une conduite de diamètre 100 mm.

Le PLU propose pour modifier les comportements des usagers de :

- Collecter les eaux pluviales
- Choisir des plantations adaptées au climat local
- De conserver la végétation en place
- De recourir à l'agroforesterie
- De limiter le volumes des piscines et de les interdire en UV.

Les moyens du PLU sont limités dans ce domaine.

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Concernant l'eau potable, je relève d'une part, que le SIVOM engagera des financements pour les travaux de la commune afin de répondre aux besoins du PLU ; et d'autre part, que le projet de PLU propose six mesures pour modifier le comportement des usagers.

(Assainissement) La MRAe recommande de cartographier les zones de la commune actuellement raccordées au réseau collectif (en précisant l'unité de traitement associée) et des zones en assainissement non-collectif, en évaluant la capacité de l'unité de traitement à traiter l'ensemble des effluents à horizon 2035 en tenant compte des évolutions démographiques projetées de l'ensemble de la commune, en indiquant sous quel délai la mise en conformité des systèmes autonomes non collectifs sera réalisée.

### Réponse du maître d'ouvrage

La STEP est en mesure de traiter les futurs effluents. La priorité est donnée au raccordement des zones accueillant des logements occupés à l'année et des activités en zones denses. A court terme c'est-à-dire 2024-2025, la zone du Piattonne (OAP) sera raccordée par une nouvelle conduite.

Le SPANC a en charge le contrôle des fosses individuelles et de leur mise en conformité. C'est en cours.

Le bord de mer ne peut pas être une priorité en matière de raccordement à la STEP pour des questions de coûts eu égard aux distances à parcourir, compte tenu du caractère diffus de l'habitat.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je note les éléments de réponse apportés par le MO. Il me semble utile de rappeler ici certains éléments figurant dans le projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées soumis à enquête publique :

- adéquation entre le zonage et la capacité de la STEP : la capacité de la STEP est de 1 600 EH et en pointe estivale 2023, la charge hydraulique en entrée était de l'ordre de 900 EH. En considérant 3 EH en moyenne par logement, le cumul de l'ensemble des projets urbains engendrerait une charge supplémentaire de l'ordre de 370 EH.

La charge en entrée de STEP serait ainsi portée à 1 270 EH en pointe estivale, soit 79% de la charge nominale : les différents projets de raccordement étant jugés compatibles avec la capacité actuelle de la STEP.

- en matière d'ANC, il est précisé que les communes ou leurs établissements publics de coopération sont tenus d'assurer le contrôle des installations concernées et que les dispositifs ANC non conformes doivent être mis en conformité sous un délai de 1 an à compter du rapport du SPANC faisant état de la non-conformité.

### 3.3 Analyse des observations du public relatives au projet de PLU

Les observations du public portant uniquement sur le projet de PLU, j'ai choisi de les classer en trois sous-chapitres en fonction des thématiques abordées : les observations favorables au projet (51) ; les observations relatives au classement des différentes zones et/ou parcelles (28) ; les observations diverses (2).

Contributions n°29, n°37, n°42, n° : courriels du CE

3.3.1 Observations favorables au projet : (registre dématérialisé) n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°10, n°11, n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°23, n°24, n°26, n°27, n°28, n°30, n°32, n°33, n°34, n°35, n°36, n°43, n°44, n°48, n°50, n°52, n°57, n°62, n°65 / (Registre papier) 12 observations

Projet qui permet de préserver un équilibre entre le développement et le maintien d'une qualité de vie pour les habitants / Projet qui allie développement urbain et protection de l'environnement

Il s'agit de points qui sont soulignés dans certaines contributions favorables au projet de PLU, les

différentes mesures relatives à ces deux concepts étant précisées : en matière de développement sont évoquées le maintien ou la création de surfaces constructibles pour l'habitat comme pour le commerce ; concernant le maintien d'une qualité de vie pour les habitants, sont listées l'extension urbaine limitée en favorisant la densification et la réhabilitation de l'existant, la restauration-crédation de sentiers pédestres, la création de zones naturelles et patrimoniales protégées.

Un contribuable qui a souligné l'intérêt du PLU alliant « développement urbain et protection de l'environnement » relève toutefois que « le bilan avantages / Inconvénients de l'installation de panneaux photovoltaïques sur un espace important n'est (pas) forcément positif à terme ».

#### Un projet qui prend en compte l'environnement et la protection des terres agricoles

S'agissant d'une commune considérée « en pleine expansion », il est relevé l'importance de la prise en compte de l'environnement dans le projet, une contribution évoquant « un projet qui rassure, le village évolue » avec notamment « un bord de mer préservé, des terrains réservés à l'agriculture et aux jardins ».

Un contribuable « espère que ce classement clair et précis incitera les propriétaires de terres agricoles à négocier des baux avec les éleveurs et les agriculteurs ».

Pour un autre contribuable, « la commune a tout mis en œuvre pour donner toutes les garanties et éventuelles compensations nécessaires pour aboutir à un schéma vertueux ». Il est également relevé que le PLU « permettra de préciser les règles en place » et de « protéger les sites remarquables ».

Le projet du nouvel ensemble commercial multi-services avec une nouvelle enseigne de bricolage et d'animalerie évitant aux habitants d'aller à Porto-Vecchio, permettra par ailleurs de réduire l'empreinte carbone de la population (moins de déplacements sur Porto - Vecchio).

Un contribuable souligne le fait que le projet de PLU est en adéquation avec le PADDUC en préservant les zones agricoles et en respectant la réglementation nationale.

#### Importance du projet de PLU en matière d'aménagement, de services, de logements et d'emplois

Sont soulignés la prise en compte des services de proximité, l'offre élargie de commerces sans oublier les lieux de convivialité et de rencontre dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie.

Le projet de PLU est même jugé « indispensable pour la commune, (avec) plus de logements au cœur du village, un lotissement communal donc plus d'enfants pour l'école du village qui en a grandement besoin ». Il est souligné que le projet de PLU « permet de nouvelles constructions de résidences principales » et « l'évolution du village en termes d'infrastructures ».

La prise en compte de la problématique du logement dans le projet de PLU est relevée par la quasi-totalité des contribuables qui en soulignent les conséquences positives pour le développement global de la commune : ainsi « plus logements et plus d'emplois » mais également la « possibilité d'avoir des logements, ce qui permettra de redynamiser l'école, les services et commerces de proximité ».

Plusieurs contributions soulignent le fait que l'ensemble des éléments précités pris en compte dans le projet de PLU permettrait aux habitants « de pouvoir se projeter sereinement sans devoir quitter la commune » car « pas d'avenir sans école ».

Le médecin du village depuis plus de 30 ans est ainsi « largement favorable à tout ce qui fera le progrès de demain, l'embellissement du village, la création de nouveaux commerces, donc de nouveaux emplois pour de nouvelles familles qui viendront remplir les bancs de l'école ». Il conclut sa contribution en précisant qu'il « aime cette nouvelle démocratie qui permet à tout le monde de s'exprimer ».

Certaines contributions soulignent le fait que l'ensemble de ces éléments, positionnés au cœur de la zone village, permettront « d'améliorer l'attractivité et le dynamisme du village tout au long de l'année ».

#### Projet qui permet également un développement urbain équilibré

Un contribuable souligne le fait que le projet de PLU « permet à sa fille de construire sa maison sur le terrain familial à l'entrée du village ». Ce projet répond également « à la nécessité d'atténuer l'écart entre les résidences principales et les résidences secondaires afin de relancer la croissance de la population permanente et active ».

#### Projet du nouveau SPAR

Quatre contribuables soulignent les conséquences positives du projet d'agrandissement du SPAR (création de logements, d'emplois et d'autres commerces) qui « semble répondre aux attentes de la commune en matière de renforcement du tissu économique local ».

Il est précisé également que « la construction d'un ensemble commercial neuf à prépondérance alimentaire est essentielle à la préservation d'une saine concurrence sur cette zone de chalandise » et qu'elle « améliorera le service aux consommateurs à Pianottoli-Caldarello et rendra aussi non-nécessaire d'aller aux hypermarchés de Porto-Vecchio ».

#### Divers

Un contribuable estime que le PLU « permet à chacun, de manière équitable, d'estimer la valeur réelle de son patrimoine » et « par là-même, ce principe marque la fin du clientélisme ». Pour un autre, le PLU permettra de se « projeter sur des projets, le particulier ne sera plus tributaire d'un changement politique et la commune pourra ainsi finaliser des projets en cours ».

Pour un autre contribuable, « la commune avait une carte communale entachée d'illégalité (et) ne pouvait accoucher que d'un PLU. Ce PLU permet à la population de connaître les réelles limites et mode de constructibilités. Il empêche ainsi tout clientélisme qu'une municipalité pourrait avoir ».

Est évoqué le projet de PLU qui « tient compte de la préservation des intérêts familiaux, professionnels et écologiques ».

Une contribuable souligne le travail réalisé par les élus municipaux afin de fournir « un cadre stratégique, réglementaire et dynamique pour la commune ». Elle précise « qu'ils sont toutefois conscients de l'amenuisement drastique des terres constructibles et de la déception de leurs administrés ». Il est également demandé que le processus d'urbanisation prenne en compte « la nécessité d'élargir les zones constructibles à l'avenir afin de répondre aux besoins croissants » de la communauté villageoise.

Deux pêcheurs professionnels installés sur la commune approuvent les aménagements proposés dans l'OAP « Le port dans le maquis » dans la mesure où ils « vont dans le sens d'une activité durable de la pêche pour le long terme et aussi au service des habitants ».

Mme Marie ROUY FINIDORI, agent immobilier exerçant sur la commune de Pianottoli - Caldarello, souhaite partager son expérience professionnelle et les défis auxquels elle est confrontée dans ce secteur. Son activité quotidienne lui a permis de constater trois problèmes majeurs liés au logement et au développement économique de la commune : la difficulté de se loger tant pour les résidents que pour les saisonniers ; l'absence de locaux commerciaux et la pression des résidences secondaires.

Pour répondre à ces défis, l'intéressée soutient l'initiation de nouveaux projets à taille humaine, mixant collectif résidentiel et locaux commerciaux : un projet combinant des logements en résidence

principale et des locaux commerciaux répondrait de manière équilibrée aux besoins de logement et de dynamisation économique de la commune.

L'intégration de commerces et services de proximité stimulerait l'économie locale, offrirait des emplois et améliorerait la qualité de vie des résidents. L'arrivée de nouvelles familles grâce à des logements accessibles et des services de proximité contribuera à la pérennisation de l'école locale, assurant un avenir éducatif stable pour les enfants de la commune.

Il est crucial de proposer des logements accessibles pour les primo-accédants, afin de contrebalancer la pression exercée par la clientèle de résidences secondaires. Cette approche permettra de maintenir une mixité sociale et de soutenir la population locale dans ses besoins quotidiens.

Contrairement à l'économie saisonnière favorisée par les résidences secondaires, le développement de résidences principales permettra de créer et de pérenniser des emplois en CDI, assurant ainsi une stabilité économique et sociale pour la commune.

En conclusion, la possibilité de réaliser de nouveaux projets mixtes résidentiels et commerciaux à taille humaine est essentielle pour répondre aux besoins actuels de la commune de Pianottoli-Caldarello. Ces projets permettront de surmonter les difficultés de logement, de dynamiser l'économie locale, de renforcer la cohésion sociale et de proposer des solutions adaptées à la pression immobilière exercée par les résidences secondaires.

Pour Mme ROUY FINIDORI, le PLU présenté semble répondre à ces défis, mais également à la revitalisation du village. La consommation du foncier telle que prévue par les zones UE et UD à Viagenti permet d'apporter une réponse aux enjeux précités, tandis qu'une belle part est laissée au développement de la polyculture, permettant de tendre vers l'autonomie alimentaire.

### Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

### Note du commissaire enquêteur

Une synthèse des différentes observations figurera dans mes « conclusions motivées relatives au projet de PLU » au sein du chapitre dédié aux « points positifs relatifs à la procédure et au dossier ».

#### 3.3.2 Observations relatives au classement de différentes zones et/ou parcelles

Observation référencée n°9 sur le registre dématérialisé : déposée par LUCCHINI Noélie épouse JOANNIN le 18 mai 2024

L'intéressée souhaite savoir si la parcelle 1706 à Pianottoli en bordure de la T 40 (héritiers LUCCHINI) est constructible dans le projet de PLU.

### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle B 1706 fait l'objet de l'espace réservé (ER) n° 7, de 88 m<sup>2</sup>, pour les équipements publics et le maillage piéton communal (voir p. 29 du règlement), à titre d'utilité publique. En effet, la commune souhaite renforcer les liaisons piétonnes entre quartiers et notamment avec le Piattono qui est à construire (OAP du PLU). Ces liaisons piétonnes permettent de réduire l'usage du véhicule et sécurise l'accès piéton à l'école entre autres. Ce choix répond aux objectifs du PADD.

(Une photographie aérienne avec découpage parcellaire est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence de l'ER concerné).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Après examen et analyse des différents documents concernés, je valide les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage (MO).

Je profite de cette première observation concernant le classement de différentes zones et/ou parcelles pour mettre en évidence la volonté du MO d'y répondre de façon détaillée avec un élément graphique venant compléter utilement l'argumentaire.

Observation référencée n°12 sur le registre dématérialisé : déposée par Paula SUSINI le 22 mai 2024

L'intéressée relève que, sur le plan cadastral consulté le 22 mai à la mairie, n'apparaît pas la parcelle B1094 achetée à la commune. Elle précise que cette parcelle est rattachée à la parcelle B 474.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle B 1094 figure bien sur le cadastre de la commune, propriété de Mme Susini Paula.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence de la parcelle concernée) .

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je valide les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage.

Observations déposées sur le registre papier par Mme Jeanne BENEDETTI le 27 mai et le 7 juin 2024

(Observation du 27 mai) Propriétaires indivis avec ses deux neveux Ange et Béatrice ROMITI de la parcelle cadastrée section D1, lieudit Francischinu, et dont une portion est classée en zone urbanisée, les intéressés demandent le maintien de cette portion de parcelle en zone urbanisée où des constructions environnantes sont déjà implantées.

(Observation du 7 juin) Mme BENEDETTI complète son observation précédente et précise notamment que dans le projet de PLU, « il semblerait qu'aucune de leurs parcelles ne soient exploitables convenablement ». Cette famille souhaiterait « que la parcelle D 505, mitoyenne du camping « Les Damiers », soit classée dans une zone qui permette l'extension du camping ».

Réponse du maître d'ouvrage

- Les parcelles D 0001 et D 0505 qui jouxtent le camping sont en discontinuité de l'agglomération ou du village au sens de la loi littoral ; à ce titre, elles sont inconstructibles (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Elles ne peuvent également être utilisées pour l'extension du camping « Le Damier » qui est prohibée pour les mêmes raisons dans le cadre de la loi littoral.
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention des intéressés et la mise en évidence des parcelles concernées) .

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les éléments de réponse présentés par le MO rejoignant ma propre analyse, je les valide en confirmant que le projet de zonage ne doit pas être modifié.

Observation déposée sur le registre papier par M. Jean- Pierre ANTONETTI le 27 mai 2024

M. ANTONETTI est agriculteur et éleveur sur la commune de Pianottoli-Caldarello mais domicilié à Porto - Vecchio pour des raisons familiales. Toutefois, pour des raisons d'efficacité et de logistique, il a besoin de construire sur son exploitation une habitation d'environ 90 m<sup>2</sup> afin de pouvoir augmenter son temps de travail sur site par la diminution des délais de transport.

Ce projet est justifié également par divers changements professionnels en cours : développement de



l'activité maraîchère et stockage réfrigéré ; augmentation du cheptel ovin et caprin avec augmentation de la production fromagère après modification des bâtiments existants.

L'intéressé note toutefois que le règlement de la zone A ne lui permet pas d'édifier sa construction principale de l'exploitation à plus de 50 m des bâtiments d'exploitation. Or, il souhaiterait construire à moins de 200 m pour les raisons suivantes : bâtir sur un sol non humide ; présence de nombreux insectes et nuisance olfactive permanente du fait de la proximité immédiate de la bergerie (300 ovins et caprins environ).

M. ANTONETTI demande la prise en compte de l'ensemble de ses observations et l'assouplissement du règlement de la zone A en autorisant la construction principale de son exploitation dans un rayon inférieur à 200 m.

