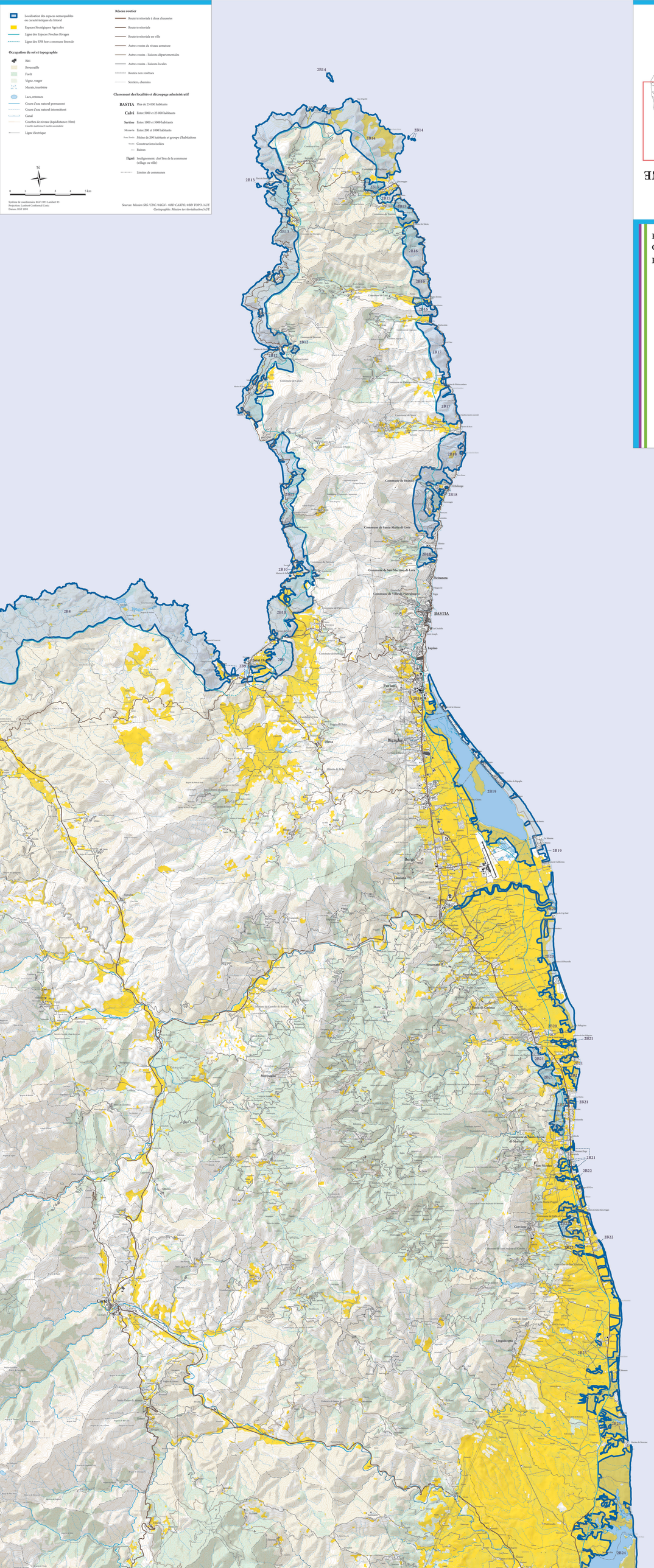




CARTE AU 1:50 000

Partie NE

ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL
ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

modification n°1 du PADDUC

soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le juillet 2020

CARTE AU 1:50 000

Partie NE



CARTE AU 1:50 000

Partie NO

ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL
ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

modification n°1 du PADDUC

soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le juillet 2020

CARTE AU 1:50 000

Partie NO

Localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Espaces Stratégiques Agricoles

Ligne des Espaces Proches Rivages

Ligne des EPR hors commune littorale

Occupation du sol et topographie

- Bâti
- Broussaille
- Forêt
- Vigne, verger
- Marais, tourbière
- Lacs, retenus
- Cours d'eau naturel permanent
- Cours d'eau naturel intermittent
- Courbes de niveau (équidistance: 50m) *Courbe maîtresse/Courbe secondaire*
- Ligne électrique

Réseau routier

- Route territoriale à deux chaussées
- Route territoriale
- Route territoriale en ville
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes - liaisons départementales
- Autres routes - liaisons locales
- Routes non revêtues
- Sentiers, chemins

Classement des localités et découpage administratif

BASTIA Plus de 25 000 habitants

Calvi Entre 5000 et 25 000 habitants

Sartène Entre 1000 et 5000 habitants

Moriani Entre 200 et 1000 habitants

Porto Vecchio Moins de 200 habitants et groupe d'habitations

Ruoms Constructions isolées

Ruines

Figari Soulignement: chef lieu de la commune (village ou ville)

Limites de communes

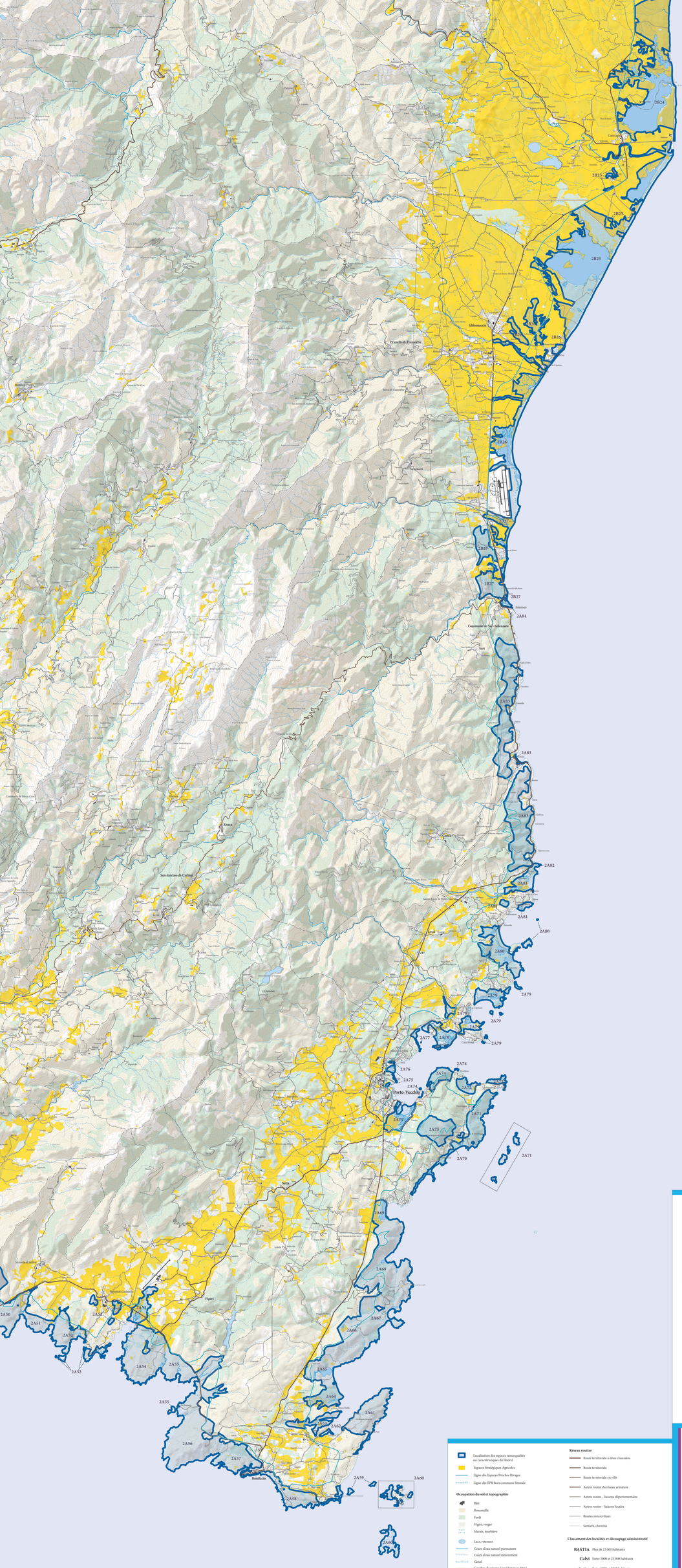
N

0 1 2 3 4 5 km

Système de coordonnées: RGF 1993 Lambert 93
Projection: Lambert Conformal Conic
Datum: RGF 1993

Sources: Mission SIG /CDC /©IGN - ©BD CARTO, ©BD TOPO /AUE
Cartographie: Mission territorialisation/AUE

Calvi
Cateraggio
Montegrosso
L'Ile Rousse
Monticello
Santa Reparata di Balagna
Lumio
Nessa
Corbara
Costa
Pietralba
Speloncato
Belgodère
Feliceto
Aregno
Casta
Olmi-Cappella
Pioggiola
Lavatoggio
Cateri
Avapessa
Mausoleo di Pietra Nera
Mausoleo di Monticello
Mausoleo di Lumio
Mausoleo di Nessa
Mausoleo di Corbara
Mausoleo di Costa
Mausoleo di Pietralba
Mausoleo di Speloncato
Mausoleo di Belgodère
Mausoleo di Feliceto
Mausoleo di Aregno
Mausoleo di Casta
Mausoleo di Olmi-Cappella
Mausoleo di Pioggiola
Mausoleo di Lavatoggio
Mausoleo di Cateri
Mausoleo di Avapessa
Mausoleo di Cateraggio
Mausoleo di Montegrosso
Mausoleo di L'Ile Rousse
Mausoleo di Monticello
Mausoleo di Santa Reparata di Balagna



CARTE AU 1:50 000

Partie SE

ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL
ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

modification n°1 du PADDUC
soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le juillet 2020

CARTE AU 1:50 000

Partie SE

Localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral
Espaces Stratégiques Agricoles
Ligne des Espaces Proches Rivages
Ligne des EPR hors commune littorale

Occupation du sol et topographie

Bâti
Broussaille
Forêt
Vigne, verger
Marais, tourbière
Lacs, retenues
Cours d'eau naturel permanent
Cours d'eau naturel intermittent
Canal
Courbes de niveau (équidistance: 50m)
Courbe maîtresse/Courbe secondaire
Ligne discrétique

Réseau routier

Route territoriale à deux chaussées
Route territoriale
Route territoriale en ville
Autres routes du réseau armature
Autres routes - liaisons départementales
Autres routes - liaisons locales
Routes non revêtues
Sentiers, chemins

Classement des localités et découpage administratif

BASTIA Plus de 25 000 habitants
Calvi Entre 5000 et 25 000 habitants
Sartène Entre 1000 et 5000 habitants
Monticello Entre 200 et 1000 habitants
Ponte-Novello Moins de 200 habitants et groupe d'habitations
Constructions isolées
Ruines
Figari Soulignement: chef-lieu de la commune (village ou ville)
Limites de communes

N
0 1 2 3 4 5 km

Système de coordonnées: RGF 1993 Lambert 93
Projection: Lambert Conformal Conic
Datum: RGF 1993

Sources: Mission SIG /CDC /©IGN - ©BD CARTO, ©BD TOPO /AUE
Cartographie: Mission territorialisation/AUE

CARTE AU 1:50 000

Partie SO

ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL
ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

modification n°1 du PADDUC

soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le juillet 2020

CARTE AU 1:50 000

Partie SO

Localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Espaces Stratégiques Agricoles

Ligne des Espaces Proches Rivages

Ligne des EPR hors commune littorale

Occupation du sol et topographie

- Bâti
- Broussaille
- Forêt
- Vigne, verger
- Marais, tourbière
- Lacs, retenues
- Cours d'eau naturel permanent
- Cours d'eau naturel intermittent
- Courbes de niveau (équidistance: 50m) *Courbe maîtresse/Courbe secondaire*
- Ligne électrique

Réseau routier

- Route territoriale à deux chaussées
- Route territoriale
- Route territoriale en ville
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes - liaisons départementales
- Autres routes - liaisons locales
- Routes non revêtues
- Sentiers, chemins

Classement des localités et découpage administratif

- **BASTIA** Plus de 25 000 habitants
- **Calvi** Entre 5000 et 25 000 habitants
- **Sartène** Entre 1000 et 5000 habitants
- Mezzavia Entre 200 et 1000 habitants
- Peri Tondo Moins de 200 habitants et groupe d'habitations
- Scudo Constructions isolées
- Ruines
- **Figari** Soulignement: chef lieu de la commune (village ou ville)
- Limites de communes

N

0 1 2 3 4 5 km

Système de coordonnées: RGF 1993 Lambert 93
Projection: Lambert Conformal Conic
Datum: RGF 1993

Sources: Mission XIG/CDC/IGN - ©IRD CARTO, ©IRD TOPO /AUE
Cartographie: Mission territorialisation/AUE

Modification n°1 du Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse
Schéma d'Aménagement du Territoire soumise à approbation de l'Assemblée de Corse le juillet 2020

DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

- Espaces stratégiques agricoles
- Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE)
- Localisation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral
- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire fobjet d'un projet d'ensemble

Indications complémentaires

- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux

Repères géographiques

- Tache urbaine (hors bâti isolé)
- Limites communales
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Chemins sentiers

L'ÎLE ROUSSE
CALVI
CORTE
BASTIA
AJACCIO
PROPRIANO
SARTENE
PORTO VECCHIO
BONIFACIO
Golfe de Saint Florent
Golfe de Porto
Golfe de Sagone
Golfe d'Ajaccio
Golfe de Valinco
Golfe de Porto Vecchio
Golfe de Sant'Amanza
Bouches de Bonifacio

0 10 20 km

Sources: Mission SIG /CDC / IGN29 / AUE
Cartographie: Mission territorialisation/AUE

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE LA CORSE

Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial

Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015
Modifié par l'Assemblée de Corse le

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 3

I. SPATIALISATION DES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE PADD 5

A. ENJEUX URBAINS & ÉCONOMIQUES 7

1. LE CONTEXTE DE L'URBANISATION 8
2. LES ENJEUX URBAINS 8
3. L'ARMATURE URBAINE 10
4. LES SECTEURS D'ENJEUX RÉGIONAUX (SER) 13

B. ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS 63

1. LES POTENTIELS AGRICOLES ET SYLVICOLES 64
2. LES PRESSIONS 65
3. LES ENJEUX ET LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES 66

C. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 79

1. LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ 80
2. LES ENJEUX COMPLÉMENTAIRES 82
3. LES PROTECTIONS EXISTANTES 83
4. LES PRESSIONS 84
5. LES ESPACES STRATÉGIQUES ENVIRONNEMENTAUX (ESE) 85

D. ENJEUX CÔTIERS 95

1. UNE PRÉSENCE DE MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES EN TERRE, COMME EN MER 96
2. DES RISQUES ET MENACES POUR LES ÉCOSYSTÈMES MAIS ÉGALEMENT POUR L'HOMME 98
3. DES OPPORTUNITÉS ET POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DU LITTORAL . 100

II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT SPATIALISÉ 103

A. LA SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL 105

1. EN MATIÈRE D'ARMATURE URBAINE 107
2. EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET SERVICES DE TRANSPORTS 110
3. EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE 114
4. EN MATIÈRE DE TOURISME ET DE CULTURE 116
5. EN MATIÈRE DE MISE EN VALEUR DE LA MER 130

B. LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE 135

III. QUATRE PROBLÉMATIQUES TERRITORIALES OU THÉMATIQUES MAJEURES À RÉSOUDRE 139

A. LE PADDUC COMME « PROCESSUS », ET PAS UNIQUEMENT L'ABOUTISSEMENT D'UN DOCUMENT « BOUCLÉ » 141

B. LES QUATRE « NŒUDS GORDIENS » 143

1. ORGANISER ET INTÉGRER LES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES 143
2. PRENDRE EN COMPTE LES EFFETS PARADOXAUX 145
3. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES GOLFES DE LA CÔTE OUEST 147
4. PROPOSER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ALTERNATIF EN PLAINE ORIENTALE, TERRITOIRE AGRICOLE UNIQUE SOUS FORTE PRESSION 151

C. LES DÉMARCHES À MENER : UNE DÉMARCHE « PROCESSUELLE » 153

INTRODUCTION

Le Schéma d'Aménagement Territorial (SAT) spatialise les concepts et les principes retenus dans le PADD et approuvés par l'Assemblée de Corse le 31 janvier 2014. Il s'agit donc d'une déclinaison concrète des orientations politiques retenues.

Il propose une organisation spatiale des activités, des emplois, des équipements, …, pour mettre le projet de développement à exécution.

Il s'attache à déterminer la vocation des sols en tenant compte des caractéristiques et des potentiels des territoires et en organisant la compatibilité et la complémentarité entre les différents usages de l'espace.

Il localise ainsi les espaces à revaloriser ou à réorganiser, les espaces productifs (agricoles, aquacoles, …), les espaces à préserver, les équipements existants et ceux à créer.

La portée du SAT peut être résumée en 3 points :

❶ **Aménager : Organiser les fonctions urbaines et les mobilités, structurer l'espace, réduire la fracture territoriale et limiter l'étalement**

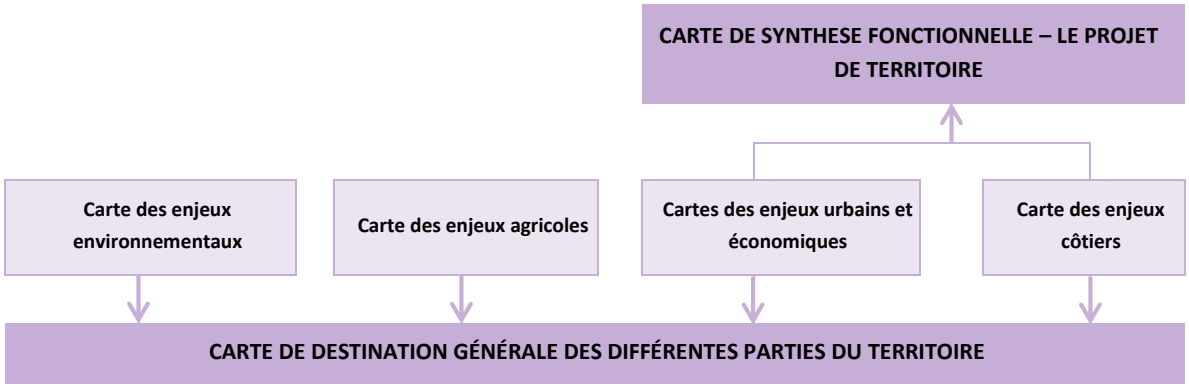
❷ **Vouer les sols, lorsque c'est possible et pertinent, aux fonctions productives :**

- Ceux qui peuvent être identifiés *a priori* à la maille régionale font l'objet d'une cartographie précise et se voient assigner une vocation stricte (les espaces agricoles stratégiques).
- Ceux qui nécessitent une approche locale plus fine sont pris en compte au travers de périmètres de projet d'ensemble (les « secteurs d'enjeux régionaux »), et de prescriptions concernant l'élaboration des documents locaux.

❸ **Préserver, faire vivre et exploiter durablement nos atouts : patrimoine environnemental et paysager, ressources locales.**

La présente notice constitue une aide à la lecture des cartes ; elle met en évidence leur logique de construction et en explicite la légende pour faciliter leur appropriation.

Le SAT se structure ainsi :



L'ensemble de ces cartes sont éditées à l'échelle 1/100 000. Les cartes d'enjeux sont construites selon la démarche suivante :

- Identification des **enjeux** principaux à l'échelle de l'île ;
- Identification des **contraintes ou risques** pesant sur ces enjeux ;
- Identification des **protections** éventuelles déjà existantes dont bénéficient ces enjeux ;
- **Définition des « espaces stratégiques »** du PADDUC, en réponse à ce triptyque enjeux – contraintes – protection, en traduisant les orientations du PADD.

Le principe retenu est de ne recourir à la qualification d'espaces stratégiques que lorsque, sur un espace donné, les mesures réglementaires ou législatives déjà en vigueur n'apparaissent pas à la hauteur des objectifs définis par le PADD pour cet espace.

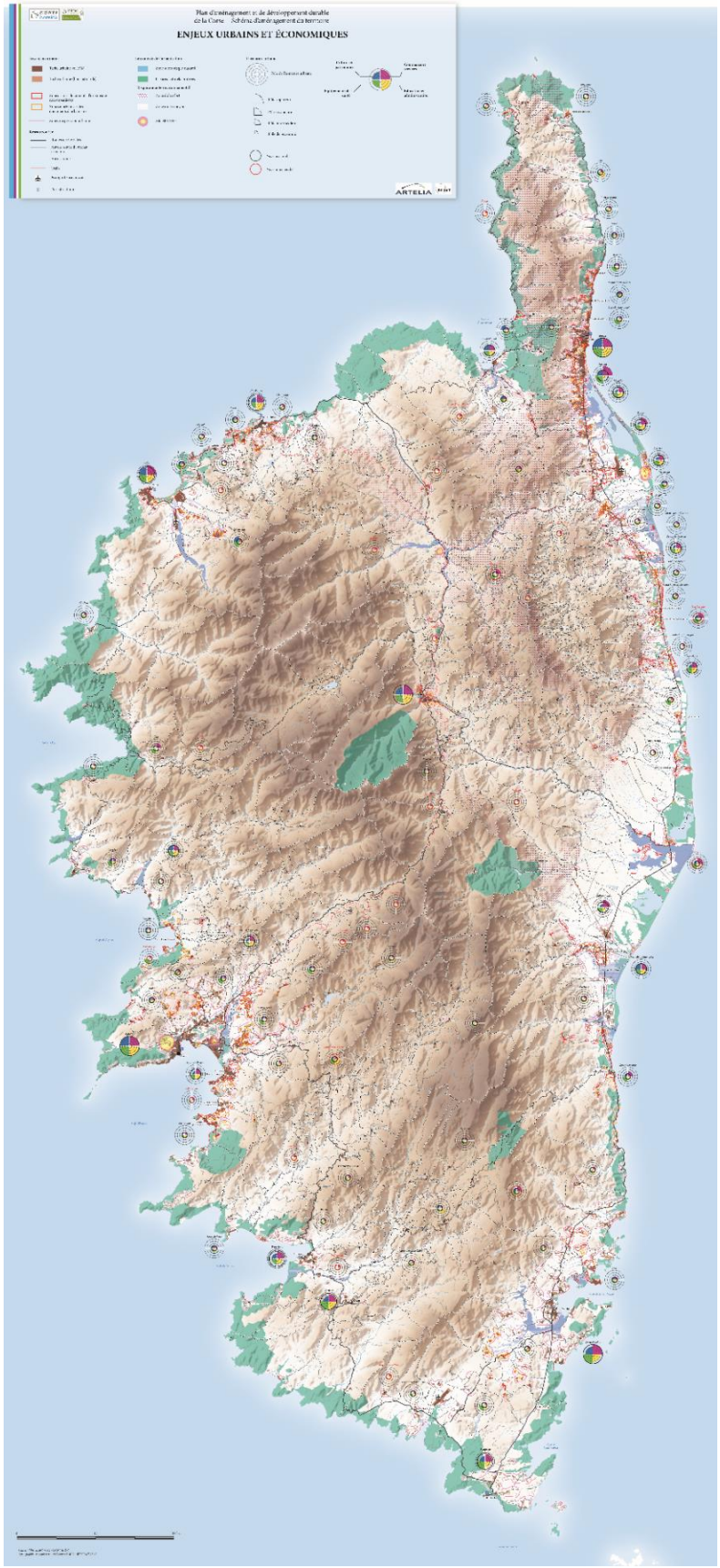
Les espaces stratégiques figurant sur la carte de destination générale du territoire font l'objet d'un tirage spécifique à l'échelle 1/50 000.

I. SPATIALISATION DES ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE PADD

Spatialisation des enjeux identifiés par le PADD

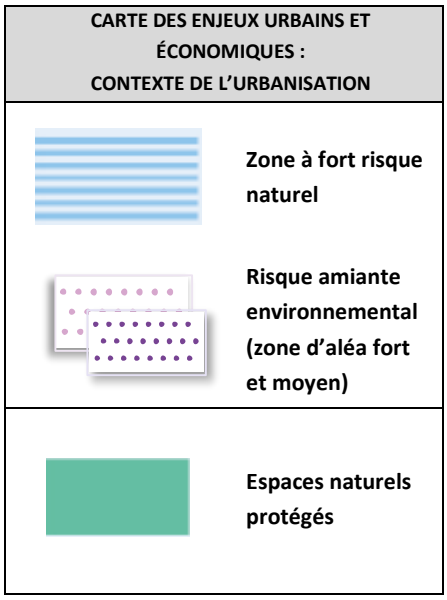
A. ENJEUX URBAINS & ÉCONOMIQUES

Une carte au 1/100 000 spatialise les enjeux urbains et économiques présentés dans le PADD. En voici un aperçu ; Nous en explicitons ci-après la légende.



La carte des enjeux urbains et économiques permet d'une part de spatialiser ces enjeux en tant que tels à l'échelle régionale, et d'autre part d'établir un diagnostic des zones de l'île où les zones agricoles et naturelles sont soumises aux plus fortes pressions d'anthropisation, diagnostic qui sera repris pour illustrer les pressions spatialisées dans la carte des enjeux agricoles et celle des enjeux environnementaux.

1. LE CONTEXTE DE L'URBANISATION



Afin de pouvoir identifier les fronts de pression urbaine, la carte des enjeux urbains et économiques spatialise préalablement le contexte de l'urbanisation. On entend par cela les zones où l'urbanisation est contrainte par des risques ou des protections :

- Soit du fait de forts risques naturels (essentiellement les aléas fort des Plan de Prévention du Risque Inondation) qui peuvent, selon le degré et le type de risque, interdire toute urbanisation ou bien la soumettre à des prescriptions (taille, équipements, évitement, …)
- Soit à la prise en compte de l'aléa concernant l'amiante environnemental
- Soit du fait de protections règlementaires existantes fortes des espaces naturels, valant inconstructibilité.

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- ▶ Prévenir et gérer les risques *(Livret II, ② PADD, Orientation stratégique 12.2, p. 233)*
- ▶ Prendre en compte les risques littoraux et la gestion du trait de côte *(Livret II, ② PADD, Orientation stratégique 13.2– p 251)*
- ▶ Préserver la biodiversité et le patrimoine naturel remarquable pour transmettre la beauté et la richesse écologique de l'île aux générations futures *(Livret II, ② PADD, Orientation stratégique 12.1, p. 219))*

2. LES ENJEUX URBAINS

L'enjeu majeur du projet d'urbanisme du PADDUC, est de **renforcer le tissu urbain**, à travers notamment une augmentation de la densité humaine et bâtie, une multiplication et une diversification des fonctions urbaines (services, commerces, équipements, en complément de l'habitat), et l'amélioration quantitative et qualitative des espaces publics. Lorsque des extensions de l'urbanisation sont nécessaires, elles doivent veiller à être **économes de l'espace** et à se **raccrocher au tissu urbain existant pour former un tout cohérent**.

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- ▶Produire une urbanisation économe de l'espace
- ▶Produire une urbanisation réfléchie au regard de la capacité des territoires à l'intégrer
- ▶ Renouveler et renforcer la ville pour la rééquilibrer et la valoriser
- ▶Étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation
- ▶ Réussir les projets d'extension urbaine

(Livret II, ② PADD, III.C,, OS 11.1, 11.2, 11.3, p. 196, 204, 207)

CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES : LES ENJEUX URBAINS



Tache urbaine en 1980



Tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)



Zones U des documents d'urbanisme



Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme

Zones de forte pression urbaine



Port structurant



Aéroport structurant

En effet, le développement de l'urbanisation de ces trois dernières décennies, intervenu soudainement et massivement, a généré des extensions urbaines peu organisées et peu équipées en matière de services, de commerces et surtout d'espaces publics.

En outre, la diffusion spatiale de l'urbanisation et la sectorisation des quartiers limitent les échanges humains et provoquent l'isolement géographique et économique des lieux d'habitat, créant ainsi une forte dépendance à la voiture, une multiplication du besoin en infrastructures et des temps de circulation de plus en plus longs.

La carte des enjeux urbains et économiques illustre ce phénomène de dilatation croissante de la trame urbaine en spatialisant :

- **La tache urbaine en 1980** (Source : SODETEG) Même si les méthodes de définition de la tache urbaine en 1980 et de la tache urbaine actuelle ne sont pas homogènes, la comparaison reste riche d'enseignements.
- **La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)** : Elle englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m, ainsi que les autres types d'espaces artificialisés (par exemple, les aéroports, centrales photovoltaïques, etc.).

  La tache urbaine est une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements de bâtis. Elle n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé, au sens du code de l'urbanisme (caractérisé dans le livret IV par un faisceau de critères et d'indices). Elle ne tient compte que de la distance entre les bâtiments, sans autre considération, et ne permet donc pas de caractériser une forme urbaine. Par conséquent, en aucun cas, la « tâche urbaine » ne peut être considérée comme une ouverture à une urbanisation possible. Celle-ci répondant à d'autres critères définis par ailleurs dans le PADDUC.
- À titre informatif, elle fait également apparaître, lorsque des documents d'urbanisme existent et sont numérisés, les zones urbanisables (U) non encore urbanisées ainsi que les zones à urbaniser (AU).

  Bien qu'il s'agisse d'une information incomplète (tous les PLU ne sont pas numérisés) et fluctuante (en fonction notamment des décisions juridictionnelles sur la validité des documents d'urbanisme), cela fournit de riches informations sur les intentions d'ouverture à l'urbanisation des communes.

- Une analyse de ces informations, croisées avec des informations topographiques (prise en compte des reliefs dissuasifs) permet de tracer de manière indicative des **zones de forte pression urbaine**. Celles-ci sont dessinées en fonction des dynamiques en cours et d'éléments sur les **perspectives de croissance des pôles urbains**.
- Les **ports et aéroports structurants** sont également indiqués, comme base de réflexion pour la définition des espaces stratégiques.

3. L'ARMATURE URBAINE

CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES
L'ARMATURE URBAINE



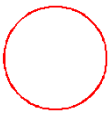
Pôles de l'armature urbaine



Niveau de polarité (de 1 à 5)



Niveau actuel



Niveau futur recherché



Niveau d'équipement « santé »



Niveau d'équipement « culture & patrimoine »



Niveau d'équipement « commerces et services »

Niveau d'équipement « éducation & administration »

Un état des lieux de l'armature urbaine permet de **déterminer les polarités existantes**. Il prend en compte la diversité des **fonctions et usages** (économique, politique, administratif, éducatif, culturel, d'équipements, de services et d'habitat).

Des propositions sont établies pour conforter chacun des pôles de l'armature urbaine et travailler ainsi au **rééquilibrage territorial**. En effet une organisation modulée des agglomérations, villes ou villages, vise à **limiter la consommation d'espaces, à rationaliser les déplacements et à répondre aux besoins des territoires**, de la façon la plus adaptée possible.

Les orientations et principes d'urbanisme exposés précédemment sont **à appliquer de façon différenciée** selon le contexte, l'enjeu majeur différant selon la position dans l'armature urbaine régionale.

Le **niveau de mixité urbaine** attendue, et en particulier le type d'équipements, est évidemment lié à la position de la forme urbaine dans l'armature urbaine insulaire : on ne trouvera par exemple pas, *a priori*, de grands équipements sportifs ou de loisirs dans les unités villageoises.

Cependant, quel que soit le niveau, il faut s'efforcer d'atteindre un **équilibre entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et de services, soit dans chaque pôle pris individuellement, soit à l'échelle d'un bassin formé par un ou plusieurs pôles et les unités villageoises avec lesquelles il interagit au quotidien.**

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

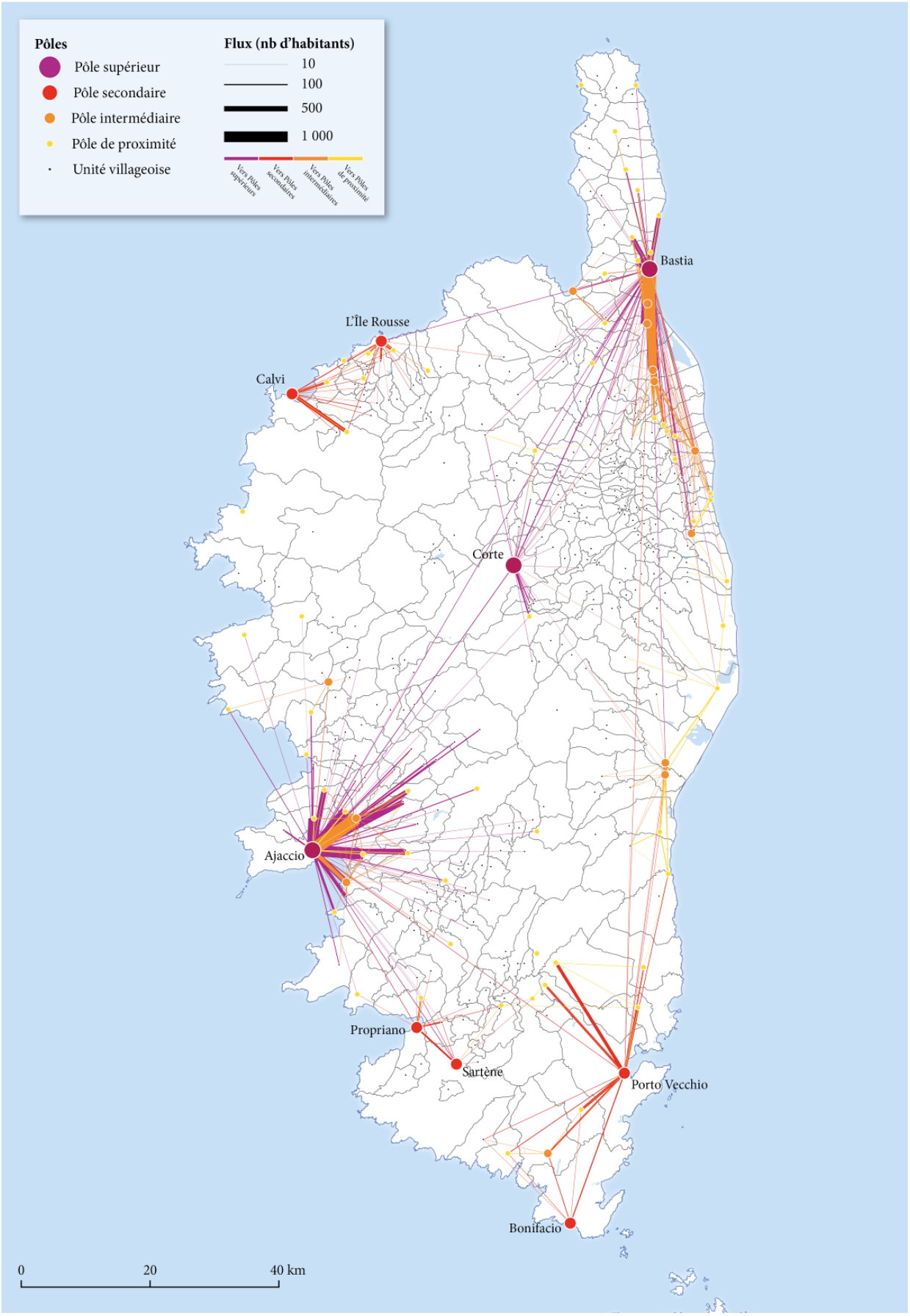
- ▶ Permettre le développement de chaque commune, différencié en fonction de sa capacité, son niveau d'équipements et de services et sa place dans l'armature urbaine. Il s'agit d'assurer à chacune d'entre elles le renouvellement démographique, la mixité sociale et générationnelle nécessaires.
- ▶ Suivre des rythmes de développement différenciés entre les communes, certaines étant mieux équipées pour accompagner harmonieusement l'accroissement démographique par des équipements, des commerces, des emplois et des services ;
- ▶ Respecter le besoin de proximité pour tous les habitants et d'équilibre entre les territoires au sein de l'île, à travers la recherche de complémentarité entre les communes

(Livret II, ② PADD, III.A - OS 9, p. 169 et III.C-OS 11.4, p. 216)

Cet état des lieux a permis d'aboutir à la typologie de l'armature urbaine présentée dans le PADD :

Les pôles urbains supérieurs (Niveau 1)	**Les pôles urbains supérieurs d'influence régionale ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs de la population.** Le pôle supérieur comporte 35 types d'équipements dont les services de seconde nécessité décrits au sein du pôle secondaire, auxquels s'ajoutent un centre hospitalier, une maternité, des médecins spécialistes, les urgences, l'hypermarché ou encore le cinéma ; c'est un pôle d'emplois.	▪ Agglomération ajaccienne ▪ Agglomération bastiaise ▪ Ville de Corte
Les pôles urbains secondaires (Niveau 2)	**Les pôles urbains secondaires, d'influence intra-départementale, pour certains multipolaires, ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs à intermédiaires des habitants.** Le pôle secondaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 25 types d'équipements dont les services intermédiaire décrits au sein du pôle intermédiaire auxquels s'ajoutent au moins un service de santé de type hôpital de proximité et/ou un équipement éducatif de type lycée et/ou, une infrastructure de transport de type port ou aéroport, et/ou un service public aux personnes et administrations de type sous-préfecture.	▪ Calvi ▪ Île-Rousse ▪ Porto-Vecchio - Bonifacio ▪ Propriano - Sartene
Les pôles de services intermédiaires (Niveau 3)	**Les pôles de services intermédiaires d'influence micro-régionale, structurent les bassins de vie.** Le pôle intermédiaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 20 types d'équipements dont les services de base décrits au sein du pôle de proximité auxquels s'ajoutent au moins : un magasin d'alimentation de type supermarché, un service public de sécurité de type gendarmerie ou police, un service public aux personnes et administrations de type trésorerie ou banque, un service de santé de type dentiste ou laboratoire d'analyses médicales, un service d'éducation de type collège ou lycée, un service de transport de type taxi.	▪ Grosseto-Prugna ▪ Vico ▪ Saint-Florent ▪ Penta-di-Casinca ▪ Cervione ▪ Ghisonaccia ▪ Prunelli di Fiumorbu ▪ Borgo ▪ Biguglia ▪ Furiani ▪ Lucciana ▪ Sarrola Carcopino ▪ Figari
Les pôles de services de proximité (Niveau 4)	**Les pôles de services de proximité, qui sont plus de 62 à l'échelle régionale, constituent la plus petite maille en matière de services à la population. Ils lient les bassins de vie, en relais aux pôles intermédiaires.** Le pôle de proximité compte au moins 15 types d'équipements parmi les 29 identifiés par l'INSEE dont au moins un magasin d'alimentation générale, un service public de type service postal, un service de santé de type médecin généraliste, un service d'éducation de type maternelle ou élémentaire.	
Les unités villageoises (Niveau 5)	**Les unités villageoises composent le bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements.**	

Armature urbaine et flux domicile-travail



4. LES SECTEURS D'ENJEUX RÉGIONAUX (SER)

RAPPEL DU PADD : ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

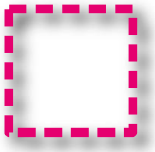
- Orientation stratégique n° 11 : vers un urbanisme maîtrisé et intégré, synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement : « […] sortir de la logique de zonage et favoriser, à travers l'urbanisme, l'émergence de véritables projets de territoire intégrés […] » *(Livret II ② PADD, III.C - OS 11– p 195)*

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

- Objectif opérationnel « Réussir le projet urbain » : Le passage au mode projet, la conception partagée et le changement d'échelle *(Livret II ② PADD, III.C - OS 11.3* – p 213)

Le PADDUC dispose d'une habilitation générale pour définir « les principes de l'aménagement de l'espace » qui résultent de la stratégie de développement durable du territoire qu'il a arrêté. À ce titre, il détermine la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives (art. L. 4434-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES : LES SECTEURS D'ENJEUX REGIONAUX



Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER)

À cette fin, le PADDUC identifie des **Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER)**, nécessitant une approche et un projet d'ensemble, auxquels il assigne des orientations d'aménagement, pour permettre l'émergence de projets de territoire intégrés.