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune émet un avis favorable à cette sollicitation. De plus, elle tend à suivre les préconisations de la chambre d'agriculture qui nous a demandé de rendre le règlement en zone A plus souple de façon à prendre en considération la topographie des lieux et les équipements existants. Cela favorisera le développement des activités agricoles sur la commune.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence de la parcelle concernée).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je valide les éléments de réponse du MO (cf. mon appréciation personnelle relative à l'avis de la CACS).

Observation référencée n°31 sur le registre dématérialisé : déposée par Catherine TOMASI le 30 mai 2024 avec un document joint (courrier adressé à Mme MERELO ; plan PLU ; plan cadastral)

L'intéressée a joint le courrier adressé en 2022 à Mme MERELO ainsi que sa proposition de découpage sur le plan joint également, qui n'a jamais reçu de réponse. Elle demande de modifier partiellement le zonage de sa parcelle UV 1075 classée dans le PLU en zone agricole pour les 2/3 de sa superficie alors qu'elle était constructible dans sa totalité jusqu'alors.

Mme TOMASI précise que le courrier précité expose les raisons de sa demande qui consiste à souhaiter une zone de constructibilité alignée à minima à hauteur de la dernière construction de la parcelle voisine UV 1073 (résidence hôtelière « Le Grécale »).

Dans le courrier adressé à Mme MERELO, Mme TOMASI, mère de deux enfants, fait un historique du parcellaire familial avant de souligner le fait que la maison familiale dont elle a hérité en indivision avec sa nièce ne pourra ensuite à son décès être découpée en trois pour y accueillir les trois familles : elle souhaite ainsi que chacun des trois héritiers concernés puisse éventuellement construire sa propre maison « sur la terre de ses ancêtres à laquelle ils sont très attachés ».

Elle souligne notamment les points suivants :

- sur les parcelles voisines (1073, 54, 53, 1074 et 1075) a été construite une résidence de luxe « Le Grécale », destinée à la location, composée de 4 villas avec piscines qui ne figurent pas sur le plan du PLU mais figurent bien au cadastre dont il est joint une copie : pour l'intéressée, il est « totalement aberrant de classer sa parcelle en zone agricole alors qu'elle jouxte cette résidence » et que les parcelles de sa famille « ne sont même pas alimentées en eau par l'Office Hydraulique comme le sont les exploitations agricoles ».
- sa parcelle n'est pas une exploitation agricole et elle n'envisage pas de la transformer comme telle tout comme elle n'a « pas l'intention de la vendre à des étrangers pour s'enrichir ».

- en laissant une possibilité de construction supplémentaire sur la parcelle concernée, la commune contribuerait « également à lutter contre ce fléau qu'est l'indivision en Corse ».

En conclusion, Me TOMASI souhaite la prise en compte de ses différentes remarques et demande que le zonage de la parcelle 1075 soit modifié en repoussant à minima la limite de la zone agricole au même niveau que celle de la parcelle voisine 1073.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- Mme Tomasi possède sur cette parcelle d'un bâti existant en R+1 avec 213 m<sup>2</sup> de toiture. Elle dispose sur la partie SUD de sa parcelle (coté village) d'une surface résiduelle constructible de 653 m<sup>2</sup> avec un R+1 possible.
- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence de la parcelle concernée).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Sur la base des éléments d'information fournis par le MO, je valide ses éléments de réponse et confirme le maintien du projet de zonage,

Observation référencée n°38 sur le registre dématérialisé : déposée par Pierre POLVERINI le 5 juin 2024

Monsieur POLVERINI qui est propriétaire de l'espace bâti B409, demande que la très petite parcelle B 1388 de 60 cias - oubliée car paraissant aller de soi dans les contacts positifs avec le bureau d'étude, limitrophe de la parcelle B409 - fasse nettement partie de la zone constructible UV.

En effet, le trait qui l'affecte semble la rejeter en zone agricole alors qu'elle est l'accessoire du bloc de dépendance de la maison B409 et qu'elle a précisément été acquise en 1988 par son grand-père pour permettre une éventuelle amélioration forcément limitée des garage, cave et débarras adjacents.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle B 1388 (60 m<sup>2</sup>) est dans la continuité de la parcelle bâtie B 0409. A ce titre, il convient de l'inclure dans la zone UV.
- La commune émet un avis favorable.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence de la parcelle concernée).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je valide les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage.

Observations référencées n°39, n°40 et n°41 sur le registre dématérialisé : déposées par Consorts PATUREL le 6 juin 2024 avec quatre documents joints (documents également annexés au registre papier le 7 juin 2024 : courrier ; plan cadastral ; mesures de mur à mur des maisons existantes ; photo)

Objet : Consorts PATUREL (Mme PATUREL épouse MARIANI Joëlle et Mme PATUREL INFANTE Arielle) - Campanaccia Section D numéro 921 - Recours pour intégration de zonage en UC

Mmes PATUREL épouse MARIANI Joëlle et Mme PATUREL INFANTE ARIEL demandent l'intégration de leur parcelle section D n°921 en zone UC, avec rattachement en continuité de Caldarello. A l'appui de leur demande, les intéressées présentent les arguments suivants :

- la parcelle concernée est une entité foncière entière référencée comme telle au cadastre et constructive dans son ensemble actuellement puisque des permis de construire autorisés existent et des maisons sont réalisées.
- la nouvelle rédaction du PLU, comme elle a été expliquée en réunion publique, est fondée sur la continuité constructive à moins de 40 m de maisons déjà construites comme celles de leur famille proches du lotissement de quatre maisons qui ne figurent pas dans le règlement graphique du projet de PLU (parcelles n°116 et n°117). Est évoquée également la proximité de deux autres maisons limitrophes soit au total six maisons intermédiaires qui relient leur propriété n°921 à celles de Caldarello classées en zone UC dans des termes de continuité qui ne sont pas plus rigoureux.
- il s'agit donc d'une erreur matérielle d'élaboration du projet de PLU dont il est demandé rectification avec tous ses effets de droit.

### Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle D 0921 est proche du cimetière. Ce secteur a été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État au cours de la réunion avec les personnes publiques associées (PPA) le 18 juillet 2023.
- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mise en évidence de la parcelle concernée).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Sur la base des éléments d'information apportés par le MO, dont certains confirmés par la photographie aérienne, je considère que le projet de zonage doit être maintenu.

Observation référencée n°45 sur le registre dématérialisé : déposée le 10 juin 2024 par Me Dominique PAOLINI, avocat au barreau d'Ajaccio pour la SARL Marina di Cervi (camping Le Damier) avec quatre documents joints (courrier ; plan de situation ; plan parcellaire ; arrêté du Président du Conseil Exécutif de Corse portant classement du terrain de camping)

Me PAOLINI intervient en sa qualité de Conseil de la SARL Marina di Cervi, société propriétaire de la parcelle D1415 sur laquelle est édifiée le camping le Damier (sis lieudit Francischino - 20131 PIANOTTOLICALDARELLO) et dont elle assure l'exploitation.

Sa cliente exploite le camping le Damier qui se compose de quatre bâtiments cadastrés à savoir trois blocs sanitaires et un bâtiment à usage de bar restaurant épicerie avec une piscine et 35 HLL.

Il est rappelé que, par arrêté en date du 26 juillet 2022, le Président du Conseil Exécutif de Corse a procédé au classement de ce camping.

Après avoir rappelé l'article D332-1-1 du code du tourisme, il est fait référence à la jurisprudence établie et constante selon laquelle les droits acquis d'une autorisation - quels que soient son objet et sa forme - ne sauraient être affectés par les dispositions d'un PLU entrées en vigueur postérieurement à sa délivrance.

Après une étude attentive des documents du PLU, sont présentées les observations suivantes :

Le PADD de la commune de Pianottoli-Caldarello indique dans son préambule « que le tourisme est le principal moteur de l'économie corse en particulier de l'extrême sud » ; et donc à fortiori de la commune de Pianottoli-Caldarello.

Par ailleurs, dans les orientations générales (page 7 du document), il est précisé : « La promotion de son territoire de vie se fera à travers une politique de l'habitat et une politique économique cohérente ». Une politique économique cohérente doit pouvoir se lire à travers des différentes zones du PLU en cours d'élaboration.

Pourtant force est de constater que, si de grandes ambitions sont affichées pour l'attractivité du territoire (environnement, patrimoine, plage, ...), presque rien ne fixe les priorités en matière d'hébergement de tourisme, qui est quand même le cœur de toute politique touristique.

A la lecture du projet du PLU, il semble bien que ce « touriste » soit invité à passer une journée sur la commune limitant de ce fait son impact économique sur les commerces et les équipements d'accueil.

Or, seule une clientèle plus pérenne peut être consommatrice de cultures, de loisirs, de produits et de services locaux. Les hébergements touristiques proposés à cette clientèle se limitent aujourd'hui à deux hôtels, deux campings et des résidences secondaires destinées à la location saisonnière.

Non seulement, ces structures d'accueil sont de faible capacité mais avec ce projet de PLU, le classement du camping Le Damier en zone NK lui interdit a priori toute extension et remet gravement en cause son existence.

Le camping Le Damier, représente à lui seul : 3898 de nuitées ; durée moyenne du séjour (1 semaine) ; 15 emplois (2 emplois permanents et 13 saisonniers pour une saison de 7 mois).

Il est à noter que dans la plupart des PLU en Corse (communes de Ghisonaccia en zone UT ou d'Ota en zone NG) et sur le Continent, le classement des campings se fait dans une zone plus appropriée aux activités de loisir et de camping et non pas en zone NK qui est incompatible avec cette activité économique.

A titre d'exemple, Me PAOLINI se prévaut de ce qui a été dit devant le Conseil d'État par l'un de ses rapporteurs publics, en l'occurrence Mme Aurélie BRETONNEAU1 : « (...) un camping, sachant que son implantation est soumise à une autorisation d'urbanisme (au-dessus d'une certaine capacité d'accueil, l'article L. 443-1 le soumet à permis d'aménager) et que les mobil homes qui peuvent s'y implanter sont eux-mêmes soumis à déclaration, et même à permis de construire au-dessus d'une certaine surface de plancher (art. R. 111-31 devenu R. 111-37 et R. 111-41, art. R. 421- 1 et R. 421-9), est une forme de d'occupation de l'espace qui, au moins lorsqu'elle comporte des bâtiments en dur, s'apparente à une construction. Dès lors, rien ne fait obstacle à ce que l'existence d'un camping dans une zone soit « prise en compte » pour évaluer le degré d'urbanisation de cette dernière et décider si elle revêt ou non le caractère d'un village ou agglomération. En particulier, la circonstance que la construction nouvelle soit séparée d'un espace d'urbanisation non diffuse par un camping auquel elle est collée et qui est lui-même collé à l'urbanisation ne fait pas obstacle au constat selon lequel la construction est en continuité avec l'urbanisation. (...)).

#### Les demandes et propositions formulées

Il est demandé que soit examiné et retenu le classement du camping Le Damier dans une zone permettant son expansion.

Dans une perspective de développement actif d'accueil touristique, il peut être envisagé de prévoir des zones de type NL permettant le développement de cette infrastructure si la commune retenait ce mode d'hébergement comme un élément structurant de sa politique économique touristique, patrimoniale et paysagère.

L'article NL pourrait être ainsi rédigé : " (...) Dans le secteur NLc, à vocation touristique ou de loisirs, peuvent être admis les constructions et installations légères et les équipements compatibles avec le

caractère du secteur : (...) les terrains de camping et de caravanage, (camps de tourisme sous réserve qu'ils respectent les dispositions spécifiques les concernant et notamment celles concernant l'implantation de H.L.L.) ».

Pour revenir sur les droits acquis découlant des autorisations obtenues pour l'ouverture et l'exploitation du camping, l'attention de la commune est attirée sur le fait qu'il existe un régime spécial d'indemnisation pour rupture d'égalité devant les charges publiques qui trouve à s'appliquer lorsqu'il est porté atteinte à des droits acquis, quand est modifié l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain mais également « dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en œuvre, ainsi que son contenu, que le propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ».

Ainsi, et dans le domaine voisin de l'exposition de terrains de campings aux risques naturels, il a été ainsi jugé qu'un exploitant de camping dont la fermeture est ordonnée en raison de risques d'inondation a droit à être indemnisé. Vous comprendrez aisément que le classement du camping Le Damier en zone NK équivaut à une mort économique programmée en l'absence de possibilité d'évolution et donc s'ouvre une possible indemnisation du fait du préjudice à venir.

Si ce terrain conservait le zonage actuel, le camping Le Damier subirait une véritable dépossession et un préjudice financier considérable lié à la perte de valeur vénale du bien en cas de cession.

Aussi, eu égard à la situation géographique stratégique qu'occupe ce terrain et les installations s'y trouvant, il paraît essentiel que cette dimension soit pleinement intégrée dans la cartographie du PLU et que cette parcelle soit intégrée au sein d'une zone permettant son développement économique.

En conclusion, Me PAOLINI précise que le propriétaire du camping Le Damier se réserve le droit d'agir en justice afin de préserver ses intérêts si les arguments soutenus dans la présente requête ne recevaient aucune traduction concrète dans le projet de PLU.

### Réponse du maître d'ouvrage

- Les propriétaires du camping « le damier » ont déjà sollicité la commune et le bureau d'étude sur ces sujets. Afin de donner suite à leurs sollicitations, nous avons demandé à la DDT de présenter leur analyse sur la zone NK :
  - « Au regard des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, la DDT précise que les projets de constructions et extensions de campings ne peuvent être autorisés qu'en continuité des villages et agglomérations. De la même manière, un terrain où il est envisagé d'implanter un bâtiment d'accueil, un ensemble sanitaire et une piscine au sein d'un camping qui est intégré au cœur d'un vaste espace naturel qui ne comporte que quelques bâtiments liés à l'activité de camping et qui est voisin de constructions peu nombreuses et éparses et elles aussi liées à un camping, ne peuvent s'inscrire en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.
  - De plus, pour les campings situés en discontinuité des villages et agglomérations, il ne sera pas possible en application de l'article L121.8 du code de l'urbanisme, de créer des bâtiments et porter la capacité à 150 emplacements, ajouter un bâtiment d'accueil, un bloc sanitaire, un bar restaurant ainsi qu'une piscine pour une surface de 500 m<sup>2</sup> environ.
  - Enfin, en aléa feux de forêt, toute construction est interdite ».
- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant une mention « camping le Damier » et la mise en évidence de la parcelle concernée « NK »).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Sur la base des éléments d'analyse de la DDT qui rejoignent les miens, je considère qu'il convient de maintenir le projet de zonage.

Observation référencée n°47 sur le registre dématérialisé : déposée le 10 juin 2024 par Marina LOPEZ DELILLE - SELARL BROGINI et GRECH Avocats (Objet : 240505 GAUTIER) avec 11 documents joints

Me Fabien GRECH précise qu'il représente les intérêts de Monsieur François GAUTIER, Monsieur Gilles GAUTIER et Monsieur Jean-Romain GAUTIER, propriétaires des parcelles cadastrées OD n° 549-550-551 et n° 1715, sises sur la commune de Pianottoli-Caldarello.

La propriété qui est schématiquement composée de quatre secteurs est grevée, dans le projet de PLU, des emplacements réservés n° 18, n° 19 et n° 20 décrits dans le projet de règlement des zones concernées.

Il est précisé, pour une parfaite compréhension de la situation juridique des lieux, que la parcelle « OD850 » identifiée dans le projet de règlement du PLU comme étant concernée par ces emplacements réservés, qui ne se retrouve plus au cadastre, correspond désormais en droit et en fait à la parcelle OD n° 1715 précitée, telle que répertoriée au cadastre et appartenant aux consorts GAUTIER, laquelle peut être divisée comme il a été dit en trois parties : partie Nord traversée par la piste (secteur 2) ; partie Sud recevant l'aire de stationnement et un chemin piétonnier (secteur 3) ; et la partie proche du rivage où est située la tour (secteur 4).

Les consorts GAUTIER entendent désormais formuler un certain nombre d'observations et porter plusieurs demandes, notamment en ce qui concerne la délimitation, l'emprise et la finalité de ces emplacements réservés ayant pour effet d'impacter leur propriété.

Si ceux-ci ne sont pas a priori opposés au principe d'une éventuelle future acquisition par la commune de ces espaces ainsi réservés, ils souhaiteraient en effet et néanmoins s'assurer dès en amont que les projets d'affectation à l'usage du public qui s'y rattachent ne soient pas source de dommages et de nuisances pour leur propriété et plus largement pour cette partie du territoire communal.