4.1. Définition et principes des SER

Définition

Les **secteurs d'enjeux régionaux** sont des espaces d'intérêt régional qui nécessitent une approche globale spécifique en raison :

- de la complexité des enjeux urbains et/ou économiques et de leur caractère régional :
  - zones de développement majeures (notamment autour de Bastia et d'Ajaccio) ;
  - nécessité d'une réflexion autour des ports et aéroports structurants ;
  - renforcement de pôles de l'armature urbaine, appuyés notamment sur des sites de gare ou de port, existants ou à créer ;
- d'une interpénétration de la trame urbaine existante et de ses besoins de développement présumés avec des enjeux majeurs agricoles ou environnementaux, qui interdit une délimitation a priori de la « frontière » entre espace urbain et espaces stratégiques agricoles et/ou environnementaux.

Ces secteurs, limités géographiquement, présentent un caractère stratégique au regard des enjeux de développement et d'organisation ou de requalification du territoire. Ils n'ont cependant pas été identifiés au titre de l'habilitation

conférée au PADDUC par l'article L. 4424-11-II du CGCT dans la mesure où ils ont vocation à faire l'objet d'un projet d'ensemble associant une pluralité d'acteurs. Le PADDUC s'en tient donc à dresser un état des enjeux d'échelon régional qui s'y expriment et se limite d'une part, à y prescrire des orientations d'aménagement auxquelles devront se référer les projets locaux ainsi que les documents de planification de portée inférieure, et, d'autre part, à prévoir des dispositifs opérationnels en vue d'articuler les prévisions et projets d'aménagement des collectivités locales. Ces orientations d'aménagement sont définies pour chacun des secteurs concernés de manière littérale, sans traduction cartographique. Il incombera aux documents locaux de les décliner spatialement.

Par ces dispositions, le PADDUC souhaite inciter les collectivités et acteurs de l'aménagement **à sortir de la logique de zonage et favoriser, en privilégiant « l'urbanisme de projet » par rapport à « l'urbanisme du règlement », l'émergence de véritables projets de territoire intégrés**, seuls à même de prendre en compte l'ensemble des enjeux socio-économiques et environnementaux, de mieux valoriser les richesses et atouts naturels de l'île, de favoriser le renforcement et la « réparation » des espaces urbanisés, et d'anticiper les effets des principaux projets d'infrastructures et d'équipements prévus dans les différents schémas du PADDUC (SRIT, SMVM, SODT, STOECS).

Principes

Les SER sont des secteurs nécessitant une approche d'ensemble spécifique lors de la réalisation du document d'urbanisme, de sa révision, d'une modification de son règlement ou lors de sa mise en compatibilité, ou lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement significatif.

Bien qu'ils ne soient pas définis comme des secteurs privilégiés d'extension de l'urbanisation, les SER sont considérés au titre du PADDUC comme les secteurs prioritaires pour l'élaboration et la mise en œuvre de projets d'aménagement d'ensemble. Ce caractère prioritaire est justifié selon les cas :

- soit par le besoin de requalification, restructuration, organisation d'espaces ayant connu une très forte évolution des constructions et de l'usage des sols (ou du littoral) au cours des dernières années, sans pour autant bénéficier d'aménagements cohérents avec ces développements, ce qui affecte fortement le fonctionnement de la société insulaire (activités économiques, qualité du cadre de vie, déplacements, vie sociale) ainsi que les milieux naturels ;
- soit par la nécessité d'anticiper au mieux les effets prévisibles des « atouts » dont bénéficient ces secteurs (attractivité touristique ou commerciale, impact attendu des projets d'infrastructures routières, ferroviaires ou portuaires, etc.) en maîtrisant l'évolution de l'occupation des sols de manière à garantir le respect des objectifs du PADDUC.

Le document d'urbanisme local doit, préalablement à toute évolution de l'urbanisation, établir un projet d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement définies au présent chapitre et suivant les modalités détaillées dans le livret IV – Orientations réglementaires.

Le PADDUC subordonne en effet les projets d'urbanisation, à la condition d'un aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les documents d'urbanisme, dans le respect des enjeux identifiés par le PADDUC. En particulier, il ne s'agit pas d'espaces nécessairement à vocation urbaine ou économique : ils incluent notamment des espaces stratégiques agricoles ou des espaces repérés dans la Trame Verte et Bleue. Le PADDUC ne fixe pas de règle stricte *a priori* sur ces espaces sensibles pour permettre une véritable réflexion d'ensemble, mais le principe de leur préservation doit être privilégié.

Des **études urbaines d'ensemble** ou **procédures d'aménagement global** devront être réalisées sous maîtrise publique, préalablement à tout projet d'extension de l'urbanisation

Ces études devront témoigner d'une réflexion d'ensemble pour :

- **Une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation** en fonction d'objectifs chiffrés et réalistes d'accueil de population permanente, en rapport avec le gisement d'emplois local, et de la stratégie d'accueil de la population saisonnière, et de constitution de l'offre foncière qualifiée nécessaire au développement de l'économie productive visé par le PADDUC, avec un objectif d'accroissement progressif de la densité de la tache urbaine ;

- **La prise en compte dans les caractéristiques du projet local des enjeux liés à la concrétisation du projet régional, exprimés au travers des orientations d'aménagement que le PADDUC assigne à ces secteurs. En cas de consommation des Espaces Stratégiques Agricoles, y compris dans ces SER, ces études devront justifier de la nécessité de cette consommation au regard de la réalisation du projet.**

La définition d'un Secteur d'Enjeu Régional n'autorise aucune dérogation aux dispositions de la loi « Littoral » relatives aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

4.2. Localisation des SER et orientations spécifiques s'y rattachant

❶ SER définis dans des espaces métropolitains :

Justification du caractère d'intérêt régional :

Les deux agglomérations principales de Corse ont connu un très fort développement péri-urbain au cours des dernières décennies, la transformation d'espace s'y faisant fréquemment sur la base d'initiatives locales sans harmonisation à l'échelle du bassin de vie. Le PADDUC fait de la structuration de ces « aires métropolitaines » un objectif prioritaire.

Au sein de ces agglomérations, la poursuite de la consommation de foncier au gré des opportunités aurait des conséquences difficilement réparables, en termes d'altération du cadre de vie, de précarisation des travailleurs «navetteurs », de compétitivité économique, et compromettrait la capacité d'accueillir à terme, un certain nombre d'activités économiques productives « spacivores », pourtant ciblées par le modèle de développement économique et social promu par le PADDUC.

Afin de contenir ce risque, le PADDUC identifie au sein de ces deux bassins de vie des secteurs dont la structuration, la densification ou la requalification sont susceptibles d'une part de répondre aux besoins de développement urbain en économisant l'espace, et d'autre part d'améliorer un certain nombre de fonctions des agglomérations, avec un important effet de levier pour le développement économique et social de ces aires métropolitaines qui représentent environ deux tiers de la population et des emplois de l'île.

Ces secteurs sont localisés :

Pour l'agglomération d'Ajaccio :

- autour des villages de périphérie immédiate (Afa, Bastelicaccia), des localités côtières de la rive sud du golfe (Porticcio, Agosta, l'Isolella), et des secteurs périurbains dont la configuration actuelle rend envisageable à l'horizon du PADDUC la constitution de centralités nouvelles, dont les modalités d'aménagement pourront avoir un effet significatif sur la production de logements et les solutions de mobilité à l'échelle du bassin de vie ;
- sur la zone d'influence de la « rocade », entre le Loretto et Mezzana, axe majeur de déplacements métropolitains traversant des secteurs à fort potentiel de réaménagement, sans qu'aucun projet d'ensemble ne soit à ce jour élaboré pour mettre en cohérence les actions des collectivités concernées ;

- sur le secteur qui s'étend de la façade portuaire d'Ajaccio à l'aéroport, sur lequel il conviendra de concilier les intentions des différents acteurs publics concernés par les grands équipements et emprises foncières concernées (Ports existants et projets de ports de plaisance, commerce, croisière, gare ferroviaire, emprises militaires d'Aspretto et de la Citadelle, infrastructures de transport et production d'énergie, etc.) dans le cadre d'un grand projet de réaménagement urbain en milieu très contraint.

Pour l'agglomération de Bastia : sur le secteur qui s'étend de Ficajola (sortie sud du tunnel) jusqu'au Golo, qui relie des quartiers en rénovation urbaine du sud de Bastia, et des espaces périurbains subissant une très forte pression foncière qui met en péril le potentiel de développement productif (agricole mais aussi industriel), et affecte la qualité de certains milieux naturels remarquables (étang de Biguglia en particulier). Ce secteur fait l'objet de grands travaux d'infrastructures notamment routières, dont l'efficacité sur le long terme dépendra de la capacité des collectivités à éviter le phénomène d'étalement linéaire actuellement à l'œuvre, à structurer des polarités urbaines plus denses, et à articuler le développement urbain et économique avec un système de déplacements pendulaires écologique et performant.

- Agglomération d'Ajaccio :
  - SER d'Ajaccio Ricanto / fond de baie
  - SER d'Ajaccio Rocade
  - SER de la périphérie nord d'Ajaccio (Afa – Appietto – Alata)
  - SER de la périphérie est d'Ajaccio (Bastelicaccia, Cuttoli)
  - SER de Pietrosella
  - SER de Grossetto – Prugna (Porticcio) / Cauro / Bastelicaccia
  - SER d'Albitreccia

- Agglomération de Bastia :
  - SER de Bastia – Casamozza

❷ SER définis en lien avec des ports et aéroports structurants ou centres universitaires :

Justification du caractère d'intérêt régional :

L'ambition du PADDUC d'organiser les conditions du développement économique à partir des ressources locales et des atouts existants du territoire doit amener les collectivités à prendre conscience et mieux exploiter les potentialités offertes par les (grands) équipements dont la Corse est relativement bien dotée. Les aéroports et ports structurants (de commerce ou de plaisance) ainsi que dans un autre registre l'Université constituent, ne serait-ce que par les flux de personnes, de biens et de valeurs qu'ils induisent, des vecteurs de développement économique, à ce jour principalement en lien avec l'économie touristique (à l'exception de l'Université). Les modalités d'aménagement de l'espace à proximité de ces grands équipements sont susceptibles, en l'absence de vision d'ensemble, d'affecter très largement l'attractivité et la compétitivité de la Corse. À l'inverse, l'exploitation optimale de ces équipements dans l'aménagement de l'espace est de nature à soutenir de manière substantielle à l'échelle de la Corse le développement économique et urbain promu par le PADDUC

La maîtrise de la qualité des aménagements sur ces secteurs, notamment dans la perspective d'une meilleure insertion urbaine de ces grands équipements, revêt donc un caractère d'intérêt régional.

- SER de Porto Vecchio
- SER de Figari
- SER de Propriano
- SER de Calvi ville
- SER de Calvi aéroport
- SER de L'Île-Rousse
- SER de Corte
- SER de Saint-Florent
- SER de Bonifacio ville

❸ SER définis pour le développement de pôles structurants :

Justification du caractère d'intérêt régional :

Enfin, le PADDUC fait de l'organisation urbaine et de l'articulation entre urbanisme et projets d'infrastructures une condition *sine qua non* d'un développement durable de l'île, notamment sur les secteurs en forte croissance sur le plan quantitatif. En particulier, sur le secteur de la côte et de la plaine orientale, le PADDUC propose en alternative au phénomène d'étalement linéaire à l'œuvre, la création de polarités urbaines sur différentes localités, les projets d'aménagement urbain devant s'articuler avec la perspective d'accueil de la future ligne ferroviaire orientale et des gares qui desserviront les principales localités. Compte tenu du caractère très structurant de ce projet à l'échelle de l'île, l'aménagement des principaux secteurs susceptibles d'accueillir les futures gares revêt un caractère d'intérêt régional.

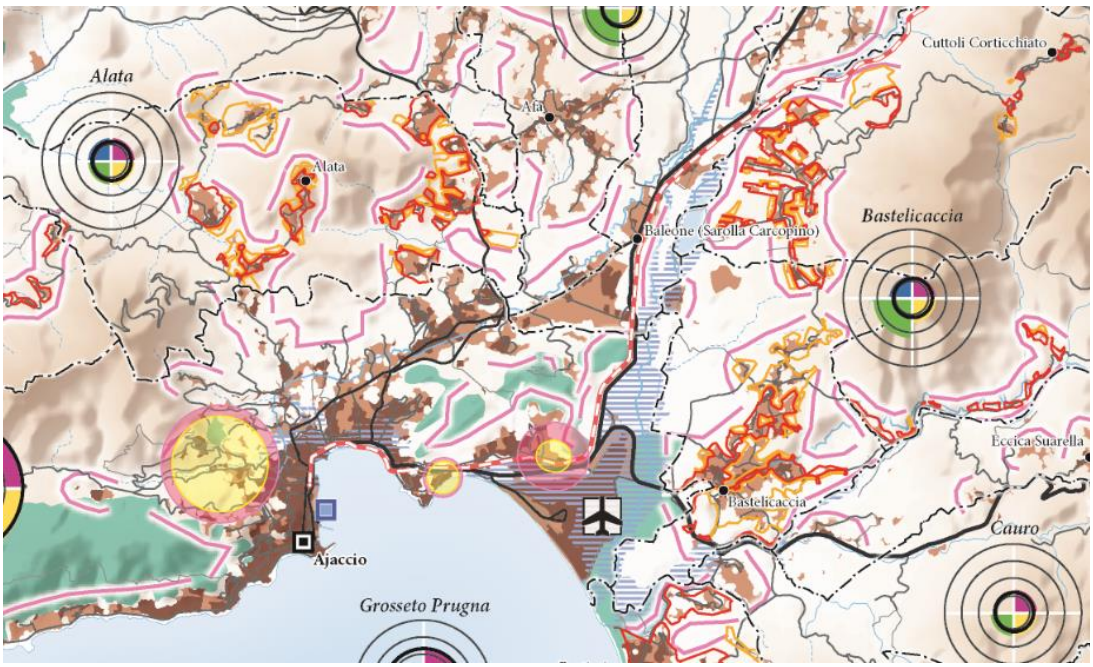
Dans une moindre mesure, des secteurs directement influencés par certains projets dans le domaine de la plaisance (extension de ports ou création de ports à secs) sont qualifiés d'intérêt régional.

- SER de Vescovato / Venzolasca
- SER de Folelli / Penta di Casinca
- SER de Moriani (Poggio-Mezzana, Santa Lucia & San Nicolao)
- SER d'Aleria
- SER de Ghisonaccia – Prunelli di Fiumorbo
- SER de Macinaggio
- SER de Bonifacio – Sant'Amanza

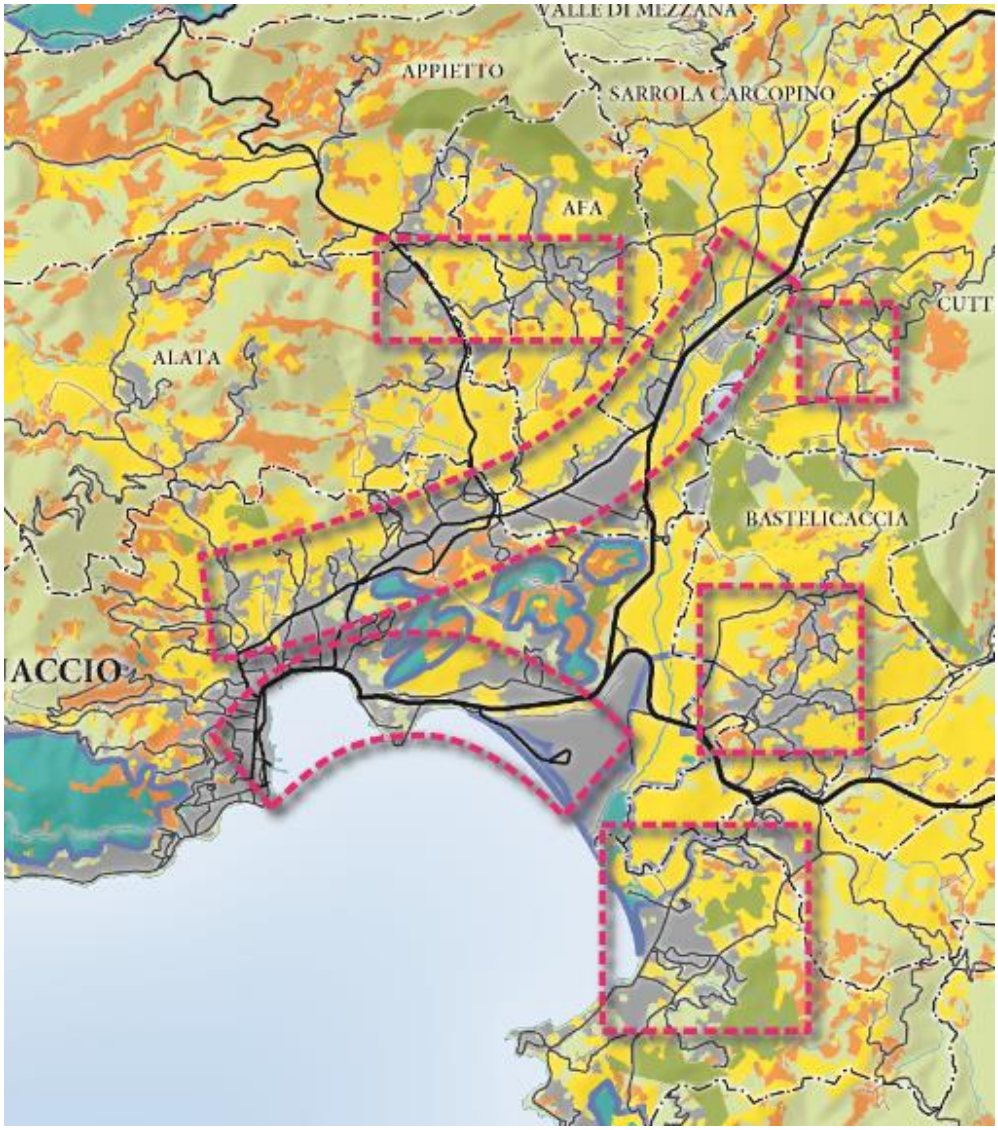
Nota : pour la présentation des SER, la localisation est indiquée par des extraits de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, et, pour les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme disponible sous forme numérique, par un extrait de la carte des enjeux urbains.

1 SER définis dans des espaces métropolitains

Agglomération d'Ajaccio :



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES
Zone à fort risque naturel
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Routes territoriales
Autres routes du réseau armature
Autres routes
Port structurant
Aéroport structurant
Tache urbaine en 1980
Tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
Zones de forte pression urbaine
Zone SEVESO



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU TERRITOIRE	
	Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
	La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Espaces Stratégiques Agricoles
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Espaces Stratégiques Environnementaux
	Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

→ SER d'Ajaccio Ricanto / fond de baie

SER D'AJACCIO RICANTO / FOND DE BAIE	
DIAGNOSTIC	▪ Problématique complexe du fond de baie : articulation des différents ports, devenir de la base d'Aspretto, centrale électrique et zone industrielle, articulation avec l'aéroport, enjeux de desserte, enjeux environnementaux prégnants (Arrêtés de Biotope, Natura 2000, Conservatoire du Littoral). ▪ Enjeu d'organisation des déplacements ▪ Enjeu de Mise en valeur de la Mer (MVM) : amélioration de l'accès au plan d'eau pour les industries nautiques et les aquaculteurs (proximité d'une ferme aquacole) ▪ Opportunité de reconversion civile du site d'Aspretto
ORIENTATIONS	▪ Coordonner les différentes maîtrises d'ouvrage pour définir un projet cohérent à court et moyen terme. ▪ Prévoir les réservations éventuellement nécessaires à une modernisation/reconstruction de la centrale du Vazzio et à son raccordement aux différents réseaux ▪ Étude de la structuration de zones logistiques et d'activité à proximité, ▪ En matière de transports : o Amélioration des conditions d'accès en transports en commun (articulation avec le réseau ferré). o Transports en commun : création d'un pôle d'échange multimodal, mise en place d'un TCSP en complémentarité de l'offre ferroviaire, o Développement de l'offre ferroviaire en périurbain, o Maintien de la gare voyageurs en centre-ville et prolongement de la desserte en TCSP au moins jusqu'à la gare maritime et routière. o Restructuration du maillage viaire urbain, en relation avec les orientations du SER « Rocade » (cf. infra) en visant la désaturation des deux rues qui, entre le fond de baie et le port Ch. Ornano, accueillent la totalité des flux routiers Est/Ouest de la ville. ▪ En matière de Mise en Valeur de la Mer : o Amélioration des conditions d'accueil et d'accès à l'eau des industries nautiques notamment par l'aménagement d'une cale de mise à l'eau à haut niveau de services à l'entrée de ville ; o Amélioration de l'équipement des ports et de leurs services : équipements techniques strictement liés à l'accueil de la plaisance (carénage, recueil des eaux grises, …), mais aussi évolution vers des petites plateformes multimodales (accueil de navettes maritimes, aire de stationnement vélo, bornes libre-service de vélos voire de voitures électriques, …) ; Préfiguration d'un pôle de mise en valeur de la mer à Aspretto (formation aux métiers de la mer, pôle technique nautique d'envergure régionale, aquaculture, …), sous réserve d'accord de l'actuel propriétaire du site (Ministère de la Défense) ; o Relocalisation du stationnement terrestre au bénéfice de la mise en valeur du front de mer et du développement des circulations non polluantes. ▪ En matière de développement culturel : o Réfléchir aux liens et synergies possibles avec la rive sud et l'ouest Corse ; o Prévoir des sites d'implantation des entreprises culturelles, artistiques, artisanales etc., le cas échéant, dans le cadre d'une zone urbaine vouée au développement culturel (cf. Annexe 9 – partie 2)

→ SER d'Ajaccio Rocade

SER D'AJACCIO ROCADE	
DIAGNOSTIC	▪ Dynamique urbaine complexe autour de la rocade ; ▪ Consommation rapide de foncier sans projet d'aménagement d'ensemble ni création significative d'infrastructures ou d'espaces publics : urbanisme de « bordures » le long de la voie. Cette consommation foncière intervient principalement sur initiative privée, et pour une évolution qui va spontanément vers les usages résidentiels et commerciaux (grande distribution), en contradiction avec les objectifs fondamentaux du PADDUC.
ORIENTATIONS	▪ Élaborer une stratégie de développement commune sur les communes d'Ajaccio, Afa et Sarrola ; ▪ Prendre en compte le pôle d'échange potentiel de la gare de Mezzana ; ▪ Accompagner la densification en cours par la création d'espaces publics (cf. PADD) et d'un maillage de rues ; ▪ Améliorer l'accessibilité viaire du futur hôpital d'Ajaccio ; ▪ Préserver le foncier mutable (intervention par les dispositifs de préemption, etc.) pour constituer une offre foncière adaptée aux besoins des activités productives « spacivores » (industries de transformation, logistique, filières en développement promues par le PADDUC, etc.) ; ▪ En matière de transports : o Projet de voie nouvelle (pénétrante Nord-Est): il devra viser davantage l'amélioration de la fluidité que l'augmentation des vitesses et inclure des voies de circulation vouées aux autres modes de déplacement, qu'il s'agisse des transports collectifs ou des modes doux. La conception de cette infrastructure devra prioriser la fonctionnalité et l'efficacité pour l'accueil des TCSP et des éco-mobilités par rapport au confort et à la fluidité pour les véhicules particuliers ; o Développement du service ferroviaire périurbain en direction de Mezzana et de la plaine de Peri et aménagements de pôles intermodaux (train, bus, car, marche-vélo) à Mezzana et Caldaniccia ; ▪ En matière de développement culturel : o Réfléchir aux liens et synergies possibles avec la rive sud et l'ouest Corse ; o Prévoir des sites d'implantation des entreprises culturelles, artistiques, artisanales, etc., le cas échéant dans le cadre d'une zone urbaine vouée au développement culturel (cf. Annexe 9 – partie 2).

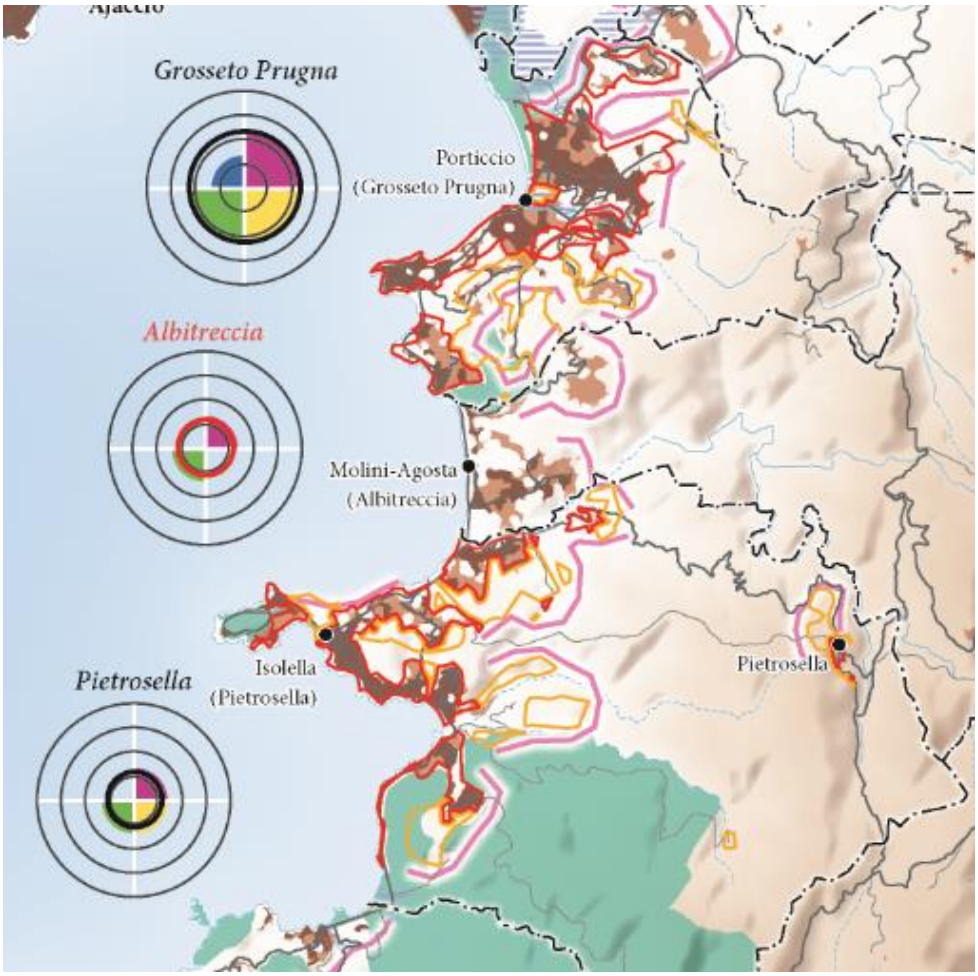
→ SER de la Périphérie nord d'Ajaccio (Afa – Appietto - Alata)

SER DE LA PÉRIPHÉRIE NORD D'AJACCIO (AFA – APPIETTO - ALATA)	
DIAGNOSTIC	▪ Développement urbain en périphérie d'Ajaccio ; ▪ Communes résidentielles, où une forte majorité de la population travaille à l'extérieur ; ▪ Forte interpénétration entre tissu urbain, espaces agricoles à forte potentialité et réservoirs de biodiversité ; ▪ Entrée/sortie nord de l'agglomération, sur la route du golfe de Porto (fort enjeu d'image pour l'île).
ORIENTATIONS	▪ Identifier à l'échelle de l'agglomération d'Ajaccio les besoins de logement et les enjeux de déplacement ; ▪ Définir les besoins réels de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels ou agricoles réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ Organiser l'entrée de ville au nord de l'agglomération, en concevant un projet de requalification paysagère à l'échelle des problèmes constatés ; ▪ En matière de transports : o Projet de voie nouvelle (pénétrante Nord-Est) : devra viser davantage l'amélioration de la fluidité plutôt que l'augmentation des vitesses et inclure des voies de circulation vouées aux autres modes de déplacement, qu'il s'agisse des transports collectifs ou des modes non polluants. La conception de cette infrastructure devra prioriser la fonctionnalité et l'efficacité pour l'accueil des TCSP et des modes alternatifs par rapport au confort et à la fluidité pour les véhicules particuliers ; o Mise en œuvre prioritaire du schéma directeur des liaisons douces ; ▪ En matière de développement culturel, réfléchir aux liens et synergies possibles avec la rive sud et l'ouest Corse.

→ SER de la périphérie est d'Ajaccio (Bastelicaccia, Cuttoli)

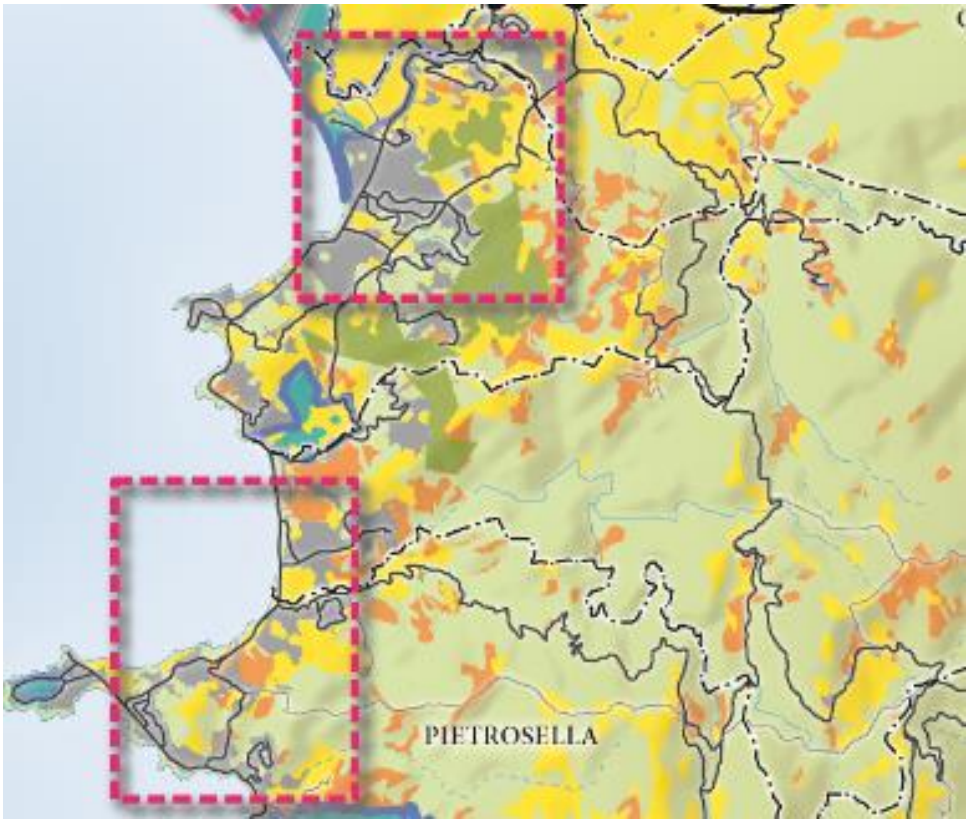
SER DE LA PÉRIPHÉRIE EST D'AJACCIO (BASTELICACCIA, CUTTOLI)	
DIAGNOSTIC	▪ Développement urbain en périphérie d'Ajaccio ; ▪ Communes résidentielles, où une forte majorité de la population travaille à l'extérieur ; ▪ Forte interpénétration entre tissu urbain, espaces agricoles à forte potentialité et réservoirs/couloirs de biodiversité ; ▪ Enjeu de développement d'une agriculture de proximité appuyée sur les investissements récents d'hydraulique agricole (enjeu plus prégnant encore que dans le reste de l'agglomération).
ORIENTATIONS	▪ Identifier à l'échelle de l'agglomération d'Ajaccio les besoins de logement et les enjeux de déplacement ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels ou agricoles réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ Organiser le développement d'une agriculture pérenne orientée vers les circuits courts et le marché local ; ▪ En matière de développement culturel, réfléchir aux liens et synergies possibles avec la rive sud et l'ouest Corse.

➔ SER de Pietrosella, SER de Grosseto-Prugna (Porticcio) / Cauro/Bastelicaccia et SER d'Albitreccia



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

- Zone à fort risque naturel
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Tache urbaine en 1980
- Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
- Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
- Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
- Zones de forte pression urbaine

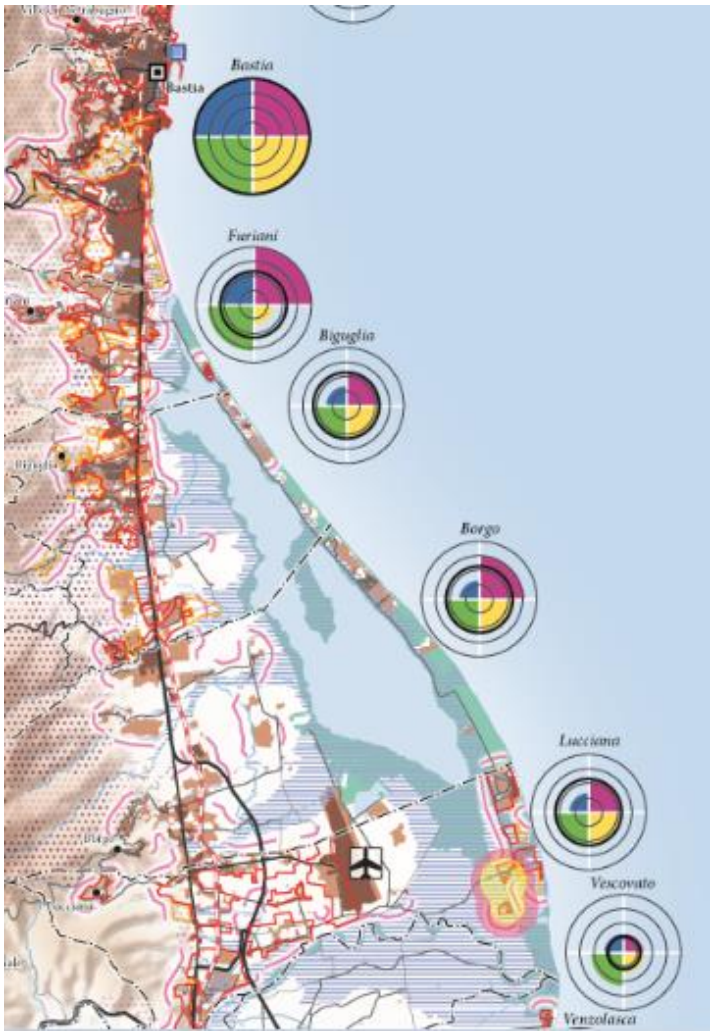


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE PIETROSELLA SER DE GROSSETTO-PRUGNA (PORTICCIO) / CAURO / BASTELICACCIA SER D'ALBITRECCIA	
DIAGNOSTIC	▪ Forte interpénétration entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité. ▪ Positionnement dans la sphère ajaccienne non clairement défini. ▪ Zones urbaines en fort développement sur le littoral ▪ Circulation difficile sur la route littorale ▪ Enjeux paysagers majeurs sur la rive sud du golfe d'Ajaccio ▪ Équipements nautiques et services associés (ravitaillement, traitement des déchets, eaux grises, eaux noires, mise à l'eau) inadaptés à la très forte fréquentation par la plaisance
ORIENTATIONS	▪ Articuler à l'échelle de la baie d'Ajaccio les besoins de logement, les services touristiques, les enjeux de déplacement par mer et sur terre, les besoins d'accroissement de l'offre de plaisance (équipements et services) et le tissu économique diffus. ▪ Amélioration des conditions d'accueil de la plaisance et de sa gestion environnementale. ▪ Réorganiser le réseau viaire pour gérer les circulations de transit ▪ Organiser les centralités nécessaires à la restructuration de ces espaces linéaires ▪ Développer les accès publics à la mer, ouvrir ou conforter l'ouverture des espaces publics sur la mer, le cas échéant par la rénovation urbaine ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique. ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques. ▪ Assurer une cohérence paysagère et architecturale, en visant particulièrement à limiter l'étalement non seulement littoral, et surtout l'étalement rétro-littoral, sur les versants naturels qu'il convient de préserver compte tenu de leur rôle majeur dans la composition paysagère du golfe d'Ajaccio ; ▪ En matière de transports : Réalisation d'études destinées à préciser les modalités d'amélioration de la desserte de la Rive Sud en transports en commun : rabattement vers la voie ferrée, navette maritime, nouveau service routier. ▪ En matière de développement culturel, mettre en place une réflexion avec les autres pôles de développement culturel de la Rive Sud.

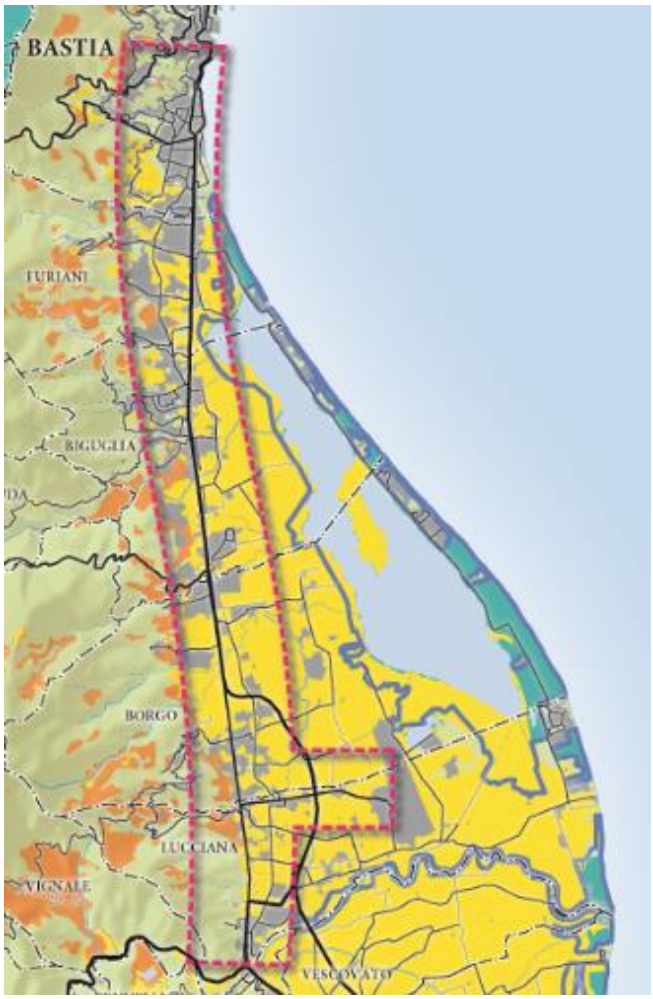
Agglomération de Bastia :



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Port structurant
	Aéroport structurant
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine
	Zone SEVESO

➔ SER de Bastia – Casamozza

Il couvre toute la partie sud de l'agglomération bastiaise, qui est la principale zone de développement en raison de l'ouverture sur le reste de l'île, du relief plus favorable et de la présence d'infrastructures de transport : port (avec une extension à l'étude), aéroport, voie ferrée, voie express, …).



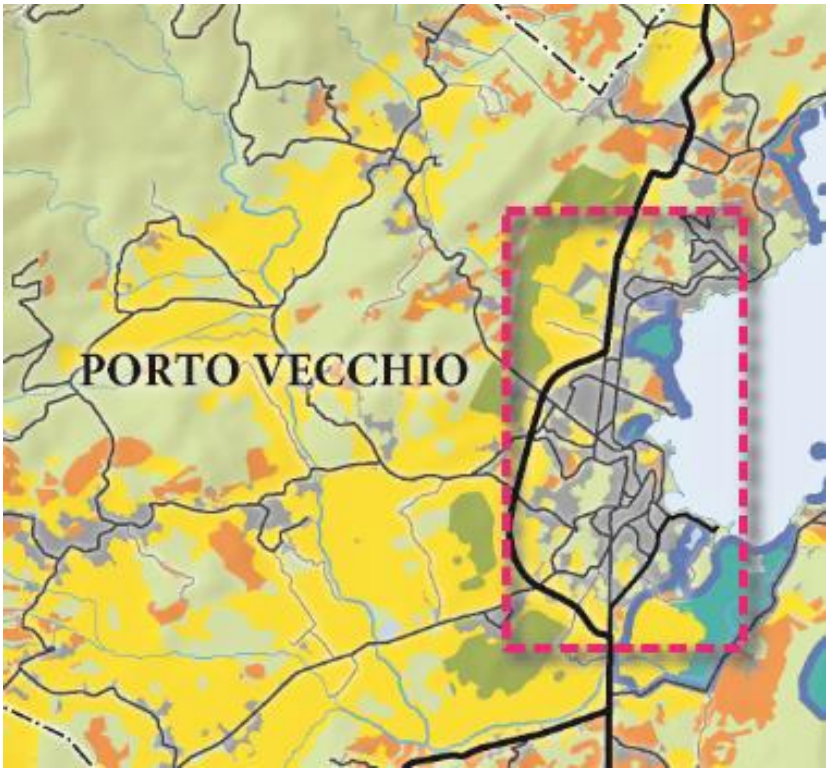
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	
	Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
	La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Espaces Stratégiques Agricoles
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Espaces Stratégiques Environnementaux
	Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE DE BASTIA – CASAMOZZA	
DIAGNOSTIC	▪ Fort enjeu de développement urbain (zone d'extension naturelle de l'agglomération de Bastia structurée autour de la nationale), du nouveau contournement de Borgo et la voie ferrée ; ▪ Fortes contraintes sur le port qui conduit à envisager son extension et sa délocalisation ; ▪ Forte et rapide consommation d'espace au sud du secteur, génératrice de nouveaux flux, et non corrélée à la création d'espaces publics ni d'infrastructures significatives (à l'exception des aménagements de la route territoriale) faisant peser un sérieux risque sur la soutenabilité du système péri-urbain en voie de constitution ; ▪ Conditions de déplacement encore difficiles dans l'agglomération ; ▪ Présence d'importantes surfaces de terres agricoles à fortes potentialités ; ▪ Proximité de l'espace naturel protégé de l'étang de Biguglia ; ▪ Enjeux d'inondabilité ; ▪ Conditions d'accès à l'eau défavorables au développement des activités nautiques sur l'agglomération bastiaise. Enjeu d'aménagement hors de la ville d'un équipement performant (cale de mise à l'eau/port à sec).
ORIENTATIONS	▪ Localiser les zones à urbaniser en fonction des besoins constatés en recherchant la meilleure adéquation avec les services existants ou programmés ; ▪ Préciser les modalités d'extension du port, dans le cadre d'une stratégie, partagée à l'échelle régionale, de réorganisation des liaisons maritimes, et localiser les espaces et infrastructures nécessaires à son bon fonctionnement, notamment pour améliorer la chaîne logistique ; ▪ Articuler le développement urbain avec l'accueil de structures de formation supérieure (école d'ingénieurs, etc.) ; ▪ Localiser les zones de développement économique ; ▪ Assurer le développement des transports en commun et de l'offre de mobilité douce ; ▪ Affirmer la préservation des espaces agricoles à fortes potentialités ; ▪ Prendre en compte la Trame Verte et Bleue (corridors écologiques / paysagers ; réservoirs de biodiversité) ; ▪ Définir des coupures d'urbanisation, notamment en s'appuyant sur les cours d'eau, en assurant la préservation de la continuité de la Trame Bleue ; ▪ En matière de transports : o Étude de la structuration de zones logistiques et d'activité à proximité du port, de son extension envisagée, de la voie ferrée et de l'aéroport, o Amélioration de la desserte en transports en commun du port et de l'aéroport (articulation avec le réseau ferré), o Transports collectifs : corréler le projet portuaire avec la création d'un pôle intermodal articulant la future gare maritime avec les transports collectifs urbains et interurbains (bus, cars, trains) et permettant aux passagers de disposer de liaisons aisées tant avec le centre-ville de Bastia qu'avec d'autres centres urbains en périphérie ou plus lointains, o Ouvrir sur la mer les quartiers de Lupino et de Montesoro, aujourd'hui coupés du littoral par des infrastructures linéaires quasi imperméables,

	○ Mobilité urbaine et périurbaine : renforcement du train comme mode de déplacement capacitaire pour la mobilité quotidienne, notamment la mobilité domicile-travail, modernisation de la gare centre et reconfiguration du quartier autour de la gare, réflexion sur la création de nouvelles haltes ou gares. ▪ Amélioration des conditions d'accueil et d'accès à l'eau des industries nautiques via l'aménagement hors de la ville d'un équipement performant (cale de mise à l'eau/port à sec) ; ▪ En matière de développement culturel : ○ Préciser les modalités d'implantation d'une zone consacrée au développement culturel, susceptible d'accueillir l'implantation d'entreprises culturelles, artistiques, artisanales etc. (cf. annexe 9 – partie 2, dans le cadre du projet d'extension et de reconfiguration urbaine lié à l'implantation du nouveau port), ○ Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de développement culturel du sud Bastia.

❷ SER définis en lien avec des ports et aéroports structurants ou des centres universitaires

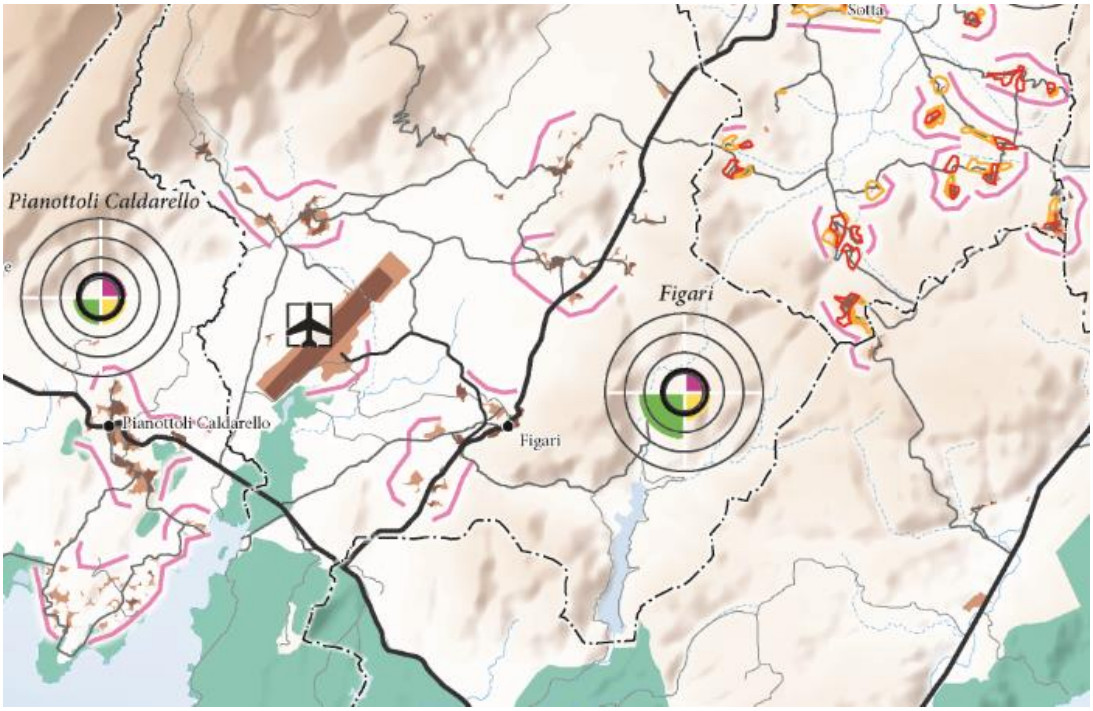
➔ SER de Porto-Vecchio



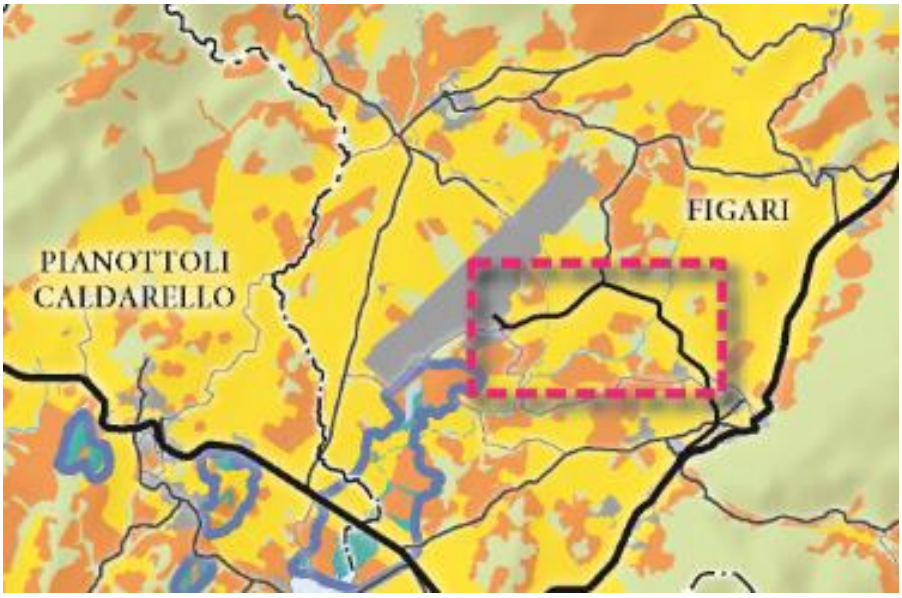
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	
	Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
	La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Espaces Stratégiques Agricoles
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Espaces Stratégiques Environnementaux
	Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE PORTO-VECCHIO	
DIAGNOSTIC	▪ Développement touristique à conforter dans le respect de la qualité du site ; ▪ Étalement urbain sans équivalent en Corse ; ▪ Dégagement du port insuffisant ; ▪ Sous-utilisation du potentiel du port de commerce, notamment pour les échanges avec les ports du bassin tyrrhénien (côte Est Sardaigne, etc.). ▪ Secteur majeur d'implantation des industries nautiques
ORIENTATIONS	▪ Définir les équipements et infrastructures nécessaires à l'amélioration de la fonction touristique ; ▪ Définir le positionnement du port de commerce dans la stratégie globale des liaisons maritimes ; ▪ Recomposer la trame urbaine à l'intérieur du périmètre de la déviation ; ▪ Faire de Porto-Vecchio « une vraie ville » : constituer une offre foncière urbaine permettant de répondre aux besoins induits par le développement démographique, en préservant les espaces de périphérie ; ▪ Réfléchir à l'organisation de l'arrière-port ; ▪ Réservation de foncier à vocation économique proche du rivage pour les industries nautiques ; ▪ En matière de transports : o Réalisation d'un pôle d'échange intermodal associant services routiers interurbains (et futur service ferroviaire après mise en service de la ligne et de la gare), parking de rabattement, services d'éco-mobilités (auto-partage, covoiturage, vélo, en articulation également avec le port de plaisance) ; o Développement des mobilités maritimes pendulaires en période estivale (navette des plages) à l'échelle du bassin touristique (de Zonza à Bonifacio) ; o Préservation des conditions de développement du port de commerce limitation/traitement des conflits d'usage, à terre comme en mer, entre le port de commerce (enjeu prioritaire) et le port de plaisance ; o Inscription de la RD 768 et de la voirie communale d'accès au port de Porto-Vecchio comme axes routiers d'intérêt régional. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Figari



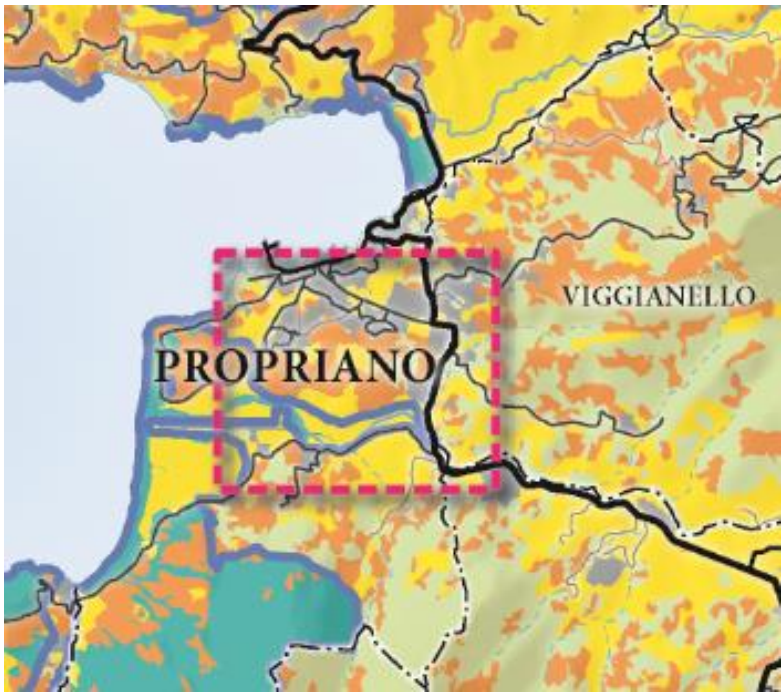
EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Aéroport structurant
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	
	Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
	La tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Espaces Stratégiques Agricoles
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Espaces Stratégiques Environnementaux
	Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE FIGARI	
DIAGNOSTIC	▪ Enjeux de développement autour de l'aéroport.
ORIENTATIONS	▪ Réfléchir au développement et à l'accueil d'activités liées à l'aéroport, en cohérence avec les projets de déviation, dans un souci de préservation maximale des espaces agricoles à forte potentialité et des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité ; ▪ En matière de transports : o Aéroport: étude de la structuration d'une zone logistique et d'activité à proximité, amélioration des conditions d'accès en transports en commun depuis les principaux pôles de l'extrême sud et du sartenais. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

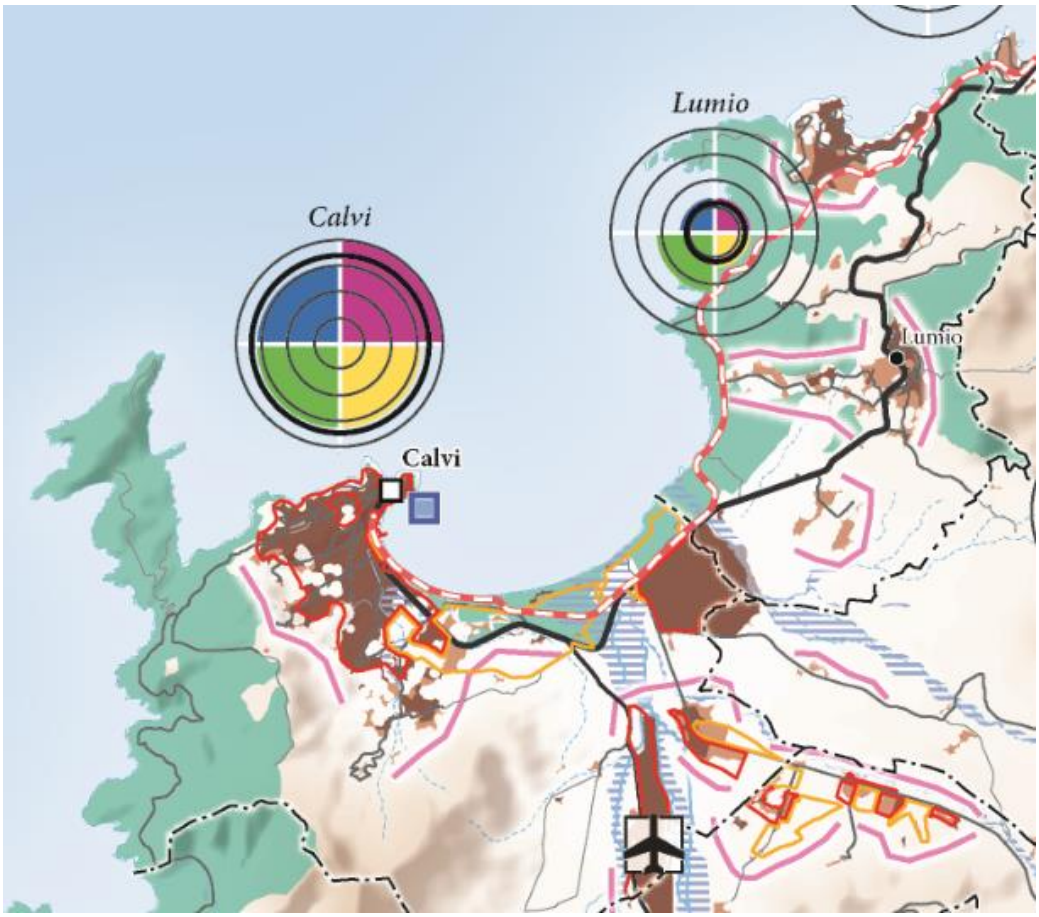
→ SER de Propriano sud



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

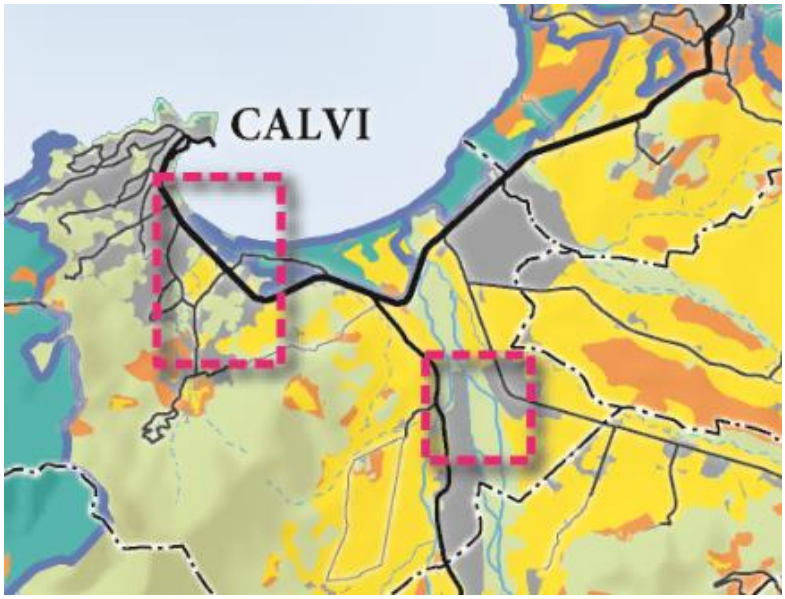
SER DE PROPRIANO SUD	
DIAGNOSTIC	▪ Articulation complexe entre port, aérodrome, zones d'activités, en présence d'espaces remarquables Loi Littoral. ▪ Site attractif pour la plaisance et présence de chantiers nautiques
ORIENTATIONS	▪ Réfléchir à une meilleure articulation des fonctions de desserte (port, aérodrome) et économiques (zones d'activité, arrière-port à réorganiser, …) ; ▪ Création d'un port à sec ; rationalisation des usages de l'espace proche du rivage pour poursuivre le développement de la filière nautique bien implantée sur le territoire ; ▪ En matière de transports : o Création d'un pôle d'échange intermodal articulant gare maritime, services routiers interurbains, services de mobilité douce ; o Préservation des conditions de développement du port de commerce ; o Anticiper le futur contournement. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Calvi ville, SER de l'entrée de Calvi-Aéroport



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

- Zone à fort risque naturel
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Port structurant
- Aéroport structurant
- Tache urbaine en 1980
- Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
- Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
- Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
- Zones de forte pression urbaine



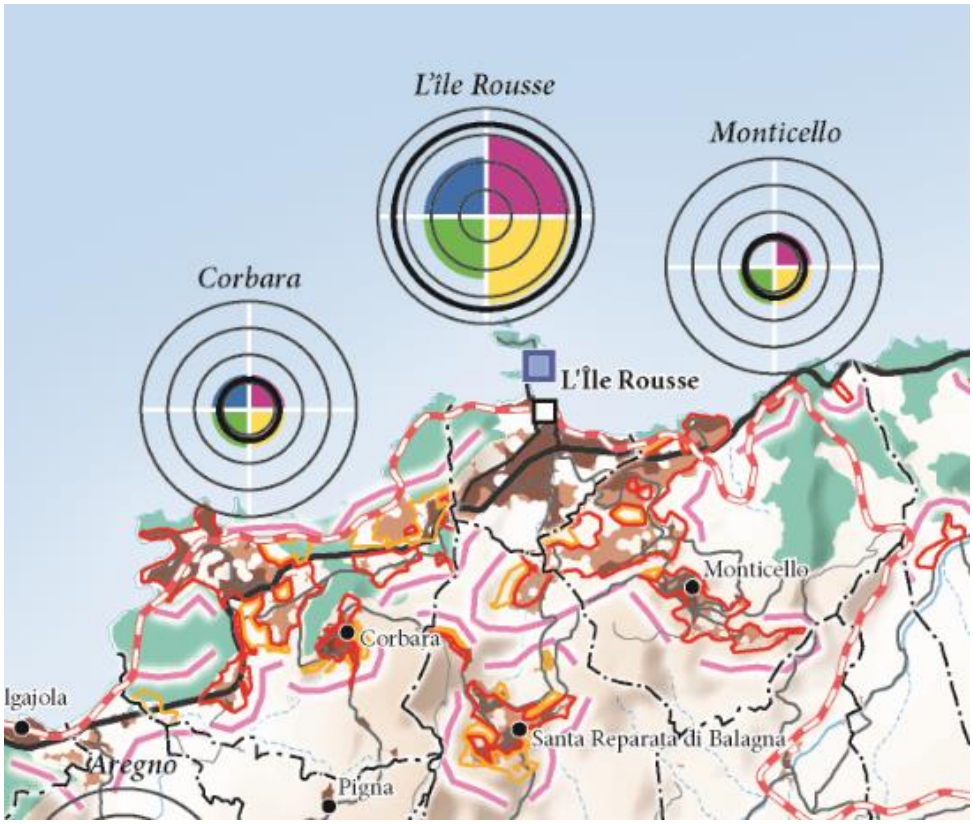
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

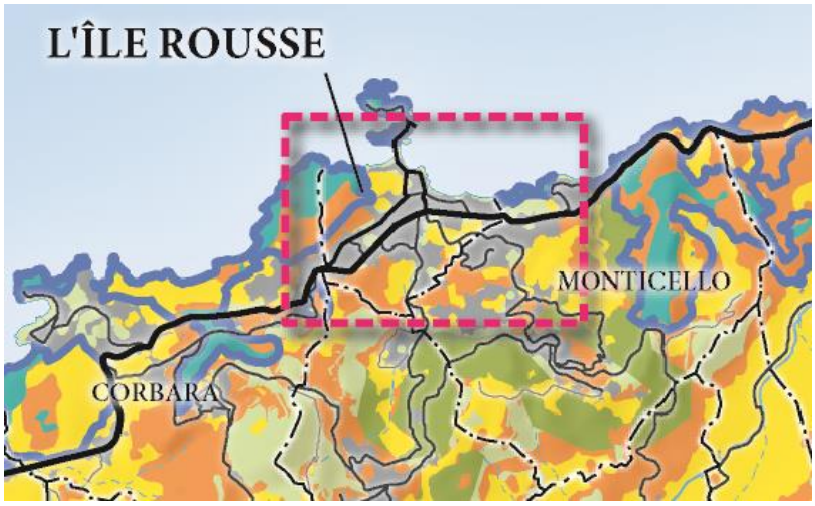
SER DE CALVI VILLE	
DIAGNOSTIC	▪ Extension du tissu urbain interpénétré avec des zones agricole à fortes potentialités. ▪ Forte attractivité pour la plaisance et la grande plaisance -Solide implantation de la filière nautique.
ORIENTATIONS	▪ Préciser les besoins d'espace pour l'amélioration du fonctionnement du port, sa mutation complète vers la croisière et la grande plaisance, sa gestion dynamique, et les localiser ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ En matière de transports : o Spécialisation du port dans la croisière et la grande plaisance ; o Création d'un pôle d'échange intermodal articulant gare ferroviaire, services routiers de voyageurs, port et mobilité maritime, services de mobilité douce (y compris à destination des plaisanciers). ▪ Évaluer les besoins liés à la reconversion du port de commerce pour le développement de l'accueil de la grande plaisance et des équipements et services dédiés – Rationalisation des usages de l'espace proche du rivage à proximité du port – Amélioration des conditions d'accès au plan d'eau et de développement des industries nautiques. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

SER DE CALVI AÉROPORT	
DIAGNOSTIC	▪ Liaison insuffisante entre aéroport et zone d'activité ; ▪ Développement urbain diffus en zone agricole.
ORIENTATIONS	▪ Articuler les besoins de service du port et de l'aéroport ; ▪ Améliorer la liaison aéroport / zone d'activité en soulageant la route côtière ; ▪ Optimiser le développement de la zone d'activité au sein d'espaces agricoles à fortes potentialités, en visant une réponse aux besoins de l'économie productive à l'échelle du bassin de vie (intercommunalité ou Pays) ; ▪ En matière de transports : o Aéroport: étude de la structuration d'une zone logistique et d'activité à proximité ; o Amélioration des conditions d'accès en transports en commun à la Zone d'activités et à l'aéroport.

→ SER de l'île Rousse



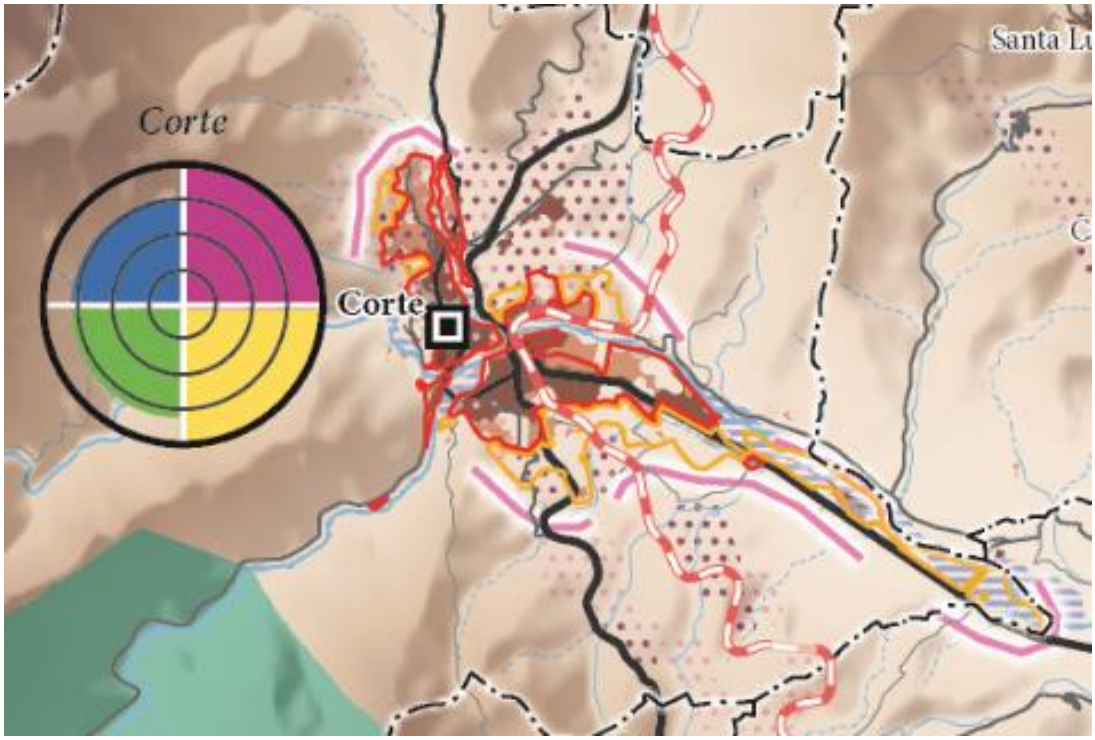
EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES
Zone à fort risque naturel
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Routes territoriales
Autres routes du réseau armature
Autres routes
Port structurant
Tache urbaine en 1980
Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
Zones de forte pression urbaine



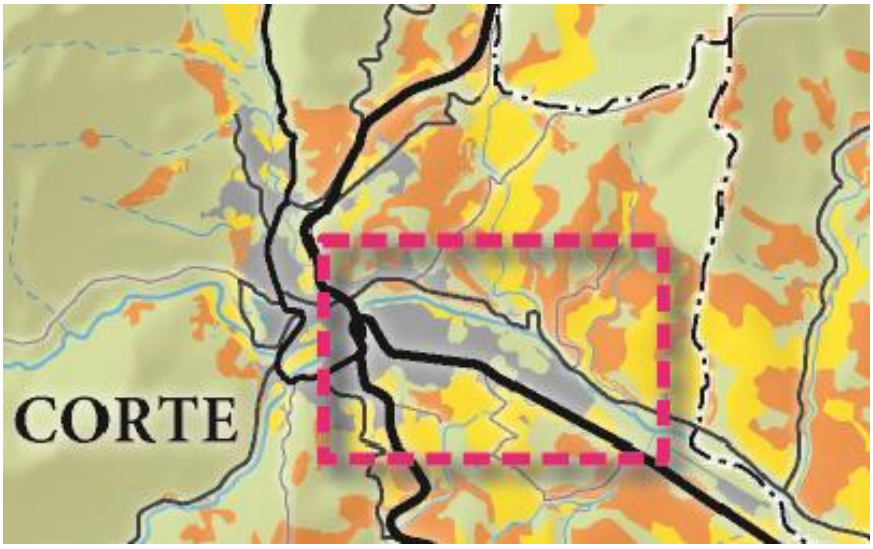
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE L'ÎLE-ROUSSE	
DIAGNOSTIC	▪ Développement urbain contraint par les espaces agricoles et environnementaux sensibles ; ▪ Arrière-port à organiser, desserte du port à améliorer.
ORIENTATIONS	▪ Réfléchir à l'amélioration de la desserte du port et des services associés ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ Assurer l'accueil d'un contournement et anticiper ses conséquences sur l'organisation de la ville, à court, moyen et long terme ; ▪ Réfléchir à la mise en place d'une trame d'espaces publics permettant la requalification des secteurs les plus densément urbanisés ; ▪ En matière de transports : o Création d'un pôle d'échange intermodal articulant gare maritime, services ferroviaires et routiers interurbains, services d'éco-mobilité ; o Préservation des conditions de développement du port de commerce ; o Inscription de la RD 513 d'accès au port de l'Île Rousse comme axe d'intérêt régional. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

➔ SER de Corte



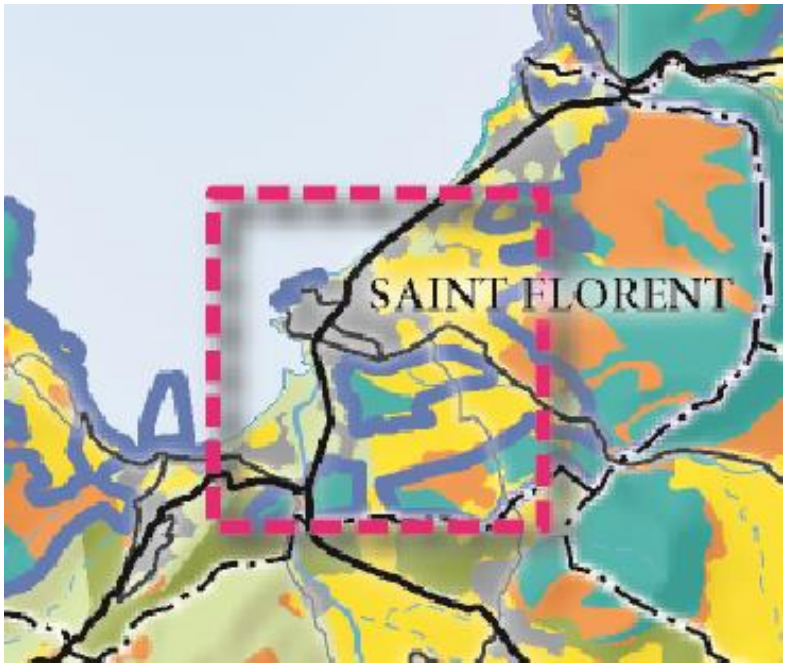
EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE CORTE	
DIAGNOSTIC	▪ Extension urbaine linéairement le long de la route du Tavignano, avec des contraintes de zones inondables.
ORIENTATIONS	▪ Reconcentrer la trame urbaine pour limiter les besoins de déplacements et les emprises sur les zones agricoles à fortes potentialités ; ▪ Re-qualifier l'entrée de ville Sud autour de la gare ferroviaire ; ▪ Réfléchir au développement du pôle universitaire et aux besoins associés (logements étudiants, etc.) ; ▪ En matière de transports : o Création d'un pôle d'échange intermodal articulant gare ferroviaire, services routiers de voyageurs, services d'éco-mobilité ; o Création d'un service régulier de transport de voyageurs avec les communes de la Plaine Orientale pour améliorer la desserte de l'université ; ▪ En matière de développement culturel : o Réfléchir au développement culturel dans le contexte universitaire et comme point d'accès à la culture pour l'intérieur rural ; o Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Saint-Florent

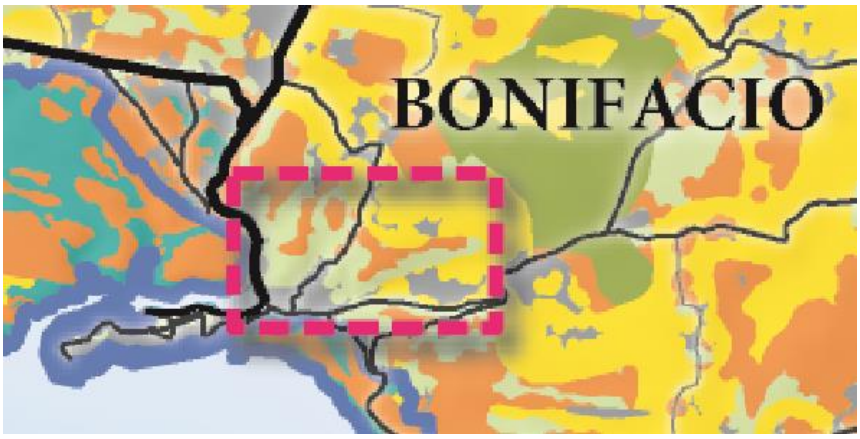


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE SAINT-FLORENT	
DIAGNOSTIC	▪ Projet de contournement routier sur un itinéraire d'intérêt régional ; ▪ Pression touristique sur l'organisation de la trame urbaine, la protection des milieux naturels et de l'agriculture et la gestion des circulations ; ▪ Artificialisation rapide et sauvage des rives et abords de l'Aliso et de ses zones humides ; ▪ Forte attractivité pour la plaisance et les industries nautiques ;
ORIENTATIONS	▪ Restructurer la ville dans son épaisseur entre la route actuelle et les coteaux, en travaillant sur la forme urbaine et l'intégration dans le grand paysage, y compris pour l'offre foncière à vocations d'activités ; ▪ Anticiper le futur contournement et ses effets ; ▪ Contribuer au développement de la filière nautique : envisager le développement de la capacité d'accueil de la grande plaisance, prendre en compte les besoins fonciers et immobiliers, évaluer les besoins de création de ports à sec en intégrant le besoin de relogement des amarrages non autorisés, et la pertinence d'une extension du port de plaisance en mer, amélioration de l'accès public à la mer ; ▪ En matière de transports : o Rationaliser les flux de circulation ; o Développer une offre de transports collectifs et d'éco- mobilités, y compris à destination des plaisanciers. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Bonifacio ville

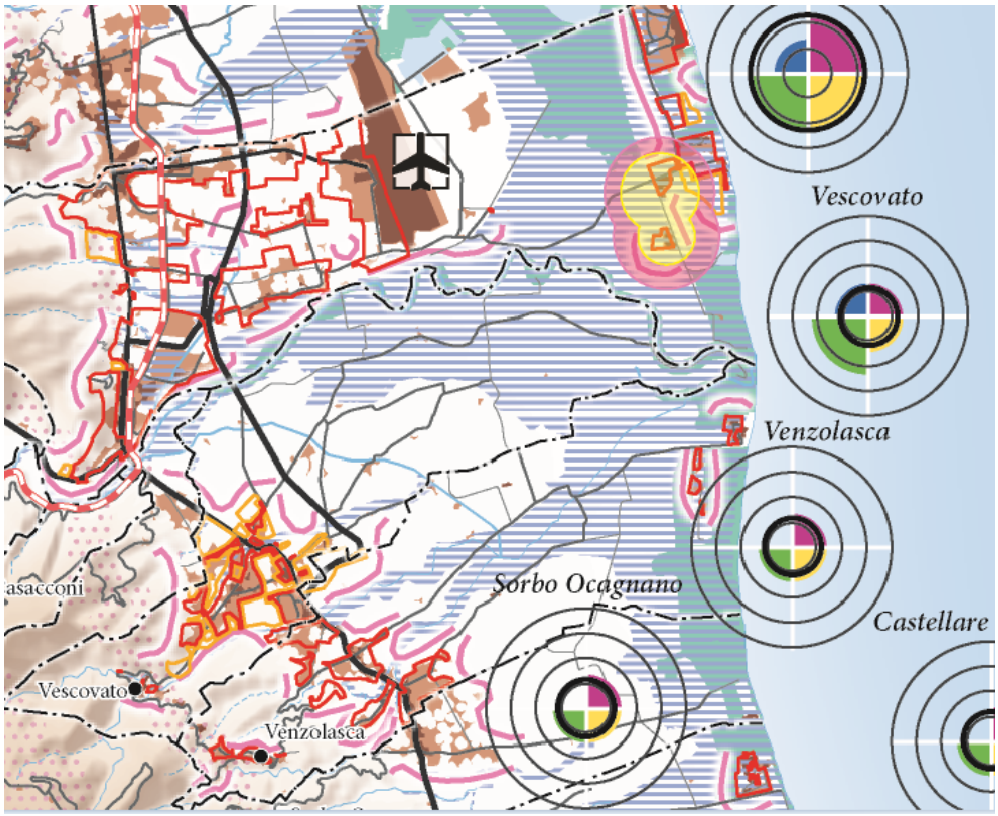


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE BONIFACIO VILLE	
DIAGNOSTIC	▪ Pression touristique sur l'organisation de la trame urbaine, la protection des milieux et de l'agriculture et la gestion des circulations ; ▪ Artificialisation rapide et désordonnée des abords du site touristique de Bonifacio.
ORIENTATIONS	▪ Réfléchir à l'organisation d'un nouveau centre urbain soulageant le centre historique congestionné ; ▪ Organiser les flux touristiques vers la vieille ville (stationnement, navettes, etc.) ; ▪ Intégrer cette offre de stationnement et de mobilité dans un ensemble urbain cohérent ; ▪ Contribuer au développement de la filière nautique : prendre en compte les besoins fonciers et immobiliers, évaluer les besoins de création de ports à sec en intégrant le besoin de relogement des amarrages non autorisés ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