S'agissant de l'emplacement réservé n° 18 ayant pour objet l'« Accès à la tour » :

Celui-ci délimite un tracé qui, partant du Nord-Ouest pour rejoindre la Tour située au Sud-Est, traverse notamment la partie Nord de la parcelle OD n° 1715 appartenant aux consorts GAUTIER, en la coupant littéralement en deux en son milieu (secteur 2).

Cette piste, au-delà du fait qu'elle traverse cette partie Nord de la parcelle OD n° 1715 et limite donc toute possibilité de construction ou d'aménagement, passe à quelques dizaines de mètres de la maison et de la piscine.

Si cette emprise correspond à une piste existante constituée d'une seule voie et déjà empruntée par des usagers, les consorts GAUTIER craignent légitimement qu'un projet de réaménagement se traduise par une augmentation significative du trafic, et avec elle des nuisances qui en résulteront nécessairement.

Aussi, les consorts GAUTIER soulignent l'existence d'un autre chemin, qui avait d'ailleurs fait l'objet par le passé d'un accord conclu entre la commune et leur père, feu Monsieur Pierre GAUTIER. Cet accord consistait en substance pour la commune à prévoir la délimitation d'un autre chemin pour accéder à la Tour, en contrepartie de l'engagement pris par feu Monsieur GAUTIER de lui céder deux espaces, l'un correspondant à l'aire de stationnement située sur la partie Sud de la parcelle OD n° 1715 (secteur 3), l'autre à la périphérie de la Tour (secteur 4).

Cet autre chemin était ainsi matérialisé par un document d'arpentage signé de Monsieur GAUTIER et du Maire de la Commune (*cf. pièce n°9 insérée dans le courrier*). Il est précisé que les termes de

l'engagement sont ici parfaitement illustrés :

- d'un côté, la commune de Pianottoli-Caldarello était amenée à prendre possession de la zone « A », qui comprend les deux zones précitées, à savoir l'aire de stationnement correspondant à la partie Sud de la parcelle OD n° 1715 d'une part (secteur 3), et la périphérie de la Tour d'autre part (secteur 4), Monsieur GAUTIER conservant la zone « B » correspondant à l'actuelle parcelle OD n° 1716, et la zone « C » correspondant à la partie Nord de la parcelle OD n° 850 devenue OD n° 1715 (secteur 2) ;
- de l'autre, le « projet de servitude » était fixé et délimité en jaune, sur la parcelle OD n° 558, aujourd'hui devenue OD n° 1493.

Pour des raisons dont les consorts GAUTIER ignorent tout, cet accord n'a jamais été concrétisé et mis en œuvre, et ceux-ci ont depuis cédé entre temps la parcelle OD n° 1716 au propriétaire de la parcelle OD n° 691.

Cela étant, et de ce qui précède, l'institution dans le projet de PLU des emplacements réservés n° 18 et n° 19 au travers desquels la commune de Pianottoli-Caldarello se réserve le droit de faire l'acquisition respectivement de la périphérie de la Tour et de l'aire de stationnement, constitue à l'évidence une répétition de l'accord qui avait été conclu à l'époque.

Si ce n'est que l'emplacement réservé n° 18 fixe toujours la délimitation du chemin au milieu de la partie Nord de la parcelle OD n° 1715, et non sur la parcelle OD n° 1493 comme il avait été convenu.

C'est pourquoi les consorts GAUTIER demandent de bien vouloir prendre acte de cet accord convenu avec la commune prévoyant la délimitation du chemin sur cette parcelle OD n° 1493 tel que matérialisée dans le plan de bornage ci-dessus, et d'émettre un avis favorable à ce que l'emprise de l'emplacement réservé n° 18 soit modifié en ce sens, et ce pour les mêmes raisons que celles qui avaient présidé par le passé, à savoir d'éviter les nuisances liées au passage des usagers.

Une telle modification ne constituerait en effet qu'une simple traduction de l'accord avec la commune et paraît en outre tout à fait légitime au regard des désagréments que les consorts GAUTIER seraient amenés à supporter du fait de la dépossession de plusieurs emprises de leur propriété.

Au-delà du fait qu'elle traduit l'accord précité, la fixation de ce chemin sur la parcelle OD n° 1493 aurait au surplus le mérite de la cohérence, tant il est vrai que ce passage paraît constituer le prolongement naturel de l'accès en faisant la liaison entre le chemin Mulino au Nord et le chemin Torra au Sud.

En tout état de cause, et s'il n'était pas fait droit à cette demande, les consorts GAUTIER demandent à titre infiniment subsidiaire de veiller particulièrement à ce que les limites de l'emplacement réservé n° 18 correspondent très exactement à la largeur actuelle du chemin existant sur la parcelle OD n° 1715.

Ainsi qu'il a été exposé, cette piste est en effet dotée d'une seule voie, et les consorts GAUTIER tiendraient à ce qu'elle le reste, tant il est vrai qu'une voie à double sens aurait implacablement pour effet d'accroître considérablement l'intensité et la fréquence du passage des usagers.

Les consorts GAUTIER informent donc d'ores-et-déjà les différentes autorités administratives de ce qu'ils mettront tout en œuvre, dans le cadre des éventuelles procédures d'acquisition amiable ou forcée de cet emplacement réservé, pour faire échec à tout éventuel élargissement de la piste.

S'agissant de l'aire de stationnement de la tour, objet de l'emplacement réservé n° 19 (secteur 3) :

Il a semble-t-il été question de l'affecter aux véhicules de secours ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Si tel est le cas, les consorts GAUTIER n'y verraient ici aucun inconvénient, leur seule demande étant, toujours pour les mêmes raisons liées au risque d'accroissement des nuisances, que

la surface du parking soit réduite au maximum.

A cet égard, la commune a déjà procédé par le passé à des agrandissements successifs du parking, sans jamais demander et à fortiori obtenir l'autorisation des consorts GAUTIER qui en étaient et en sont encore pourtant propriétaires.

Etant en outre rappelé que la zone se trouve non seulement dans la délimitation des espaces proches du rivage, mais aussi dans la bande des 100 mètres dans laquelle tout aménagement est prohibé, de même qu'elle se trouve dans le périmètre de plusieurs monuments historiques.

Il paraît donc impérieux que la surface de l'aire de stationnement soit ramenée à de plus faibles proportions, non seulement dans l'intérêt des consorts GAUTIER, mais aussi dans l'intérêt général qui s'attache à la préservation de cet espace protégé.

En ce qui concerne enfin la partie de l'emplacement réservé n° 18 impactant les confins de la parcelle OD n° 1715 proches du rivage et de la parcelle OD n° 482 recevant la tour (secteur 4) :

Les consorts GAUTIER constatent que l'emprise y est très partielle et limitée.

Or, ceux-ci n'auront plus grand intérêt à conserver le reste de la surface si cette partie de l'emplacement réservé devenait propriété publique, et sollicitent donc que l'emprise recouvre la totalité de cette partie de la parcelle OD n° 1715, c'est-à-dire de la périphérie de la tour jusqu'au rivage, comme cela était prévu dans l'accord conclu avec la commune, et comme c'est d'ailleurs le cas des parcelles OC n° 836 et n° 837 ayant été prises à juste titre et en cohérence dans leur ensemble, ce d'autant qu'il s'agit d'une zone littorale particulièrement sensible.

En conclusion, si les consorts GAUTIER réitèrent très volontiers leur absence d'opposition au principe des emplacements réservés, ils se montreront très sensibles :

- à ce que le chemin situé en secteur 2 soit déplacé sur la parcelle OD n° 1493 conformément à l'accord conclu avec la Commune de Pianottoli-Caldarello ;
- à ce que la surface de l'aire de stationnement située en secteur 3 soit réduite au maximum ;
- et à ce que le secteur 4 soit intégralement réservé. Ils resteront dans tous les cas très attentifs aux procédures qui seront susceptibles d'être mises en œuvre afin de préserver leurs droits.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- L'ensemble se situe dans la zone de protection des monuments historiques (Tour de Caldarello) et pour partie en espaces remarquables et caractéristiques (ERC).
- **S'agissant de l'emplacement réservé n° 18 ayant pour objet « l'accès à la tour »** : le projet d'accord (document d'arpentage du 26 mars 1996-pièce n°9) concernant l'accès au site, n'a jamais été débattu et validé par le conseil municipal ni fait l'objet d'un acte notarié. A ce titre, il ne dispose d'aucune valeur juridique et l'exécutif n'est pas tenu par les engagements non concrétisés du maire de la précédente mandature.

#### **S'agissant de l'aire de stationnement de la tour, objet de l'emplacement réservé n° 19 :**

- La piste et la zone de parking concerné revêtent un intérêt général tant pour les personnes à mobilité réduite que pour le passage des véhicules d'incendie et de secours.

#### **En ce qui concerne la partie de l'emplacement réservé n° 18 impactant les confins de la parcelle OD n° 1715 proches du rivage et de la parcelle OD n° 482 recevant la tour :**

- L'espace réservé ne représente que la surface nécessaire à l'utilité publique.
- La largeur de la piste doit permettre le passage d'un véhicule incendie. Le parking dans son



dimensionnement prévu au PLU doit comporter une aire de retournement des véhicules de secours.

- La commune fait le choix de maintenir les espaces réservés tels que portés sur la cartographie actuelle pour des raisons financières, toutefois, elle pourrait acquérir à l'amiable, et sur la base d'une valorisation menée par la SAFER, l'ensemble de la parcelle D1715.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention du propriétaire et la mise en évidence des parcelles concernées).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Lors de la visite sur site avec lecture de paysage à partir de la plateforme de la tour et lors d'échanges ultérieurs, le maire et le premier adjoint ont appelé mon attention sur l'importance de l'aménagement du site de la tour dans le cadre du projet de développement de la commune. L'ensemble des emplacements réservés (ER) proposés (n°17 stationnement et accès au rivage nord de la tour ; n°18 accès à la tour ; n°19 stationnement de la tour ; n°20 accès piétons à la plage et à la tour) contribuant à la réussite du projet d'aménagement.

S'agissant de l'emplacement réservé n° 18 ayant pour objet l'« Accès à la tour » et de la délimitation éventuelle d'un autre chemin d'accès : le règlement de la zone concernée précise que l'ER n°18 s'étend sur une surface de 2144,82 m<sup>2</sup> et sur plusieurs parcelles. Concernant les éléments de procédure et à ce stade, je prends acte à la fois des éléments apportés par la famille GAUTHIER et de ceux présentés par le MO. Je considère néanmoins que l'accès à la tour sur un linéaire déjà emprunté par les usagers est un élément indispensable à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

S'agissant de l'aire de stationnement de la tour, objet de l'emplacement réservé n° 19 : le règlement de la zone concernée précise que la surface de l'ER n°19 est de 1295,25 m<sup>2</sup> sur une parcelle. De par les éléments précisés par le MO et la vocation de cet ER dans le règlement (stationnement de la tour), je considère que cet ER est aussi un élément indispensable à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

En ce qui concerne la partie de l'emplacement réservé n° 18 impactant les confins de la parcelle OD n° 1715 proches du rivage et de la parcelle OD n° 482 recevant la tour (secteur 4) : je relève que si «La commune fait le choix de maintenir les espaces réservés tels que portés sur la cartographie actuelle pour des raisons financières, toutefois, elle pourrait acquérir à l'amiable, et sur la base d'une valorisation menée par la SAFER, l'ensemble de la parcelle D1715».

Je relève que la proposition d'acquisition de la parcelle précitée par la commune répond à la demande des consorts Gauthier qui « sollicitent donc que l'emprise recouvre la totalité de cette partie de la parcelle ».

Observation référencée n°49 sur le registre dématérialisé : déposée le 11 juin 2024 par Christophe SANNA avec 3 documents joints (courrier de requête ; ancienne carte communale ; document Géoportail parcelles bâties en continuité du terrain)

MM. SANNA Christophe et LANTIERI Jean-Baptiste (SCI AMJB) rappellent que la parcelle D922 était constructible sur l'ancienne carte communale et demandent qu'elle soit maintenue en zone constructible dans le projet de PLU (zonage UC) pour y réaliser un projet familial, en tenant compte des éléments suivants :

- la parcelle se trouve à proximité de constructions récentes ;
- le lotissement CHIESA lieudit Campanaccia, se situant à moins de 31 m pour la première maison n'apparaît pas sur le projet du futur PLU, ce qui fausse la continuité d'habitation ;
- les consorts PATUREL possèdent la parcelle D921 avec trois habitations pour la plus près se situant

à 10 m de celle de M. SANNA ;

- les habitations les plus éloignées se trouvent à 120 m ainsi que l'église du village.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle D 0922 fait partie du secteur ayant été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État au cours de la réunion avec les personnes publiques associées (PPA) le 18 juillet 2023. De plus, la carte communale à laquelle il est fait référence a été abrogée par le tribunal administratif de Bastia pour illégalité, l'argument est donc irrecevable.
- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention des intéressés et la mise en évidence de la parcelle concernée).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Sur la base des éléments apportés par le Mo, je considère qu'il convient de maintenir le projet de zonage.

Observation référencée n°50 sur le registre dématérialisé : déposée le 12 juin 2024 par Joséphine TOMASI

Mme TOMASI souhaiterait que le secteur longeant la route de Morandino, devenue récemment praticable, soit intégré à la zone constructible. En effet, l'ancienne carte communale y rendait les constructions possibles puisque de nouvelles constructions, ne figurant pas sur les cartes mises à disposition, ont vu le jour sur les parcelles 1865,1866 ou encore 1555.

Ainsi, elle souhaiterait que les parcelles B598 et B594, issues de partage de famille et dont l'accès sera donné comme le prévoit la loi par cette même famille, soient intégrées à la zone urbanisée. En effet, ce sont des parcelles de petites superficies, non vouées à être agricoles mais plus à être construites par de jeunes adultes afin d'y construire leurs vies sociale et professionnelle et rester dans leur village à une époque où se loger devient un problème majeur pour nos jeunes.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- Les parcelles B598 et B594 font partie du secteur ayant été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Les faibles densités et l'éloignement à l'égard du village expliquent le classement proposé. Malgré quelques constructions existantes au cadastre, les conditions en sont pas réunies pour un classement en village ou SDU.

De plus, la carte communale à laquelle il est fait référence a été abrogée par le tribunal administratif de Bastia pour illégalité, l'argument est donc irrecevable.

- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence des parcelles concernées).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

La photographie aérienne confirmant les éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage (discontinuité vis-à-vis de l'agglomération, faibles densités, etc.) le zonage doit être maintenu.

Observation référencée n°51 sur le registre dématérialisé : déposée le 12 juin 2024 par Jean - Baptiste LANTIERI

Propriétaire de la parcelle section B 1572 lieudit TOZZ'ALTA, actuellement constructible avec diverses constructions attenantes, M. LANTIERI relève qu'elle est classée en zone agricole dans le projet de PLU et demande de laisser cette parcelle en zone UC afin de pouvoir y réaliser un projet familial.

### Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle B1572 fait partie du secteur ayant été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

De plus, la carte communale à laquelle il est fait référence a été abrogée par le tribunal administratif de Bastia pour illégalité, l'argument est donc irrecevable.

- A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence de la parcelle concernée).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

La photographie aérienne confirmant le caractère de discontinuité vis-à-vis de l'agglomération, le zonage doit être maintenu.

Observations référencées n°53 et n°54 sur le registre dématérialisé : déposées le 12 et le 13 juin 2024 par Olivier MITTERAND c/o SCI Pianottoli Baca 461, avec 5 documents joints (photo aérienne ; page 33 PAC préfet ; extrait agrandi du PADDUC (ERPAT) ; carte SODETEG ; voies)

En tant que propriétaire des parcelles OD 1504,1505 et 1506 dans le secteur de Baca, M. MITTERAND fait part des observations suivantes dans le cadre des dispositions de l'article L123.13 du Code de l'Environnement et de l'article 7 de l'arrêté municipal du 23 avril 2024. Ces observations portent sur deux points et font suite à l'entretien du commissaire enquêteur avec Patrick Bertin du 22 mai :

#### 1 - ESPACES DE PASTORALISME (ERPAT)

Une partie du secteur de Baca, est classé en « espace ressources pour le pastoralisme et d'arboriculture traditionnelle" et, notamment, plus de la moitié de la surface du terrain sus visé qui n'est couvert que par une végétation éparse, les parcelles voisines étant, soit bâties ou non bâties et couvertes de maquis (cf. PJ 1).