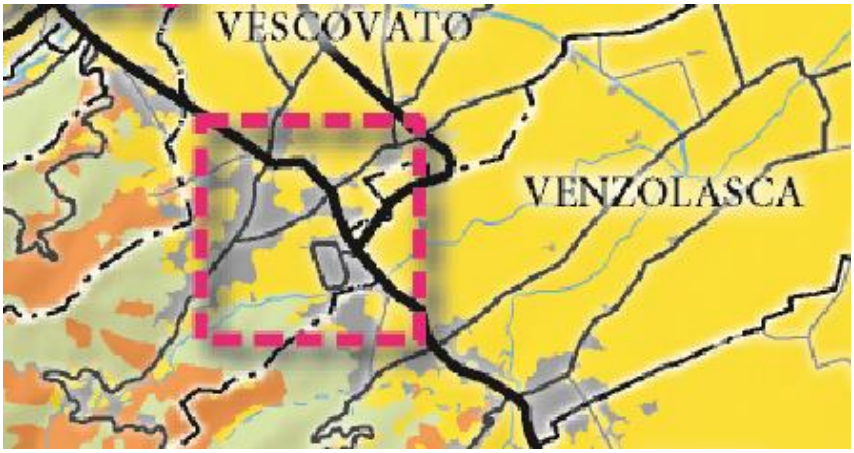
❸ SER définis pour le développement de pôles structurants

→ SER de Vescovato / Venzolasca



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

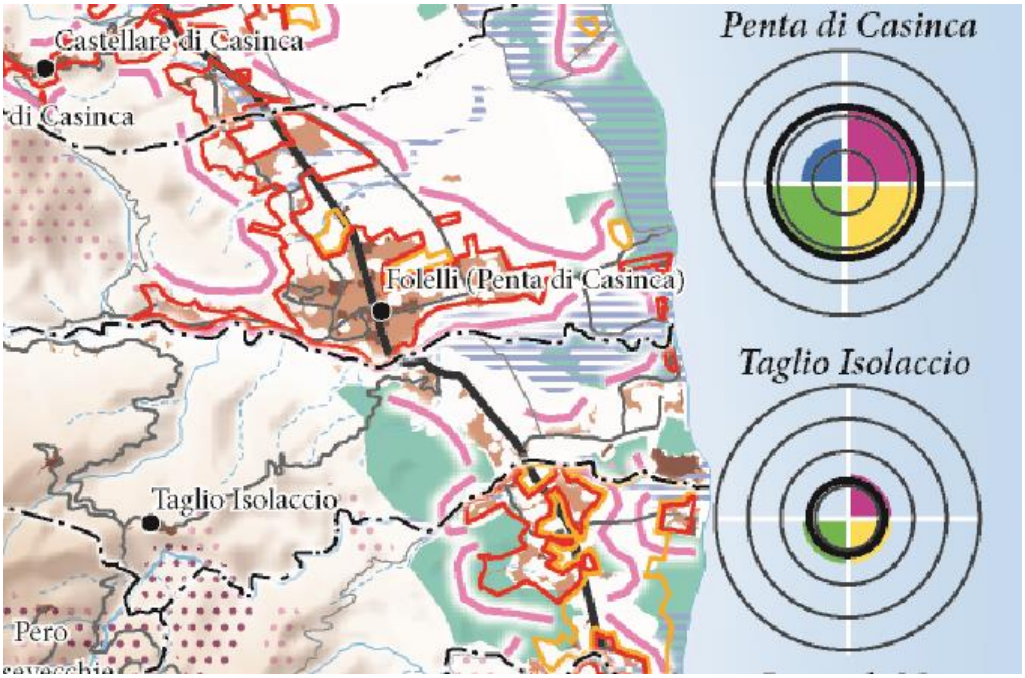
- Zone à fort risque naturel
- Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Aéroport structurant
- Tache urbaine en 1980
- Tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
- Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
- Zones de forte pression urbaine
- Zone SEVESO



EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionauxdevant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE VESCOVATO / VENZOLASCA	
DIAGNOSTIC	▪ Point d'accès à la déviation routière de Borgo ; ▪ Site potentiel d'arrêt de la future ligne ferroviaire ; ▪ Forte interpénétration entre tissu péri-urbain et espaces agricoles à forte potentialité.
ORIENTATIONS	▪ Organiser une polarité en tenant compte de la présence de la terminaison de la déviation de Borgo et de l'hypothèse d'une halte sur la future ligne ferroviaire de la côte orientale ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Développer l'offre foncière destinée à des activités économiques productives, en lien avec l'offre de transport actuelle et future ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques. ▪ En matière de transports, étude d'un arrêt ou d'une gare dans le cadre du projet d'extension de la ligne ferroviaire. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Folelli / Penta di Casinca



ZEXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES

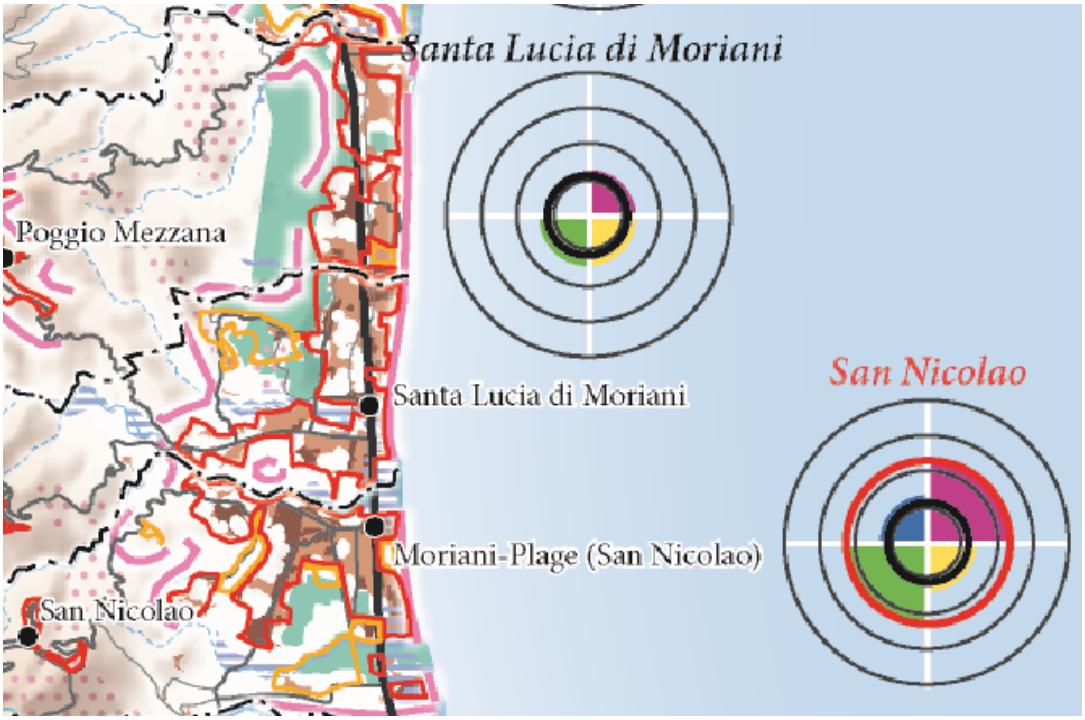
- Zone à fort risque naturel
- Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Routes territoriales
- Autres routes du réseau armature
- Autres routes
- Tache urbaine en 1980
- Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
- Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
- Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
- Zones de forte pression urbaine



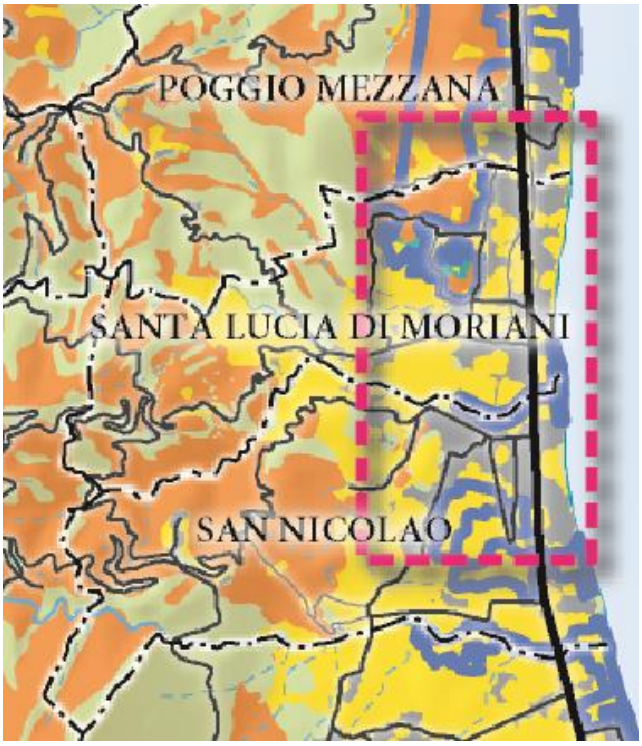
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE FOLELLI / PENTA DI CASINCA	
DIAGNOSTIC	▪ Forte interpénétration entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité ; ▪ Site potentiel de gare sur la future ligne ferroviaire ; ▪ Centralité à redessiner.
ORIENTATIONS	▪ Organiser une centralité en tenant compte de l'hypothèse d'une gare sur la future ligne de la Côte Orientale ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels ou agricoles réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ En matière de transports : o Création d'une gare dans le cadre du projet d'extension de la ligne ferroviaire dans la Plaine Orientale ; o Création d'un pôle d'échange intermodal permettant la connexion avec les communes de l'Orezza et de l'Ampugnani ; o Priorisation des liaisons routières en direction de l'arrière-pays et articulation avec la trame urbaine (cf. carte de synthèse fonctionnelle). ▪ En matière de développement culturel : o Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de diffusion culturelle de la Côte Orientale ; o Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Moriani (Poggio-Mezzana, Santa Lucia & San Nicolao)



ZEXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine

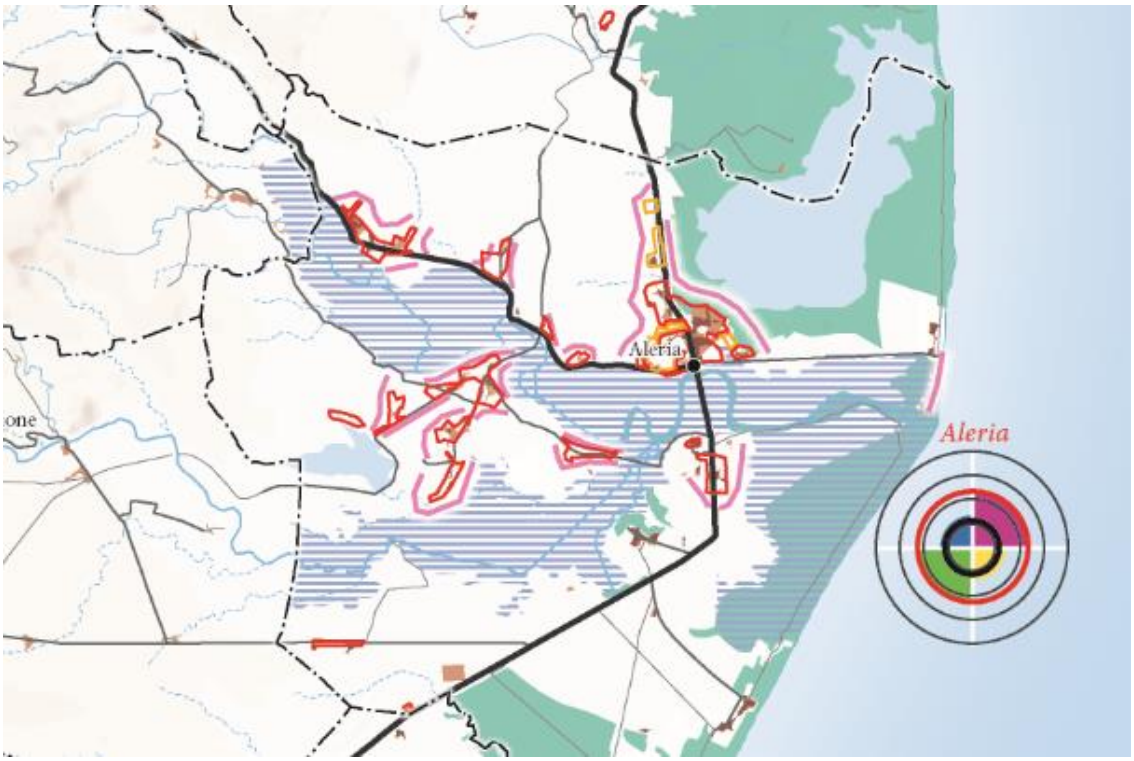


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

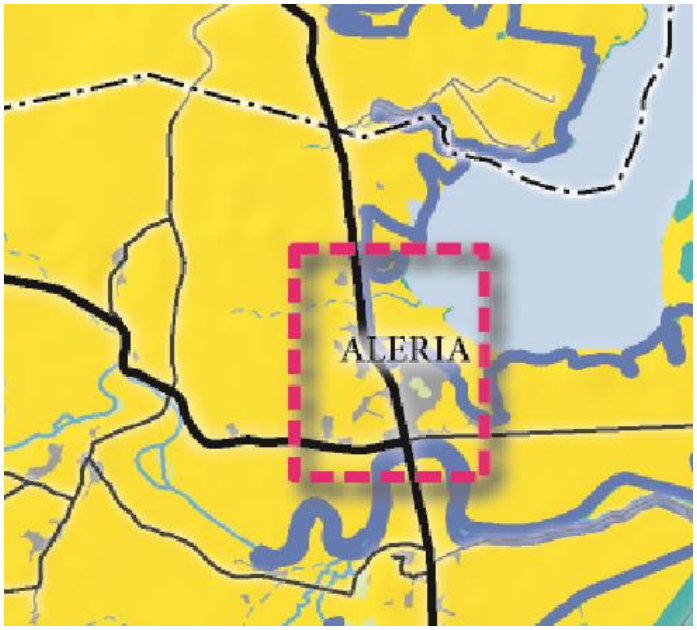
- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE MORIANI (POGGIO-MEZZANA, SANTA LUCIA & SAN NICOLAO)	
DIAGNOSTIC	▪ Site potentiel d'arrêt de gare sur la future ligne ferroviaire ; ▪ Interpénétration marquée entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité ; ▪ Centralité à redessiner ; ▪ Verrou de circulation sur l'axe nord- sud Bastia / Porto-Vecchio ; ▪ Positionnement touristique à conforter ; ▪ Risque d'évolution vers une fonction de cité dortoir.
ORIENTATIONS	▪ Organiser une centralité en tenant compte de l'hypothèse d'une gare sur la future ligne de la Côte Orientale (création d'une centralité autour du quartier gare) ; ▪ Réserver les emplacements nécessaires aux infrastructures de transport programmées par la CTC ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ En matière de transports : o Création d'une gare dans le cadre du projet d'extension de la ligne ferroviaire dans la Plaine Orientale ; o Création d'un pôle d'échange intermodal permettant la connexion avec les communes de l'Alesani et de Cervione. ▪ En matière de développement culturel : o Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de diffusion culturelle de la Côte Orientale ; o Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER d'Aleria



ZEXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine

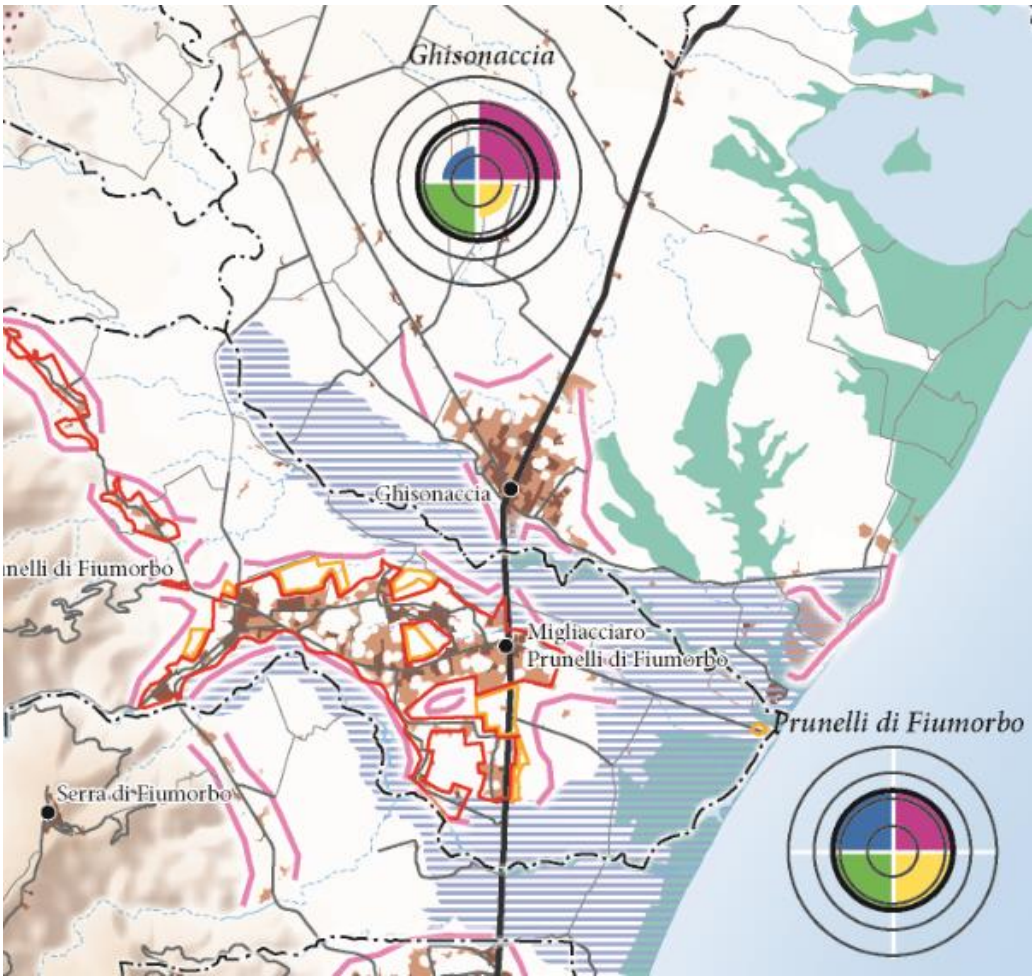


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

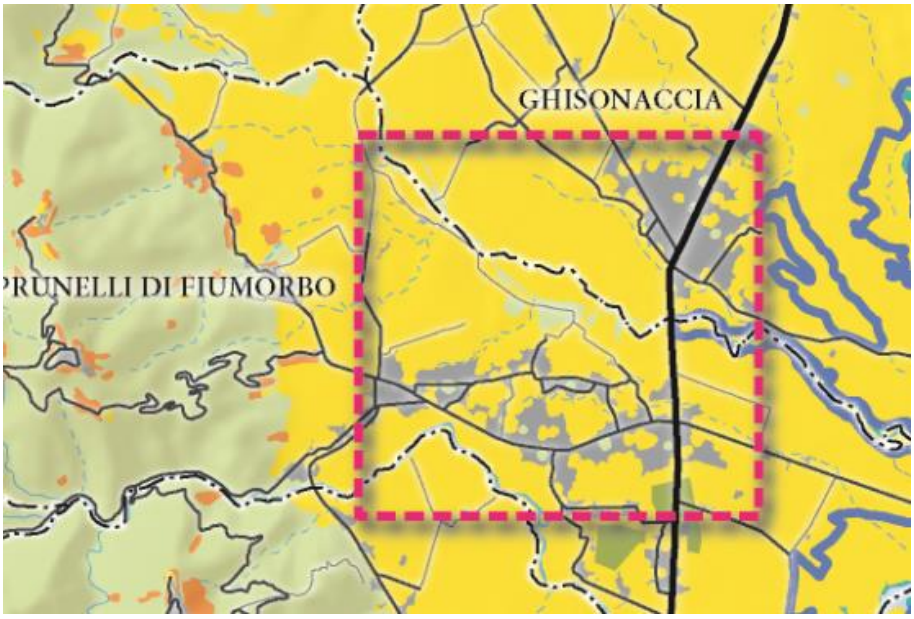
- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER D'ALERIA	
DIAGNOSTIC	▪ Site potentiel de gare sur la future ligne ferroviaire ; ▪ Interpénétration marquée entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité ; ▪ Positionnement touristique à conforter.
ORIENTATIONS	▪ Organiser une centralité en tenant compte de l'hypothèse d'une gare sur la future ligne de la Côte Orientale ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturelles réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ En matière de transports : o Création d'une gare dans le cadre du projet d'extension de la ligne ferroviaire dans la Plaine Orientale ; o Création d'un pôle d'échange intermodal permettant l'organisation d'un service de transport en commun reliant Corte (accès à l'université pour les étudiants résidant dans la Plaine orientale et dans l'Extrême-Sud) et le rabattement des voyageurs depuis les communes du Boziu et de la vallée de la Bravona ; ▪ En matière de développement culturel : o Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de diffusion culturelle de la Côte Orientale ; o Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Ghisonaccia – Prunelli di Fiumorbo



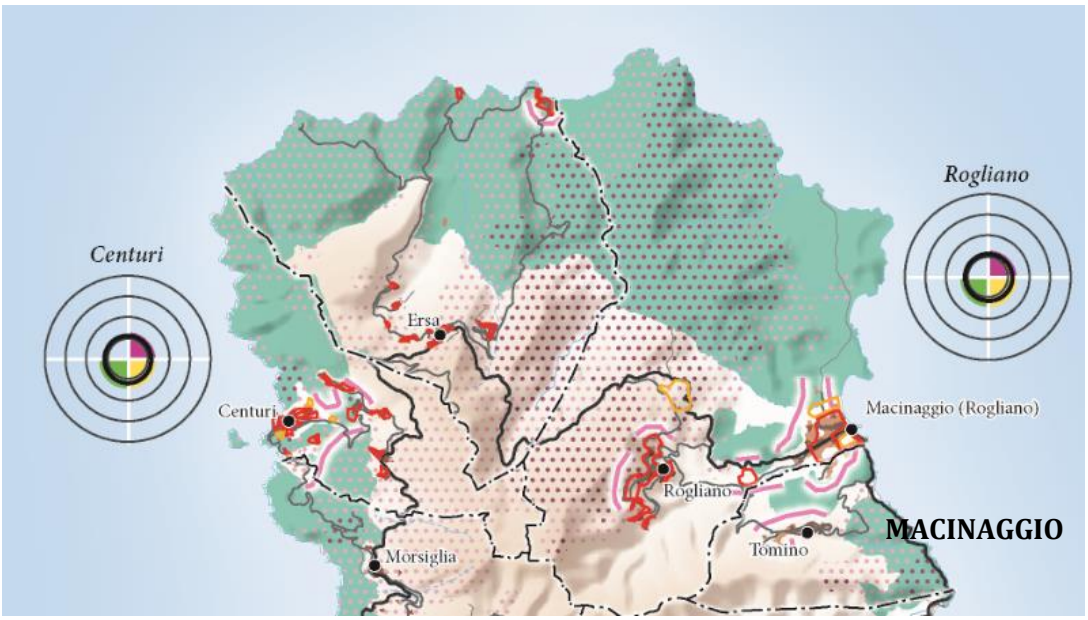
ZEXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine



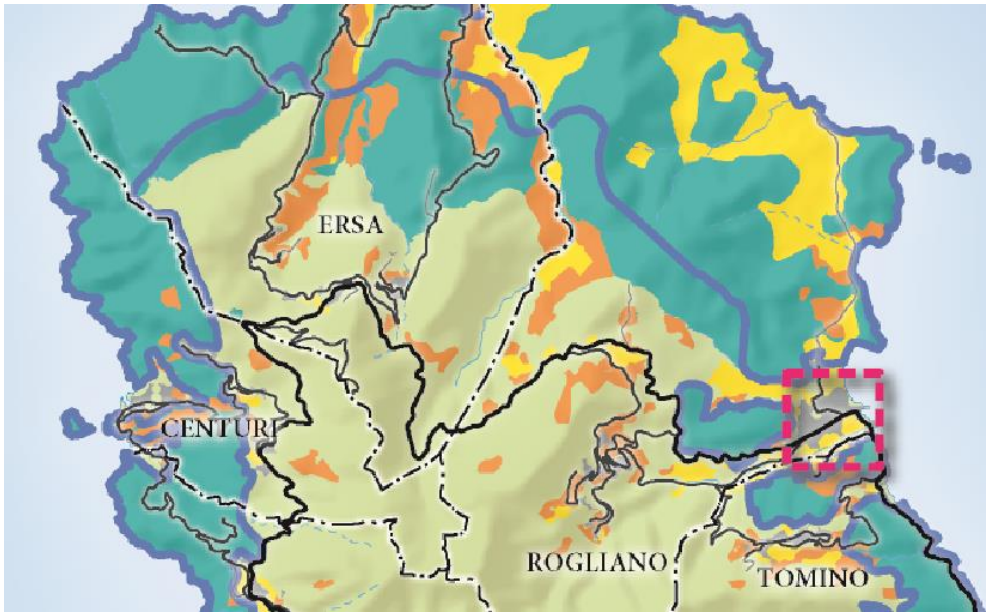
EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	
	Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
	La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Espaces Stratégiques Agricoles
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Espaces Stratégiques Environnementaux
	Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE GHISONACCIA – PRUNELLI DI FIUMORBO	
DIAGNOSTIC	▪ Site potentiel de gare de la future ligne ferroviaire ; ▪ Interpénétration marquée entre tissu urbain et espaces agricoles à forte potentialité ; ▪ Équilibrage entre les deux communes non structuré : étalement sur Prunelli, structuration compacte sur Ghisonaccia).
ORIENTATIONS	▪ Organiser une centralité en tenant compte de l'hypothèse d'une gare sur la future ligne de la Côte Orientale ; ▪ Définir les besoins de développement urbain en fonction des capacités d'accueil actuelles, du potentiel de densification et d'urbanisation des dents creuses, des perspectives de développement démographique ; ▪ Restructurer le tissu principalement pavillonnaire sur Prunelli ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques ; ▪ En matière de transports : o Création d'une gare dans le cadre du projet d'extension de la ligne ferroviaire dans la Plaine Orientale ; o Création d'un pôle d'échange intermodal permettant la connexion avec les communes de la microrégion du Fium'Orbu ; ▪ En matière de développement culturel : o Mettre en place une réflexion avec les autres pôles de diffusion culturelle de la Côte Orientale ; o Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

➔ SER de Macinaggio (Rogliano, Tomino)



ZEXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX URBAINS ET ÉCONOMIQUES	
	Zone à fort risque naturel
	Risque Amiante – zones d'aléas fort et moyen
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
	Routes territoriales
	Autres routes du réseau armature
	Autres routes
	Tache urbaine en 1980
	Tache urbaine (hors bâti isolé) actuelle
	Zones urbanisables (U) des documents d'urbanisme
	Zones à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme
	Zones de forte pression urbaine

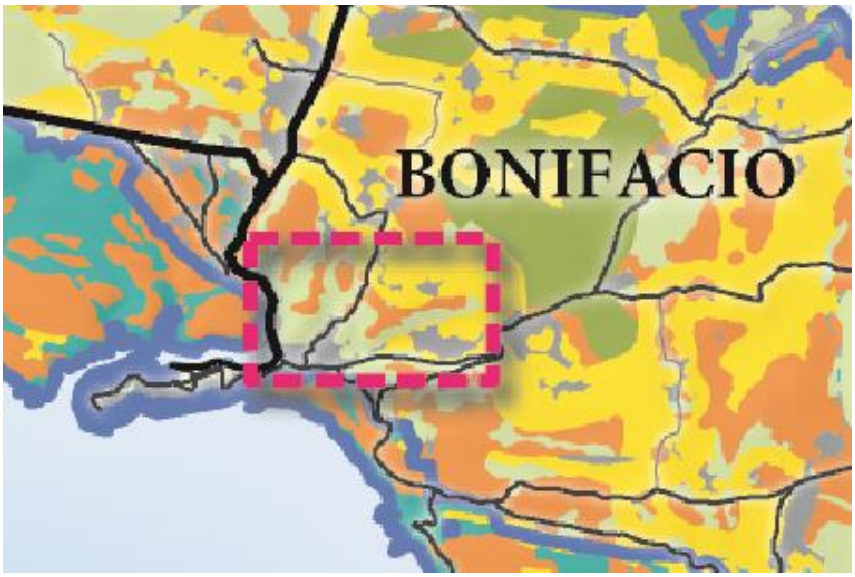


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

- Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
- Espaces Stratégiques Environnementaux
- Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE MACINAGGIO	
DIAGNOSTIC	▪ « Pôle » urbain potentiel du Cap Corse ; ▪ Offre de service d'une simple marine de répondant pas à tous les besoins liés aux activités de tourisme, de pêche et d'aquaculture ; ▪ Port structurant pour la région en matière de plaisance avec une importante capacité d'accueil, parmi les plus fréquentés par les plaisanciers de passage (après Bonifacio et St-Florent, d'après les enregistrements sur le logiciel MAGELAN) ; ▪ Pression urbaine modérée dans un site avec protections (sites Natura 2000, espaces agricoles à fortes potentialités) avec début de dispersion urbaine.
ORIENTATIONS	▪ Structurer la trame urbaine pour permettre le développement harmonieux d'un petit pôle de l'armature urbaine ; ▪ Définir les zones d'expansion de l'urbanisation éventuellement nécessaires en optimisant l'organisation de la trame urbaine, tout en limitant au strict minimum l'emprise sur les espaces agricoles à forte potentialité et les espaces naturels réservoirs de biodiversité, et en préservant les corridors écologiques, et en rationnalisant les usages dans les espaces qui jouxtent le port ; ▪ Favoriser l'accueil des services répondant aux orientations du schéma touristique ; ▪ Développer les services en lien avec le nautisme ; ▪ Prendre en compte les besoins de la pêche et de l'aquaculture ; ▪ En matière de transport : développement d'une liaison maritime saisonnière vers Bastia, desservant les autres petits ports de la côte Est du Cap Corse ; ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

→ SER de Bonifacio Sant'Amanza

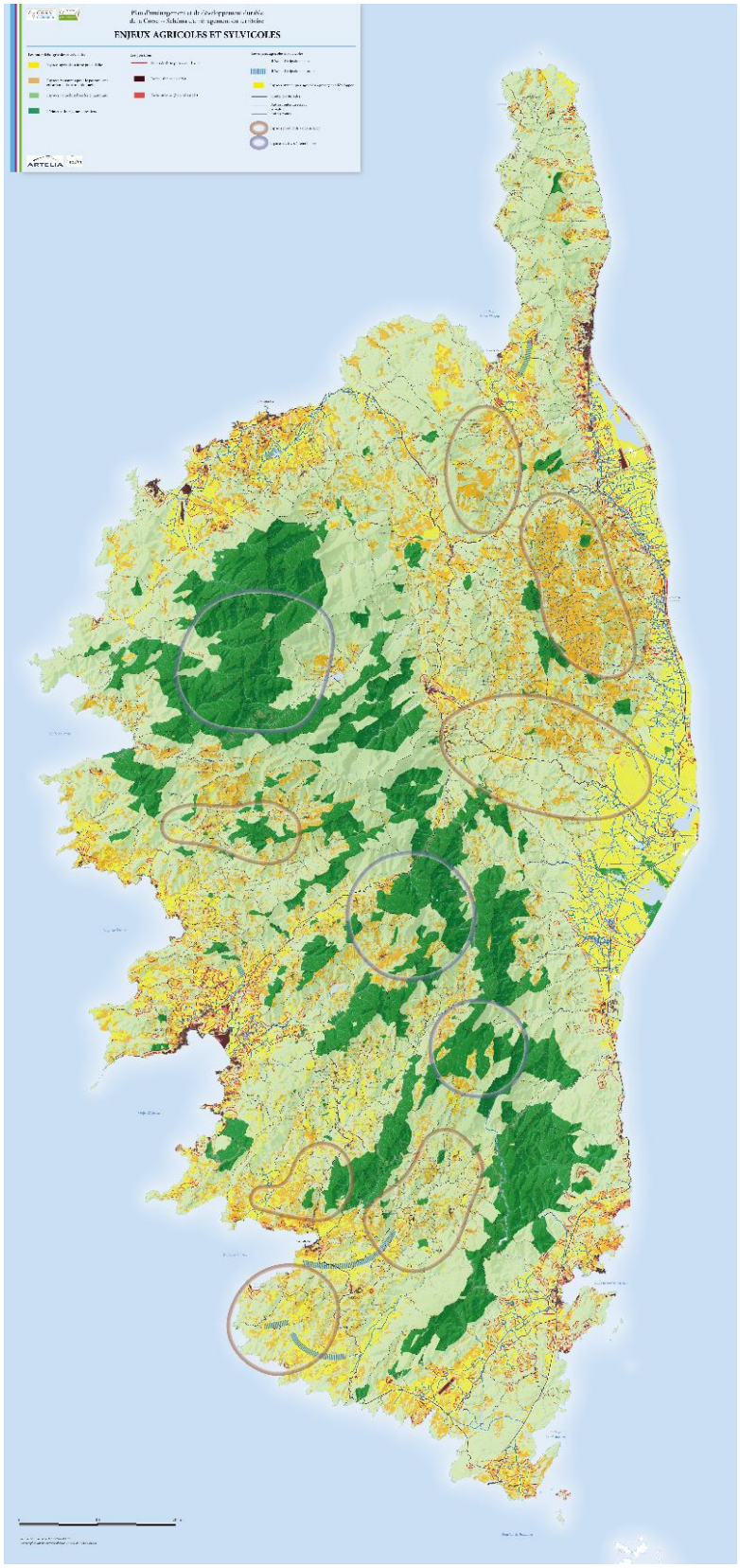


EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE
Secteurs d'Enjeux Régionaux devant faire l'objet d'un projet d'ensemble
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
Espaces Stratégiques Agricoles
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte existante
Espaces Stratégiques Environnementaux
Autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux
Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »

SER DE BONIFACIO SANT'AMANZA	
DIAGNOSTIC	▪ Gestion difficile des activités nautiques (mouillages sauvages, faiblesse des services associés, etc.), capacité d'accueil du mouillage organisé insuffisante mais nécessairement limitée compte tenu du contexte environnemental ; ▪ Site à forts enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ; ▪ Fréquentation par la plaisance très supérieure à la capacité d'accueil des équipements (le bassin de navigation de Bonifacio est le plus fréquenté de Corse en saison) - Forte pression du mouillage forain sur le milieu marin du Parc International des Bouches de Bonifacio.
ORIENTATIONS	▪ Aménagement d'un pôle d'activités terrestre lié au nautisme pour permettre une gestion des besoins d'accueil des bateaux de plaisance ; ▪ Création d'un port à sec qui permettra d'optimiser les places au mouillage organisé existant et ainsi de diminuer la pression liée au mouillage forain sur le milieu marin sensible et suppression des mouillages sauvages ; ▪ Aménagements des infrastructures nécessaires dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers du golfe.

B. ENJEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

Une carte au 1/100 000 spatialise les enjeux agricoles présentés dans le PADD. En voici un aperçu ; nous en explicitons ci-après la légende.



1. LES POTENTIELS AGRICOLES ET SYLVICOLES

L'objectif du PADDUC est de **protéger les espaces agricoles et sylvicoles** conformément aux orientations agricoles du 8 novembre 2013 et aux prérogatives du PADDUC en matière de planification, d'aménagement et de développement durable, mais aussi de la volonté de **doubler la production agricole et sylvicole à trente ans**, en corrigeant les évolutions observées de l'occupation du sol : artificialisation, pression foncière et sous-mobilisation.

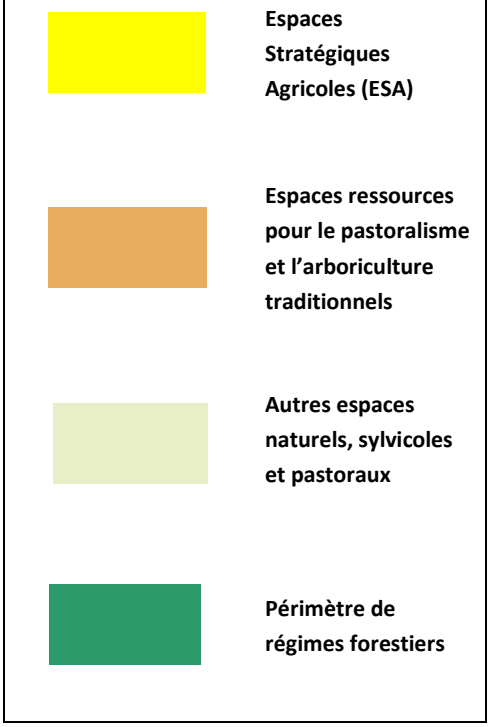
RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- Protéger les terres cultivables agricoles et équipées ou en projet d'irrigation ;
- Maintenir les espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif et favoriser leur désenclavement ;
- Gérer durablement les espaces naturels et forestiers.
  (Livret II ② PADD, III.E - OS 14, p 269)

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler au travers de deux notions juridiques :

- **au titre des espaces stratégiques,** le PADDUC peut « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol, propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques, dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT).
- **au titre des lois Montagne et Littoral.** En ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, le PADDUC encadre les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

CARTE DES ENJEUX AGRICOLES : LES POTENTIALITÉS AGRICOLES



Dans ce contexte, une typologie des « espaces de production » a été établie pour représenter les enjeux agricoles ; selon cette typologie, sont spatialisés :

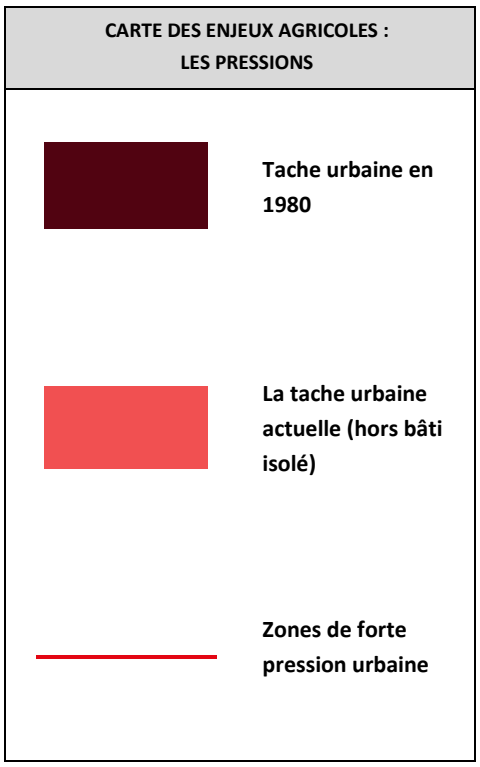
- **Les espaces stratégiques agricoles**: Ils sont constitués par les espaces cultivables (moins de 15% de pente dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 du Livret IV- orientations réglementaires, p. 144) à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. **Leur surface est de 101 844 ha.**
- **Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle** : Ils sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels. Leur surface est de 120 720 ha.
- **Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux** : Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche. Leur surface est de 631 900 ha.