Ce secteur se caractérise ainsi par une absence d'une quelconque valeur agricole ou pastorale et de tout « potentiel agronomique » critères permettant l'institution d'ERPAT au titre du PADDUC, critères rappelés à la page 33 du Porter à Connaissance du Préfet (PJ2).

La photo aérienne figurant en PJ1 visualise cette absence de potentiel agronomique dans le secteur de Baca et, notamment sur la parcelle OD 1504, cette dernière étant située dans un environnement bâti excluant tout développement d'une activité agricole quel qu'elle soit.

En fait la carte de zonage (plan n°3), a, sans avoir procédé à une analyse complémentaire pourtant demandée par le Préfet dans son Porter à Connaissance (cf. PJ2) , simplement reporté les ERPAT figurant en orange dans la carte du PADDUC « Destinations Générales des Différentes parties du Territoire » (PJ3) sachant que la délimitation de ces espaces résultait en fait d'une base de données très anciennes.

En effet, la localisation de ces ERPAT, notamment dans la presqu'île résulte d'une carte présentant les potentialités agricoles, carte réalisée en 2020 par la DTTM sur des sources SODETEG de ... 1981. Cette carte figure page 181 du PAC du Préfet (PJ4).

De ce qui précède, le retrait de ces ERPAT de la carte de zonage s'impose pour erreur manifeste

d'appréciation.

## 2 - ZONAGE

Le plan de zonage classe la quasi- totalité des parcelles de la presqu'île en zone N dont la totalité des parcelles OD 1504,1505 et 1506.

S'agissant d'un secteur comportant ... plus de 200 logements, un tel classement résulte manifestement de l'interprétation des dispositions de l'article L121.8 du code de l'urbanisme qui stipule : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

La jurisprudence et, notamment celle du TA de Bastia, qui n'a pas fait l'objet d'un appel, a ainsi annulé la carte communale de Pianotolli après avoir estimé qu'il résultait de l'article L121.8 « que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à- dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ».

Monsieur le Préfet a repris intégralement ce dernier alinéa dans son Porter à Connaissance (page 45). Cette interprétation implique notamment que soit définie la notion d'éloignement.

Préalablement, le respect des dispositions du L121.8 ne peuvent résulter que d'un examen et appréciation au cas par cas en rappelant que les dispositions de la loi littorale sont essentiellement motivées par la volonté de prohiber les constructions « isolées » (CE 3 octobre 2020 n°419139).

S'agissant de Pianotolli, un examen attentif de la morphologie de la commune met en évidence une structure très spécifique, et différente de celle de la plupart des communes corses dont le développement s'est effectué de manière non contrôlée par des constructions disséminées sur la totalité de leur territoire, y compris à une distance notable du bourg ancien et en formant très souvent des hameaux ou des lieux-dits d'une densité très faible.

A titre d'exemple, la commune voisine de Figari, d'une population et d'une superficie certes un peu supérieure, (1559 habitants et 100 km<sup>2</sup>), est ainsi constituée de plusieurs hameaux pastoraux (Poggiale, Valicella, Ogliasterro, Tarrabucceta, Talza) traduisant une urbanisation très dispersée.

Un second exemple d'urbanisation très dispersée est la commune de Zonza qui comporte un nombre très important de hameaux et, notamment, Pinarello ce qui a conduit récemment la CAA de Marseille à juger inconstructible ce secteur en estimant que celui-ci « ...est éloigné tant du centre du village de Zonza que du village de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio situé à 4 km environ. » (CAA Marseille, 12 avril 2023, n°21MA02859).

Tel n'a pas été le cas de la commune de Pianottoli dont le développement s'est effectué naturellement à partir des deux bourgs historiques et a été quasi exclusivement limité à la presqu'île, en quasi-continuité avec les dits bourgs et non à une distance de plusieurs kilomètres comme sanctionnée dans le cas visé ci-dessus.

Il faut en effet constater que moins d'un kilomètre sépare les dernières constructions de Caldarello de celles de la presqu'île, distance très inférieure aux 4 km sus visés.

Ce faible éloignement ne peut être considérée comme une « coupure d'urbanisation », cette distance résultant de la topographie du terrain.

En effet, on peut constater entre le bourg de Caldarello et la zone périphérique de la presqu'île que la topographie du site et son relief est caractérisée par la présence de masses rocheuses et d'une forte déclivité qui ont manifestement interrompu le développement vers le sud de la commune, ce secteur rocheux étant, de fait, inconstructible.

A cet égard, et dans une décision de 2020, la CAA de Marseille a considéré l'absence d'une coupure

d'urbanisation au sens de la loi « littoral » dès lors qu'il résulte « d'un espace en pente comportant des masses rocheuses difficilement constructibles ». (CAA Marseille, 17 juillet 2020, précité).

Nous sommes parfaitement dans un cas semblable. En outre, il n'existe pas de voie séparant le bourg de Caldarello du secteur de la presqu'île, les seules voies existantes étant en effet des voies périphériques (cf. PJ5).

Si une telle voie existait elle aurait conduit au constat d'une réelle coupure vue la jurisprudence constante existant en ce domaine.

Il ne saurait donc être fait état d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi littoral qui conduirait à considérer la presqu'île comme une zone « éloignée » sachant qu'elle comporte par ailleurs plus de 200 logements.

Ce développement circonscrit de la commune a ainsi laissé vierge de toutes constructions la totalité des parties nord et nord-ouest de la commune y compris le long du littoral, jusqu'à la commune voisine de Monaccia.

Vu la quasi-inexistence de logements situés en dehors de ce quart sud-est qui représente moins de 20% de la surface de la commune, ce quart sud-est doit, dans son ensemble, être considéré comme l'agglomération au sens de la loi littoral, agglomération comportant par ailleurs les critères posés par le PADDUC, à savoir la présence d'indices de vie sociale (Mairie, médecins, église, commerces, ...).

Il faut noter que le rapport de présentation du PLU (cf. page 183) indique que la commune comptait 1093 logements en 2017, chiffre qui ne doit pas avoir connu d'évolution notable vu le nombre de logements autorisés en 2017, 2018 et 2019 soient ... 4 (cf. rapport page 187).

Or, les informations figurant sur la carte très précise, et, manifestement très récente, figurant page 197 dudit rapport, précisent que le nombre de logements situés dans ce quart sud-est est de 729 ainsi ventilés :

- VIAGENTI 266
- Presqu'île 207
- Caldarello 105
- Entrée de Caldarello 47
- Valli di corti 9
- A Capanaccia 6
- Lanciatu 12
- Ouest de Pianottoli 23
- Tozza Alta 11
- entrée est de Pianottoli 43
- U Laronu 13

Il faut noter qu'au sein des 1093 logements, les 207 logements de la presqu'île constituent la seconde plus forte concentration de logements de la commune. Ces 729 logements représentent ainsi près de 70% des 1093 logements sus visés.

Néanmoins, ce calcul traduit, semble-t-il une incohérence puisqu'impliquant que 364 logements (1093-729) seraient implantés en dehors du quart sud-est, ce qui pour le moins curieux, vue l'absence quasi-totale de constructions en dehors de ce secteur sud-est.

Cette probable « erreur » conforte le constat que l'urbanisation de Pianottoli n'est pas une urbanisation dispersée mais organisée et concentrée même avec des secteurs de densité moindre.

Ainsi le classement en zone naturelle et donc inconstructible, est indubitablement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, ce secteur devant être considéré comme :

- l'extension des bourgs existants développant avec ceux-ci la quasi-totalité des logements de la commune sur moins de 20% de sa surface ;
- situé à une distance non excessivement éloignée, la non continuité parfaite résultant de la topographie du terrain ;
- comportant un nombre significatif de constructions (207) ;
- comportant avec les bourgs les éléments de vie exigés par le PADDUC.

En conclusion et dans le cadre des pouvoirs du commissaire enquêteur prévus aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, l'intéressé souhaite que son rapport demande à la commune de Pianottoli de procéder : à la suppression des ERPAT concernant la zone de Baca et à la modification du zonage.

### Réponse du maître d'ouvrage

- Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit ce secteur :
  - Dans les espaces proches du rivage (EPR)
  - Dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)A ce titre, la commune n'a pas compétence pour modifier le zonage de ce document régional ; la contextualisation confirme cet état de fait.
- De plus, le secteur est discontinu de l'agglomération conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. La vocation naturelle et agricole est confirmée eu égard à l'habitat très dispersé donc isolé et non organisé.
- Les villas et le terrain objet de la requête sont actuellement à la vente avec pour description « un véritable havre de paix au milieu de la nature », confirmant ainsi la discontinuité des lieux.  
(Source : <https://www.barnes-international.com/fr/vente/france/pianottoli-caldarello-20131/84386878>).

A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence des parcelles concernées).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Validant les éléments apportés par le MO dans les deux premiers points, je considère que le zonage doit être maintenu. J'ai relevé par ailleurs les éléments contextuels de cette observation figurant sur le site internet susvisé.

Observation référencée n°55 sur le registre dématérialisé : déposée le 13 juin 2024 par Marie-José CARON-POLVERINI

L'intéressée relève que dans le projet de PLU sa parcelle B642 est séparée en deux, une partie en zone UC et l'autre en zone UD, de façon artificielle.

Il semble cohérent et logique, étant donné en outre sa petite surface, de la mettre entièrement dans la zone UD. Cette demande a été également faite auprès du commissaire enquêteur et suggérée lors de la dernière réunion par Mme Odile MERELLO de l'agence Urba-Corse qui ne pouvait plus modifier le projet.

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune émet un avis favorable et classe la parcelle en zone UC compte tenu de la configuration des lieux.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence des deux parties de la parcelle concernée).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je valide la proposition de classement de la totalité de la parcelle en zone UD compte tenu de la configuration des lieux et du fait qu'il ne s'agit pas d'une extension d'urbanisation, les parties étant déjà proposées en zones constructibles (UD pour la plus grande partie et UC pour l'autre).

Observation référencée n°56 sur le registre dématérialisé : déposée le 13 juin 2024 par Ange ROMITI

M. ROMITI est copropriétaire du terrain lot 505 situé à côté du camping Damier géré par l'entreprise MARINA DI CERVI. En 2014, a été signé un contrat de bail avec cette société afin qu'elle puisse utiliser une partie du terrain précité pour mener son activité dans de bonnes conditions.

L'intéressé fait part de sa surprise concernant le classement de cette parcelle en « ERPAT ». À son avis, cette mesure ne contribuera pas au développement du village et pourrait nuire à une entreprise qui est gérée par des villageois.

Ne résidant pas au village à plein temps, M. ROMITI précise qu'il sera moyennement impacté par cette mesure. Néanmoins, il espère qu'une solution sera trouvée pour ne pas pénaliser une activité touristique indispensable à l'économie locale.

#### Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle D 0505 qui jouxte le camping est en discontinuité de l'agglomération, à ce titre, elle est inconstructible (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Elle ne peut également pas être utilisée pour l'extension du camping « Le Damier » qui est prohibée pour les mêmes raisons.
- Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit ce secteur :
  - Dans les espaces proches du rivage (EPR)
  - Dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)A ce titre, la commune n'a pas compétence pour modifier le zonage de ce document régional.
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention des intéressés et la mise en évidence des parcelles concernées).

#### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

La parcelle étant en discontinuité de l'agglomération (cf. photographie aérienne) et intégrée au sein d'un secteur défini par le PADDUC en EPR et ERPAT, le projet de zonage doit être maintenu.

Observation référencée n°58 sur le registre dématérialisé : déposée le 13 juin 2024 par Paule TOMASI

Le souhait de Mme TOMASI est de rendre constructible un terrain situé à « Petra Schiacciata » numéro B619, terrain familial de 1200 m<sup>2</sup> arboré de quelques chênes, d'arbousiers et d'un pin centenaire. Ce terrain se trouve entre deux terrains de même équivalence comportant chacun une villa. L'accès de son terrain est direct sur la route qui le sépare de la zone urbanisée.

L'intéressée précise qu'une borne incendie est positionnée à l'entrée du terrain et que la route précitée a fait l'objet récemment d'une rénovation en béton. Ce terrain qui n'a aucune vocation agricole était destiné à son fils unique de 26 ans qui veut s'y installer et y créer son foyer dès maintenant.

Pour Mme TOMASI, cette demande semble être en adéquation avec le projet global de la commune

qui vise à développer le village.

### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle B 0619 fait partie du secteur ayant été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. La rupture de densité, l'éloignement du village, la rupture urbaine matérialisée par l'ancienne voie romaine et l'ensemble agricole bien caractérisé explique ce classement.

A ce titre, la commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence de la parcelle concernée).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Après examen du règlement graphique, je valide les éléments apportés par le MO et considère que la proposition de zonage doit être maintenue.

Observations référencées n°59 et n°60 sur le registre dématérialisé : déposées le 14 juin 2024 par Fabien GRECH et Marina LOPEZ DELILLE avec 14 documents joints dont le courrier

Maître Fabien GRECH représente les intérêts de Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI, propriétaire des parcelles cadastrées Section 0D n° 94-95-97 et n° 1569, sises sur la Commune de Pianottoli -Caldarello, lieu-dit « Capanaccia » : (Pièces n° 1 et n° 2)

Il convient ici de préciser que la parcelle 0D n° 96 a fait l'objet d'une division foncière suivant arrêté de non-opposition à déclaration préalable du 21 juin 2017, ayant abouti à la création de 3 lots, à savoir les parcelles nouvellement cadastrées 0D n° 1568, n° 1569 et n° 1570, Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI ayant conservé la parcelle 0D n° 1569, pour laquelle il a d'ailleurs sollicité et obtenu un permis de construire définitif (Pièce n° 3).

Contre toute attente, en l'état du projet de PLU de la Commune de Pianottoli-Caldarello arrêté le 15 décembre 2023 et soumis à la présente enquête publique, les parties Nord et Sud-Est de la propriété ont été classées en zone N dite naturelle, à laquelle a été superposée une zone ERPAT (« Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle »), tandis que la partie Sud-Ouest a été classée en zone A dite agricole, zones au sein desquelles les possibilités de construction sont particulièrement limitées (Pièce n° 4).

Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI estime que ce zonage tel qu'il est projeté en l'état est entaché de plusieurs erreurs manifestes d'appréciation de la situation et de la réalité à la fois juridique et matérielle des lieux, et demande donc au commissaire enquêteur de bien vouloir émettre un avis en ce sens afin que sa propriété puisse logiquement être intégrée dans son intégralité en zone UD, pour les motifs ci-après.

En premier lieu, l'unité foncière se situe à proximité immédiate du village de Pianottoli-Caldarello (Pièce n° 5)

Il apparaît donc que l'unité foncière se situe bien en « continuité avec les agglomérations et villages existants » au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, comme permettant une « extension de l'urbanisation ».

Cette seule assertion suffit d'ores-et-déjà à ce stade à rétablir la propriété de Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI en zone urbaine constructible.

Cela est si vrai que la carte communale approuvée le 5 avril 2008 avait en son temps, et en application des mêmes dispositions, intégré le terrain en zone constructible. Aussi, et par arrêté du 16 octobre



2020, la Commune de Pianottoli - Caldarello a délivré un permis de construire sur le terrain d'assiette.

Cette autorisation d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucun recours de la part des tiers ni d'aucun retrait, et est donc devenue définitive, les travaux de construction étant en cours, ce qui atteste de plus fort son caractère parfaitement constructible (Pièces n° 6, n° 12 et n° 13).

En deuxième lieu, et à supposer même que la propriété ne soit pas analysée comme se trouvant en continuité du village, elle se situe à l'évidence dans un « secteur déjà urbanisé » tel que prévu au 2ème alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, de tels secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse, notamment par « la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

Tous ces critères sont réunis en l'espèce, puisque la propriété :

- est en mitoyenneté avec plusieurs terrains bâtis, « plusieurs constructions » se trouvant implantées tout autour et étant « parfaitement » visibles depuis le terrain d'assiette, auxquelles s'ajoute la maison en cours de construction sur ce même terrain, le tout formant ainsi à l'évidence un groupe d'habitations et un secteur déjà urbanisé (Pièce n° 13) ;
- est desservie par l'ensemble des réseaux publics ;
- est longée par plusieurs voies d'accès, dont notamment la départementale 122 qui constitue d'ailleurs l'un des axes principaux du village ;
- et est située en face de la plaine de jeux de Pianottoli-Caldarello, ainsi que du cimetière municipal : (Pièce n° 7).