Cette typologie, décrite dans le PADD validé le 31 janvier 2014, est spatialisée au sein du présent livret suite à l'**étude partenariale** présentée ci-après.

Le maintien de ces espaces dans leur vocation doit être garanti, notamment dans les documents d'urbanisme et vis-à-vis des autorisations d'urbanisme. Cette préservation est au service du projet agricole dans toutes ses dimensions (économique, sociale, paysagère et environnementale). Elle ne vise pas uniquement la potentialité en termes de productivité, mais également en fonction d'une économie et d'une organisation du territoire.

2. LES PRESSIONS

Les espaces agricoles sont soumis à une forte pression urbaine, plus particulièrement les espaces cultivables à potentialités agronomiques, qui sont, pour la majorité situés en plaine.

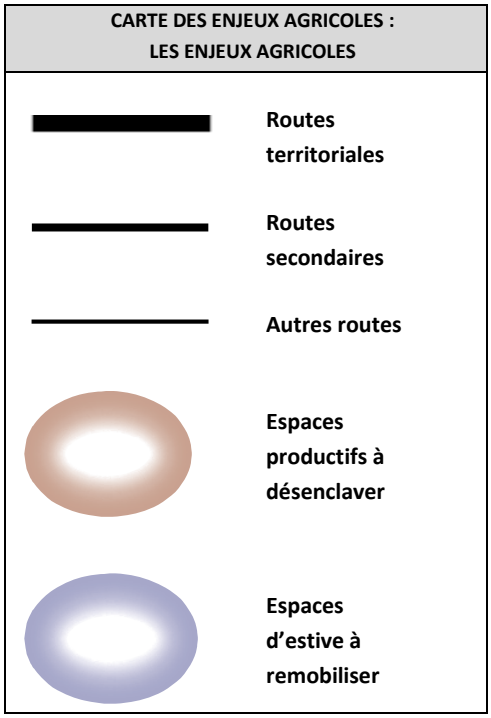


La carte des enjeux agricoles fait figurer la **tache urbaine** et illustre les pressions d'urbanisation s'exerçant sur les espaces agricoles en reprenant les **zones de forte pression urbaine** définies dans la carte des enjeux urbains et économiques.

3. LES ENJEUX ET LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES

Les espaces stratégiques agricoles précédemment définis sont identifiés par le PADDUC en application du code général des collectivités territoriales, article L. 4424-11-II : « le PADDUC peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces».

Améliorer l'accessibilité des secteurs à fort capital productif



Le maillage routier est constitué de trois échelons :
il s'appuie sur un **« maillage principal »,** de bonne qualité qui permet la liaison entre les pôles supérieurs et les pôles secondaires et intermédiaires et un **« maillage secondaire »** qui dessert les bassins de vie mais aussi les grands itinéraires touristiques, les routes côtières et les pénétrantes qui desservent l'intérieur.

Au troisième échelon se trouvent l'ensemble des routes permettant d'accéder notamment aux unités villageoises et hameaux. Les capacités de ces routes vont généralement en diminuant au fur et à mesure que l'on pénètre dans la montagne ou que l'on s'éloigne des pôles majeurs.

Certains de ces espaces comme **le Niolu, la Castagniccia, le Boziu** mais aussi **l'Alta Rocca, le bas Taravo** ou encore **le Sartenais** offrent pourtant des **potentialités productives agricoles** et **sylvicoles**. Il s'agit d'espaces identifiés comme disposant de potentiels de production mais **pâtissant d'un sous-équipement notoire.**

L'objectif est d'améliorer la desserte des surfaces productives, afin de :

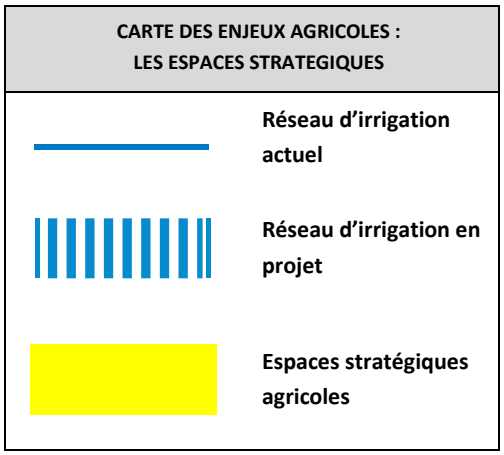
- Améliorer la gestion durable des surfaces agricoles et forestières ;
- Accroître la productivité agricole et forestière et améliorer le rendement économique ;
- Prévenir les risques d'incendie et les risques environnementaux.

Pour cela il convient de prioriser :

- **À court terme**, l'amélioration et le maintien du bon fonctionnement du réseau routier tertiaire existant afin de maintenir les exploitations agricoles et sylvicoles ;
- **Pour le plus long terme,** l'étude de la faisabilité technique et économique, ainsi que la concrétisation de l'extension du réseau routier destiné à desservir ces espaces productifs afin d'établir un programme d'infrastructures routières destiné à les désenclaver.

Une convention entre la CTC et les Conseils Généraux permet la prise en compte des orientations du PADDUC et notamment du Plan Montagne concernant le renforcement des infrastructures de base, nécessaires au développement des différents territoires.

Les espaces stratégiques agricoles



Les surfaces équipées ou en projet d'un équipement d'irrigation sont protégées au titres des espaces stratégiques agricoles.

Tous les espaces agricoles cultivables et à potentialités agronomiques sont classés par le PADDUC en espaces stratégiques agricoles.

Ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales.

Le PADDUC n'admet pas de modification de la destination des sols au sein de ces espaces.

En effet, ces espaces ont une fonction économique et sociale et répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène. Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysage, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de conservation de la biodiversité. Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC, entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des espaces proches du rivage, ils font alors l'objet d'une réglementation renforcée.

Surfaces d'espaces stratégiques agricoles par commune

Le PADDUC identifie les espaces stratégiques concernés à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU, PLUi, carte communale), chacun à leur échelle, et de les inclure dans les zones A (agricole) affecté d'un indice ou en secteur non constructible (pour les cartes communales). Ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un docobas.

Cette mise en compatibilité pourra s'appuyer sur la réalisation d'un **document d'objectif agricole et sylvicole**, **prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale, ou équivalent,** qui doit concourir à :

- Permettre une prise en compte fidèle des activités agricoles en place : potentialités et caractéristiques de l'activité agricole sur la commune.
- Réaliser la cartographie intercommunale ou communale des terres agricoles selon l'importance de leur enjeu en spécifiant les espaces stratégiques.
- Mettre en place un plan d'action visant à maîtriser et mobiliser le foncier agricole et à compenser les pertes de foncier agricole

Elle se réalise dans les conditions définies au livret IV- Orientations réglementaires (chap. I.E.1).

Le tableau ci-dessous donne à titre indicatif les surfaces (en hectares) d'espaces stratégiques agricoles par commune.

La surface totale d'espaces stratégiques agricoles (Couche Z1.1) est de 101 844 ha.

Commune	N° INSEE	Surface d'espaces stratégiques agricoles (ha)
Afa	2A001	511
Aghione	2B002	2261
Aiti	2B003	14
Ajaccio	2A004	1527
Alando	2B005	8
Alata	2A006	714
Albertacce	2B007	21
Albitreccia	2A008	293
Aléria	2B009	4944
Algajola	2B010	19
Altagène	2A011	11
Altiani	2B012	182
Alzi	2B013	3
Ambiegna	2A014	162
Ampriani	2B015	1
Antisanti	2B016	1907
Appietto	2A017	740
Arbellara	2A018	384
Arbori	2A019	119
Aregno	2B020	452
Argiusta-Moriccio	2A021	95
Arro	2A022	62
Asco	2B023	0
Aullène	2A024	104
Avapessa	2B025	51
Azilone-Ampaza	2A026	112
Azzana	2A027	24
Balogna	2A028	15
Barbaggio	2B029	227
Barrettali	2B030	8
Bastelica	2A031	210
Bastelicaccia	2A032	782
Bastia	2B033	110
Belgodère	2B034	530
Belvédère-Campomoro	2A035	137
Bigorno	2B036	16
Biguglia	2B037	892
Bilia	2A038	103

Bisinchi	2B039	58
Bocognano	2A040	88
Bonifacio	2A041	1158
Borgo	2B042	1731
Brando	2B043	47
Bustanico	2B045	9
Cagnano	2B046	66
Calacuccia	2B047	64
Calcatoggio	2A048	214
Calenzana	2B049	1874
Calvi	2B050	618
Cambia	2B051	29
Campana	2B052	3
Campi	2B053	0
Campile	2B054	3
Campitello	2B055	17
Campo	2A056	17
Canale-di-Verde	2B057	734
Canari	2B058	60
Canavaggia	2B059	82
Cannelle	2A060	36
Carbini	2A061	16
Carbuccia	2A062	144
Carcheto-Brustico	2B063	0
Cardo-Torgia	2A064	67
Cargèse	2A065	1026
Cargiaca	2A066	12
Carpineto	2B067	0
Carticasi	2B068	19
Casabianca	2B069	2
Casaglione	2A070	358
Casalabriva	2A071	211
Casalta	2B072	0
Casamaccioli	2B073	6
Casanova	2B074	23
Casevecchie	2B075	112
Castellare-di-Casinca	2B077	590
Castellare-di-Mercurio	2B078	8
Castello-di-Rostino	2B079	125
Castifao	2B080	327
Castiglione	2B081	3
Castineta	2B082	47
Castirla	2B083	13

Cateri	2B084	34
Cauro	2A085	539
Centuri	2B086	5
Cervione	2B087	516
Chiatra	2B088	156
Chisa	2B366	3
Ciamannacce	2A089	73
Coggia	2A090	506
Cognocoli-Monticchi	2A091	437
Conca	2A092	95
Corbara	2B093	261
Corrano	2A094	149
Corscia	2B095	28
Corte	2B096	362
Costa	2B097	23
Coti-Chiavari	2A098	820
Cozzano	2A099	49
Cristinacce	2A100	11
Croce	2B101	0
Crocicchia	2B102	5
Cuttoli-Corticchiato	2A103	354
Eccica-Suarella	2A104	506
Erbajolo	2B105	34
Érone	2B106	26
Ersa	2B107	25
Évisa	2A108	2
Farinole	2B109	89
Favalello	2B110	46
Felce	2B111	3
Feliceto	2B112	252
Ficaja	2B113	15
Figari	2A114	2044
Foce	2A115	195
Focicchia	2B116	15
Forciolo	2A117	141
Fozzano	2A118	293
Frasseto	2A119	31
Furiani	2B120	250
Galéria	2B121	354
Gavignano	2B122	41
Ghisonaccia	2B123	5721
Ghisoni	2B124	59
Giocatojo	2B125	1

Giuncaggio	2B126	294
Giuncheto	2A127	93
Granace	2A128	22
Grossa	2A129	590
Grosseto-Prugna	2A130	501
Guagno	2A131	18
Guargualé	2A132	104
Guitera-les-Bains	2A133	132
Isolaccio-di-Fiumorbo	2B135	47
La Porta	2B246	25
Lama	2B136	89
Lano	2B137	3
Lavatoggio	2B138	69
Lecci	2A139	374
Lento	2B140	26
Letia	2A141	18
Levie	2A142	142
L'Île-Rousse	2B134	38
Linguizzetta	2B143	5023
Lopigna	2A144	27
Loreto-di-Casinca	2B145	54
Loreto-di-Tallano	2A146	59
Lozzi	2B147	72
Lucciana	2B148	1441
Lugo-di-Nazza	2B149	318
Lumio	2B150	542
Luri	2B152	136
Manso	2B153	16
Marignana	2A154	109
Matra	2B155	18
Mausoléo	2B156	0
Mazzola	2B157	25
Mela	2A158	9
Meria	2B159	22
Moca-Croce	2A160	163
Moïta	2B161	46
Moltifao	2B162	453
Monacia-d'Aullène	2A163	267
Monacia-d'Orezza	2B164	0
Moncale	2B165	201
Monte	2B166	121
Montegrosso	2B167	777
Monticello	2B168	205

Morosaglia	2B169	140
Morsiglia	2B170	15
Muracciole	2B171	25
Murato	2B172	72
Muro	2B173	167
Murzo	2A174	43
Nessa	2B175	16
Nocario	2B176	1
Noceta	2B177	19
Nonza	2B178	9
Novale	2B179	0
Novella	2B180	119
Ocana	2A181	240
Occhiatana	2B182	352
Ogliastro	2B183	3
Olcani	2B184	8
Oletta	2B185	815
Olivese	2A186	113
Olmeta-di-Capocorso	2B187	22
Olmeta-di-Tuda	2B188	209
Olmeto	2A189	703
Olmi-Cappella	2B190	154
Olmiccia	2A191	278
Olmo	2B192	13
Omessa	2B193	158
Ortale	2B194	0
Ortiporio	2B195	11
Orto	2A196	9
Osani	2A197	21
Ota	2A198	9
Palasca	2B199	550
Palneca	2A200	10
Pancheraccia	2B201	402
Parata	2B202	1
Partinello	2A203	19
Pastricciola	2A204	15
Patrimonio	2B205	218
Penta-Acquatella	2B206	3
Penta-di-Casinca	2B207	835
Perelli	2B208	16
Peri	2A209	397
Pero-Casevecchie	2B210	13
Petreto-Bicchisano	2A211	247

Piana	2A212	189
Pianello	2B213	81
Piano	2B214	1
Pianottoli-Caldarello	2A215	962
Piazzali	2B216	2
Piazzole	2B217	5
Piedicorte-di-Gaggio	2B218	43
Piedicroce	2B219	6
Piedigriggio	2B220	142
Piedipartino	2B221	0
Pie-d'Orezza	2B222	13
Pietracorbara	2B224	104
Pietra-di-Verde	2B225	0
Pietralba	2B223	162
Pietraserena	2B226	7
Pietricaggio	2B227	2
Pietrosella	2A228	423
Pietroso	2B229	284
Piève	2B230	239
Pigna	2B231	46
Pila-Canale	2A232	345
Pino	2B233	11
Piobetta	2B234	0
Pioggiola	2B235	7
Poggio-di-Nazza	2B236	265
Poggio-di-Venaco	2B238	106
Poggio-d'Oletta	2B239	332
Poggiolo	2A240	8
Poggio-Marinaccio	2B241	11
Poggio-Mezzana	2B242	102
Polveroso	2B243	3
Popolasca	2B244	16
Porri	2B245	12
Porto-Vecchio	2A247	2839
Prato-di-Giovellina	2B248	56
Propriano	2A249	375
Prunelli-di-Casacconi	2B250	41
Prunelli-di-Fiumorbo	2B251	1996
Pruno	2B252	27
Quasquara	2A253	2
Quenza	2A254	194
Quercitello	2B255	12
Rapaggio	2B256	0

Rapale	2B257	219
Renno	2A258	153
Rezza	2A259	7
Riventosa	2B260	34
Rogliano	2B261	427
Rosazia	2A262	21
Rospigliani	2B263	9
Rusio	2B264	11
Rutali	2B265	24
Sainte-Lucie-de-Tallano	2A308	173
Saint-Florent	2B298	209
Salice	2A266	55
Saliceto	2B267	33
Sampolo	2A268	14
San-Damiano	2B297	2
San-Gavino-d'Ampugnani	2B299	0
San-Gavino-di-Carbini	2A300	257
San-Gavino-di-Fiumorbo	2B365	5
San-Gavino-di-Tenda	2B301	76
San-Giovanni-di-Moriani	2B302	2
San-Giuliano	2B303	1723
San-Lorenzo	2B304	36
San-Martino-di-Lota	2B305	36
San-Nicolao	2B313	274
Santa-Lucia-di-Mercurio	2B306	142
Santa-Lucia-di-Moriani	2B307	186
Santa-Maria-di-Lota	2B309	12
Santa-Maria-Figaniella	2A310	12
Santa-Maria-Poggio	2B311	506
Santa-Maria-Siché	2A312	146
Sant'Andréa-di-Bozio	2B292	24
Sant'Andréa-di-Cotone	2B293	11
Sant'Andréa-d'Orcino	2A295	130
Sant'Antonino	2B296	92
Santa-Reparata-di-Balagna	2B316	282
Santa-Reparata-di-Moriani	2B317	13
Santo-Pietro-di-Tenda	2B314	952
Santo-Pietro-di-Venaco	2B315	14
Sari-d'Orcino	2A270	191
Sari-Solenzara	2A269	78
Sarrola-Carcopino	2A271	817
Sartène	2A272	4222
Scata	2B273	1

Scolca	2B274	0
Sermano	2B275	75
Serra-di-Ferro	2A276	710
Serra-di-Fiumorbo	2B277	970
Serra-di-Scopamène	2A278	105
Serriera	2A279	10
Silvareccio	2B280	8
Sisco	2B281	201
Soccia	2A282	40
Solaro	2B283	421
Sollacaro	2A284	720
Sorbollano	2A285	9
Sorbo-Ocagnano	2B286	618
Sorio	2B287	30
Sotta	2A288	1043
Soveria	2B289	39
Speloncato	2B290	513
Stazzona	2B291	2
Taglio-Isolaccio	2B318	272
Talasani	2B319	279
Tallone	2B320	4950
Tarrano	2B321	2
Tasso	2A322	36
Tavaco	2A323	79
Tavera	2A324	173
Tolla	2A326	35
Tomino	2B327	28
Tox	2B328	99
Tralonca	2B329	78
Ucciani	2A330	329
Urbalacone	2A331	199
Urtaca	2B332	296
Vallecalle	2B333	117
Valle-d'Alesani	2B334	3
Valle-di-Campoloro	2B335	290
Valle-di-Mezzana	2A336	16
Valle-di-Rostino	2B337	72
Valle-d'Orezza	2B338	1
Vallica	2B339	42
Velone-Orneto	2B340	6
Venaco	2B341	95
Ventiseri	2B342	724
Venzolasca	2B343	1198

Verdèse	2B344	2
Vero	2A345	186
Vescovato	2B346	1339
Vezzani	2B347	77
Vico	2A348	596
Viggianello	2A349	285
Vignale	2B350	26
Villanova	2A351	165
Ville-di-Paraso	2B352	309
Ville-di-Pietrabugno	2B353	3
Vivario	2B354	69
Volpajola	2B355	65
Zalana	2B356	10
Zérubia	2A357	15
Zévaco	2A358	78
Zicavo	2A359	162
Zigliara	2A360	319
Zilia	2B361	105
Zonza	2A362	500
Zoza	2A363	2
Zuani	2B364	2

La démarche d'identification partenariale des espaces agricoles, pastoraux, sylvicoles et naturels

La constitution des couches cartographiques permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles, des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle et des espaces naturels, sylvicoles et pastoraux a fait l'objet d'une étude partenariale poussée. Cette étude a également permis l'élaboration et la validation de la notice réglementaire associée (*cf. Livret IV – Orientations réglementaires*.

La gouvernance de l'étude

- Le pilotage de l'étude a été mené par **l'Agence d'Aménagement Durable, d'Urbanisme et de Planification de la Corse (AAUC)** dans le cadre de l'élaboration du PADDUC et notamment du Schéma d'Aménagement du Territoire.
- L'étude a été réalisée avec la participation d'un **comité technique** composé de représentants de l'ODARC, l'OEHC, l'OEC, la Chambre d'agriculture 2A, la Chambre d'agriculture 2B, l'ONF, le CRPF, la DDTM 2A, la DDTM 2B, la DREAL et la DRAFF.
- L'étude a été réalisée sous l'égide d'un **comité de pilotage** composé de :
  - M. le Préfet de Corse
  - M. le Préfet de Haute-Corse
  - Le Président de l'ODARC
  - La Présidente de l'OEHC
  - Le Président de l'OEC
  - La Présidente de l'Association des maires de la Corse-du-Sud
  - Le Président de l'association des maires de la Haute-Corse
  - Le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de la Corse
  - Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud
  - Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse
  - Le Président du Parc Régional Naturel de la Corse ou son représentant
  - Le Président et les représentants du Centre Régional de la Propriété Forestière
  - La Présidente de l'Association U Levante
  - Le Président de l'Association U Polpu
  - Les membres du Comité Stratégique PADDUC
  - Le représentant de la DRAAF
  - Le représentant de la DDTM de la Corse-du-Sud
  - Le représentant de la DDTM de la Haute-Corse
  - Le représentant de la DREAL

La méthodologie de l'étude

Deux **Comités Techniques** préalables ont permis de valider :

- La méthode d'élaboration des cartographies des dits-espaces définis dans le PADD,
- Les sources utilisées (SODETEG, RPA, IFN, réseau OEHC, BD Topo, BD MNT-Alti, …)
- La méthode/élément de constitution de la couche « secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement »
- La méthode/élément de constitution de la couche « tache urbaine » à partir de la BD-Topo 2014 sans les routes
- La méthode/élément de constitution de la couche « Niolu » d'après l'IFN et la BD MNT-Alti
- La méthode/élément de constitution de la couche « Plaine Orientale » d'après le RPA-ODARC

- La méthode/élément de constitution de la couche « lisère Plaine Orientale » d'après l'IFN et la BD MNT-Alti

Plusieurs tests (analyse par photo-interprétation, recoupement de données) ont été réalisés pour valider l'utilisation des sources ou des données.

Un **travail de terrain** a été réalisé par les DDTM 2A et 2B et l'AAUC : Des confrontations terrain ont été organisées afin d'éprouver l'applicabilité du PADDUC :

- À travers la retranscription du PADDUC vers des documents d'urbanisme (compatibilité) et plus particulièrement sur la problématique des espaces agricoles, pastoraux, forestiers et naturels ;
- À travers la simulation d'instruction de demandes d'urbanisme sur les différents espaces agricoles, pastoraux, forestiers et naturels.

Ce travail a permis de réajuster la méthode de cartographie (notamment de la constitution de la tache urbaine) ainsi que le règlement.

Un **Comité Technique** final a abouti à :

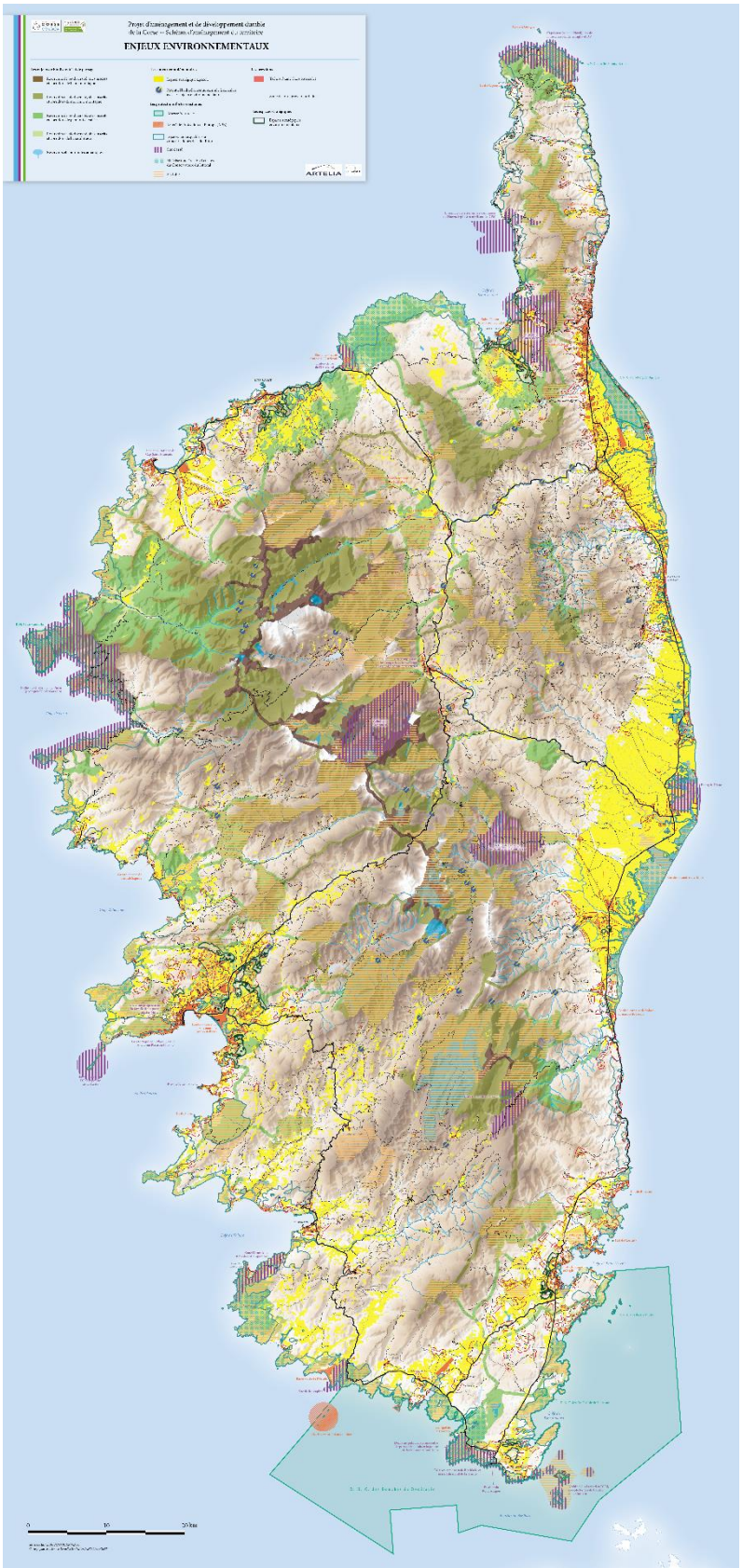
- La constitution des couches « terres cultivables et pastorales du Niolu et de la lisière Plaine Orientale des espaces stratégiques agricoles à forte potentialité.
- La constitution de la couche « secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement »
- La constitution de la couche « tache urbaine » d'après la méthode CERTU sur la base de la BD Topo 2014
- Les principes de constitution des couches Z1.2 et Z2
- La confrontation des espaces stratégiques agricoles à forte potentialité au périmètre de régimes forestiers : photo interprétation
- L'estimation des surfaces d'espaces stratégiques agricoles à forte potentialité.

Deux **Comités de Pilotage** finaux ont permis :

- La restitution du travail d'ensemble : méthode, cartographie, notice règlementaire.
- La présentation des principes de la carte de destination générale des différentes parties du territoire et les espaces agricoles
- La tenue de débats et l'intégration d'amendements

C. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Une carte au 1/100 000° spatialise les enjeux environnementaux identifiés dans le PADD. En voici un aperçu ; nous en explicitons ci-après la légende.



1. LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Combinant **richesse environnementale** qui bénéficie de dispositifs de protection et faible densité de population, la Corse reste un territoire encore préservé où les espaces naturels occupent une place importante.

Outre les enjeux de protection de la biodiversité en tant que telle, la protection du patrimoine naturel et paysager de Corse doit permettre à l'île de maintenir une réelle attractivité et de générer ainsi une activité touristique, qu'il conviendra de maîtriser.

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

▶ Préserver la biodiversité et le patrimoine naturel remarquable pour transmettre la beauté et la richesse écologique de l'île aux générations futures *(Livret II ② PADD, III.D - OS 12.1– p 219)*

CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Réservoirs de biodiversité, sites inscrits loi 1930 et corridors de la Trame Verte et Bleue de Corse :



Haute montagne



Moyenne montagne



Piémont et vallée

Basse altitude



Réservoirs et continuités aquatiques

Les enjeux de biodiversité sont définis par la Trame Verte et Bleue.

Il est important de rappeler ici que la **Trame verte et bleue de Corse**, identifiée à l'échelle de l'île, est un **outil <u>stratégique</u> d'aménagement du territoire** qu'il sera nécessaire d'affiner aux échelles de planification plus locales

La Trame verte et bleue, réseau écologique formé de continuités écologiques ou paysagères terrestres et aquatiques, est un outil d'aménagement durable du territoire (tant en milieu urbain qu'en milieu rural) en faveur des habitants et pour une conservation dynamique de la biodiversité.

L'article L. 371-1 du code de l'environnement précise que la Trame verte et bleue a notamment pour objectif « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

Pour cela, le même article, énonce que la Trame verte et bleue contribue à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats et prendre en compte le déplacement des espèces dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Atteindre le bon état des eaux et préserver les zones humides ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Les éléments de la Trame verte et bleue peuvent notamment orienter certaines décisions en matière d'aménagement, notamment en répondant aux enjeux de l'étalement urbain, de la « nature en ville » ou encore du maintien d'une agriculture adaptée et économiquement viable. Néanmoins, il semble important de préciser que **cette trame ne vise pas à figer le territoire mais plutôt à chercher un équilibre entre les espaces « naturels » et les espaces artificialisés en s'adaptant aux différents enjeux du territoire étudié**.

La démarche d'identification de la Trame Verte et Bleue

La démarche d'identification de la Trame verte et bleue a été **lancée en septembre 2012 par l'OEC**, avec la DREAL Corse.

Cette étude a pour objectif de réaliser un outil de sensibilisation et d'information pour l'ensemble des acteurs du territoire, via :

- une analyse des grands enjeux régionaux en termes de continuités écologiques et de fragmentations ;
- une cartographie des continuités écologiques de la Corse ;
- un programme d'accompagnement associé à une « boîte à outils » permettant la mise en œuvre de la Trame verte et bleue aux différentes échelles infrarégionales.

Un important travail de bibliographie et de synthèse de l'information et des données disponibles a été réalisé afin de disposer d'un socle de connaissances les plus solides sur lequel appuyer les travaux présents.

La Trame verte et bleue de Corse (TVB) est un outil d'aménagement du territoire. L'implication et la participation des acteurs du territoire lors des différentes phases de l'élaboration de la Trame verte et bleue sont essentielles à sa réussite. Cela doit permettre de définir une stratégie commune de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et paysagères régionales, avec un document autant que possible partagé entre les acteurs.

La gouvernance mise en place à cet effet s'organise autour de :

- la création d'un **Groupe de travail technique** réuni lors des grandes phases de l'élaboration de la Trame verte et bleue Corse. Dans un premier temps, ce groupe est réuni afin d'établir la méthodologie à mettre en place en Corse, de manière à identifier les premiers éléments de la Trame verte et bleue de Corse.
  Ce Groupe est initialement composé par l'OEC, la DREAL Corse, les DDTM de Haute-Corse et de Corse-du-Sud, l'Agence d'aménagement durable, de planification et d'urbanisme de la Corse (AAUC), la Collectivité Territoriale de Corse.
  Dans un second temps, ce groupe est élargi à d'autres structures de la région afin d'échanger sur les premiers éléments de la Trame verte et bleue de Corse et de discuter des enjeux régionaux en termes de continuités écologiques. Les structures supplémentaires associées dans ce groupe sont l'ONF, le CRPF, l'ONCFS, les Chambres d'agriculture, le Parc naturel régional de Corse, les Fédérations régionales de chasse et de pêche, l'ONEMA.
- la consultation du **Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel** afin de recueillir son avis concernant la méthodologie proposée par les prestataires ainsi que sur ses résultats ;
- l'organisation de **deux réunions départementales** afin de présenter la Trame verte et bleue de Corse aux acteurs locaux et d'échanger, en particulier, sur les enjeux ainsi que sur le plan d'actions concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- la présentation de la Trame verte et bleue de Corse aux **élus de la CTC** ;
- la décision des élus de la Collectivité Territoriale de Corse, conformément à l'objectif d'amélioration de la qualité et de la diversité des paysages défini par la Loi sur la Trame verte et bleue (article L.371-1, loi n° 2010–788 du 12 juillet 2010, art 121 – Titre I – partie 6). Cependant, cette liste pourra faire l'objet d'une réévaluation au cas par cas dans le cadre d'une expertise de ces espaces qui devra intervenir dans le cadre de l'achèvement du SRCE et de son intégration dans le PADDUC.

Par ailleurs, **plusieurs experts** ont été consultés tout au long de l'élaboration de la Trame verte et bleue de Corse, et en particulier lors de l'identification de ses composantes. Au sein de l'OEC, l'Observatoire Conservatoire des Insectes de Corse, l'Unité « Habitats naturels », le Conservatoire Botanique National de Corse et l'Unité « Faune Sauvage » ont été consultés. Les prestataires (Groupe Chiroptères Corse, Conservatoire des Espaces Naturels de Corse et Biotope) ont également valorisé leur expertise. Divers autres experts ont été consultés pour avis complémentaire, précisions, etc. (Parc naturel régional de Corse, Office National des Forêts).

2. LES ENJEUX COMPLÉMENTAIRES

CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LES ENJEUX COMPLÉMENTAIRES	
	Espaces stratégiques agricoles
	**Potentiel hydroélectrique identifié à concilier avec les enjeux environnementaux**

La carte des enjeux environnementaux rappelle les espaces stratégiques agricoles. En effet, ces espaces ont une fonction environnementale en matière de paysage, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de conservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

Par ailleurs, le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) identifie des sites présentant un potentiel hydroélectrique.
La mise en valeur de ce potentiel devra être conciliée avec les enjeux environnementaux, notamment le classement des cours d'eau au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement.

L'habilitation conférée au PADDUC par l'article L. 4424-11.II du CGCT qui permet au sein des espaces stratégiques de fixer la vocation des sols et de prendre des dispositions relatives aux dits espace, interdit, par construction, la superposition de deux espaces stratégiques (sous peine de présenter une discordance dans la vocation des sols).

Par ailleurs, la définition d'un espace stratégique devant répondre à un enjeu réel de préservation, il n'apparaît pas logique de délimiter un espace stratégique environnemental sur un espace qui fait déjà l'objet d'une protection réglementaire forte.

Le classement d'un secteur en espace stratégique à vocation agricole entraîne des dispositions d'occupation du sol très restrictives.

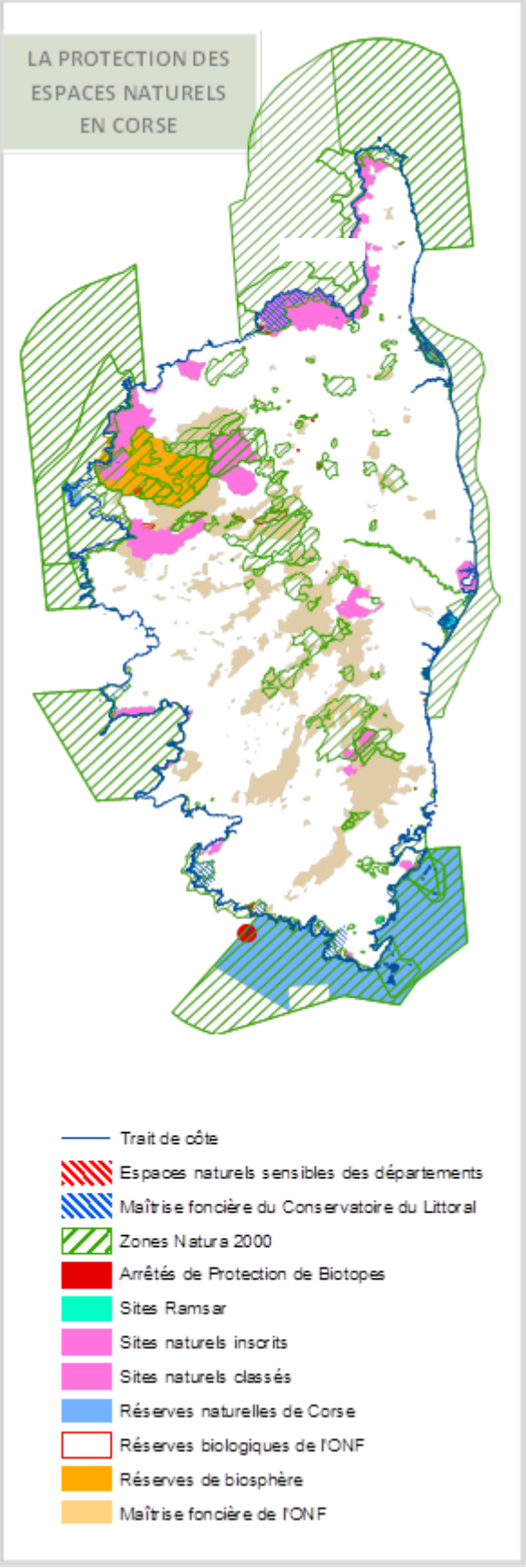
Par conséquent, lorsqu'une zone répond aux critères de classement en « espace stratégique agricole », il a été considéré que cette vocation devait prévaloir sur la vocation « d'espace stratégique environnemental », même si les enjeux écologiques y sont forts, afin de concilier sur ces secteurs les objectifs de protection environnementale et de développement des activités productives.

Les espaces concernés ont donc été classés en Espaces Stratégiques Agricoles.

3. LES PROTECTIONS EXISTANTES

La plupart des moyens actuellement existants de protection de l'environnement sont déployés en Corse. Cependant, ce capital nature tend à se réduire en certains espaces rares et disputés.

Une protection législative directe	⇨ Par le biais des lois Littoral et Montagne qui couvre l'ensemble des communes de Corse
Des protections réglementaires	⇨ Réserves naturelles ⇨ Réserves biologiques gérées par l'ONF ⇨ Arrêtés de protection de biotopes ⇨ Sites classés ⇨ Sites inscrits ⇨ Espaces boisés classés
Des protections par la maîtrise foncière	⇨ Espaces Naturels Sensibles ⇨ Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral et des rivages lacustres ⇨ Sites gérés ou acquis par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Corse
Des protections conventionnelles	⇨ Parc Naturel Régional de Corse ; ⇨ Opérations Grand Site ⇨ Sites Natura 2000
Des protections au titre d'un texte international ou communautaire	⇨ Une aire spécialement protégée d'intérêt méditerranéen, la réserve internationale des bouches de Bonifacio ⇨ Une réserve de biosphère dans la vallée du Fango (Convention MAB Unesco) ⇨ Le sanctuaire des cétacés (France, Italie, Monaco) ⇨ Zones humides d'importance internationale (convention Ramsar)



CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LES PROTECTIONS FORTES		CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
	Réserve naturelle	ZNIEFF 1
	Arrêtés de Protection de Biotope	
	Site classé	
	Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »	
	Protections foncières (Espaces Naturels Sensibles, Terrains du Conservatoire du Littoral)	

Il est à noter que l'ensemble des dispositifs existants de protection n'est pas de valeur équivalente : la force, la nature et l'objet même des protections varient. Aussi, **la carte des enjeux environnementaux ne spatialise que les périmètres de protection forte (à portée réglementaire ou foncière)**.