En troisième lieu, la propriété de Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI ne présente aucune vocation agricole, et encore moins pastorale, qui puisse justifier un quelconque classement en espace pastoral, de même que les lieux n'ont plus aucune vocation naturelle au sens urbanistique du terme depuis longtemps, comme il ressort incontestablement du constat de Commissaire de justice du 3 juin 2024 (Pièce n° 13)

En effet, si le terrain est encore largement végétalisé, force est de constater néanmoins qu'il est en grande partie déboisé et aménagé pour les besoins du domaine familial (Pièce n° 8).

Aussi, Maître GRECH rappelle au commissaire-enquêteur, que selon les orientations règlementaires du PADDUC, les ERPAT « sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A », ce qui paraît au demeurant fort logique et conforme à la vocation pour ainsi dire agricole de tels espaces.

Or, le projet de PLU délimite ces espaces, prétendument « ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle », non pas en zone A agricole, mais en zone N naturelle, ce qui confirme la confusion faite par les auteurs du projet dans l'appréhension des lieux.

En quatrième lieu, en tout état de cause, et dans la mesure où le PLU est un document d'urbanisme local permettant à la commune de s'affranchir de l'application des dispositions du RNU, c'est au prix d'une erreur manifeste que la propriété n'a pas été intégrée dans la bande UD telle que délimitée au Nord.

En effet, les parcelles intégrées dans cette zone UD présentent exactement les mêmes caractéristiques que la propriété de Monsieur RIEDINGER-FITTIPALDI, puisqu'elles se trouvent sensiblement dans le même état en termes de végétalisation, et sont en outre situées du même côté de la route départementale, ce d'autant qu'elle est confrontée à une zone urbaine AUQ située de l'autre côté de la voie et dont elle pourrait très logiquement rejoindre les limites (Pièces n° 9 et n° 10).

Maître GRECH demande de convenir au commissaire-enquêteur, que la délimitation proposée ci-dessous aurait le mérite de la cohérence, et paraît surtout beaucoup plus adaptée à la réalité des lieux (Pièce n° 11).

En conclusion, M. RIEDINGER-FITTIPALDI demande de réintégrer sa propriété dans son intégralité en zone UD dans laquelle elle devrait normalement se trouver, et de supprimer la zone ERPAT venant grever l'unité foncière de manière aussi injuste qu'infondée.

### Réponse du maître d'ouvrage

- Le secteur ayant été considéré en discontinuité de l'agglomération par les services de l'État au cours de la réunion avec les personnes publiques associées (PPA) le 18 juillet 2023, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. D'ailleurs, les photos des pièces 13 et 14 (constat d'huissier) fournies pour le requérant démontrent l'absence de continuité avec le village.
- De plus, le fait que le projet s'implante dans un secteur se composant de groupes de constructions n'est pas de nature à constituer un village ou une agglomération au sens des dispositions de l'article susmentionné.
- Notons que la continuité bâtie s'évalue à l'égard de la continuité du bâti et non des limites parcellaires.
- Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit ce secteur :
  - Dans les espaces proches du rivage (EPR)
  - Dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)A ce titre, la commune n'a pas compétence pour modifier le zonage de ce document régional
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence des parcelles concernées).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les différents éléments présentés dans les quatre premiers points présentés par le MO confirmant mon analyse, je considère que le projet de zonage doit être maintenu.

Observations référencées n°61 et n°64 sur le registre dématérialisé : déposées le 14 juin 2024 par SCI VIAGENTI L'AVVENE DI PIANOTTOLI / Consorts SIMONI Roch avec un document joint (courrier)

Les intéressés souhaitent apporter leurs observations concernant le projet d'ensemble immobilier porté par la SCI VIAGENTI L'AVVENE DI PIANOTTOLI et son adéquation par rapport au PLU, soumis à enquête publique depuis le 14 mai 2024. En effet, ce projet - qui a fait l'objet d'un permis de construire annulé par le juge administratif, en raison de l'absence de PLU - a été pris en considération, dans le cadre de la rédaction du projet de PLU. Toutefois, certaines dispositions révèlent des incohérences, qu'il conviendrait de rectifier.

### Adéquation du projet avec le PADD

Le PADD prend en considération leur projet dans ses orientations écrites et graphiques.

### I SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES NATURELLES ET PAYSAGERES

Trois zones distinctes définissent le périmètre du projet concerné : zones UE1 - Nt7 et UD

- SUR LA ZONE UE1 : zone projet « SPAR » de la SCI VIAGENTI L'AVVENE DI PIANOTTOLI

La délimitation de la zone prend acte du projet validé d'une relocalisation du SPAR actuel et de son agrandissement. Ce projet se trouve en plein centre bourg, sur des parcelles sans enjeux comme en attestent les études environnementales jointes aux autorisations et validées par l'autorité environnementale.

Ce projet va induire la réalisation de commerces et de logements ainsi que celle d'un espace ouvert qui s'articule autour d'une aire de parking fortement végétalisée ; elle permet aussi la requalification du SPAR actuel et de ses abords immédiats par un changement d'enseigne de bricolage / jardinage, au centre même du bourg également. Il n'y aura donc pas de friche commerciale.

Ce projet porté en parfaite concertation avec la mairie répond de manière optimale aux enjeux en matière d'animation du centre bourg, d'environnement, de paysage, de circulation, de logement à vocation principale et d'accession facilitée pour les jeunes ; enfin de diversification économique.

Les conjoints SIMONI Roch proposent ensuite des observations et/ou des demandes de modifications du règlement des zones suivantes :

- zone UE1 : pages 60, 61, 62, 63, 65, 66 et 67 (cf. tableau).
- zone UD : pages 30, 33, 34, 35, 36, 40,41 et 44 (idem).

### Le projet dans le rapport de présentation, partie II

Les intéressés soulignent le fait que le rapport de présentation intègre également le projet de délocalisation du SPAR en soulignant la réalisation de logements. Ils proposent ensuite les modifications suivantes :

- page 108 : modifier le terme de logements sociaux pour permettre la mise en place de logements destinés à la vente en primo-accession et en Résidence Principale conforme à la politique de logement de la Collectivité de Corse.
- page 111 : préciser que le projet de création de logements collectifs dans le secteur du nouveau SPAR s'inscrit dans l'objectif 2035 en matière de densification de l'espace par rapport au nombre de logements.
- page 112 : (erreur matérielle ) préciser qu'il s'agit de la zone UE1 et pas UE, sauf s'il s'agit d'une autre zone.

## II - SUR L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Il est précisé que le projet, d'ores et déjà inclus dans la PADD du PLU, a plusieurs vocations :

- Promouvoir un urbanisme durable et une gestion économe de l'espace
- Extrait du PADD (page 11/26) « Faveur du confort climatique... au sein des lieux de vie qu'à l'intérieur des bâtiments » « Optimiser la consommation foncière » « Promouvoir la transition énergétique » « Prendre en compte les brises thermiques pour la ventilation naturelle du bâti, et privilégier des logements traversants » « Limiter l'imperméabilisation des sols et préserver des zones perméables et végétalisées au sein des zones urbanisées et privilégier des traitements non perméables » « Promouvoir les circulations douces » « Soutenir le commerce de proximité et les productions locales ».
- Mise en place de cheminements piéton et vélo afin de faciliter les déplacements doux au sein du projet mais également entre différents secteurs urbains. L'ensemble de ces cheminements sont associés à des zones de stationnements spécifiques.
- Création d'un parking de co-voiturage d'une dizaine de places au sein même de notre projet avec liaison piétonne et piste cyclable.
- Préservation des sujets naturels significatifs identifiés par les écologues et la DREAL de Corse. Cela est complété par la plantation d'une centaine de nouveaux sujets d'essences méditerranéennes à faible

consommation d'eau. (Haie végétalisée, oliviers, chênes verts, arbousiers, thym, romarin, lavande, etc). Cette nouvelle trame paysagère est encadrée par le cabinet Guillaume BUS.

- La gestion de la ressource, au même titre que la composante environnementale, fait partie de l'ADN de notre projet avec :

- Création d'un bâtiment à basse consommation énergétique avec des isolations thermiques de grandes performances répondant aux dernières normes en vigueur RE2020.
- Mise en place d'une centrale solaire d'une capacité de 500KW destinés à l'autoconsommation et revente du surplus d'énergie. Le dispositif sera placé sur la toiture terrasse afin de permettre une meilleure intégration.
- Le projet prend en compte le risque inondation sur la base de crue d'occurrence décennale. Le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) est validé par arrêté préfectoral. A cela se rajoute un dispositif de stockage de grande capacité (700m<sup>3</sup>) pour permettre l'arrosage des essences végétales en période estivale.
- Le projet limite l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire des besoins de l'opération, en mettant en place des revêtements de type « bitume » uniquement sur les espaces de circulation indispensable au bon fonctionnement du magasin (voie destinée à la livraison et allées principales), puis en créant un parking perméable sur les places de stationnement avec la mise en place de dalle type « evergreen ».

Par ailleurs, il intègre la création d'une noue paysagère aménagée, capable de stocker (avec traitement hydrocarbure préalable) puis évacuer dans le milieu naturel avec un débit contrôlé l'équivalent de 400m<sup>3</sup> d'eau propre issue des voiries. A cela se rajoute un stockage de 700 m<sup>3</sup> destiné en priorité pour l'arrosage des espaces naturels, ou des besoins en eau en cas d'incendie (page 10/26 du PADD).

Le projet répond enfin à d'autres exigences :

- Prise en compte à minima de la RE 2020 pour tous les bâtiments.
- Optimisation de la consommation foncière par la création de 21 logements sur une surface de 5800m<sup>2</sup>, soit un ratio de 37log/hect. Le projet va au-delà de la volonté communale qui prévoit une moyenne de 14log/hect.
- Imperméabilisation des sols limitée uniquement au besoin de l'opération. Mise en place de béton drainant et de dalles evergreen.
  - Plus de 2000m<sup>2</sup> de cheminement doux sur l'ensemble du projet.
  - Près de 3 500 m<sup>2</sup> de création de surfaces destinées aux commerces et services de proximité.

### III- PROJET URBAIN, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET MIXITE SOCIALE

Ce projet, en plein centre bourg, permet une évolution du développement économique et démographique en zone rurale qu'est PIANOTTOLI - CALDARELLO avec plusieurs objectifs.

En effet, la période actuelle tend vers un soutien aux commerces de proximité, accessibles sans prendre la voiture ; ce qui est à l'opposé des centres périphériques actuels.

Ce projet permettra de relancer le dynamisme économique de la commune mais également de permettre la résidentialisation principale et l'accession de logements aux jeunes au détriment d'une résidentialisation « locative et de tourisme » plus précaire.

En effet, il est aujourd'hui très difficile, pour les résidents, de trouver des logements en résidence principale. Cette pénurie affecte toutes les tranches d'âge et catégories socio-professionnelles. Les logements disponibles à la vente sont souvent très onéreux, pour une large partie de la population locale, exacerbant ainsi les difficultés de se loger durablement dans la commune.

Le projet permet également d'éviter une friche commerciale puisque le déplacement du SPAR

permettra à deux nouvelles enseignes (bricolage / jardinage) de s'installer dans des formats réduits adaptés au tissu villageois.

De surcroît, la commune souffre d'un manque criant de locaux commerciaux, ce qui freine son développement économique. La seule offre, en locaux de ce type, dans la microrégion est très rare en dehors de Bonifacio et Porto-Vecchio qui sont situées à 30 minutes minimum de voiture.

L'absence de commerces et de services de proximité limite, de facto, les opportunités d'emploi et dissuade les nouvelles familles de s'installer durablement. Enfin, l'agrandissement du SPAR permettra la création de dizaines de postes tant sur le SPAR (avec environ 10 employés supplémentaires hors saisonniers) que sur le magasin de bricolage / jardinage.

Ce projet dynamisera, de façon certaine, le tissu économique/social local. Il aura plusieurs vocations :

- Maintenir la vocation commerciale, préparer son évolution en adéquation avec la démographie.
- Améliorer le niveau d'équipements et de services.
- Avoir une vision prospective à long terme de l'évolution de population.
- Proposer différentes typologies de logements (T2, T3 etc..) favorisant la mixité sociale/familiale et garantissant l'accession aux populations désireuses de s'installer durablement et aux jeunes,
- Optimiser la consommation d'espace lors de l'accueil de nouvelles populations.
- Le projet intègre cette dimension avec la création d'une surface destinée aux commerces et services de proximité.
- Pas de friche commerciale avec la venue de nouvelles enseignes sur le SPAR actuel (commerces de bricolage / jardinage).

## MIXITE ET HABITAT

Dans son avis, la DDT relève que « Le plan local d'urbanisme comprend dans son PADD au sein de son orientation n°4, la proposition d'un projet de mixité sociale. Aussi, la commune vise à proposer, en plus des logements « HLM » existants sur la commune, une offre de logements accessibles » notamment « en zone UE1 : site du futur Spar : 22 logements (logements collectifs sociaux) et logements pour saisonniers ».

Pour la DDT, « 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 ».

Par ailleurs, ce projet va dans le sens du PADDUC en ce qu'il permet de rééquilibrer le parc de résidence principale ; le tourisme ayant eu pour effet de modifier le marché à la défaveur des résidences permanentes.

Le projet comprend en effet la création de 21 logements allant du T1 au T3 évolutifs en T4. L'ensemble des logements seront destinés à la Résidentialisation Principale. Sachant que la création de ces 21 logements représente la moitié des résidences principales créées entre 2009 et 2020, sur la commune.

Sur les 21 logements :

- 8 logements bénéficieront d'un prix de vente encadré, plus bas que les prix du marché afin d'inciter les jeunes ménages de s'installer sur le territoire.
- 19 d'entre-deux s'inscrivent pleinement dans le dispositif « Primo-accession à la propriété » de la Collectivité de Corse (délibération n°19-340 AC du 27 septembre 2019), dispositif qui permet de favoriser le rééquilibrage vers le résidentiel permanent en octroyant une aide de 15% de la dépense.

Enfin, le projet prévoit également des services indispensables à la commune, en parfaite concertation

avec celle-ci et les commerçants sur place, comme un restaurant, un centre médical ayant vocation à créer une offre complémentaire à celle existante avec notamment des spécialistes, une librairie / presse, plus d'autres activités de services.

### Réponse du maître d'ouvrage

La commune émet un avis favorable à cette demande.

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du MO concernant ce projet intégré dans une des trois zones d'activités (UE1) ayant vocation à assurer les fonctions économiques du territoire en renforçant le cœur du bourg.

Dans la partie II du rapport de présentation, il est rappelé que ces trois zones permettent, notamment, d'encadrer l'occupation des sols et d'assurer l'équilibre entre économie et habitat : le rééquilibrage entre résidences principales et secondaires ne pouvant prendre appui que sur un tissu économique local capable de créer des emplois.

Concernant la zone UE1, il est noté que le projet concerné a « intégré de manière satisfaisante, lors du processus de concertation mené de concert entre la mairie et le porteur de projet, des réponses en matière de paysage, de circulation, de logements et de diversification économique ».

Observation référencée n°62 sur le registre dématérialisé : déposée le 14 juin 2024 par Jacques - Antoine MONDOLONI

M. MONDOLONI rappelle qu'il s'est rendu régulièrement aux réunions sur le PLU et qu'il est favorable au projet présenté étant éleveur de bovins originaire de la commune. Il exprime un souhait concernant son terrain situé route de l'abonné, lieu dit "I Sindicci", constitué de 3 parcelles numéro 1420,1421 et 793 d'une superficie totale de 3800m<sup>2</sup>. Ce terrain acquis il y a plusieurs années était constructible avec la carte communale et il était destiné à la construction d'un hangar agricole.

L'intéressé rappelle qu'il a déposé un permis dans ce sens mais qu'il lui a été refusé dernièrement. Il précise que ce terrain est mitoyen des parcelles 1423 et 1422 (construites pour l'une d'un restaurant et d'une villa en cours de construction pour l'autre) et en continuité par trois autres villas sur les parcelles 798,799 et 1297.

M. MONDOLONI demande donc à pouvoir y construire son hangar car ce terrain facile d'accès pour lui n'a pas d'autre vocation de par sa faible superficie : en effet, les normes imposées par vaches étant largement supérieures, ce terrain correspond à peine à une charge animale égale à une demi vache.

L'intéressé souligne qu'il souhaite que sa demande soit prise en considération dans la mesure où il a perdu à la fois son foncier constructible et son droit de construire en tant qu'agriculteur.

### Réponse du maître d'ouvrage

1. La carte communale à laquelle il est fait référence a été abrogée par le tribunal administratif de Bastia pour illégalité.
2. Concernant le permis de construire d'un hangar à vocation agricole, il devra être redéposé en s'assurant de son éligibilité et de sa complétude.
3. La commune ne s'opposera pas à ce projet sous réserve d'un avis favorable de la direction départementale des territoires (DDT), service aménagement et cohésion des territoires.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence des parcelles concernées).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO qui indique que la commune ne s'opposera pas à ce projet sous réserve toutefois que le prochain permis de construire satisfasse à certains éléments de

[procédure dont l'avis favorable du service instructeur de l'État.](#)

Observation référencée n°63 sur le registre dématérialisé : déposée le 14 juin 2024 par Marie - Jeanne FRAGU TOMASI et Gaëtan LAROCHE avec deux documents joints (demandes de correction pour le tracé zone remarquable et pour le tracé zone monuments historiques)

#### Demande de correction pour le tracé zone remarquable

01 avril 2021 : lors de la première consultation publique et des consultations privées qui ont suivi, les intéressés ont fait remarquer à Madame Merello, d'Urba Corse que la zone remarquable englobait une partie de leur parcelle totalement aride, puisque zone de passage des fluides et parking depuis 1992. Cette rencontre faisait suite à un courrier envoyé par leur avocat Maître Pierre - Jean MEIRE, à la commune le 18 février 2022, et exposant en détail leur situation. Photos à l'appui pour en faire la démonstration, leurs remarques furent prises en considération et le règlement graphique (carte de zonage) présenté lors de la consultation publique de juillet 2023, et disponible en ligne, avait été modifié dans ce sens.

En 2024, la carte de zonage du PLU définitif est mise à disposition, pour fin d'enquête publique finale. Or, le tracé de la zone remarquable a retrouvé sa forme initiale, sans préavis ni débats. On constate cependant que les légendes afférentes à la carte font apparaître une nouvelle définition de ces espaces. Encore une fois, cette information n'était pas disponible, donc non discutable lors des rencontres d'information. Cela interroge sur la transparence du processus et le droit des citoyens à une information complète et sincère.

Les intéressés demandent donc que la délimitation de cette zone dite remarquable prenne en considération, à la fois la réalité du terrain et les engagements pris par les responsables de l'élaboration du PLU afin qu'ils retrouvent le tracé de la carte proposé à la dernière réunion publique d'information de juillet 2023.

Ils rappellent que c'est aussi en juillet 2023 que s'est tenue la réunion avec les personnes publiques associées, et ils présumant que c'est sur la base de ces mêmes documents que s'est déroulée la présentation.

A la suite de cette demande sont insérés plusieurs visuels : règlement graphique d'avril 2021 - Règlement graphique de juillet 2023 - Photo de la réunion avec les PPA du 18 juillet 2023 - Règlement graphique final de 2024 - Légende plan de zonage juillet 2023 - Légende plan de zonage 2024.

#### Demande de correction pour le tracé monuments historiques

01 avril 2021 : lors de la première consultation publique et les consultations privées qui ont suivi, les intéressés précisent qu'il ne leur a jamais été fait mention des restrictions qui s'appliqueraient à la zone Monuments historiques, pour la simple et bonne raison que la carte de 2021 (règlement graphique/zonage/phase de travail ) ne fait pas apparaître ladite zone. Tout comme la carte communale, abrogée depuis et qui ne tenait pas compte de ce règlement dans l'instruction des permis.

En juillet 2023, lors des réunion d'information apparaît le 500m de protection autour desdits monuments. Cette zone se délimite uniquement à partir des points précis d'implantation des fouilles ou vestiges. À noter que la réunion avec les personnes publiques s'est tenue au même mois de juillet.

En décembre 2023, la carte est modifiée et fait apparaître une zone s'élargie, le 500m calculé à partir des limites de parcelles contenant les sites. Cette information n'était pas disponible pour le public, donc non discutable, lors des rencontres d'information de juillet. Cela interroge sur la transparence du processus et le droit des citoyens à une information complète et sincère.

De ce fait, le nombre de citoyens-proprétaires impacté se multiplie. Et parallèlement, dans les règlements détaillés, on apprend que toutes les extensions seront interdites dans cette zone,

contrairement aux règles d'usage du RNU. On crée ainsi deux catégories de citoyen : ceux de Pianottoli-Caldarellu n'ayant pas les mêmes droits que ceux de l'ensemble du territoire.

Pour les intéressés, il serait souhaitable que le règlement de cette zone de protection :

- soit, se mette en cohérence avec les règles du RNU généralement admises.
- soit, prenne au moins en considération l'antériorité des bâtis p/r aux dates d'inscription au répertoire des sites à protéger. Il serait juste et normal que les propriétaires ayant de toute bonne foi construit avant l'inscription des sites à l'ISMH ne soient pénalisés par une situation administrative à posteriori.

A la suite de cette demande sont insérés plusieurs visuels : règlement graphique carte zonage 2021 / Phase de travail - Règlement graphique périmètre des monuments historiques juillet 2023 - Photo réunion avec les PPA du 18 juillet 2023 - Règlement graphique périmètre des monuments historiques décembre 2023 / PLU final 2024.

### Réponse du maître d'ouvrage

- Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) définit ce secteur :
  - Dans les espaces proches du rivage (EPR) ;
  - Dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) ;
  - Dans les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ;

A ce titre, la commune n'a pas compétence pour modifier le zonage de ce document régional.

- La réglementation applicable aux monuments historiques a toujours été respectée dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ; monsieur Laroche a été reçu à plusieurs reprises et même à Ajaccio par le bureau d'études ; le périmètre du MH qui existe même en RNU a été appliqué. Les périmètres ont été portés à la connaissance du public et suite à une observation de monsieur Laroche contrôlé avec l'UDAP et rectifié dans sa représentation qui découle dans la superposition de deux périmètres.
- Les cartographies présentées au public tout au long de la phase d'élaboration du PLU étaient des projets ayant vocation à évoluer jusqu'à la date d'arrêt de ce document comme cela avait été indiqué sur le site de la commune.
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressée et la mise en évidence de la parcelle concernée).

### Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les intéressés formulent deux demandes concernant respectivement la correction du tracé zone remarquable et la correction du tracé monuments historiques vis-à-vis de leur parcelle. A la suite d'un argumentaire portant sur le déroulé de la procédure précédant l'arrêt du projet de zonage, ils demandent que le règlement de cette zone de protection : soit, se mette en cohérence avec les règles du RNU généralement admises ; soit, prenne au moins en considération l'antériorité des bâtis par rapport aux dates d'inscription au répertoire des sites à protéger.

Le MO précise que le PADDUC définit le secteur concerné dans les EPR, dans les ERPAT et les ERC avant de souligner le fait qu'à ce titre, la commune n'a pas compétence pour modifier le zonage de ce document régional.

Ce premier élément de réponse me semble suffire pour justifier le maintien du projet de zonage.

En outre, sur la procédure, le MO apporte des éléments contradictoires et/ou complémentaires à ceux présentés par les intéressés, notamment : respect de la réglementation applicable aux monuments historiques et périmètres portés à la connaissance du public + caractère nécessairement évolutif des



cartographies présentées au public jusqu'à l'arrêt.

Par ailleurs, dans son avis du 18 janvier 2024 rendu au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement, l'Architecte des Bâtiments de France précise que l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corse-du-Sud) n'émet pas de remarques sur le projet arrêté transmis.

Observation déposée sur le registre papier le 14 juin 2024 par Jacques QUILICHINI

M. QUILICHINI, propriétaire de la parcelle 1217 sur laquelle est construite sa maison, souhaiterait savoir pourquoi une partie de celle-ci est classée en zone agricole dans le projet de PLU. Il demande que la totalité de la parcelle soit classée en zone UD.

Concernant les parcelles 296, 1213 et 1215, il souhaite également savoir pourquoi elles sont classées en zone agricole avant de demander leur classement en zone urbaine UD.

Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle B 1217 étant déjà bâtie, le requérant dispose d'une surface résiduelle constructible en zone UD de 560 m<sup>2</sup>.
- L'ESA est dans la continuité d'un ensemble agricole important ;
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence des parcelles concernées).

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Sur la base des éléments présentés par le MO (pétitionnaire disposant d'une surface résiduelle constructible de plusieurs centaines de m<sup>2</sup> / Parcelle en continuité d'un ensemble agricole important), je valide la proposition de maintien du zonage proposé.

Observation déposée sur le registre papier le 14 juin 2024 par Jean-Antoine MATTEI

M. MATTEI, propriétaire des parcelles 31, 32 et 33, souhaite que la partie de la parcelle 33 qui longe la route dans la continuité de sa maison soit classée en zone constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

- La parcelle C0031 étant déjà bâtie, le requérant dispose d'une surface résiduelle constructible en zone UC de 500 m<sup>2</sup> (en bord de route).
- Parcelles enclavées par des chaos rocheux imposants ; éléments paysagers à préserver et demande de la CDC de ne pas multiplier les accès directs sur la RT. La parcelle 31 est entièrement constructible.
- La commune émet un avis défavorable et maintient son zonage.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mise en évidence de la parcelle concernée).

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Les divers éléments fournis par le MO dans les deux premiers points plaident pour le maintien du projet de zonage.

### 3.3.3 Observations diverses

Observation référencée n°25 sur le registre dématérialisé : déposée par Annabelle POYLO le 26 mai

2024 (courriel)

L'intéressée fait part de son souhait de participer à l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage

Sans objet.

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

J'ai appelé l'intéressée afin de lui donner l'adresse du registre dématérialisé en lui précisant rapidement son utilisation afin qu'elle puisse éventuellement apporter sa contribution.

Observation référencée n°46 sur le registre dématérialisé: déposée par Jean-François ORDONNEAU le 10 juin 2024

M. ORDONNEAU évoque un problème concernant l'écoulement des eaux pluviales. En effet, depuis l'église de Caldarello, un caniveau bétonné dirige les eaux pluviales en direction de la route "strada di valle di corti", longeant la route sur sa droite. Ensuite, l'eau traverse sous la route et rentre sur le bas de son terrain (parcelles 1358 et 492), entraînant en même temps des débris finissant chez lui à ciel ouvert.

L'intéressé considère qu'il serait souhaitable de mettre en place un dispositif permettant de capter en amont ces déchets à des fins de récupération. Il serait également intéressant que ces eaux puissent être canalisées dans son terrain par un système de buses rejoignant le dispositif maçonné à la sortie du terrain.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales, la commune prend en compte cette problématique à l'échelle du territoire communal et y apportera les modifications nécessaires.

(Une photographie aérienne avec découpages des zones est jointe comportant la mention de l'intéressé et la mise en évidence de la parcelle concernée).

Appréciation personnelle du commissaire enquêteur

Je prends acte des éléments de réponse du MO apportés à M. ORDONNEAU et relève que les modifications nécessaires seront apportées concernant les désordres constatés.

Fait à AJACCIO, le 12 juillet 2024

**Le Commissaire Enquêteur**



**Dominique FARELLACCI**

**DEUXIÈME PARTIE**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS**

## **1. RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE ET DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS LA CONCERNANT**

Prescrite par arrêté du maire de Pianottoli-Caldarello et régie par le code de l'environnement, l'enquête publique (EP) relative aux projets de PLU, de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées, et de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello s'est déroulée du mardi 14 mai 2024 à 9h au vendredi 14 juin 2024 à 17h.

Un registre dématérialisé dans lequel figurait le dossier soumis à EP a été mis en place avec une adresse électronique dédiée. Un exemplaire du dossier et un registre papier étaient à la disposition du public à la mairie de Pianottoli-Caldarello où le public avait un accès gratuit à un poste informatique.

L'avis a fait l'objet de deux insertions dans Le Petit Bastiais et dans le Corse-Matin. Il a été publié sur le site de la commune de Pianottoli-Caldarello et il a été affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci à la mairie et à différents points du territoire communal.

Au cours des six permanences organisées dans les locaux de la mairie, j'ai reçu 36 personnes. Trois courriers m'ont été adressés au siège de l'EP et deux notes m'ont été remises : ces cinq pièces ont été annexées au registre papier.

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 2494 visites uniques, 1671 téléchargements ont été réalisés et 65 observations y ont été déposées. S'agissant du registre papier, 17 observations écrites y ont été déposées.

Le vendredi 21 juin 2024, j'ai rencontré le premier-adjoint de Pianottoli-Caldarello, M. Paul QULICHINI, à qui j'ai remis le procès-verbal de synthèse des différents avis des institutions consultées et des observations du public. Le maire, M. Charles-Henri BIANCONI, m'a transmis son mémoire en réponse le vendredi 5 juillet 2024.

## **2. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU PROJET DE PLU**

Dans le cadre d'une analyse bilancielle, j'ai choisi de présenter les deux volets suivants avant de formaliser mes conclusions et de rendre mon avis sur le projet de PLU :

- tout d'abord, les principaux points positifs concernant la procédure et le projet de PLU.
- ensuite, l'examen de quelques points figurant dans certains avis des personnes publiques associées (PPA).

### **2.1 Les principaux points positifs relatifs à la procédure et au dossier**

Des éléments de procédure qui ont favorisé une bonne information du public ainsi que sa participation depuis la phase de diagnostic jusqu'à l'enquête publique

*(Phase diagnostic)* Le diagnostic territorial était téléchargeable sur le site officiel de la commune et consultable à l'accueil de la mairie durant deux mois de décembre 2021 à février 2022.

*(Phase de concertation publique)* La concertation du public qui s'est échelonnée sur vingt-deux mois a associé les différents acteurs concernés (population, porteurs de projets, PPA, élus, bureau d'étude, etc.). Ayant mobilisé divers moyens d'information afin d'interpeller la population et l'inciter à participer, elle a été structurée autour de trois outils complémentaires : des réunions publiques (3), des ateliers durant une journée (participation d'une quarantaine de personnes) et des permanences (2 avec réception de 100 personnes en 70 rendez-vous).

La concertation du public a permis, non seulement d'enrichir le projet de territoire et de conforter des choix au fur et à mesure des échanges mais également de rectifier des erreurs d'appréciation (pentes, accès des terrains, etc.), d'adapter certains choix en trouvant un équilibre entre besoin privé et intérêt collectif, de compléter et améliorer le règlement.

Par ailleurs, les PPA ont été consultées durant la phase d'élaboration du PLU à plusieurs reprises lors de la phase PADD puis lors de la phase zonage : les différentes réunions ont donné lieu à des comptes-rendus qui étaient disponibles en mairie.

*(Phase d'enquête publique)* L'ensemble des mesures et moyens mis en œuvre ont permis d'assurer une information du public en rapport avec la nature des projets soumis à EP.

S'agissant d'une commune rurale, on peut considérer qu'il y a eu une bonne participation du public tant en présentiel lors des permanences que par voie dématérialisée : le registre dématérialisé ayant favorisé non seulement un nombre important de visites et de téléchargements de pièces mais également un nombre d'observations significatif concernant le projet de PLU.

Un zonage dont les formes urbaines sont limitées aux principaux lieux de vie, les autres entités bâties de la commune étant considérées comme de l'habitat diffus

En effet, la définition des formes urbaines est cohérente avec le projet de PLU qui souhaite mettre en œuvre la préservation des espaces naturels et agricoles en concentrant le développement de son territoire autour des principaux lieux de vie existants qui sont Viagenti, Piattono, Pianottoli et Caldarello : l'exécutif communal souhaitant ainsi renforcer l'attractivité et le développement de ces lieux afin de permettre de nouvelles installations et profiter de cette opportunité pour requalifier l'espace public.

Le projet intègre la recherche d'une gestion économe de l'espace permettant de gérer l'équilibre entre les besoins fonciers nécessaires aux activités humaines (logements, agriculture, loisirs, activités de commerces, équipements publics, etc.) et les besoins pour maintenir, assurer et améliorer les multiples fonctions des espaces naturels (continuité écologique, ruissellement, climat local, ressources diverses, etc.). Ces différents objectifs étant déclinés dans le règlement des zones concernées et/ou dans les différentes OAP par des prescriptions concrètes.