4. LES PRESSIONS

Parce qu'elle exerce une pression sur les espaces naturels, l'urbanisation impacte l'environnement. Par l'artificialisation des sols, le développement urbain porte préjudice aux sites sensibles, aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques.

CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LES PRESSIONS	
	La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Zones de forte pression urbaine

La carte des enjeux environnementaux fait figurer la **tache urbaine** et illustre les pressions d'urbanisation s'exerçant sur les espaces naturels en reprenant les **zones de forte pression urbaine** définies dans la carte des enjeux urbains et économiques.

5. LES ESPACES STRATÉGIQUES ENVIRONNEMENTAUX (ESE)

De manière générale, les enjeux de biodiversité doivent être traités par la **prise en compte** de la Trame Verte et Bleue lors de la réalisation ou de la révision des documents locaux d'urbanisme.

L'élaboration de la Trame Verte et Bleue de la Corse a permis d'identifier des objectifs et enjeux liés aux réservoirs de biodiversité, et aux corridors écologiques potentiels, et de localiser des secteurs prioritaires et importants d'intervention (se référer à l'Annexe 5, Partie 3).

Le PADDUC intègre un document d'appui à la mise en œuvre de la TVB, qui précise les outils et méthodes à employer, notamment pour satisfaire au principe de prise en compte dans les documents locaux d'urbanisme (Se référer à l'Annexe 5, Partie 4).

Le schéma régional de cohérence écologique, dont la Trame verte et bleue et les documents d'appui à la mise en œuvre constituent les premières composantes, comprendra une liste d'indicateurs de suivi ainsi qu'un programme d'actions. Ces documents devront être intégrés au PADDUC (qui vaudra schéma régional de cohérence écologique) au plus tard, à l'issue d'un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PADDUC, conformément aux dispositions du décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, non codifié.

En effet la loi du 5 décembre 2011 sur le PADDUC dispose : « Si le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse est approuvé moins de deux ans après la première publication des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 du code de l'environnement, il peut l'être sans chapitre valant schéma régional de cohérence écologique. Il est modifié ou révisé dans un délai de cinq ans à compter de son approbation pour que ce chapitre y soit inséré. »

Le décret qui insère dans le code de l'environnement un chapitre sur les orientations nationales date du 27 décembre 2012. Cependant, on peut considérer que ces dispositions ne constituent pas les orientations « complètes ». En conséquence la date à partir de laquelle le délai commence à courir est celle du 20 janvier 2014.

Par ailleurs, en application de l'article L. 4424-11.II du code général des collectivités territoriales, *« le PADDUC peut, **compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation** ou de développement présentés par **certains espaces géographiques limités**, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces».*

CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : LES ESPACES STRATEGIQUES



Espaces Stratégiques Environnementaux

Lorsqu'il l'estime nécessaire compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation, le PADDUC définit donc dans les zones soumises à de fortes pressions des **espaces stratégiques environnementaux** dont l'objectif est de venir compléter – sans redondance ni superposition – les protections existantes ou concomitantes à l'adoption du PADDUC (y compris espaces stratégiques agricoles et identification des Espaces Remarquables ou Caractéristiques).

La vocation prioritaire de ces espaces, qui ne sont pas strictement inconstructibles, est de contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques et de la qualité et de la diversité des paysages, identifiées dans la Trame verte et bleue.

5.1. Définition et principes

Les espaces stratégiques environnementaux sont définis comme tels :

- Ils présentent des enjeux de biodiversité, relevant d'une logique d'intervention prioritaire en référence aux documents de la Trame Verte et Bleue (se référer à l'Annexe 5, partie 3) ;
- Ils sont soumis à une forte pression anthropique ou urbaine, qui, par la progression de l'urbanisation notamment, met en péril la **fonctionnalité** d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité tels que définis par la Trame Verte et Bleue, ou la possibilité de maintenir un corridor écologique, sur les secteurs où la Trame Verte et Bleue localise un corridor écologique potentiel;
- Ils ne bénéficient pas déjà d'une protection réglementaire suffisante (réserves naturelles, Espaces Remarquables ou Caractéristiques de la loi Littoral, arrêtés de protection de biotope, sites classés, terrains du Conservatoire du Littoral, etc.).

Les espaces stratégiques environnementaux, limités en taille, ne constituent donc pas nécessairement, en tant que tels, des espaces fonctionnels de la Trame Verte et Bleue, mais sont définis de manière à prévenir l'atteinte à la **fonctionnalité** d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de écologique, qui pourrait survenir principalement du fait de la progression non maîtrisée des fronts urbains, ou à en restaurer la fonctionnalité.

Lorsque l'interpénétration entre enjeux urbains et enjeux de biodiversité est trop forte, (c'est le cas notamment lorsque le front urbain n'a pas progressé de manière homogène), une délimitation d'un espace stratégique environnemental est trop complexe, à ce jour. Dans ce cas :

- Si la nature des enjeux urbains et économiques justifie la localisation d'un SER, les enjeux de biodiversité sont explicitement mentionnés dans les orientations du SER (voir le tableau des orientations pour chaque SER) ;
- Dans le cas contraire, les enjeux liés à la Trame verte et bleue sont pris en compte selon le droit commun, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme de portée inférieure. La « boîte à outils » relative à la mise en œuvre de la Trame verte et bleue précise les modalités de cette prise en compte (Se référer à l'Annexe 5, Partie 4 : « Appui à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue).

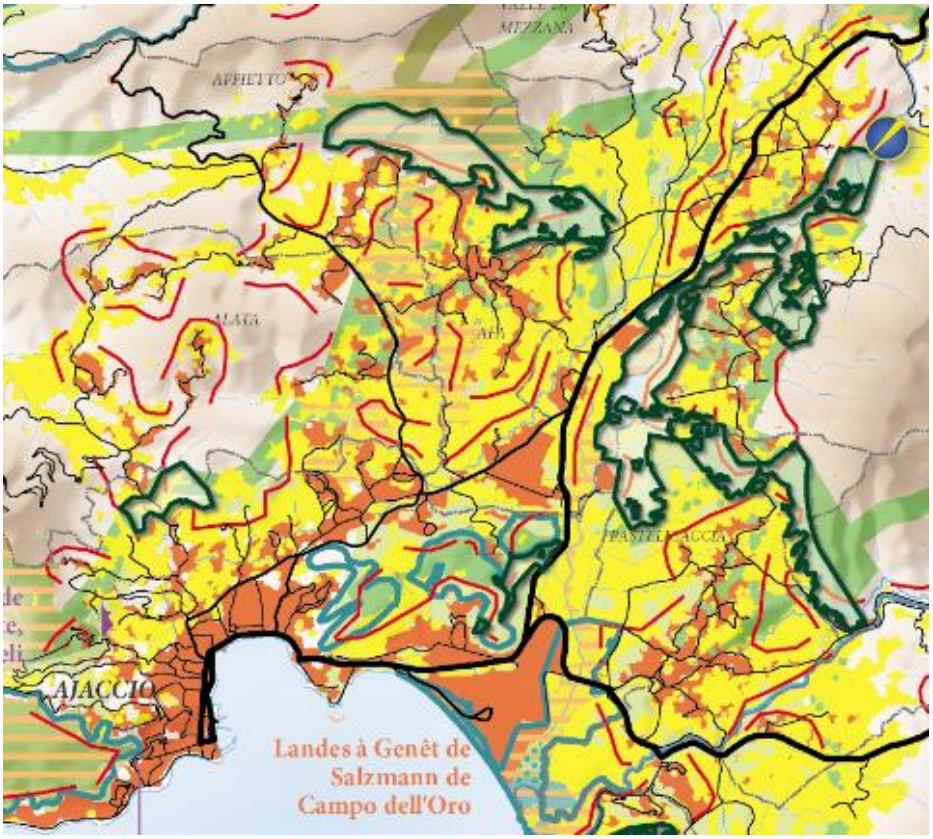
À ce titre, une attention particulière sera portée aux sites de montagne qui sont soumis à une forte pression humaine : sur-fréquentation, stationnement mal maîtrisé, buvettes et autres services temporaires, équipements. Le plan d'actions du SRCE précisera les réponses à apporter.

5.2. Délimitation des Espaces Stratégiques Environnementaux

→ ESE de l'agglomération d'Ajaccio

Un des secteurs les plus concernés, car la Trame Verte et Bleue identifie un réservoir de biodiversité qui couvre l'agglomération. Le PADDUC propose un Espace Stratégique Environnemental :

- autour de Cuttoli (classé en SER pour la même raison) ;
- sur la colline au-dessus du Vazzio ;
- au nord de Sarrola ;
- entre Alata et la rocade ajaccienne (maintien d'un corridor).



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversité, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

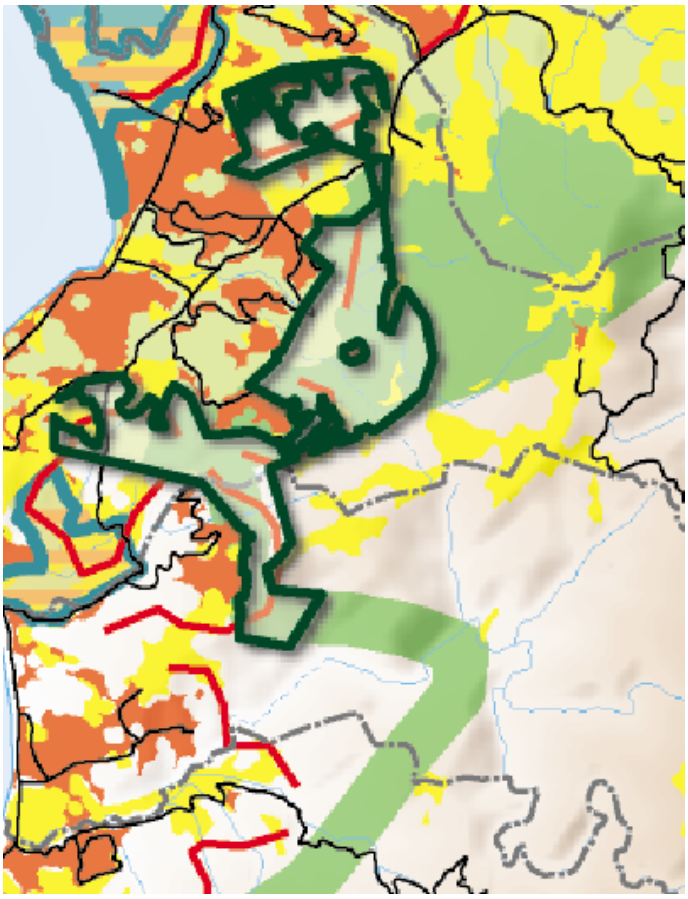
- Réserve naturelle
- Arrêtés de Protection de Biotope
- Site classé
- Espaces Remarquables ou Caractéristiques au sens de la loi « Littoral »
- Protections foncières (ENS, Terrains du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

→ ESE de Grossetto-Prugna

Le PADDUC propose un Espace Stratégique Environnemental jouant le rôle de ceinture verte en limite d'urbanisation.



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversités, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

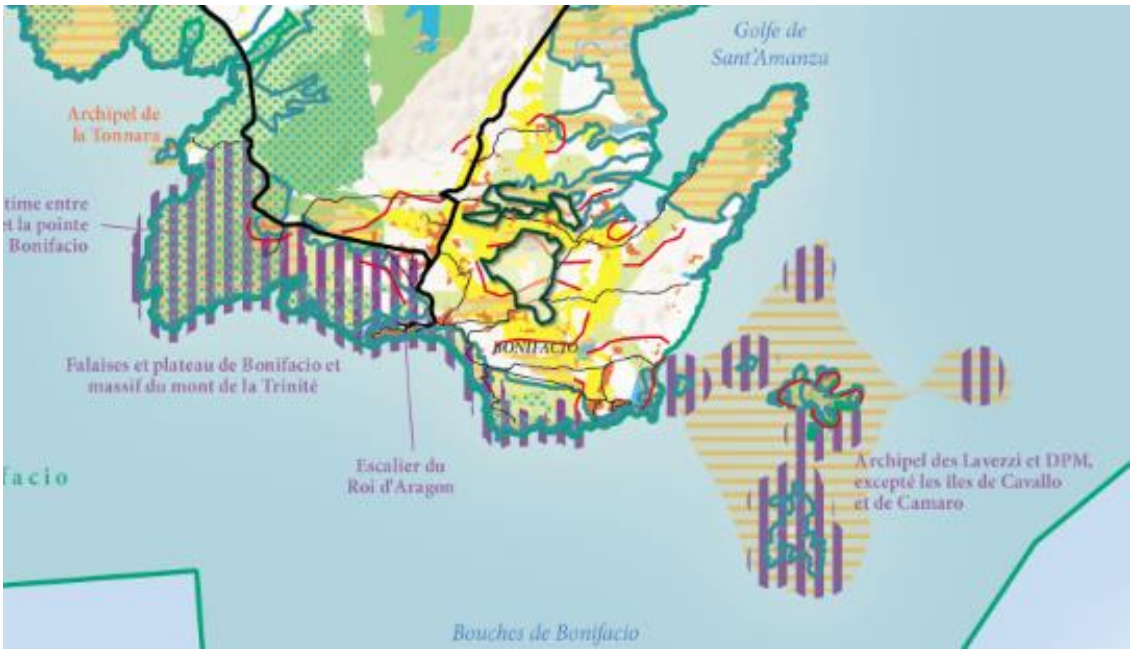
- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrains du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

→ ESE de Bonifacio

Le PADDUC propose un Espace Stratégique Environnemental visant à protéger les corridors et réservoirs menacés par l'habitat diffus.



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversités, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

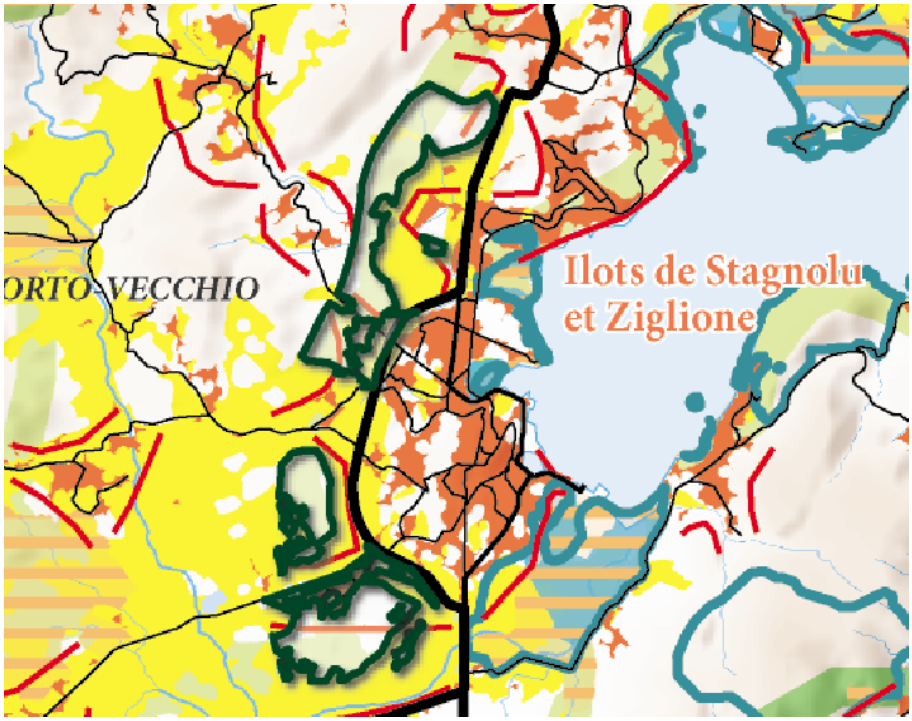
- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrain du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

→ ESE de Porto-Vecchio

Le PADDUC propose un Espace Stratégique Environnemental jouant le rôle de ceinture verte protégeant le corridor à l'ouest du SER.



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversité, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrain du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

→ ESE de Prunelli di Fiumorbu

Le PADDUC propose un Espace Stratégique Environnemental pour protéger la petite partie du réservoir de biodiversité situé au sud de la zone urbanisée qui n'est pas protégée au titre des espaces stratégiques agricoles, afin d'éviter que la protection des Espaces Stratégiques Agricoles se répercutent sur les sites naturels.



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversités, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrain du Conservatoire du Littoral)

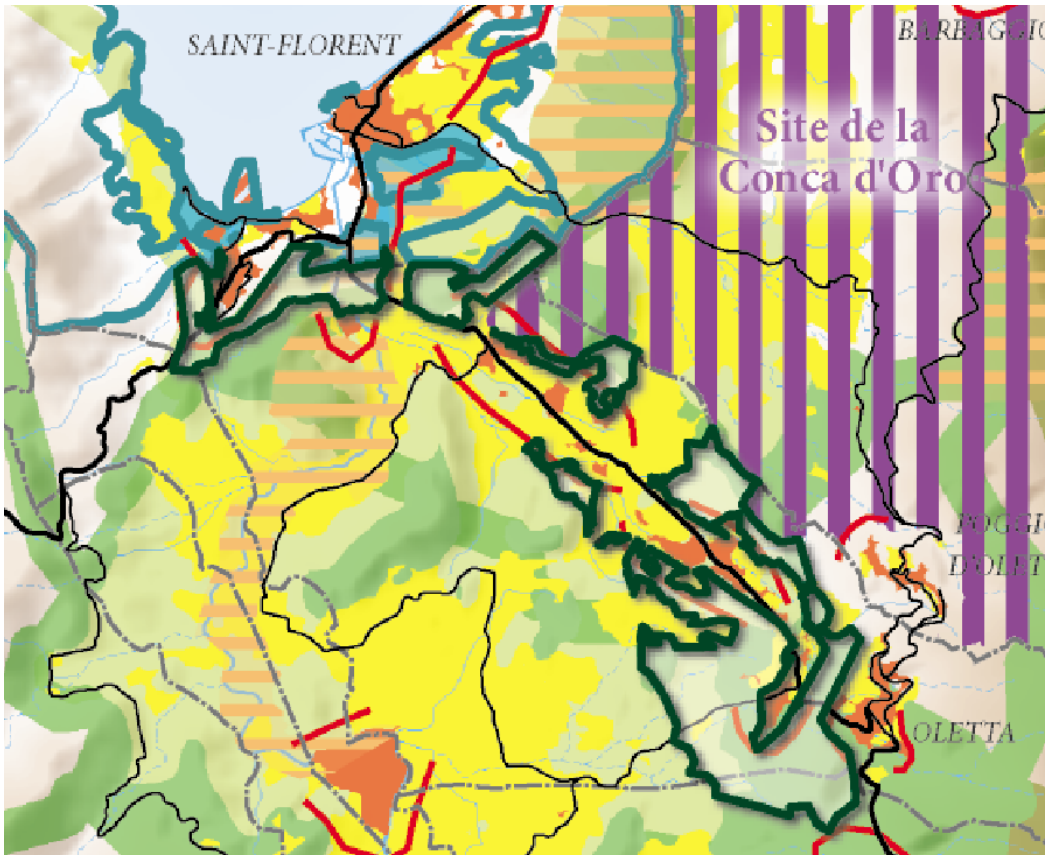
Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

→ ESE de Saint-Florent – Oletta

Le PADDUC instaure un Espace Stratégique Environnemental :

- en continuité des Espaces Remarquables ou Caractéristiques au-delà des communes littorales ;
- sur le corridor écologique au sud de St-Florent ;
- au pied d'Oletta.



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversités, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

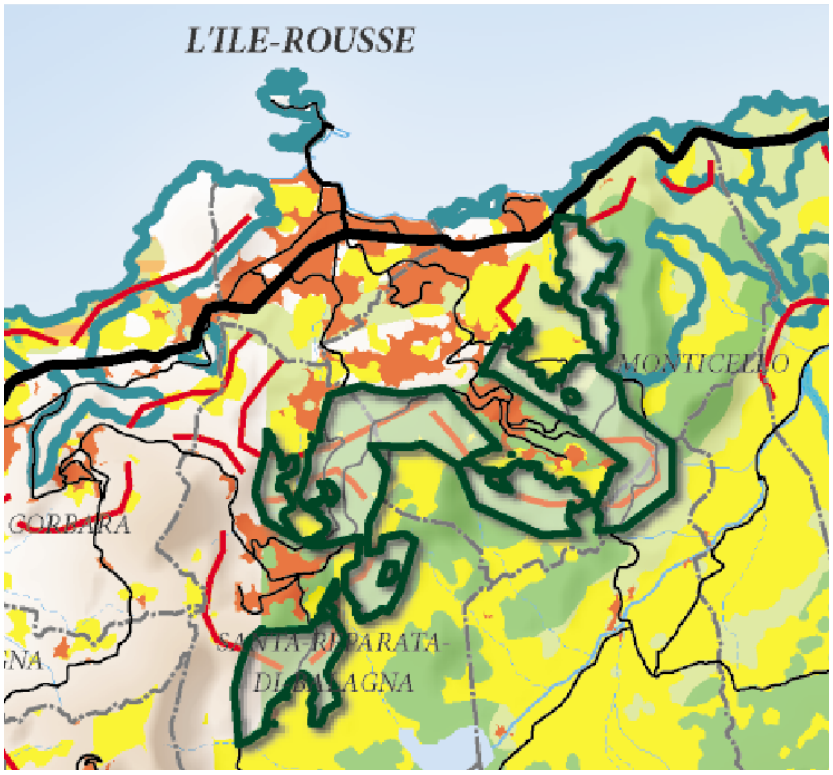
Protections fortes existantes

- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrain du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

➔ ESE de L'Île-Rousse



Le PADDUC instaure un Espace Stratégique Environnemental sur le réservoir de biodiversité au sud de l'agglomération.

EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Enjeux de biodiversité :

Réservoirs de biodiversités, sites inscrits de la loi de 1930 et corridors de la Trame verte et bleue

- Haute montagne
- Moyenne montagne
- Piémont et vallée
- Basse altitude
- Continuité aquatique

Enjeux complémentaires

- Espace stratégique agricole

Pressions

- La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
- Zone de forte pression urbaine

Protections fortes existantes

- Réserve naturelle
- Arrêté de Protection de Biotope
- Site classé
- Espace Remarquable ou Caractéristique au sens de la loi « Littoral »
- Protection foncière (ENS, Terrain du Conservatoire du Littoral)

Les espaces stratégiques

- Espaces stratégiques environnementaux

D. ENJEUX CÔTIERS

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- Assurer la préservation des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites et des paysages du patrimoine côtier *(OS 13.1)*
- Assurer la prise en compte des risques littoraux et la gestion du trait de côte *(Livret II – OS 13.2)*
- Dans les zones côtières, développer prioritairement les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et leur intégration à l'environnement *(Livret II – OS13.2)*
- Maintenir ou développer dans la zone littorale des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme *(Livret II – OS13.3)*

(Livret II, ② PADD, III.E - OS 13– p 243-268)

→Précision et hiérarchisation des Enjeux côtiers au sein du SMVM (annexe 6, livre I)

→Orientations thématiques au sein du SMVM (annexe 6, livre II)

1. UNE PRÉSENCE DE MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES REMARQUABLES EN TERRE, COMME EN MER

Si pendant longtemps, l'île s'était tournée vers l'intérieur de ses terres, elle s'est peu à peu ré-orientée vers la bande littorale où des pôles urbains importants s'étaient développés pendant la haute Antiquité. **Aujourd'hui le littoral représente le principal poumon économique de la région.** Regroupant à la fois la majorité de la population, et les plus grosses entreprises de l'île (tourisme littoral, pêche, aquaculture, conchyliculture, nautisme, transport maritime, ...), le pourtour de l'île semble être un lieu de plus en plus prisé.

Cette convoitise est essentiellement due aux paysages qui composent le littoral ainsi qu'à l'existence de centralités assurant l'essentiel des besoins et fonctions de l'île : Bastia et Ajaccio.

Le succès du dynamisme de la Corse est étroitement lié à l'état des milieux marins et littoraux qui l'entourent : leur maintien est par définition la clef de la réussite, c'est pourquoi, l'enjeu majeur du SMVM tient à leur préservation.

Si pour la plupart des espaces considérés l'état écologique des milieux est bon, il est souhaitable, dans le cadre du SMVM, d'afficher l'enjeu de leur maintien et d'anticiper, en planifiant et encadrant leur vocation, toute dérive susceptible de nuire à leur état.

Ce travail permettra également de déterminer, en négatif, les secteurs encore susceptibles de pouvoir accueillir l'urbanisation souhaitable du territoire dans un avenir proche, comme lointain.

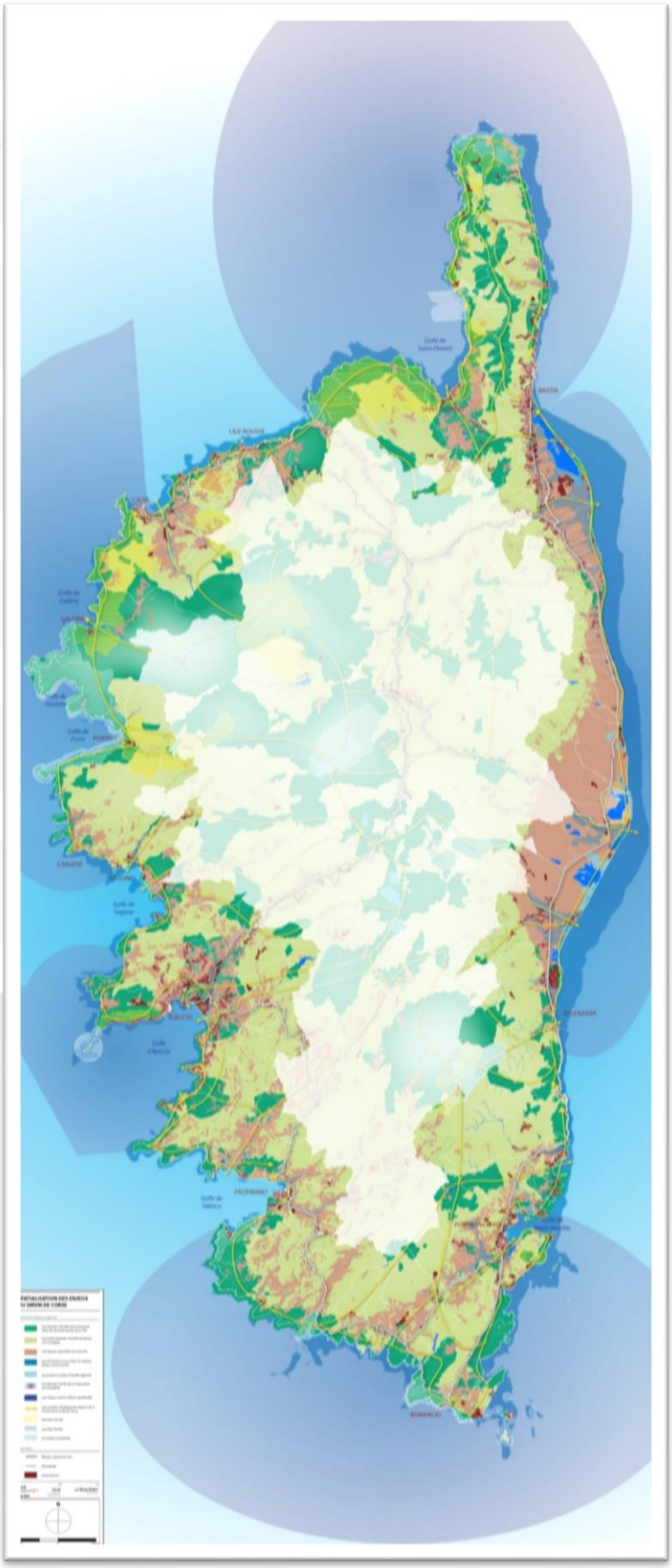
SPATIALISATION DES ENJEUX DU SMVM DE CORSE

Patrimoine naturel et agricole

- Les espaces naturels structurants et réserves de biodiversité de la TVB
- Les autres espaces naturels terrestres non protégés
- Les espaces agricoles structurants
- Les principaux cours d'eau et masses d'eaux structurantes
- Les zones humides d'intérêt régional
- Les espaces maritimes et lagunaires remarquables
- Les milieux marins côtiers significatifs
- Les corridors écologiques majeurs de la Trame Verte et Bleue Corse
- Les sites inscrits
- Les sites classés
- Les zones inondables

Etat initial

- Réseau viaire principal
- Voie ferrée
- Urbanisation



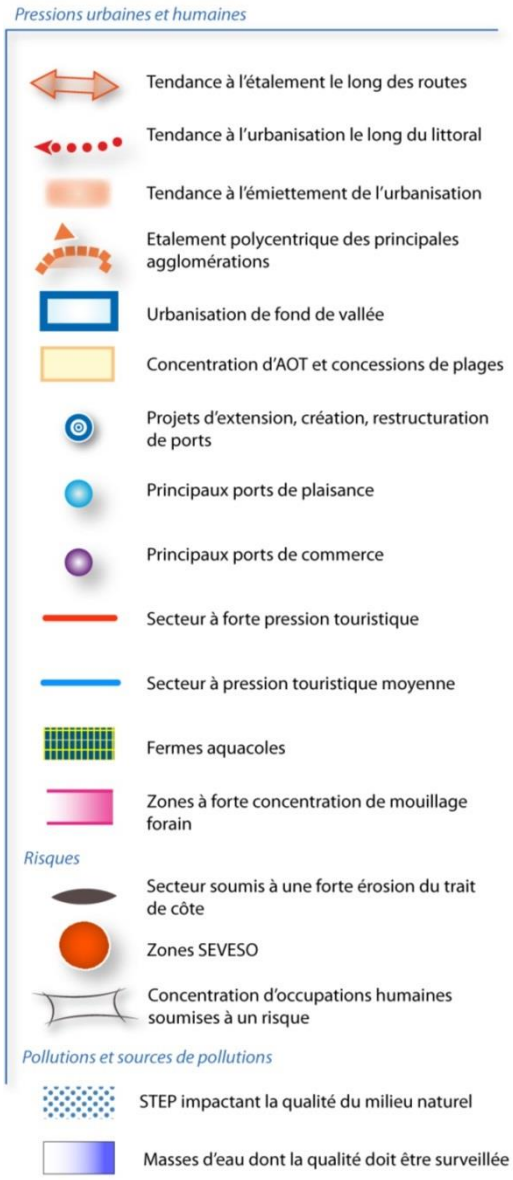
2. DES RISQUES ET MENACES POUR LES ÉCOSYSTÈMES MAIS ÉGALEMENT POUR L'HOMME

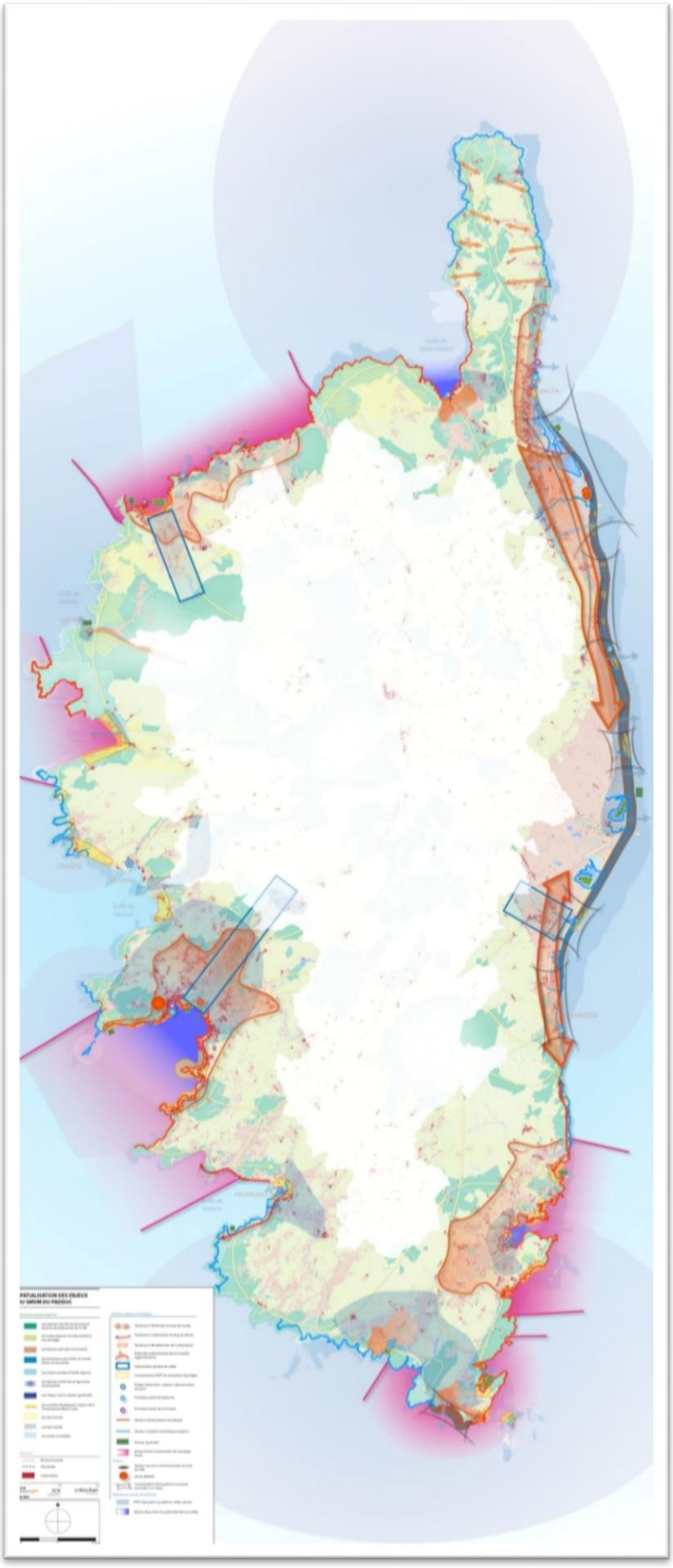
La pression anthropique sur le littoral côtier comme marin est le fruit de nombreux usages. Si dans certains secteurs ces usages sont biens perçus par les différents corps de métiers, ils peuvent parfois représenter une menace pour la préservation, voire la restauration de certains milieux écologiques.

Ces activités sont des richesses non négligeables pour l'île. Le tourisme (en grande partie littoral) représente 9 % de l'emploi permanent régional et constitue un débouché essentiel pour les productions locales, notamment d'origine agricole ou issues de l'agroalimentaire.

L'enjeu du choix des vocations n'est pas anodin. Il devra permettre de déterminer et spatialiser dans quels cas (et dans quels secteurs) la conciliation entre les activités humaines et le socle environnemental du territoire corse est possible, et dans quel cas il ne l'est pas et en définir des règles de « cohabitation » durable.

(2) RISQUES ET MENACES SUR LE LITTORAL





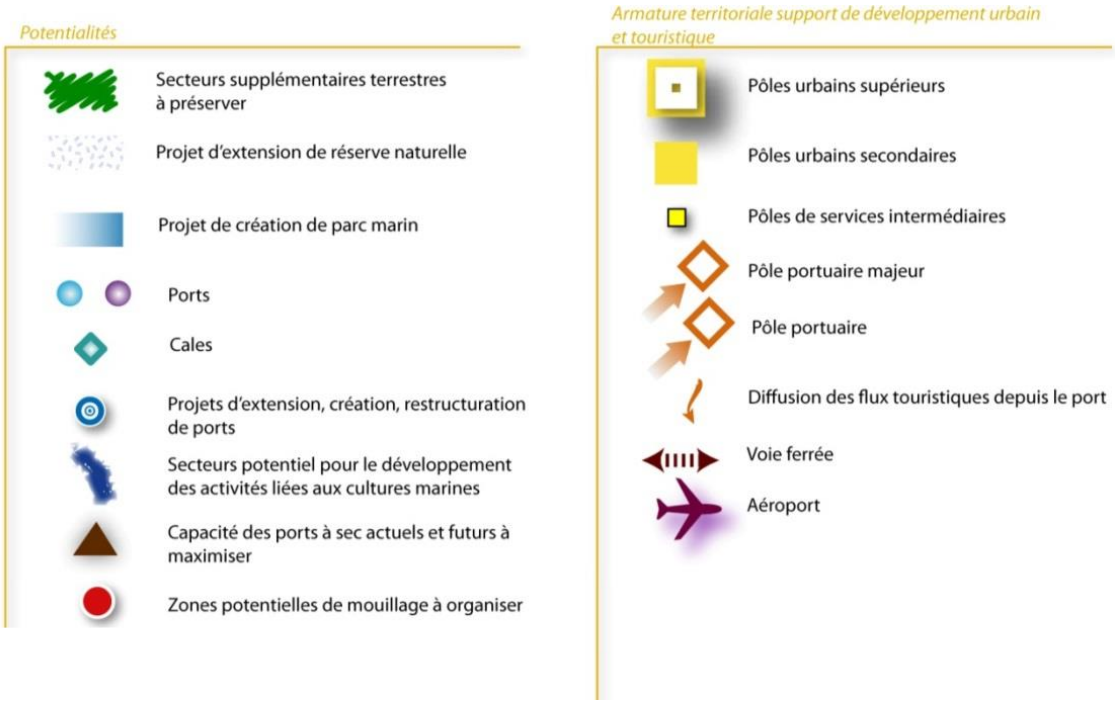
3. DES OPPORTUNITÉS ET POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DU LITTORAL

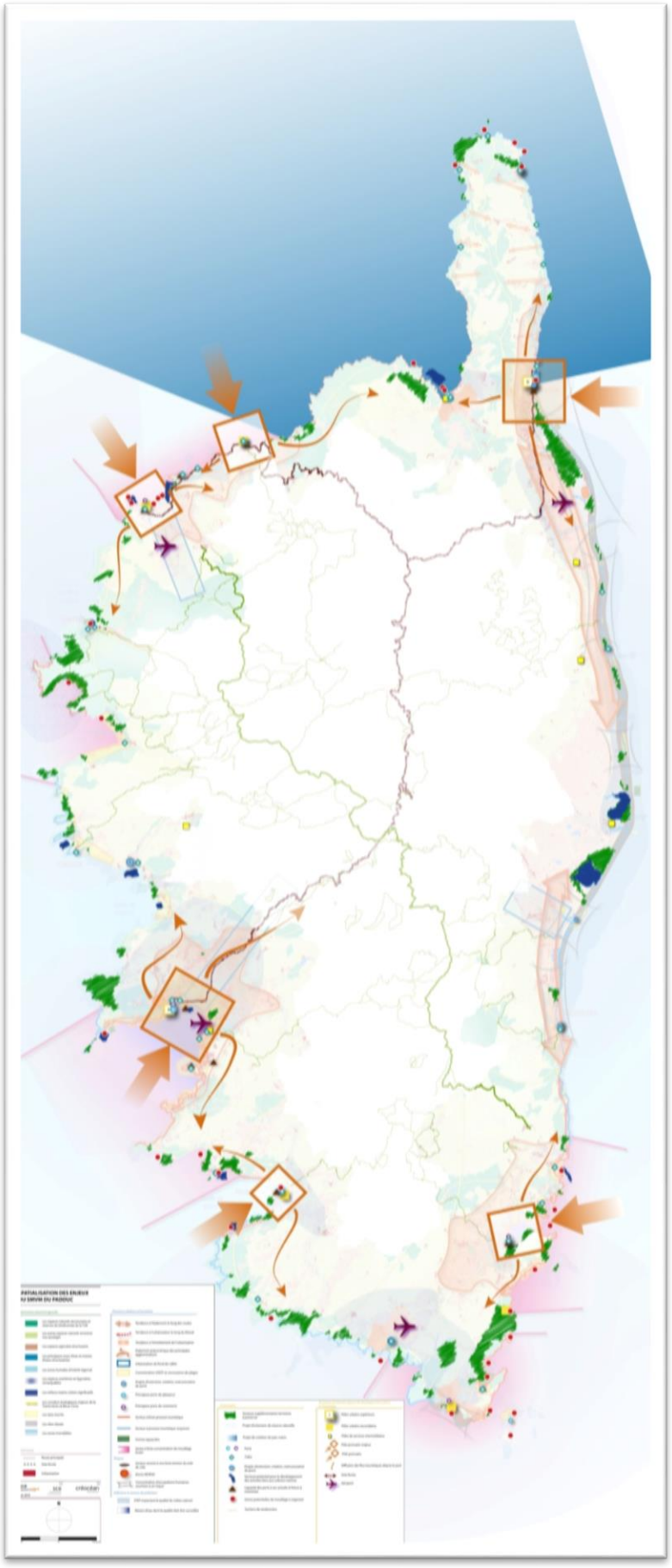
Le maintien et le développement des activités liées à la mer ou au littoral sont essentiels pour l'économie Corse. Néanmoins, les activités doivent directement être conditionnées par la préservation et la restauration des milieux et des espèces.