Ainsi, les formes urbaines identifiées sur la commune de Pianottoli-Caldarello sont : Pianottoli, Viagenti, Piattono et Caldarello, identifiées en tant que villages.

Ce choix en matière de zonage permet donc de répondre aux dispositions de lutte contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, étant précisé qu'entre 2008 et 2020, près de 36 ha de parcelles ont été artificialisés, pour 2,8 ha de surface de plancher.

Dans son avis du 19 mars 2024, la DDT souligne le fait que « les villages identifiés entrent bien dans les critères définis par le PADDUC : aussi, les extensions de l'urbanisation proposées en continuité du village (zones UD, UC et AUQ) sont conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ».

Les emplacements réservés, des outils diversifiés au service du projet d'aménagement-valorisation de l'espace communal

La mise en œuvre du projet communal demande une maîtrise foncière que la commune n'a pas à l'exception de la zone AUQ du Piattono. Aussi, le projet de PLU identifie une vingtaine d'emplacements réservés (ER) à vocation spécifique au sein des différentes zones afin de pouvoir mettre en œuvre certaines orientations du PADD :

- ER dédiés au maillage piéton communal au sein des zones urbanisées UV, UD et N (aménagement de la zone archéologique de Saint Jean).
- un ER destiné à la protection du patrimoine à Caldarello où la commune souhaite récupérer du petit patrimoine (four) situé à l'entrée du village au bord de la route ; sa mise en valeur s'accompagnera de celle de l'espace public.
- ER pour l'aménagement de la voirie (stationnement, aires de retournement, continuité trottoirs) dans les zones urbanisées UD, UC mais également en zone N et NP (équipements portuaires).

➤ etc.

L'exemple du village de Pianottoli (zone UV / Habitat ancien dominant dense) illustre bien l'approche globale privilégiée par la municipalité en matière d'aménagement. Ainsi, pour renforcer le maillage piéton et faciliter les interconnexions entre quartiers (ER n°5 et n°7), la commune souhaite créer de nouveaux espaces publics qui répondent aussi à un objectif culturel à travers la création d'un théâtre de verdure au cœur d'un parc urbain (ER n°4 d'environ un hectare). Cet espace constitué d'anciens jardins et vergers abandonnés a vocation à resusciter un pan de la mémoire collective qui est symbolisée par la fontaine de Tozz'Alta (ER n°1), lieu de rencontre des anciens.

L'espace intégrant la tour littorale a fait également l'objet d'une réflexion particulière avec la proposition de cinq ER devant permettre à la commune de procéder à divers aménagements favorisant une gestion publique dans une zone littorale d'habitat diffus (divers stationnements avec accès piétons à la tour et à la plage).

### Un projet urbain qui intègre la mixité sociale : une urgence pour la municipalité

La commune de Pianottoli-Caldarello s'est engagée par ce PLU dans une démarche volontaire de soutien à la création de logements permanents car l'attractivité touristique modifie le marché à la défaveur des résidences permanentes. En effet, en ayant connu une chute de 10 points entre 2014 et 2020 des résidences principales pour atteindre 40,5% du parc de logement, la municipalité y voit une urgence car ce déséquilibre peut en produire d'autres au niveau du tissu économique par exemple ou dans la gestion quotidienne du territoire (déchets, équipements, circulation, etc.).

La volonté municipale de promouvoir la mixité sociale est affichée clairement dans la délibération du conseil municipal en date du 19 janvier 2022 actualisant les objectifs du projet de PLU (objectifs 3, 4 et 5) ainsi que dans le PADD (objectif 2 / B La croissance démographique, une évolution choisie / Proposer différentes typologies de logements favorisant la mixité sociale et garantissant l'accession).

L'OAP du Piattono constitue un projet déterminant pour la mixité sociale du territoire dans la mesure où la commune bénéficie d'un avantage majeur qui est celui de disposer d'un foncier en continuité urbaine, de surface importante (5 ha environ) et stratégiquement placé. Un classement AUQ s'est imposé pour le valoriser par une OAP dite « sans règlement ». L'esplanade de l'ancien stade va permettre la réalisation d'un programme d'environ 70 logements diversifiés qui seront uniquement destinés à la résidence principale.

Le projet prévoit ainsi du logement collectif (36), de l'habitat intermédiaire (BRS, primo-accession / 25) et des maisons en bande (12). Plusieurs réunions ont eu lieu autour de ce sujet pendant la période de préparation de l'OAP et du règlement. Même s'il est difficile d'anticiper à ce stade les conditions de réalisation partenariales, financières et de calendrier, la commune a d'ores et déjà établi des contacts avec des partenaires comme Logirem.

Dans son avis, la DDT « considère que la proposition d'aménager le site du Piattono, même s'il est en partie situé en ESA et ERPAT, est une proposition très intéressante qu'il s'agit d'accompagner : le projet porté dans l'OAP est quant à lui à saluer car il intègre des enjeux de développement raisonné et durable où la qualité de vie a été étudiée ».

Concernant la mixité sociale et fonctionnelle, « la DDT relève que la prise en compte respective de la mixité sociale (notamment par la production de logements locatifs sociaux) et de la mixité fonctionnelle (par l'implantation d'offres commerciales et de services de proximité) ont été intégrées au projet de PLU ».

### Une consommation foncière du projet qui semble compatible avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

En faisant la promotion d'un habitat dense et groupé au Piattone, en réhabilitant la gendarmerie par l'ajout de logements collectifs dans le secteur du nouveau SPAR, les densités bâties devraient retrouver des densités élevées à l'instar de celles constatées dans les cœurs de village. Cette densité viendra compenser les effets du logement individuel en périphérie, la réduction des zones U devant entraîner de facto une densification progressive de ces espaces résidentiels pavillonnaires.

Cependant, en recentrant le PLU conformément aux dispositions de la loi littoral, il est observé un faible gisement foncier en densification qui ne permet pas de répondre aux enjeux. Une extension urbaine s'est donc avérée nécessaire qui privilégie toutefois : la parcelle communale du Piattone ; les extensions vers des secteurs déjà partiellement bâtis ce qui permet une optimisation du foncier en utilisant des interstices et des extensions limitées en marge du bâti existant ; la prise en compte des projets engagés comme celui du SPAR en zone UE1.

Sur la base d'une consommation foncière maximale de 14 ha sur la période 2011-2021 selon les données du portail national (CEREMA) et dans le respect de la trajectoire imposée de réduction de 50%, le projet de PLU semble compatible puisqu'il consomme environ 11 ha pour la période allant jusqu'en 2035.

En effet, la temporalité du PLU dépasse la 1<sup>ère</sup> échéance de la loi Climat et résilience qui arrête la première tranche à 2031 là où le document d'urbanisme fixe des objectifs à 2035. Ainsi, en supposant une consommation annuelle constante, seuls 7,3 hectares seraient consommés en 2030 soit la moitié de la consommation autorisée pour 2021-2031 (calcul au prorata).

#### Un projet de PLU qui assure la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ainsi, dans son avis du 15 avril 2024, la CTPENAF a émis un avis favorable au projet de PLU présenté après avoir conclu à « une orientation affirmée du projet à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Il me semble intéressant de rappeler ici que ces éléments conclusifs ont été fondés sur la présentation préalable de plusieurs éléments pris en compte par la commission, notamment :

- le respect de l'objectif national fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 de réduction de moitié du rythme de consommation des ENAF d'ici à 2031.
- la consommation des espaces agricoles limitée à 4,85 d'ESA, 0,44 ha d'ERPAT et 5,80 ha d'espaces naturels sylvicoles et pastoraux.
- le fait qu'aucune surface déclarée exploitée à la PAC ne soit impactée par le projet de PLU.

#### Un projet de PLU qui est compatible avec le PADDUC

*(Orientations du PADDUC : rééquilibrage du parc de résidences principales et secondaires / Développement urbain au niveau des villages / Protection des espaces agricoles et dynamisation des filières / Trame verte et bleue (TVB) / etc. )*

Le projet de PLU prévoit la production de logements à l'année (projets notamment en zone AUQ du Piattone et en zone UE1 au sein du village) et renforce les équilibres sociaux par une offre adaptée. Il se dote également de moyens pour améliorer son offre culturelle et de loisirs en créant des espaces publics pouvant accueillir, entre autres un théâtre de verdure.

Le développement urbain se localise au niveau des villages et donc de la polarité intermédiaire : c'est bien à Viagenti que la commune va créer un quartier nouveau. Les centralités historiques de Pianottoli et Viagenti se consolident autour de l'existant et se structurent en renforçant la place des espaces publics et la prise en compte des caractéristiques paysagères et architecturales. Cette identité est aussi un des axes forts des orientations du PADDUC.

De façon complémentaire, le projet de PLU met fin à l'urbanisation littorale diffuse issue de l'ancienne carte communale et offre un classement en zone A ou N à l'ensemble du rivage : cette mesure préserve durablement les écosystèmes naturels terrestres littoraux et marins.

En matière de protection des espaces agricoles et de dynamisation des filières, la commune a amplement considéré cette orientation. Non seulement, elle a préservé ces espaces en localisant les ESA et les ERPAT mais elle a aussi lancé une concertation auprès des acteurs locaux et de l'OEHC ainsi que de l'ODARC : une extension des réseaux d'eau brute est envisagée à court/moyen terme, ce qui permettra d'accroître les surfaces irriguées. Les parcelles concernées sont déjà classées en ESA mais le rendement s'en verra amélioré comme les possibilités de diversification (maraîchage, etc.). Le quota d'ESA est respecté et dépassé.

Le PLU respecte la TVB et apporte des réponses complémentaires en localisant une trame de haies dans la plaine agricole et une trame verte dans la zone U notamment de Caldarello. Outre leur rôle écologique, ces trames constituent aussi des éléments de paysage à conserver. En limitant l'urbanisation littorale à l'existant et à de faibles évolutions du bâti (uniquement des extensions des constructions existantes), les corridors littoraux sont préservés. Les mesures d'organisation des stationnements en zone naturelle sont favorables à une meilleure prise en charge de la fréquentation sur des espaces qui ont également une fonction de corridors.

#### De nombreuses observations du public favorables au projet de PLU et qui en confirment les points positifs évoqués dans ce chapitre

En effet, les différents contributeurs soulignent un projet qui, notamment :

- permet de préserver un équilibre entre le développement et le maintien d'une qualité de vie pour les habitants.
- allie développement urbain et protection de l'environnement.
- prend en compte l'environnement et la protection des terres agricoles.
- est important en matière d'aménagement, de services, de logements et d'emplois.
- permet également un développement urbain équilibré.

Quatre contributeurs évoquent également « les conséquences positives du projet d'agrandissement du SPAR (zone UE1 / Création de logements, d'emplois et d'autres commerces ; etc.) qui « semble répondre aux attentes de la commune en matière de renforcement du tissu économique local ».

Une agent immobilier exerçant sur la commune, précise que son activité quotidienne lui a permis de constater trois problèmes majeurs liés au logement et au développement économique de la commune : la difficulté de se loger tant pour les résidents que pour les saisonniers ; l'absence de locaux commerciaux et la pression des résidences secondaires.

Elle considère que la possibilité de réaliser de nouveaux projets mixtes résidentiels et commerciaux à taille humaine est essentielle pour répondre aux besoins actuels de la commune. Elle souligne le fait que, contrairement à l'économie saisonnière favorisée par les résidences secondaires, le développement de résidences principales permettra de créer et de pérenniser des emplois en CDI, assurant ainsi une stabilité économique et sociale pour la commune.

Pour l'intéressée, le PLU présenté semble répondre à ces défis contribuant ainsi à la revitalisation du village.

#### **2.2 L'examen de quelques points figurant dans certains avis des personnes publiques associées**



(DDT) Préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUQ du Piattonne / Demande d'insertion d'une note complémentaire portant sur la consommation potentielle des ENAF dans le projet présenté à l'enquête publique

La commune et des partenaires ont d'ores et déjà engagé les études nécessaires. La note complémentaire demandée a été rajoutée au dossier avant le début de l'enquête, en concertation avec le commissaire enquêteur.

Analyser l'impact du projet de PLU sur les ESA et les ERPAT cartographiés par le PADDUC (2020), la justification des choix opérés sur les ESA du PADDUC devant également accompagner la démarche

Le bureau d'études a validé une méthode de travail à ce sujet qui sera intégrée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

Les ERC situés sur le secteur de « Stagnalella » et sur celui de « Giesulle » devront être classés « Nn » pour ne permettre aucune construction sur ce site sensible classé Natura 2000

Cette erreur matérielle a été corrigée.

La consommation des espaces naturels et la réduction de l'étalement urbain : demande d'ajout de plusieurs zones et gisements fonciers (listés dans l'avis) / Concernant la trajectoire ZAN, il est considéré que la consommation prévue pourrait être sensiblement réduite en prenant en compte certains points listés dans l'avis / La notion de capacité d'accueil n'est pas suffisamment abordée dans le rapport de présentation, s'agissant d'un argument important à la justification des extensions des zones urbanisées

L'exécutif communal a indiqué que ce paragraphe sera renforcé et revu selon une méthode améliorée et vue avec les PPA dans les derniers PLU en cours de rédaction. Ainsi, n'est décomptée que la consommation des ESA et des ENAF en extension et non en densification des formes urbaines. Par ailleurs, le principe est acquis de considérer que toute parcelle de plus de 2500 m<sup>2</sup> au sein de la forme urbaine est considérée dans la consommation au même titre que les parcelles en extension urbaine.

La consommation foncière : l'analyse des impacts sur les ESA identifiés par le PADDUC n'est pas proposée, la commune analysant uniquement l'impact de son projet de PLU sur les ESA et ERPAT dits « réels » qu'elle a identifiés et non pas sur ceux cartographiés par le PADDUC / Demande d'une justification sur les choix opérés par la commune accompagnée d'une analyse « qualitative » des terres agricoles les plus impactées

L'exécutif municipal a répondu qu'une méthode a été validée avec les PPA et donnera lieu à une cartographie analytique. Le rapport de présentation complétera ce chapitre étant souligné que la CTPENAF a émis un avis favorable au projet de PLU présenté après avoir conclu à une orientation affirmée de celui-ci à la préservation des ENAF.

\*

*(Commissaire enquêteur)* Je considère que l'exécutif communal a répondu de manière satisfaisante aux cinq demandes susvisées, les documents concernés du projet de PLU devant être modifiés avant l'examen du projet définitif de PLU par le conseil municipal.

\*

(CdC) Zone Ue3 de Laronu : cette zone située en discontinuité des villages existants, ne peut être considérée comme un secteur déjà urbanisé que ce soit au titre de la loi Littoral modifiée par la loi ELAN ou de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme / Il est toutefois noté que le règlement de la zone n'autorise pas de nouvelles constructions au-delà de l'extension limitée de celles existantes

L'exécutif municipal maintient le classement en U même si cet espace n'est pas considéré comme un SDU dans la mesure où le secteur comporte des activités économiques qui nécessitent des évolutions dans le cadre de leur activité, la zone n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle.

Il rappelle également que la parcelle abritant l'ancienne cave viticole et jouxtant la zone concernée avait été retirée du projet arrêté et classée en zone agricole à la suite des avis des PPA.

\*

(*Commissaire enquêteur*) Je rappelle que la zone UE3 est une des trois zones d'activités ayant vocation à assurer les fonctions économiques du territoire, fonctions différenciées selon leur situation géographique : les zones UE1, UE2 et UE3 accueillant ou ayant vocation à accueillir des activités différentes mais complémentaires (UE1 et UE2 vouées aux commerces / UE3 dédiée aux activités artisanales et au BTP) dans le cadre des réponses à apporter aux enjeux que doit relever la commune, en particulier sur le plan démographique, en relation avec son attractivité vis-à-vis du bassin de vie du Grand Sud.

Dans la partie II du rapport de présentation, il est rappelé que ces trois zones permettent d'encadrer l'occupation des sols et d'assurer l'équilibre entre économie et habitat : le rééquilibrage entre résidences principales et secondaires ne pouvant prendre appui que sur un tissu économique local capable de créer des emplois. Ainsi, la deuxième orientation du PADD vise à « L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud » (maintenir la vocation commerciale et préparer son évolution / Améliorer le niveau d'équipements et de services).