La maîtrise de la pression est une préoccupation permanente pour le maintien d'un environnement marin en bon état de conservation, qui est la richesse essentielle de l'île.

C'est pourquoi, au regard du socle naturel et des secteurs sensibles, le SMVM devra **accompagner le développement du territoire au travers de la valorisation des potentialités et opportunités** qu'offrent l'île et l'encadrement des projets actuels et en cours situés dans les secteurs les plus sensibles.

(3) POTENTIALITÉS DU LITTORAL





II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT SPATIALISÉ

A. LA SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL

Une carte au 1/100 000 présente le projet d'aménagement et de développement spatialisé retenu pour la Corse sous la forme d'une synthèse fonctionnelle.

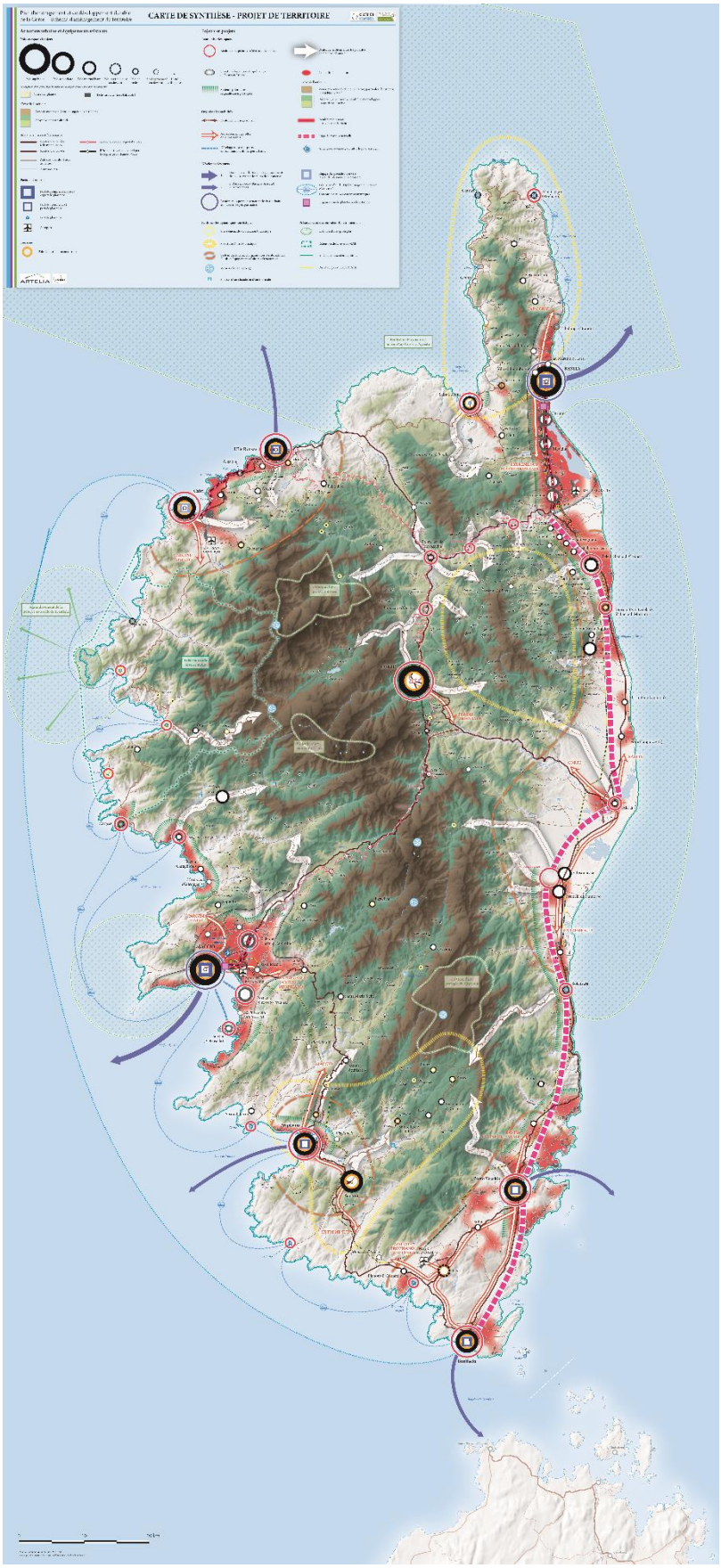
Cette carte de synthèse fonctionnelle est destinée à **illustrer graphiquement l'ambition portée par le PADUC d'une amélioration significative dans la manière dont la Corse « fonctionne ».** Par ce terme, il faut entendre ce qui concerne l'organisation urbaine, les échanges de l'île avec l'extérieur, les liaisons entre pôles de l'armature urbaine et les bassins de vie, les modalités du développement touristique et culturel, la préservation et la gestion du patrimoine naturel, etc.

Le diagnostic du PADDUC (se référer au Livret I) a mis en évidence les caractéristiques les plus significatives du territoire insulaire :

▪ **Une dichotomie entre un littoral dynamique** (sur le plan démographique notamment) **et un intérieur marqué par la déprise démographique, la perte de services publics et la langueur économique.**	→ *Livret I, p 96*
▪ **Une armature urbaine articulée en pôles d'importance différente dont il convient d'améliorer les liaisons des uns avec les autres (pôles urbains supérieurs d'importance régionale (Ajaccio, Bastia, Corte), pôles secondaires, intermédiaires, de proximité et enfin en unités villageoises).**	→ *Livret I, pp. 93-94*
▪ **Un tissu urbain dont la qualité varie en fonction des territoires et qui impacte la qualité de vie.**	→ *Livret I, PP. 96-105*
▪ **Un système culturel fragile dû notamment à des disparités territoriales.**	→ *Livret I, pp. 40-41*
▪ **Des infrastructures de transports, tant intérieurs qu'extérieurs, de bon niveau, mais qui demandent à être améliorées et surtout à être organisées dans une logique plus marquée de complémentarité.**	→ *Livret I, p. 102, p. 106, pp. 108-111*
▪ **Une mobilité des personnes principalement présente au sein des bassins de vie, qu'il est nécessaire de faire évoluer d'une pratique basée presque exclusivement sur la voiture individuelle vers un recours plus important aux modes alternatifs, notamment collectifs.**	→ *Livret I, p 109*
▪ **Un patrimoine, naturel et culturel, qui constitue un facteur d'attractivité de premier plan du territoire, qui demande à être à la fois préservé, mis en valeur et géré.**	→ *Livret I, pp. 71-90*
▪ **Une fréquentation touristique essentiellement littorale, où ses effets négatifs doivent être atténués qui doit mieux irriguer les autres parties du territoire insulaire.**	→ *Livret I, p. 99*

Pour répondre à ces enjeux, le PADDUC identifie un certain nombre d'évolutions structurelles, illustrées dans la carte de synthèse fonctionnelle.

Voici un aperçu de la carte de synthèse fonctionnelle du projet de territoire ; nous en explicitons ci-après la légende.


CARTE DE SYNTHÈSE - PROJET DE TERRITOIRE

1. EN MATIÈRE D'ARMATURE URBAINE

RAPPEL DES OBJECTIF OPÉRATIONNEL DU PADD

▶ Une armature urbaine au service d'une organisation territoriale plus équilibrée et efficiente *(Livret II – p.158)*

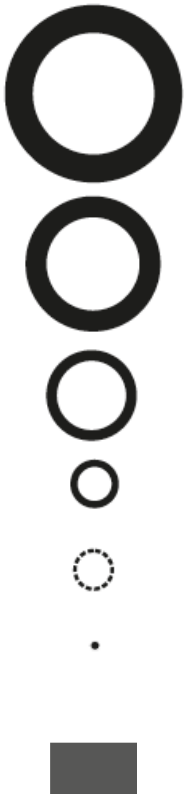
Les projections démographiques du territoire annoncent des perspectives de développement importantes pour 2030. Face à ces perspectives, il convient d'anticiper l'accueil de ces populations qui participent également à l'activité économique.

Cet accueil implique de concilier trois principes :

- **Permettre le développement de chaque commune**, différencié en fonction de sa capacité, son niveau d'équipements et de services et sa place dans l'armature urbaine. Il s'agit d'assurer à chacune d'entre elles le renouvellement démographique, la mixité sociale et générationnelle nécessaires.
- **Suivre des rythmes de développement différenciés entre les communes**, certaines étant mieux armées pour accompagner harmonieusement l'accroissement démographique par des équipements, des commerces, des emplois et des services ;
- **Respecter le besoin de proximité pour tous les habitants et d'équilibre** entre les territoires au sein de l'île, à travers la recherche de complémentarité entre les communes.

CARTE DE SYNTHèSE FONCTIONNELLE DU PROJET RéGIONAL : EN MATIèRE D'ARMATURE URBAINE

État des lieux :



Pôle supérieur

Pôle secondaire

Pôle intermédiaire

Pôle de proximité

Pôle de proximité en devenir

Unité villageoise

La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)

Afin de répondre au défi du rééquilibrage territorial, il s'agit de franchir une nouvelle étape dans l'organisation de l'île, en posant les **principes d'une armature urbaine confortant un maillage efficient en infrastructures, équipements et services.**

La stratégie consiste à **structurer le modèle d'aménagement autour de ces cinq niveaux de polarités** (se référer page 10 pour plus de détails sur l'armature urbaine).

Cela implique de **conforter la complémentarité entre ces différents échelons, en tenant compte des spécificités et du rôle de chacun d'entre eux**.

Tous les niveaux ne remplissent évidemment pas les mêmes fonctions et ne répondent pas aux mêmes besoins.

➔ **Livret I – Diagnostic p 93**

➔ **Livret II -②.PADD, chap.III.A**

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE D'ARMATURE URBAINE

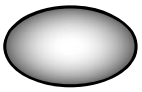
Enjeux et Projets :



Renforcer les polarités côtières et de plaine



Renforcer les liens entre les polarités de plaine et l'intérieur

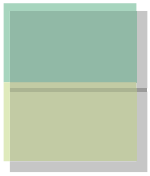


Structurer les aires métropolitaines de Bastia et Ajaccio



Contenir l'étalement urbain

Enjeux pour la Corse rurale de l'intérieur :



Zones de moyenne et basse altitude : Préserver, améliorer l'accessibilité et développer un tourisme durable



Zones de montagne : (altitude supérieure à 1000 m) : à vouer aux usages pastoraux, forestiers, aux activités de pleine nature et à la biodiversité

Des zones de pression urbaine et d'étalement à maîtriser

Une organisation modulée des agglomérations, villes ou villages, **vise à limiter la consommation d'espaces, à rationaliser les déplacements et à répondre aux besoins des territoires,** de la façon la plus adaptée possible.

Cette maîtrise de l'étalement urbain dans le cadre de projets intégrés impose de recourir, sur les secteurs concernés, à la planification urbaine au travers de documents tels que les PLU ou PLUi, les contenus des cartes communales ne permettant pas de mettre en œuvre de façon satisfaisante un projet urbain.

Les aires métropolitaines de Bastia et Ajaccio à structurer

Le PADDUC identifie les agglomérations ajaccienne et bastiaise comme ayant une **fonction métropolitaine** à l'échelle de l'île, fonction **qu'il convient de renforcer**.

En outre, c'est essentiellement au niveau de ces pôles supérieurs, qui comptent l'ensemble des zones urbaines sensibles, que les **opérations de renouvellement urbain** doivent être menées.

L'évaluation et la quantification des besoins et des usages attendus sur ces bassins de vie ne peut être menée de manière réaliste que dans la cadre d'une démarche de Schéma de Cohérence Territoriale, sur un périmètre englobant, *a minima,* celui de l'aire métropolitaine, voire, en plus, de PLUI. Par ailleurs, lorsque des extensions de l'urbanisation sont mises en œuvre, elles doivent englober la proche périurbanisation diffuse comprise dans le périmètre de l'extension, afin de **recoudre l'espace et de proposer une meilleure intégration paysagère, en même temps qu'un cadre urbain agréable à vivre.**

➔ **Livret II – PADD, 2..PADD, chap. III.C**

Les pôles secondaires et intermédiaires de l'armature urbaine

Ils constituent un niveau essentiel pour permettre un développement équilibré du territoire insulaire. Ils apparaissent localisés sur le littoral. Malgré cela, ils sont appelés à **constituer des pôles de services** permettant aux populations résidant dans les bassins de vie environnants d'avoir un accès rapide à des emplois, des activités et des services essentiels, **permettant ainsi un maintien, voire une croissance démographique de ces bassins**.

➔ **Livret II – PADD**
2.PADD, chap.III.A

Concernant les pôles littoraux, de plaine et de vallée (cercles rouges sur la carte de synthèse) : il s'agit d'en renforcer les fonctions urbaines et **d'améliorer les services de transports** qui les relient aux bassins de vie environnants. Dans cette perspective, l'objectif est de transformer en véritables villes les pôles urbains secondaires des agglomérations d'Ajaccio et de Bastia ainsi que ceux appelés à se développer dans la Plaine Orientale. Le **renforcement des aménités urbaines**, **l'organisation d'un tissu urbain** basé sur une densification, une mixité des usages possibles en visant notamment l'accueil d'entreprises, et une structuration de véritables espaces publics doit permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants, de développer un gisement d'emplois accessibles aux résidents des bassins de vie, notamment dans l'arrière-pays, mais aussi de mettre un terme à un éparpillement urbain consommateur d'espaces agricoles à fortes potentialités et d'espaces naturels à préserver.

Ces polarités constituent les points d'appui à la politique de revitalisation du rural et de la montagne.

Des enjeux pour la Corse montagneuse : préserver, améliorer l'accessibilité et développer le tourisme durable

Le diagnostic territorial fait apparaître quelques caractéristiques marquantes de la dynamique sociodémographique de l'île. En particulier, on constate que **le littoral accueille 80% de la population de l'île et 95% des lits marchands**. Outre la dichotomie littoral/intérieur, il existe un fort contraste entre le rural et les quelques pôles urbains littoraux, qui concentrent l'essentiel de la population. **Ce déséquilibre génère des fractures territoriales marquées** et concourt à la vulnérabilité écologique de la région. De plus, il témoigne du **délaissement des potentiels productifs touristiques, agricoles et sylvicoles intérieurs, pourtant gages d'un rééquilibrage du modèle économique**.

Le projet de développement économique et social ambitionné par le PADDUC tend à **renouer avec le potentiel productif de l'île**, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. En ce sens, le PADDUC affirme la volonté de mettre en œuvre une meilleure gestion et occupation de l'espace.

➔ **Livret II – PADD**
2.PADD, chap.III.A

Le PADDUC réaffirme la vocation de l'espace de montagne au-delà de 1000 m d'altitude pour les usages pastoraux, forestiers, la préservation de la biodiversité, et les activités de pleine nature, à l'exception des sites de ski déjà existants ou à réaffecter, =des cols habités ou accueillant déjà des activités permanentes ou saisonnières, et des rares hameaux traditionnels implantés au-dessus de 1 000m.

2. EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET SERVICES DE TRANSPORTS

Les transports intérieurs et extérieurs constituent une problématique centrale pour le développement insulaire. La mobilité des personnes et des marchandises à l'intérieur comme à l'extérieur de l'île est capitale.

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- Maintenir et développer les grandes infrastructures de transports
- Faciliter la mobilité intérieure
- Améliorer la coordination des acteurs institutionnels des transports

(Livret II – OS.10 – p 175)

Les orientations en matière d'infrastructures et de services de transports présentées dans le PADD sont développées et précisées dans le cadre du **Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport.**

La vocation du **Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT)** (se référer à l'Annexe 4) est essentiellement de présenter les orientations et leur traduction en programme d'actions dans le but d'améliorer la mobilité extérieure et intérieure de la Corse, qu'il s'agisse des personnes ou des biens, tout en réduisant les impacts environnementaux du système de transport. Ces deux aspects intéressent en effet tout autant le dynamisme économique de l'île que les conditions de vie de ses habitants.

Au vu des enjeux identifiés dans le diagnostic, le SRIT doit définir les orientations à court, moyen et long terme du système de mobilité de la Corse qui lui permettent de répondre à un triple défi social, économique et environnemental.

Les actions retenues dans le SRIT se déclinent selon leur nature sous forme de préconisations ou sous forme prescriptive. Dans ce dernier cas, elles sont accompagnées de documents cartographiques qui en précisent la localisation et l'ambition.

Des métropoles régionales

Le PADDUC identifie les agglomérations ajaccienne et bastiaise comme ayant une **fonction métropolitaine** à l'échelle de l'île, fonction **qu'il est souhaitable de renforcer**. Elles constituent en particulier les principales interfaces entre l'île et l'extérieur, pour les personnes et les marchandises. Leurs capacités d'échange avec l'extérieur et avec le reste du territoire insulaire doivent ainsi être confortées. C'est pour cela que le PADDUC confirme l'importance des projets de **développement portuaires et aéroportuaires**, et affirme la **nécessité de pôles d'échanges multimodaux** ainsi que de **zones logistiques reliées aux ports.** → *Annexe 4- SRIT, pp. 76-78 axe stratégique n°1 ; p. 95 axe stratégique n°10 ; p. 100 axe stratégique n°11.*

Les ports secondaires

L'ambition du PADDUC est d'**affermir la vocation commerciale des ports départementaux**, à l'exception de Calvi (appelé à se spécialiser en croisière et grande plaisance), et de **proposer le développement de liaisons** vers l'Italie continentale et la Sardaigne (Porto-Vecchio, Propriano). → *Annexe 4- SRIT, p. 79 axe stratégique n°2.*

Des infrastructures et des services de transport irrigant le territoire insulaire et articulées autour de pôles d'échange intermodaux

Le schéma illustré dans la carte de synthèse est basé sur une **hiérarchisation des réseaux et des services de transports**, depuis les points d'entrée du territoire insulaire jusqu'aux unités villageoises. Les ports et aéroports sont ainsi connectés à des services de transports en commun, ferroviaires ou routiers, qui les relient aux centre-villes et aux pôles secondaires. → *Annexe 4 -SRIT, pp. 80-83 orientation n°) ; pp.90-91 orientation n°4.*

Les pôles secondaires sont principalement reliés entre eux par des services de **transports en commun, routiers ou ferroviaires** (Balagne, Plaine Orientale), et **reliés à leurs bassins de vie respectifs par l'intermédiaire de pôles d'échange multimodaux.**

Les liaisons intéressant les pôles intermédiaires, de proximité et les unités villageoises sont quant à elles principalement organisées sur des services ne faisant pas appel à des moyens lourds : il pourra s'agir de **mutualisation avec les services de transports scolaires, de transport à la demande, de covoiturage organisé**, etc. → *Annexe 4, pp. 95-99 (axe stratégique n°10)*

Un **développement de services de transport maritimes** est envisagé, ayant notamment vocation à renforcer l'offre de transport en saison estivale sur la côte occidentale et autour du Cap Corse. Ce développement pourra s'appuyer sur le **renforcement de l'offre de mouillage** à travers le programme de développement des ports de plaisance. → *Annexe 6-SMVM livre II, volet 1.2.B ; Annexe 4, pp. 98.*

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET SERVICES DE TRANSPORTS

PORTS ET AEROPORTS

État des lieux :



Ports de commerce majeurs et ports de plaisance



Port de commerce et port de plaisance

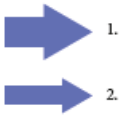


Port de plaisance



Aéroport

Projets régionaux :



Ouverture sur l'extérieur et accroissement de la desserte par les ports de commerce
1. Ports majeurs (Bastia et Ajaccio)
2. Autres ports



Renforcement des ports : restructurer le tissu urbain autour des projets portuaires



Organisation de plateformes logistiques



Engager la spécialisation vers la grande plaisance et la croisière



Développer les transports en commun maritimes périurbains



Mise en place de liaisons maritimes côtières touristiques

Concernant les ports et aéroports, le projet régional prévoit donc :

- Le renforcement des équipements de dimension régionale ;
- Le maintien de l'acquis portuaire et aéroportuaire ;
- Affirmer le rôle de la Corse dans le réseau des ports et aéroports méditerranéens ;
- Lui permettre d'être reliée toute l'année à un hub de transports à l'international.

→ **Annexe 4 – SRIT pp. 76-78**

→ **Annexe 6 –SMVM, livre II, volet 1.B.2**

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET SERVICES DE TRANSPORTS

RÉSEAUX ROUTIERS ET FERROVIAIRES

État des lieux :

Routes territoriales à deux chaussées

Routes territoriales

Autres routes du réseau armature

Autres routes

Réseau ferroviaire régional et gares



Réseau ferroviaire desservi par les lignes suburbaines et gares

Projets régionaux :



Renforcement du réseau routier



Accroissement de l'offre de services de transports en commun



Renforcement du réseau ferroviaire périurbain



Ligne ferroviaire nouvelle

Concernant le réseau routier, il s'agira donc de :

- Désengorger les deux grandes agglomérations *→ Annexe 4, p. 108 (axe stratégique n°14) ;*
- Améliorer l'accessibilité des bassins de vie ruraux et désenclaver les zones rurales ;
- Réduire les temps de parcours en modernisant les réseaux primaires et secondaires lorsque le temps de parcours entre deux pôles principaux ou secondaires est identifié comme un enjeu régional (axe Ajaccio/Porto Vecchio) ;

Concernant le réseau routier primaire, il est préconisé de privilégier les investissements de modernisation de l'infrastructure sur les itinéraires où le mode routier n'est pas en concurrence avec d'autres modes (ferroviaire, maritime) ;

Sur les autres itinéraires, il est préconisé de privilégier l'effort sur les services de transports en commun par rapport à l'investissement sur l'infrastructure routière ;

- Viser l'amélioration de la fluidité plutôt que l'augmentation des vitesses, lors de la création de nouvelles voiries périurbaines ;
- Inclure systématiquement des voies de circulation dédiées aux modes de déplacements collectifs ou doux ;
- Maintenir et améliorer le réseau routier tertiaire existant afin de préserver les exploitations agricoles et sylvicoles existantes et favoriser les liaisons entre les unités villageoises et le pôle de proximité le plus proche à court terme ;
- Conduire, à long terme, une étude des extensions des équipements et infrastructures de transport nécessaires au développement des secteurs productifs.

Concernant le réseau ferré, il s'agira de :

- Améliorer les fréquences et la vitesse de service ;
- Prolonger la ligne sur la Plaine Orientale ;
- Renforcer le train pour les déplacements vers les lieux de travail ;
- Promouvoir le rail comme mode de transport de marchandises.

Annexe 4 – SRIT pp. 80-83 et pp. 84-88

L'approvisionnement énergétique

La diversification de l'approvisionnement énergétique de l'île reste une priorité.

À ce titre, le PADDUC confirme l'importance d'accompagner la réalisation d'un réseau terrestre de transport du gaz. Il permettra d'interconnecter l'ensemble du réseau de transport entre les deux agglomérations principales, d'alimenter les deux centrales thermiques pour leur conversion au gaz naturel, et de desservir l'ensemble des localités et zones d'activités de côte orientale et du sud.

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ÉNERGETIQUES

Projets régionaux :

Projet de gazoduc (CYRENEE)

Diversification de l'alimentation énergétique de l'île par création d'un gazoduc (gaz naturel), potentiellement relié au projet GALSI (Algérie – Sardaigne – Toscane).

➔ **Livret II – PADD**
2. PADD, chap.III.B

3. EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

Un capital naturel à préserver

RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- Préserver la biodiversité et le patrimoine naturel remarquable pour transmettre la beauté et la richesse écologique de l'île aux générations futures *(Livret II – OS12.1, p. 218) ;*
- Protéger les biocénoses en renforçant les Aires Marines Protégées *(Livret II – OS13.1, p. 246) ;*
- Préserver les paysages et milieux côtiers à travers des modalités d'application de la loi « Littoral » précisées et renforcées *(Livret II – p. 235, p. 236).*

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT

Les projets régionaux :



Extension de la réserve MAB



Création d'aires marines protégées

Le PADDUC qualifie le patrimoine naturel de l'île comme un facteur d'attractivité touristique, mais aussi comme un facteur de production. Ainsi, les projets d'extension de la réserve de Scandola, de création d'un parc marin Cap Corse – Agriate ou d'une réserve des lacs dans la Restonica devront inclure des modalités de gestion de la fréquentation pour en pérenniser l'attractivité.

Sur un autre plan, la **création d'importantes aires marines protégées** sur les côtes occidentale et orientale de l'île visent à **préserver un capital halieutique** et à accroître ainsi les perspectives de développement d'une activité de pêche et d'aquaculture à fort potentiel.

Des enjeux paysagers à prendre en compte

Il existe des **enjeux paysagers** au confluent du grand paysage et de l'urbanisation qui recouvrent une dimension régionale, justifiant leur insertion dans le PADDUC.

➔ **Livret I – Diagnostic p.103**

Les paysages construits par l'agriculture, l'urbanisation, les modes de production sont révélateurs de mode de vie. Aussi, en prônant une démarche de requalification paysagère globale pour venir réparer ou redessiner des lignes de forces du paysage, il s'agit de mener une réflexion sur la stratégie à engager pour créer ou conforter un attachement au territoire et améliorer la qualité du cadre de vie.

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

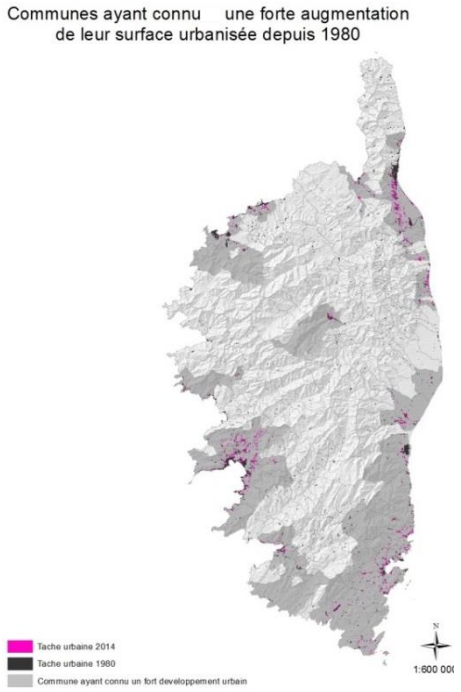
- ▶ Identifier les secteurs sur lesquels l'impact de l'urbanisation récente sur le grand paysage cause des dommages pénalisants pour maintenir le cadre de vie des résidents, les moyens d'une économie productive et l'attractivité touristique de l'île. *(Livret II – 2.PADD, OS. 12.2)*
- ▶ Venir réparer ou redessiner des lignes de forces du paysage. *(Livret II, - 2 PADD, OS. 12.2 – p. 232)*
- ▶ Favoriser l'intégration paysagère y compris dans la poursuite de l'urbanisation. *(Livret II – 2 PADD, III.C et III.D)*

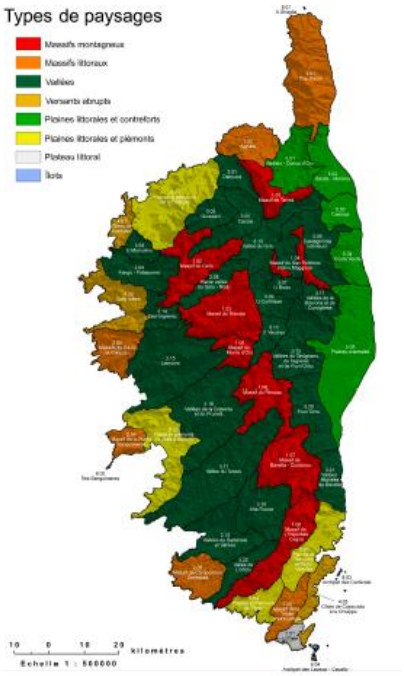
CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE DE PAYSAGE	
	Enjeu paysager d'envergure régionale : secteurs prioritaires de requalification paysagère

Le PADDUC identifie dans la carte de synthèse fonctionnelle du projet régional les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'une démarche de requalification paysagère globale, au titre des « ***enjeux paysager d'envergure régionale*** ». Il s'agit des secteurs à enjeux paysagers qui, depuis 1980, accusent une forte expansion urbaine.

La carte ci-dessous (à gauche) identifie les soixante communes qui ont connu les consommations foncières les plus importantes, soit un accroissement moyen d'une centaine d'hectares sur les 35 dernières années. Compte tenu des dynamiques économiques et sociodémographiques engagées depuis l'après-guerre l'essentiel des communes concernées se situent sur le littoral.

Le PADDUC se base sur cette évolution de la tache urbaine, en la croisant avec les types de paysages identifiés par l'Atlas des Paysages (ci-dessous, à droite) et des constatations *in situ* pour identifier les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre d'une démarche de requalification paysagère globale.





D'après les **types de paysages**[1] de l'Atlas des paysages, le développement urbain a principalement affecté :

- les paysages de plaines littorales et contrefort de la côte Est,
- les paysages de plaines littorales et piémonts de l'extrême sud et de la côte ouest,
- et plus rarement sur les paysages de massifs littoraux (Cap Corse, Sartenais ou Sanguinaires) et de massifs montagneux de l'intérieur (Corte, Alta Rocca).

➔ **Livret I – Diagnostic P 40 et p 80**

➔ **Livret II – PADD, 2.PADD, Chap.III.C et III.D**

[1] *L'atlas distingue huit types de paysages, décrits chacun dans un chapitre spécifique. À une autre échelle, les unités de paysages urbains sont également regroupées en types qui renvoient plus à l'histoire des villes et du tissu urbain qu'aux structures du relief.*

4. EN MATIÈRE DE TOURISME ET DE CULTURE

Un développement touristique et culturel équilibré

Sur le plan de l'aménagement touristique, le PADDUC identifie les enjeux suivants :

- **Des pôles littoraux de destination** (tels que Porto-Vecchio, Calvi, Propriano) dans lesquels le principal enjeu porte sur **l'amélioration de la mobilité en haute saison.**

- **Des périmètres appelés à valoriser leurs ressources patrimoniales** (archéologique dans l'Alta Rocca et le Sartenais, religieux en Castagniccia, fortifications, maisons d'Américains et vignobles dans le Cap Corse), ainsi que des sources d'eau chaude à mieux exploiter et valoriser dans le cadre d'une démarche de développement du thermalisme.

- **Des sites naturels majeurs à forte fréquentation** qui doivent faire l'objet d'une **stratégie d'aménagement et de gestion** (par exemple communes de l'intérieur dotées de sites à enjeux qu'il s'agisse de forêts territoriales fréquentées ou de sites naturels à statuts)

- **Le développement des activités touristiques de montagne** est envisagé comme un facteur de redynamisation de zones de l'intérieur, notamment les plus contraintes. Il porte notamment sur la réalisation d'équipements liés à la pratique du ski (alpin, de fond ou de randonnée) qui pourraient être implantés sur des sites existants ou étudiés sur d'anciens sites désaffectés.

Sur le plan culturel, le PADDUC vise à créer une offre mieux répartie sur le territoire insulaire. Pour ce faire, il privilégie en dehors des deux agglomérations principales **la création et surtout la mise en synergie d'équipements structurants** dans les microrégions connaissant une dynamique démographique et urbaine (Balagne, Plaine Orientale, Sartenais-Valinco, Extrême Sud), et dans certains cas un émiettement de l'offre d'équipements.

4.1. En matière de tourisme

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE DE TOURISME

État des lieux :

Pôle de destination ou de transit

Les dynamiques touristiques à renforcer :

Site à enjeux de valorisation touristique

Structurer l'offre touristique

Valoriser le capital neige

Sources d'eau chaude et d'eau thermale

Le tourisme est le premier contributeur à la création de richesse du secteur privé en Corse. Il occupe une place privilégiée dans la stratégie de diversification productive par l'effet de levier qu'il est à même de produire sur les autres secteurs de l'activité insulaire.

Le modèle corse est le fruit d'une histoire faite de résistances sociales à des modèles dominants : **le tourisme corse est avant tout le tourisme des Corses qui possèdent la quasi-totalité de l'outil de production.** Il s'agit donc d'un modèle original parmi les destinations touristiques : un modèle de développement local qu'il convient de préserver et de projeter dans l'avenir au cœur du bassin Nord-Ouest de la Méditerranée qui concentre 80 % de l'offre méditerranéenne.

L'orientation de ce secteur doit correspondre au développement d'un tourisme durable et responsable, respectueux de la société, produisant des richesses pérennes pour tous, sur tout le territoire. La Corse fait partie de ces territoires méditerranéens qui s'inscrivent dans une démarche de **construction d'une offre touristique alternative en privilégiant le facteur identitaire** comme élément fort d'une stratégie économique soucieuse de la préservation des équilibres.

Dans cet esprit, en ce sens, le tourisme social et solidaire s'inscrit parfaitement dans la stratégie. Précisément parce qu'il situe l'homme au cœur de son action. Ce n'est pas un hasard s'il appartient au programme du Conseil National de la Résistance, lequel était intitulé « *Les jours heureux* ». Il constitue depuis une offre originale fondée sur l'émancipation du salariat et l'accès aux congés payés.

Contrairement à ce que ses détracteurs disent, il n'est pas un appendice de faible qualité du tourisme marchand. Sauf à confondre luxe et qualité, les quelques 171 établissements et centre de vacances, gérés par des associations, des comités d'entreprise ou des mutuelles, en font la démonstration. Le tourisme social dispose en Corse d'une capacité d'accueil de 23 000 lits. Ces établissements reçoivent près de 150 000 vacanciers, génèrent 4 000 emplois pour un chiffre d'affaire, hors transport, dépassant les 70 millions d'euros. Il représente 10% d'activité du secteur et s'affirme comme un acteur économique incontournable mais à vocation sociale et solidaire. Il s'inscrit dans la loi Economie sociale et solidaire de juillet 2014 qui se définit comme « un mode d'entreprendre et de développement économique adapté à tous les domaines de l'activité humaine ».

Par conséquent, il permet de concevoir et de promouvoir un tourisme durable susceptible d'enrayer les déséquilibres économiques, sociaux et environnementaux produits jusque-là par la logique exclusivement marchande. L'accueil

touristique doit se faire dans le cadre d'une démarche où la dimension sociale, le rayonnement culturel, les échanges, à plus forte raison au cœur de la Méditerranée reprendront le dessus.

C'est la mise en place progressive mais résolue d'un tourisme durable qui est la seule susceptible de diminuer fortement les impacts négatifs que cette activité peut générer. **La professionnalisation du tourisme** permettra également de diminuer la vulnérabilité de ce pan vital de l'économie corse, dépendant des fluctuations de la demande extérieure.

➔ **Livret I – Diagnostic**
pp. 56-57, pp. 63-64
p.88

➔ **Annexe 2 – Plan Montagne**
pp. 30-33 et pp. 49-52

Le tourisme a toute sa place dans une stratégie de diversification productive, notamment parce qu'il est en mesure de produire un effet de levier sur les autres secteurs de l'activité insulaire, d'être un moteur du développement local.

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- ▶ Bâtir une économie touristique patrimoniale et productive toute l'année
- ▶ Maîtriser le développement touristique au moyen des documents d'urbanisme la destination des sols
- ▶ Diversifier la clientèle, étaler la saison et professionnaliser l'offre
- ▶ Équilibrer les flux touristiques sur le territoire
- ▶ Promouvoir un tourisme responsable, moderne et de qualité

(Livret II, OS 5, p 123)

Les enjeux territorialisés du tourisme insulaire

Sur le littoral

C'est essentiellement sur l'espace littoral et rétro-littoral immédiat que s'est structurée l'activité touristique en Corse depuis les premières stations climatiques, fin XIX^{ème} - début XX^{ème}, jusqu'à la montée en puissance de la fréquentation dont le décollage s'effectuera dans les années 60 et 70.

La Corse littorale a développé **une armature de stations** anciennes (Ajaccio, Propriano, Calvi, L'Île-Rousse, …) ou récentes (Porticcio, Sant'Ambroggio, Moriani, …) **qui se sont dotées d'une offre extrêmement diversifiée d'infrastructures d'hébergement et de loisirs ainsi que d'équipements structurants avec notamment le maillage des ports de plaisance.**

Aujourd'hui, le littoral doit faire face à une double réalité :

- **L'accélération de l'artificialisation** de ses espaces engendrée par divers phénomènes d'urbanisation en lien, ou pas, avec l'économie touristique ;
- Et **un phénomène saisonnier de concentration des flux nécessitant un « surdimensionnement » des équipements primaires** (déchets, eau, assainissement, voirie et réseaux divers) permettant d'absorber une forte charge sur une période courte.

Alors que presque partout dans le monde le littoral est menacé par une urbanisation dense et continue mettant en danger la qualité des paysages, **la Corse peut et doit tirer des leçons des erreurs commises ailleurs**.