Je relève également que le règlement (zones UE / Zone UE3) édicte des prescriptions contraignantes qui encadrent strictement la mise en place de nombreuses activités dans le bâti existant :

- logement uniquement destiné à des employés ou gérant de l'entreprise et uniquement dans le bâti existant ;
- hébergement interdit ;
- le commerce de gros, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peuvent s'exercer que dans le bâti existant.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées ne peuvent être installés que dans le bâti existant ;
- même contrainte pour tous les autres équipements recevant du public.
- les entrepôts ne peuvent être mis en place que dans le bâti existant.
- même contrainte pour les bureaux, sans dépasser toutefois 20% de la surface de plancher de la zone.

Par ailleurs, ne sont admises que les extensions en une seule fois sans dépasser 30% des surfaces existantes au moment de l'approbation du PLU.

Néanmoins, cette zone située en discontinuité des villages existants, ne peut être en effet considérée comme un secteur déjà urbanisé (SDU) que ce soit au titre de la loi Littoral modifiée par la loi ELAN ou de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Ainsi, le zonage de cette zone devra être modifié afin qu'elle soit intégrée dans une zone naturelle (N) (*réserve n°1*).

Le règlement actuel de la zone N offre les possibilités d'évolution suivantes : extension autorisée de 30 % pour le bâti inférieur à 130 m<sup>2</sup> ; extension autorisée, mais limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les surfaces de plancher existantes supérieures à 130 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu de l'absence de zone d'activités dans le secteur intercommunal, et devant la difficulté rencontrée par le projet de la zone d'activités de la commune de Figari, la commune propose

d'introduire dans le règlement de la future zone N l'autorisation d'extension de 30 % des bâtiments professionnels, sans limite de surface, de façon à favoriser l'activité et l'emploi au sein des entreprises existantes : cette possibilité reste mesurée et elle se fera uniquement sur des espaces libres déjà artificialisés, caractérisés actuellement par la présence de dépôts et de parkings.

La zone concernée est incluse dans la zone d'assainissement collectif.

\*

(CdC) Zone Nt2 de 5ha dédiée à la production d'énergie photovoltaïque : répondant aux critères de l'ESA alors que la commune l'a considérée comme une « friche », la CdC précise que ce secteur, n'ayant pas été retenu par le décret n°2023 - 1311 du 27 décembre 2023 comme pouvant accueillir une centrale photovoltaïque en dérogation au principe de continuité de l'urbanisation de la loi Littoral, l'autorisation d'un projet de ce type serait donc contraire aux dispositions de cette dernière

L'exécutif communal précise que les parcelles de ce secteur correspondent à l'emplacement d'une ancienne décharge, les sols n'étant plus aptes à une mise en culture (notion de friche) : la commune a donc proposé ce site en vue de favoriser le développement des énergies renouvelables sans toutefois porter atteinte aux terres agricoles productives, ni aux espaces naturels (cf. avis de la CTPENAF du 15 avril 2024, avis postérieur à celui de la CdC du 19 mars 2024 / Commission co-présidée par le préfet de Corse et le président du conseil exécutif de Corse).

Il est à noter que le projet a déjà fait l'objet des études environnementales nécessaires (étude d'impact complète en 2021) et qu'un usage agricole comme l'installation de ruches par exemple, pourrait être validé s'il s'avérait être compatible avec la production solaire.

Il est à souligner in fine, le fait que l'instruction du dossier a repris, le secteur concerné devant ainsi figurer dans le(s) prochain(s) décret(s) ministériel(s) désignant les sites régionaux.

\*

*(Commissaire enquêteur)* Le projet de centrale photovoltaïque ne devra connaître aucun début d'exécution avant l'inscription réglementaire du secteur concerné de 5 ha (*réserve n°2*).

### **2.3 Conclusions**

Après examen et analyse du dossier, des avis des institutions consultées et des éléments de réponse apportés par le maître d'ouvrage, je considère que :

- l'élaboration concertée des projets de PLU et des deux zonages d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) permettra de rationaliser le développement communal.
- le projet de PLU intègre la recherche d'une gestion économe de l'espace permettant de gérer l'équilibre entre les besoins fonciers nécessaires aux activités humaines et les besoins pour maintenir, assurer et améliorer les multiples fonctions des espaces naturels.
- les villages identifiés entrent bien dans les critères définis par le PADDUC et les extensions de l'urbanisation proposées en continuité du village (zones UD, UC et AUQ) sont conformes à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
- le projet de PLU met fin à l'urbanisation littorale diffuse issue de l'ancienne carte communale en proposant un classement en zone A ou N sur l'ensemble du rivage.
- le projet assure la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'ensemble du territoire communal.
- les vastes espaces agricoles de la plaine et les espaces naturels bien préservés dans leur ensemble constituent également un socle incontournable pour le développement touristique de la commune.

- la consommation foncière du projet semble compatible avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- la mixité sociale et la mixité fonctionnelle sont prises en compte, non seulement dans les grandes orientations du projet mais également dans la prévision de programmes bien identifiés comme celui de l'OAP du Piattono.
- le PADD a été construit avec une vision de cohérence qui permet de rétablir à la fois l'application de la loi Littoral et la compatibilité avec le PADDUC, en particulier dans la retranscription spatiale des dispositions de l'urbanisme et de l'occupation des sols.
- les orientations du PADD sont également confortées par la mise en place de divers outils tels les ER qui devront permettre à la commune de disposer de la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement-valorisation de certains sites.
- le maintien argumenté du projet de zonage en réponse aux différentes demandes de déclassement de parcelles (parcelles N et/ou A en parcelles constructibles) est bien cohérent avec les points évoqués ci-dessus.
- in fine, les nombreuses observations favorables ainsi que l'absence d'observations défavorables au projet de PLU semblent bien en confirmer sa cohérence au service d'une vision territoriale qui réconcilie protection et développement.

### **3. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES AUX USÉES**

Après examen et analyse du dossier complétés par divers échanges avec le maire de la commune, je considère que :

La méthode d'élaboration du projet a permis d'élaborer un outil permettant la prise en compte des problèmes posés par l'assainissement des eaux usées dans le zonage et ainsi rationaliser le développement communal dans le cadre de son projet de PLU

En effet, la démarche d'élaboration du document réalisé par le bureau d'études TP AE, s'est déroulée en concertation avec les élus en charge du dossier de l'assainissement et le service technique du syndicat intercommunal à vocation multiple des Plaines du Sud, chargé de la gestion de l'assainissement des eaux usées de trois communes dont celle de Pianottoli-Caldarello.

La proposition de zonage a été précédée d'un diagnostic portant sur les différents domaines suivants : le réseau d'assainissement des eaux usées existant, l'aptitude des sols à l'assainissement, l'état des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) existants et des contraintes à la mise en place de l'ANC.

En outre, des investigations de terrain ont été réalisées afin de mettre à jour les données relatives au réseau, au poste de relevage et à la station d'épuration.

Le projet a pris en compte également le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE)

Le bureau d'études a précisé que parmi les objectifs du SDAGE, aucune mesure ne concernait spécifiquement la commune de Pianottoli-Caldarello concernant l'assainissement des eaux usées. Il est toutefois relevé que le SDAGE prévoit des mesures spécifiques vis-à-vis du ruisseau de SPARTANO, limite communale avec la commune de Monaccia d'Aullène : les pollutions visées par cette mesure provenant essentiellement de la zone agglomérée de cette commune dont la station d'épuration (STEP) est déficiente.

TPAE a indiqué que des travaux étaient en cours pour mettre en conformité la STEP (mars 2024).

La vérification de la compatibilité des différents projets de raccordement de l'assainissement collectif

(AC) avec la capacité actuelle de la STEP communale était un point important à ne pas négliger

La capacité de la STEP de Pianottoli-Caldarello était de 1 600 équivalent-habitant (EH) et en pointe estivale 2023, la charge hydraulique en entrée était de l'ordre de 900 EH. En considérant 3 EH en moyenne par logement, le bureau d'étude a calculé que le cumul de l'ensemble des projets urbains engendrerait une charge supplémentaire de l'ordre de 370 EH.

La charge en entrée de STEP serait ainsi portée à 1 270 EH en pointe estivale, soit 79% de la charge nominale : TPAE a conclu que les différents projets de raccordement sont donc compatibles avec la capacité actuelle de la STEP.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées qui comportera 2 zones, une zone d'AC et une zone d'ANC, prend en compte la délimitation des formes urbaines retenues dans le projet de PLU avec un règlement contraignant pour chacune des deux zones concernées

Ainsi, les zones urbanisées (zones UV d'habitat ancien dominant dense / Zones UD à densité moyenne à forte / Zones UC de faible densité) avec les trois espaces à vocation économique (UE1, UE2 et UE3) et la zone à urbaniser de Piattonne (zone AUQ) sont incluses dans la zone dédiée à l'assainissement collectif.

Un programme d'actions pluriannuel permettant de répondre aux problématiques actuelles (actions correctives et curatives sur l'existant) et futures est prévu avec notamment la prise en compte du développement urbain de la zone du Piattonne : création d'un réseau de collecte des eaux usées dont extension de celui existant avec raccordement des zones habitables au réseau précité.

Le règlement en zone d'AC ainsi que celui concernant la zone d'ANC précisent les obligations qui s'imposent aux habitations ou établissements dans le cadre de la mise en œuvre du zonage d'assainissement des eaux usées. Par ailleurs, toute habitation ou établissement inclus dans la zone d'assainissement collectif mais non raccordés au réseau disposera d'un délai de deux ans à compter du courrier d'injonction de raccordement au réseau envoyé par la mairie.

En matière d'ANC, il est précisé que les dispositifs non conformes doivent être mis en conformité sous un délai de 1 an à compter du rapport du service public de l'assainissement non collectif (SPANC) faisant état de la non-conformité. Toutes les habitations existantes et futures en dehors du périmètre de zonage collectif resteront en ANC sous contrôle du SPANC.

#### **4. CONCLUSIONS MOTIVÉES RELATIVES AU PROJET DE SCHÉMA DIRECTEUR ET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Après examen et analyse du dossier complétés par divers échanges avec le maire de la commune, je considère que :

La mise en place du projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales a permis à la commune de s'assurer que la gestion actuelle et future des eaux pluviales sur son territoire était bien cohérente avec son projet de PLU

En effet, la démarche d'élaboration du document réalisé par le bureau d'études TPAE, s'est déroulée en concertation avec l'ensemble des acteurs institutionnels concernés : les élus en charge du dossier de l'assainissement et le service technique du syndicat intercommunal à vocation multiple des Plaines du Sud, chargé de la gestion de l'assainissement des eaux usées de trois communes dont celle de Pianottoli-Caldarello.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales a ainsi permis de :

- dresser un plan complet de fonctionnement du réseau de collecte des eaux pluviales sur la commune à partir de l'état des lieux du système hydrographique naturel et des réseaux de collecte pluviaux ;
- préconiser des solutions palliatives pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à traduire dans le règlement du PLU.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales qui comportera 2 zones, une zone qui concerne l'ensemble du territoire et une zone spécifique pour les zones urbanisées et à urbaniser, s'inscrit dans le cadre d'une prise en compte globale du territoire communal

En effet, les principes retenus pour le zonage pluvial de PIANOTTOLI CALDARELLO concernent l'ensemble du territoire communal :

- la gestion des eaux pluviales à l'échelle du sous bassin versant n'est pas préconisée en l'absence d'enjeux ou de dysfonctionnements majeurs en lien avec l'urbanisation et dans la mesure où les zones inondables naturelles jouent un rôle de régulation satisfaisant.
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone à urbaniser est préconisée au niveau des voies de desserte des zones urbanisées ou à urbaniser sur l'ensemble de la commune.
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle privative pour toute nouvelle construction est préconisée afin de prévenir les dysfonctionnements potentiels en lien avec l'urbanisation.

Le règlement distingue ainsi deux zones en fonction des prescriptions qui s'y attachent :

- les zones soumises à prescriptions de niveau 1 recouvrent l'ensemble du territoire avec notamment la protection du milieu naturel (les ripisylves, talwegs et zones humides préservées de tout déboisement et opération d'aménagement ; préservation des secteurs boisés et talus ; etc.) ainsi que des cours d'eau et axes d'écoulement existants (obligation de maintenir en bon état leur écoulement hydraulique par un entretien régulier des berges ; interdiction de toucher des cours d'eau sans autorisation préalable ; etc.).

La réduction et la limitation de l'imperméabilisation pour les nouveaux projets est strictement encadrée : ainsi, les espaces libres de toutes constructions doivent rester perméables et les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées.

- les zones soumises à prescriptions de niveau 2 où les prescriptions de niveau 1 s'appliquent avec des exceptions énumérées de façon limitative dans les zones urbanisées et à urbaniser.

Les prescriptions du projet de règlement du zonage des eaux pluviales sont confortées par certaines mesures du règlement du projet de PLU

En effet, le règlement de chacune des zones composant le projet de PLU comporte une partie dédiée aux eaux pluviales avec des prescriptions concrètes de nature à favoriser l'évaluation du respect de la règle par l'exécutif communal lors de nouveaux projets :

- pour la totalité des zones soit les zones UV, UD, UC, UE, N, NP, NK et A : obligation de respecter les règles techniques de conception et de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du schéma directeur figurant dans les annexes sanitaires du projet de PLU pour les nouvelles constructions et pour les projets d'extension.
- en zones UV, UD et UC : l'infiltration naturelle est privilégiée grâce à des noues et des zones vertes.
- zones N et A : les pistes forestières et agricoles devront être aménagées de sorte à canaliser les eaux pluviales et réduire l'érosion avec la création de "revers d'eau" (caniveaux obliques en travers de route) permettant de rejeter l'eau de manière séquentielle vers l'aval afin d'éviter le

ravinement.

La mise en place d'une programmation pluriannuelle de travaux et/ou d'équipements divers complète utilement l'ensemble des prescriptions figurant dans le règlement des deux zones

Il s'agit de travaux et/ou d'équipements diversifiés et complémentaires qui doivent s'échelonner sur six ans jusqu'en 2030 et qui sont présentés comme étant indispensables à la mise en place du schéma d'aménagement des eaux pluviales notamment au cœur de la zone urbaine. Il s'agit :

- d'opérations d'entretien et de réhabilitation de l'existant avec désimperméabilisation de deux parkings communaux bitumés.
- de la création de divers ouvrages de stockage-régulation sous la forme d'espaces verts ainsi que le réseau permettant d'assurer l'évacuation du débit de fuite.
- au sein de l'OAP du Piattono, de la création d'un bassin de stockage-régulation, enterré sous le parking, de type structure alvéolaire ultra légère.
- du redimensionnement du réseau compris entre la mairie et l'exutoire du bassin versant concerné, ces travaux étant envisagés dans le cadre de travaux VRD plus larges sur ce secteur.

## **5. FORMULATION DES AVIS RELATIFS À CHACUN DES TROIS PROJETS**

### **5.1 Formulation de l'avis relatif au projet de PLU**

Conformément aux recommandations de la Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs, j'ai échangé à plusieurs reprises avec Monsieur BIANCONI, maire de Pianottoli-Caldarello, pour lui faire part des réserves envisagées : M. BIANCONI m'a indiqué qu'elles étaient objectivement réalisables.

Ainsi, en conclusion de cette enquête publique (EP), en l'état actuel du dossier soumis à EP et au regard de mes conclusions motivées,

**je donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Pianottoli-Caldarello. Cet avis est assorti des réserves suivantes acceptées par le maître d'ouvrage :**

Réserve n°1 relative à la qualification de la zone UE3 de Laronu

Le zonage de cette zone devra être modifié afin qu'elle soit intégrée dans une zone naturelle (N).

Réserve n°2 relative à la zone Nt2 de 5ha dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

Le projet de centrale photovoltaïque ne devra connaître aucun début d'exécution avant l'inscription réglementaire du secteur concerné de 5 ha .

### **5.2 Formulation de l'avis relatif au projet de schéma directeur et au zonage d'assainissement des eaux usées**

En conclusion de cette enquête publique (EP), en l'état actuel du dossier soumis à EP et au regard de mes conclusions motivées,

**je donne un avis favorable** au projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Pianottoli-Caldarello.

### **5.3 Formulation de l'avis relatif au projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales**

En conclusion de cette enquête publique (EP), en l'état actuel du dossier soumis à EP et au regard de mes conclusions motivées,

**je donne un avis favorable** au projet de schéma directeur et de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Pianottoli-Caldarello.

Fait à AJACCIO, le 12 juillet 2024

**Le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a horizontal stroke, resembling the initials 'DF'.

**Dominique FARELLACCI**



# PIÈCES JOINTES