Pour conserver l'avantage qui est le sien, la Corse doit prendre en considération deux contraintes d'aménagement majeures :

- **Privilégier l'aménagement en profondeur afin de briser l'urbanisation linéaire du littoral** qui s'est traduite de par le monde par diverses formes telles que les fameux « Manhattan balnéaires », murailles littorales des années 60 et 70, ou de façon plus générale les espaces touristiques régionaux fortement polarisés. Ce sont des concentrations de zones ou de foyers d'accueil présentant une relative continuité géographique. En d'autres termes, les espaces non-urbanisés y sont rares : la Côte d'Azur, le littoral adriatique et l'Andalousie sont des exemples représentatifs du Nord-Ouest méditerranéen. Au-delà de l'impact paysager, cette forme d'occupation de l'espace est économiquement inadaptée à la géographie insulaire car elle va à l'encontre de la complémentarité territoriale à rechercher entre le littoral et l'intérieur.

- **Fixer les limites de l'urbanisation afin de structurer l'espace en prenant appui sur les coupures**, qu'elles soient mineures en sites urbanisés ou majeures lorsqu'il s'agit de grands sites naturels. La force et la qualité de ces sites paysagers résident sur la capacité publique à établir des limites. Les coupures d'urbanisation définies par l'article L. 146.2 du code de l'urbanisme sont significatives d'un parti fort d'aménagement : une volonté de structurer l'urbanisation.

Sur le littoral, c'est également la réalisation du sentier du littoral qui se pose comme un enjeu majeur pour la bonne application de l'esprit et des dispositions de la loi « Littoral » qui en font un outil d'aménagement adapté à la sensibilité du milieu littoral tout en garantissant l'accès de tous à la mer. La définition du tracé et sa mise en œuvre sur les 1 100 km de côtes que compte l'île seront des étapes incontournables de la mise en œuvre du PADDUC.

➔ **Annexe 8 – Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique**
pp. 54-55

Dans l'intérieur de l'île

L'« intérieur » de la Corse constitue quant à lui, un intérieur géographique, historique, culturel, et par conséquent **identitaire**. Il s'agit bien sûr de la montagne mais pas seulement car c'est de la ruralité dont il s'agit, la ruralité qui est l'élément majeur de la culture corse. Presque toute la Corse, en dehors des villes, de la plaine orientale et des plaines alluvionnaires à l'embouchure des fleuves côtiers, a les caractéristiques des massifs montagneux.

L'espace rural, de montagne et de moyenne montagne, occupe 80 % du territoire de l'île. L'intérieur de la Corse est un espace qui n'a cessé de perdre de la population pour atteindre des densités extrêmement faibles. Cependant, la montagne corse n'est pas un exemple isolé en Europe. Des pays d'Europe possèdent des espaces montagneux aux densités très faibles, excentrés et aux climats difficiles. Ces exemples européens ouvrent à la Corse des perspectives riches en termes d'aménagement du territoire et de « vivre ensemble », ce sont des pays qui sont riches de leurs montagnes : Italie, Autriche, Allemagne, Suisse. Dans la richesse contemporaine de ces espaces, le tourisme a joué un rôle majeur : tourisme blanc mais aussi agritourisme.

La montagne corse n'a pas eu le rayonnement qui pourrait être le sein dans la modernité. Elle n'a pas connu de grandes découvertes alpines (« l'alpinisme »), elle n'a pas trouvé « l'or blanc » des stations de sport d'hiver, ni l'équilibre d'une gestion qui maintienne hommes, activités et paysages. **Son aménagement doit par conséquent s'inscrire au sein d'une stratégie de développement des espaces naturels veillant à une bonne intégration des activités humaines.**

À l'inverse de l'espace littoral, **l'espace intérieur doit donc développer une stratégie d'attractivité** à destination des populations qui l'ont progressivement abandonné. Cette stratégie est **à bâtir en complémentarité avec le littoral et en différenciant l'espace désertifié de l'espace désert : le premier relève d'une logique de développement alors que la préservation l'emporte pour le second.**

D'autre part, **la qualité architecturale des projets et leur intégration aux sites** doit être une priorité aussi bien dans les espaces littoraux que dans ceux de l'intérieur. La qualité du paysage, naturel ou urbain est un enjeu pour l'attractivité de l'île. Il est un bien à protéger mais il est aussi un moyen d'action en faveur du développement territorial.

Le Schéma d'orientation pour le Développement Touristique (SODT)

Le tourisme peut être à l'origine de la dégradation, voire de la destruction des habitats naturels, du dérangement de la faune, du cloisonnement et de la fragmentation des espaces naturels et de la remise en question du rôle essentiel des corridors biologiques, réduisant de manière significative la diversité biologique des écosystèmes. Pourtant, **aucune autre activité économique que le tourisme n'a autant intérêt à préserver la qualité de l'environnement**.

Il faut donc **veiller à la capacité de charge qu'un site peut supporter** pour une courte période de l'année et le point de rupture, au-delà duquel l'usage touristique ne permet plus de protéger l'environnement et entraîne de plus une dégradation du bien-être susceptible de rendre le site moins attractif au même titre que d'autres attributs non-environnementaux susceptibles également de modifier en les flux touristiques (ex : la non-congestion des sites, la capacité de l'offre touristique, la nature des activités proposées ou encore le prix des prestations).

Cependant, la mise en tourisme d'un territoire peut également créer du paysage, de l'activité. Elle façonne un territoire, peut lui redonner ou conforter une identité.

Quoi qu'il en soit, **le tourisme insulaire doit prendre conscience des potentialités réelles du territoire**, potentialités jusqu'alors laissées à la seule appréciation du marché. Au 1er rang de ses potentialités figurent l'agriculture, avec la richesse de sa production, **et le patrimoine sous ses différentes formes, dont il faut poursuivre la valorisation**.

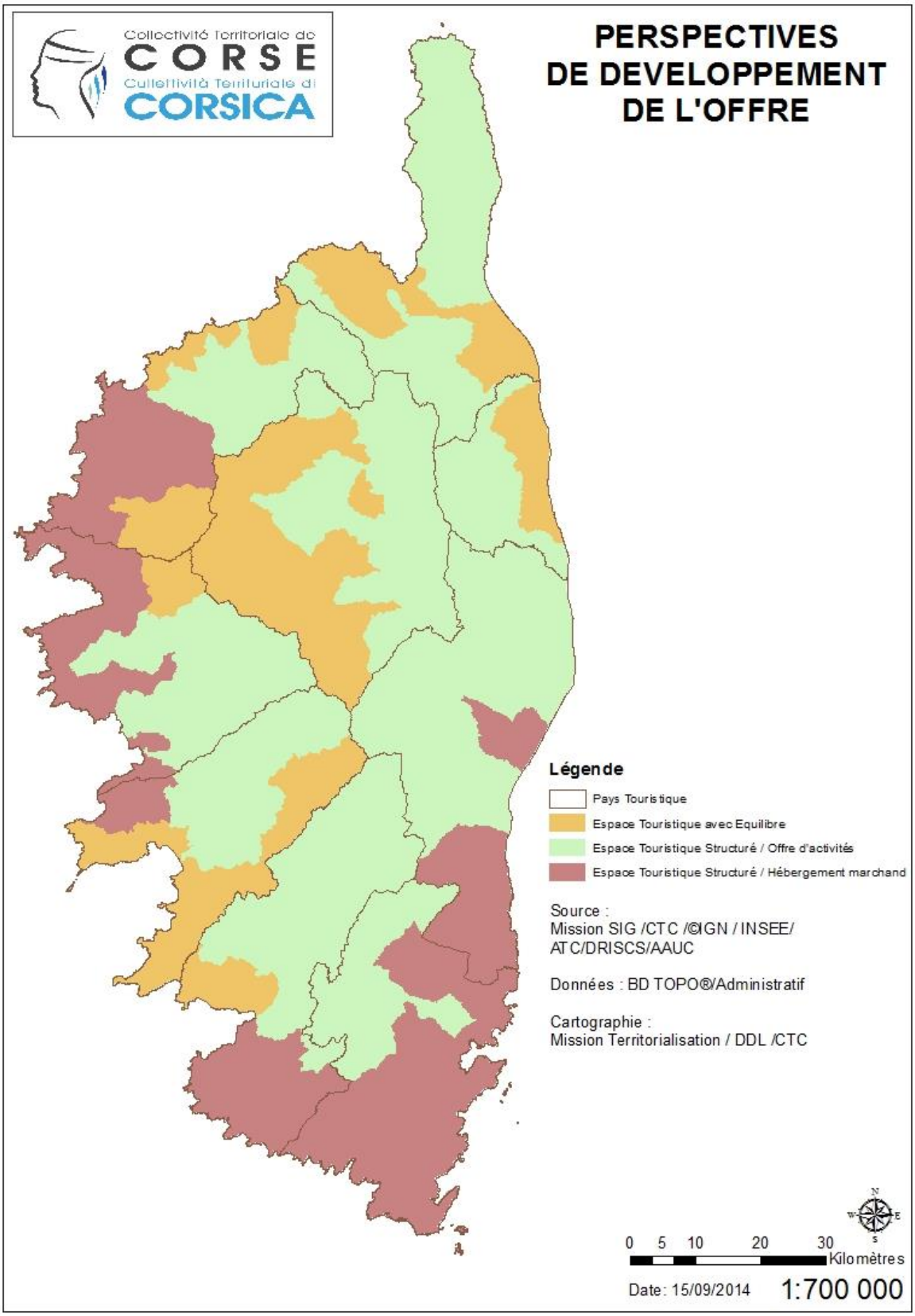
Pour répondre à ces enjeux, **la Corse a donc besoin de structurer l'offre et de coordonner les actions en faveur d'une économie touristique durable. La stratégie régionale d'une structuration en pays touristique va en ce sens.**

Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique (Se référer à l'Annexe 8) est donc l'occasion de proposer un **cadre méthodologique en faveur de la mise en tourisme du territoire** dans le respect des équilibres environnementaux et de l'identité locale.

La **structuration de l'offre**, la **complémentarité** entre les activités et les territoires, comme **l'accessibilité** aux sites, ressources et traditions locales ainsi que **l'intégration paysagère** des projets touristiques sont autant de défis que doit relever le PADDUC pour le développement durable de l'économie touristique.

Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique est une pièce consacrée spécifiquement au **développement de l'économie touristique**. Il traite exclusivement des enjeux de spatialisation de l'activité touristique et plus précisément les questions de construction (**hébergement marchand et équipement touristique structurant**) et **d'aménagement d'accès** aux sites touristiques (stationnement, mobilité et gestion de la fréquentation) qui y sont liées. Il vise ainsi à définir des orientations spatialisées en matière de développement et d'intégration de l'activité touristique, et à préciser les **conditions de compatibilité des projets touristiques avec les objectifs du PADD**.

En tant que schéma d'orientation, le SODT n'a **pas de caractère prescriptif**. Son rôle est de constituer un **cadre de référence en matière d'intégration** de l'économie touristique. Il doit être appréhendé comme un **outil d'aide à la décision**. En ce sens, il s'adresse en priorité aux collectivités compétentes en matière de tourisme.


Collectivité Territoriale de
CORSE
Culletività Territuriale di
CORSICA
PERSPECTIVES
DE DEVELOPPEMENT
DE L'OFFRE
Légende
Pays Touristique
Espace Touristique avec Equilibre
Espace Touristique Structuré / Offre d'activités
Espace Touristique Structuré / Hébergement marchand
Source :
Mission SIG /CTC /©IGN / INSEE/
ATC/DRISCS/AAUC
Données : BD TOPO®/Administratif
Cartographie :
Mission Territorialisation / DDL /CTC
N
W
E
S
0 5 10 20 30
Kilomètres
Date: 15/09/2014
1:700 000

4.2. En matière de culture

Le diagnostic stratégique du PADD a mis en exergue que **la Corse bénéficie d'une identité forte caractérisée par une culture, une langue et un patrimoine** qui sont le socle commun d'un contrat social mais aussi vecteur d'un développement économique important à travers la valorisation de styles musicaux, picturaux, artistiques et littéraires spécifiques.

Cependant, le diagnostic a aussi mis en évidence des freins au développement de la culture avec **une faiblesse et une mauvaise répartition des infrastructures et des offres de formation artistique**, de nombreuses contraintes géographiques et sociales qui diminuent les possibilités pour la Corse de s'intégrer au marché mondial des industries culturelles et créatives, un **cloisonnement des pratiques**, une **offre fragile** reposant en grande partie sur les structures associatives et enfin **des zones rurales enclavées et des quartiers sensibles encore à la marge des politiques culturelles actuelles.**

CARTE DE SYNTHÈSE FONCTIONNELLE DU PROJET RÉGIONAL : EN MATIÈRE DE CULTURE



Secteur du Schéma d'Organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels Structurants

Face à ce constat, l'Assemblée de Corse a souhaité, dans le cadre du PADDUC, disposer d'un Schéma d'Organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels Structurants, non seulement pour doter la région d'un cadre d'actions spécifique mais aussi car la culture a tout son rôle à jouer dans le projet de développement territorial de la Corse.

Le Schéma d'Organisation Territorial des Outils et Équipements Culturels (se référer à l'Annexe 9), **volet prospectif et propositionnel du SAT,** comporte à la fois une présentation de l'armature urbaine de la culture à l'échelle régionale mais aussi une **vision prospective des besoins** et des manques en fonction des territoires, ainsi qu'un certain nombre de **préconisations** à l'attention des collectivités publiques qui mettent œuvre des projets de développement territoriaux.

Il présente la culture à la fois, comme un **service public de proximité**, pour mieux vivre au quotidien, mais aussi comme un **levier de développement des territoires et un outil de lutte contre les inégalités** en favorisant l'accès au plus grand nombre, la circulation des pratiques artistiques pour renforcer la cohésion sociale, la solidarité et le bien vivre ensemble.

Le PADD a mis en avant des objectifs à poursuivre pour le développement de la culture insulaire. Le schéma d'organisation des outils et équipements culturels structurants ne reprend que les objectifs spatialisés du PADD, c'est-à-dire, ceux faisant l'objet d'un lien entre territoire, équipement et aménagement.

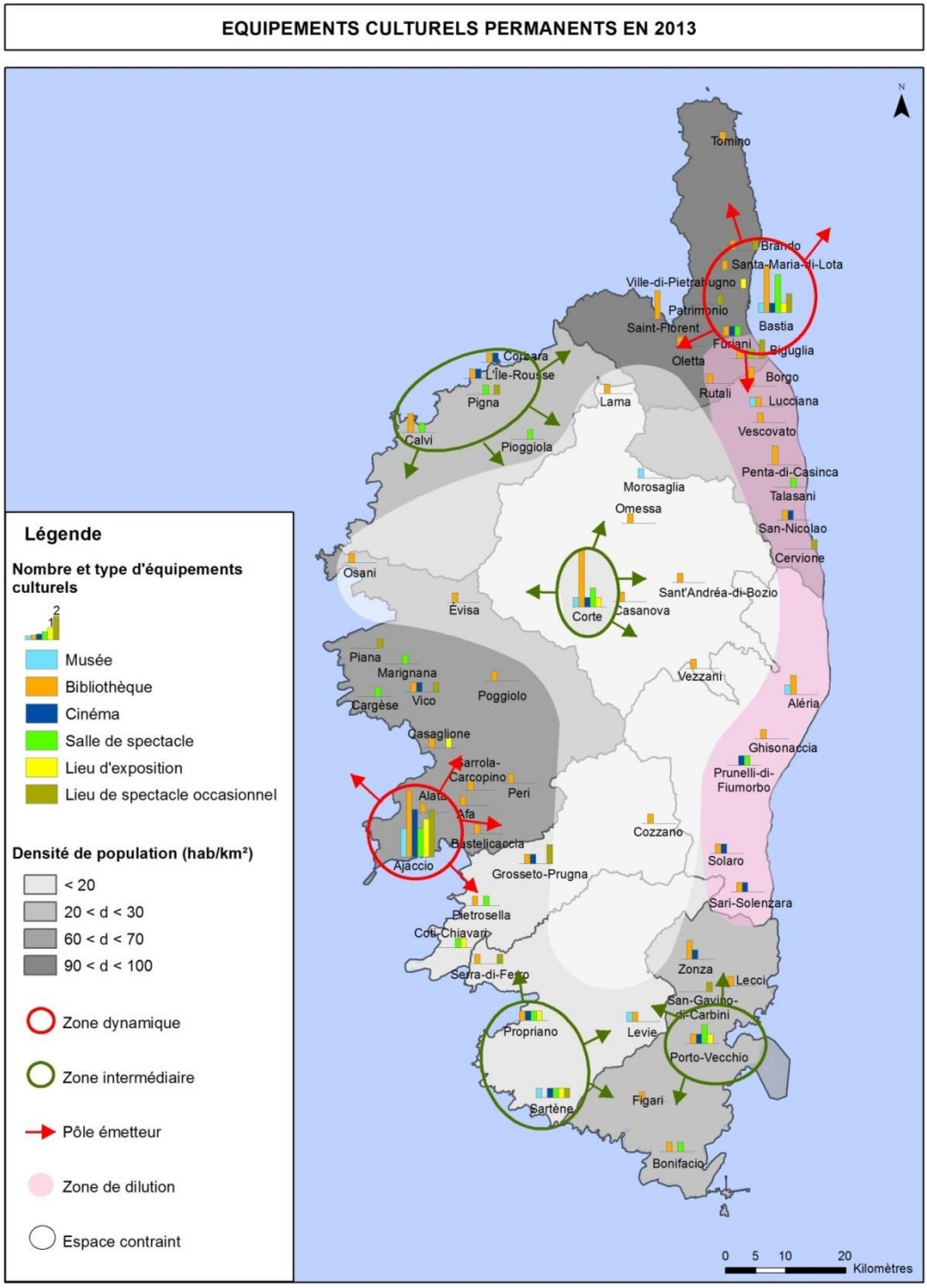
LES OBJECTIFS DU SCHÉMA D'ORGANISATION TERRITORIAL DES OUTILS ET ÉQUIPEMENTS CULTURELS

- Anticiper les besoins
- Contribuer à un meilleur maillage de l'espace culturel régional
- Garantir un meilleur accès à une offre culturelle de proximité
- Caractériser les pôles de l'armature urbaine de la culture en rendant visible la dynamique culturelle de chaque pôle
- Valoriser le potentiel culturel régional et local
- Favoriser le développement de filières culturelles comme « filières économiques productives »
- Rendre solidaire les territoires

(Annexe 9 – p 5)

Le diagnostic réalisé par le schéma d'organisation des outils et équipements culturels structurants fait émerger quatre types d'espaces, au sein desquelles il identifie des enjeux et préconisations propres :

- **les zones dynamiques** : sont des zones au développement culturel pluri-forme ;
- **les zones intermédiaires** : sont des zones où le développement culturel est fragmenté ;
- **l'espace contraint** : sont des zones où l'on note une très faible présence d'équipements culturels ;
- **la zone de dilution** : est un espace atypique où l'implantation des équipements culturels ne permet une structuration de la zone.



Carte des équipements culturels

Zones dynamiques

Agglomération ajaccienne

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Concentration des équipements dans la ville centre avec une forte dépendance des communes limitrophes et de l'agglomération ▪ Faiblesse voire absence d'équipements dans les communes de l'agglomération ▪ Équipements présents trop peu nombreux et sous dimensionnés au regard de la population ▪ Faiblesse des équipements de formation et de pratique artistique et culturelle ▪ Spécialisation dans le secteur audiovisuel et patrimoine ▪ Faiblesse de l'offre événementielle ▪ Manque de complémentarité avec la rive sud ▪ Manque de visibilité à l'extérieur de l'île	▪ Renforcer l'offre culturelle ▪ Encourager le partenariat entre les collectivités des centres urbain et périphériques dans la mesure où la ville centre supporte des dépenses de centralité, les résidents des collectivités des communes périphériques bénéficient de ces équipements plus directement que le reste de l'île ▪ Renforcer l'attractivité de la zone urbaine ▪ Prévoir une accessibilité des équipements culturels (axes routiers structurants, desserte en transports en commun) ▪ Renforcer l'offre de formation et de pratique artistique ▪ Promouvoir la filière audiovisuelle à travers la mise en place de regroupements d'entreprises ou de professionnels ▪ Fédérer la zone autour d'un ou plusieurs événements culturels majeurs ▪ Prévoir des sites d'implantation des entreprises culturelles, artistiques, artisanales, etc. ▪ Promouvoir les liaisons et synergies avec la rive sud ▪ Promouvoir un rayonnement extérieur en favorisant les échanges et les programmes européens et internationaux

Agglomération bastiaise

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Concentration des équipements dans la ville centre avec une forte dépendance des communes limitrophes et de l'agglomération ▪ Faiblesse globale des équipements culturels dans la ville centre au regard de la densité de population dans la ville centre et dans les communes de l'agglomération ▪ Sous-dimensionnement des équipements au regard de la population de l'agglomération ▪ Faiblesse des équipements de formation et de pratique artistique au regard de la densité de population ▪ Présence structurante de festivals à Bastia et dans la région bastiaise ▪ Forte présence de la thématique musique actuelle dans l'offre évènementielle ▪ Manque de visibilité à l'extérieur de l'île	▪ Renforcer de l'offre culturelle ▪ Encourager le partenariat entre les collectivités des centres urbains et périphériques dans la mesure où la ville centre supporte des dépenses de centralité, les résidents des collectivités des communes périphériques bénéficient de ces équipements plus directement que le reste de l'île ▪ Renforcer l'attractivité de la zone urbaine, en proposant une offre d'équipements cohérente au regard de la population ▪ Prévoir une accessibilité des équipements culturels (axes routiers structurants, desserte en transport en commun) ▪ Renforcer l'offre de formation et de pratique artistique ▪ Consolider l'offre événementielle et en faire un outil de promotion pour le territoire ▪ Promouvoir les activités amateurs ▪ Favoriser le maintien de festivals spécifiques (danse) ▪ Promouvoir un rayonnement extérieur en favorisant les échanges et les programmes européens et internationaux

Zones intermédiaires

Balagne

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Faiblesse des équipements au regard de la population résidente et touristique ▪ Présence de pôles spécifiques ▪ Foisonnement culturel via les festivals, les lieux de créations artistiques uniques en Corse (lieux de résidence de création professionnelle), la pratique du chant ou encore les acteurs du patrimoine immatériel ▪ Faiblesse des équipements de formation et pratique artistique ▪ Faiblesse des équipements de diffusion de spectacles	▪ Renforcer l'offre culturelle ▪ Mettre en réseau les pôles de compétences artistiques et culturels et accompagner les expériences de mutualisation ▪ Favoriser le rayonnement international des équipements à vocation spécifique ▪ Rattacher le foisonnement culturel à des équipements culturels ▪ Renforcer l'offre de formation et de pratique artistique et notamment musicale ▪ Consolider l'offre événementielle et l'utiliser comme moteur de promotion culturelle à l'international

Sartenais-Valinco

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Présence d'équipements équivalents en nombre et en type entre Propriano et Sartene ▪ Territoire essentiellement rattaché à ces deux villes en termes d'offre culturelle et de formation artistique et culturelle ▪ Manque de complémentarité entre les deux pôles ▪ Mise en concurrence des équipements ▪ Faiblesse de l'offre événementielle	▪ Mise en réseau des équipements de Propriano et Sartene ▪ Renforcer les synergies et les potentiels de compétences et/ou de spécialisation territoriale ▪ Mutualiser les moyens ▪ Favoriser le rayonnement d'équipements ▪ Accompagner la spécialisation dans le secteur du spectacle vivant (musique) et du patrimonial (archéologie)

Extrême sud

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Présence faible d'équipement à Porto-Vecchio et Bonifacio ▪ Faiblesse des équipements culturels dans la zone au regard de la population résidente et touristique ▪ Zone sous dotée au regard des potentiels de développement ▪ Pas de dynamique culturelle visible malgré la présence d'un équipement spécifique (cinémathèque) ▪ Faiblesse relative de l'offre événementielle ▪ Faiblesse des équipements de formation et pratique artistique	▪ Renforcer l'offre culturelle de la zone au vu de sa volonté de développement urbain et touristique ▪ Mutualiser les moyens entre les deux pôles ▪ Mise en réseau des équipements de Porto-Vecchio et Bonifacio ▪ Favoriser une diversification de l'offre ▪ Valoriser les équipements culturels en manque de visibilité à travers des événements initiés ou relayés par les collectivités pour accueillir des activités complémentaires ▪ Travailler au rayonnement régional des équipements existants ou à venir ▪ Développer l'offre de formation et de pratique artistique

Corte

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Exception cortenaise au sein d'une zone avec une quasi- absence en termes d'équipements culturels ▪ Développement des équipements lié à la dynamique de l'Université de Corse ▪ Double enjeu au regard de la population de la zone rurale et des étudiants ▪ Faiblesse des équipements de formation et de pratique artistique ▪ Faible dynamique événementielle et festive	▪ Maintenir le niveau d'équipements culturels et favoriser la diffusion de spectacles ▪ Augmenter l'offre de pratique artistique ▪ Favoriser les liens et les échanges avec le monde rural qui entoure Corte ▪ Renforcer l'accessibilité vers Corte et le rôle de repère structurant au sein de la zone ▪ Favoriser l'émergence d'une offre événementielle structurante ▪ Favoriser les liens entre l'Université et les structures régionales d'enseignement artistique (cinémathèque, conservatoire, centre d'art polyphonique, etc.) ▪ Développer l'offre de formation culturelle initiale

Espaces contraints

Corse rurale de l'intérieur

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Faible nombre d'équipements culturels ▪ Zone de cumul de contraintes géographiques et sociodémographiques ▪ Foisonnement culturel intense autour de l'expression orale, de l'artisanat et des événements festifs ▪ Présence de festivals spécialisés dans des pôles ruraux	▪ Soutenir le dynamisme des acteurs du patrimoine immatériel ▪ Favoriser le développement des activités artisanales ▪ Améliorer l'accessibilité des résidents de l'espace contraint vers les zones dynamiques et intermédiaires en termes d'équipements culturels ▪ Valoriser la présence d'événements festifs ▪ Favoriser l'émergence de festivals spécialisés

Ouest Corse, littoral escarpé

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Faible nombre d'équipements culturels ▪ Zone de cumul de contraintes géographiques et sociodémographiques ▪ Présence de festivals et équipements spécialisés dans des pôles ruraux	▪ Améliorer l'accessibilité des résidents de l'ouest corse vers les zones dynamiques et intermédiaires ▪ Valoriser la présence d'événements festifs et/ou de festivals spécialisés ▪ Maintenir les lieux de diffusion de culture et d'enseignement et de pratique artistiques ▪ Encourager la mise en réseau des équipements et l'itinérance

Zone de dilution

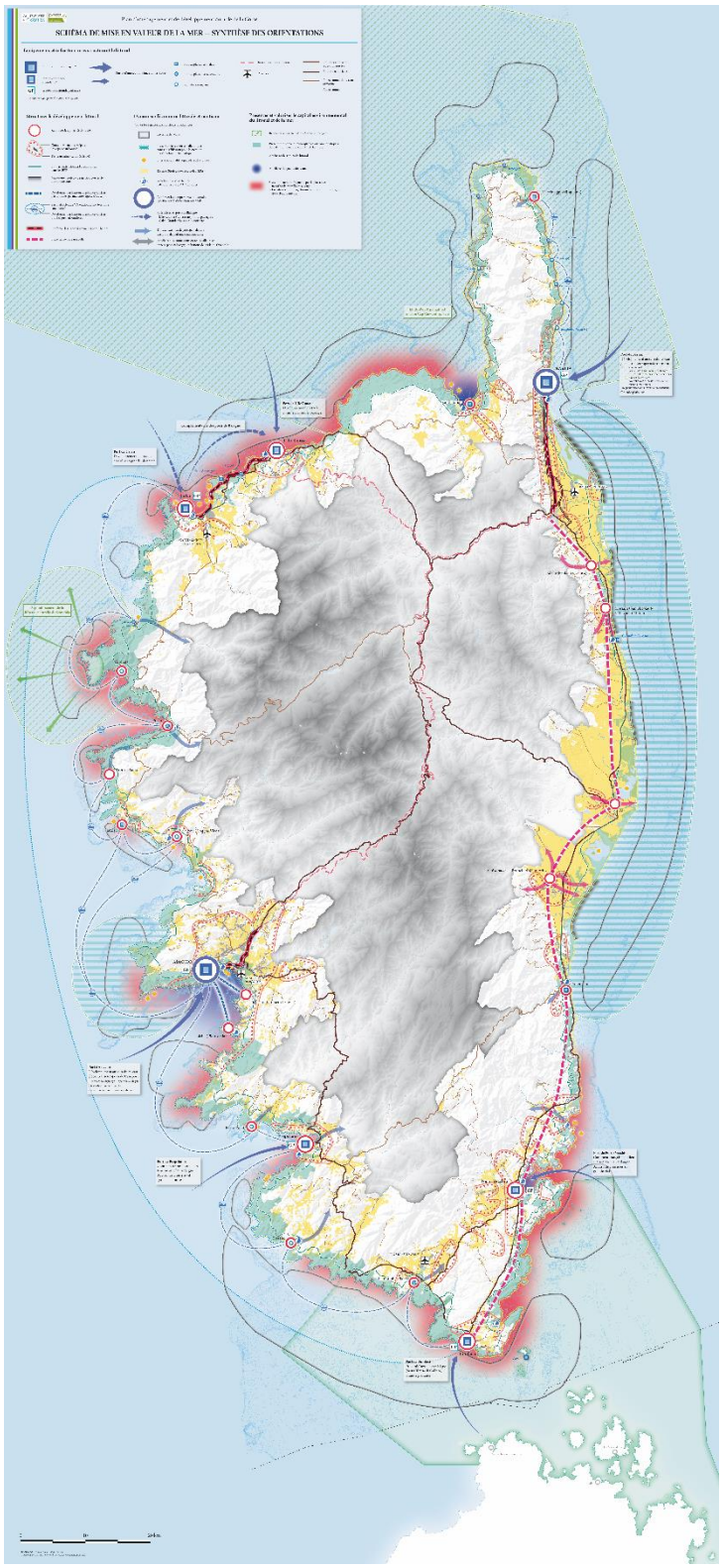
Côte Orientale

ENJEUX	PRÉCONISATIONS
▪ Localisation des équipements culturels en chapelet le long de l'axe routier ▪ Faiblesse et sous-dimensionnement des équipements culturels et de formation ▪ Développement linéaire de l'offre culturelle ▪ Manque de concentration et de complémentarité et de visibilité des équipements culturels / risque de banalisation ▪ Vitalité du patrimoine immatériel surtout dans le domaine de l'artisanat et de l'animation locale	▪ Besoin d'une réflexion d'ensemble au sein de la zone ▪ Prévoir la structuration d'un ou plusieurs pôles culturels au sein de la zone (parallélisme avec l'objectif de structuration de centralités urbaines sur ce territoire) ▪ Mise en réseau des équipements existants ▪ Augmenter l'offre de formation et de pratique artistique ▪ Valoriser le foisonnement culturel et festif ▪ Rattacher les communes des piémonts vers l'offre du littoral en améliorant leur accessibilité

➔ **Annexe 9 – Schéma d'Organisation Territoriale des Outils et Équipements Culturels Structurants pp. 29-35**

5. EN MATIÈRE DE MISE EN VALEUR DE LA MER

En complément de la synthèse fonctionnelle du projet de territoire, nous présenterons ici rapidement la **carte de Synthèse des Orientations du Schéma de Mise en Valeur de la Mer.** En voici un aperçu ; nous en explicitons ci-après la légende.



5.1. Structurer le développement littoral

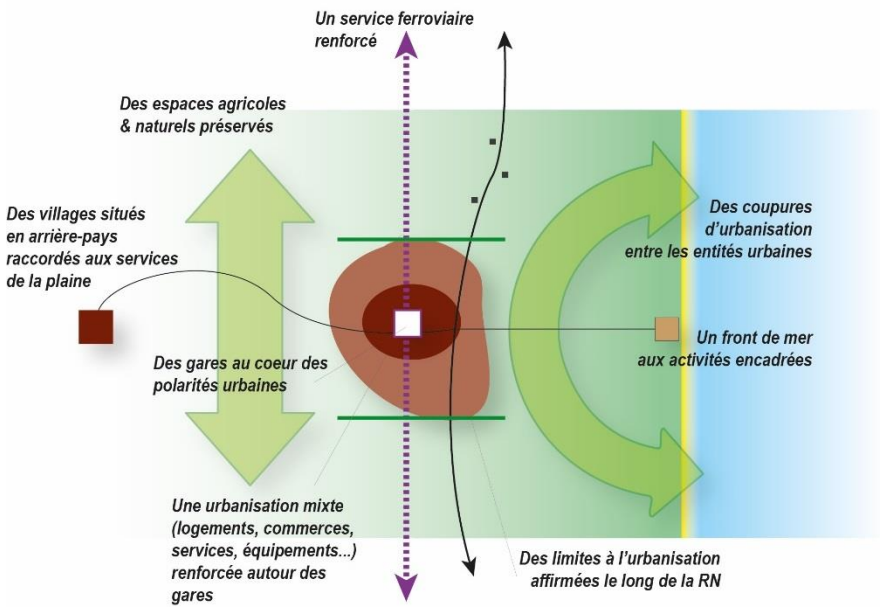
À l'échelle régionale, contribuer à l'amélioration du maillage territorial

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	Renforcer les polarités littorales
	Développer des liaisons maritimes côtières périurbaines permanentes (golfe d'Ajaccio)
	Développer des liaisons maritimes côtières touristiques saisonnières

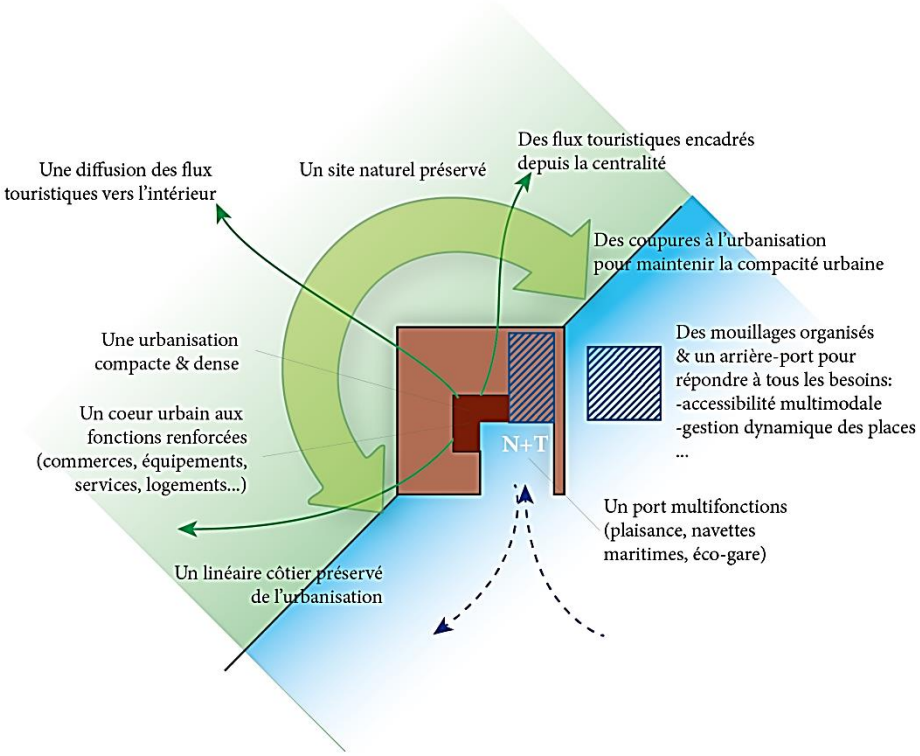
Il s'agira de :

- **Renforcer les polarités littorales**, en particulier autour des fonctions portuaires (cf figures ❶ et ❷ ci-après) ;
- **Renforcer la mobilité littorale**, en développant d'une part des liaisons maritimes côtières permanentes (golfe d'Ajaccio), et d'autre part des liaisons maritimes côtières saisonnières.

❶ Renforcement des polarités sur la Plaine Orientale



2 Polarité nouvelle ou à renforcer autour des ports



À l'échelle locale, favoriser la structuration urbaine et son intégration paysagère et socio-économique

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Contenir, structurer et renforcer les espaces urbanisés** La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)
	Limiter l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage
	**Mener une stratégie de gestion concertée du trait de côte**

Il s'agira de :

- **Contenir, structurer et renforcer les espaces urbanisés ;**
- **Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;**
- **Gérer et anticiper les risques liés à l'érosion côtière.**

5.2. Dynamiser l'économie littorale et maritime

Vouer les espaces aux fonctions productives

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Secteurs de pêche**
	**Préserver la ressource halieutique : zones de réflexion pour la création d'AMP à finalité halieutique**
	**Sites à potentialité aquacole à développer**
	Espaces Stratégiques Agricoles

Sont réservés :

- À la pêche, les secteurs repérés comme les plus fréquentés par les pêcheurs professionnels et nécessaires à leur activité ;
- à l'aquaculture, les quelques sites présentant des potentialités de développement, les fermes existantes étant protégées dans leur vocation actuelle ;
- À l'agriculture, les espaces stratégiques agricoles (ESA), en articulation avec les autres composantes du PADDUC (PADD, SAT, plan montagne), sous réserve d'autres enjeux forts et interpénétrés, du fait de l'urbanisation, du besoin d'aménagement et de foncier à vocation économique autour des équipements aéroportuaires structurants, pour des espaces de logistiques, pour des ZA nautiques, …, qui donnent lieu à la création d'un Secteur à Enjeu Régional (SER).

Renforcer et spécialiser les équipements industrialo-portuaires

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Renforcer les équipements industrialo-portuaire de dimension régionale**
	**Spécialiser les ports de Balagne**

Il s'agira de :

- **Renforcer les équipements industrialo-portuaire de dimension régionale ;**
- **Spécialiser les ports de Balagne : fret et transport de passagers pour L'Île Rousse, grande plaisance et croisière pour Calvi.**

Définir une stratégie de développement de la filière nautique

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Améliorer l'accès à la mer : cales, ports à sec, ZA nautiques**

L'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour les industries nautiques, qui figure dans la carte de synthèse des orientations du SMVM et dans la stratégie de développement de la filière nautique ci-après, sont prises en compte dans les orientations de ces SER.

5.3. Préserver et valoriser le patrimoine environnemental

Renforcer le réseau d'AMP

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Renforcer le réseau d'Aires Marines Protégées**

Préserver le patrimoine naturel emblématique du littoral

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Préserver les ERC**

Il s'agira de préserver les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Préserver la qualité des eaux et des milieux aquatiques

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	**Améliorer la qualité des eaux**

Valoriser durablement le patrimoine naturel des zones côtières

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE MISE EN VALEUR DE LA MER	
	Aménager le sentier du littoral
	**Résorber le mouillage sauvage** **Encadrer le mouillage forain**

Il s'agira de :

- Aménager le sentier du littoral ;
- Dans les secteurs fortement fréquentés par la plaisance, adopter une stratégie de gestion des mouillages pour résorber le mouillage sauvage et encadrer le mouillage forain par des solutions de gestion et/ou d'équipements.

Enfin, il s'agira de déterminer les vocations des plages en fonction de leurs caractéristiques physiques et de leur fréquentation.

Pour plus de détails, de référer à l'Annexe 6 – Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

B. LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE

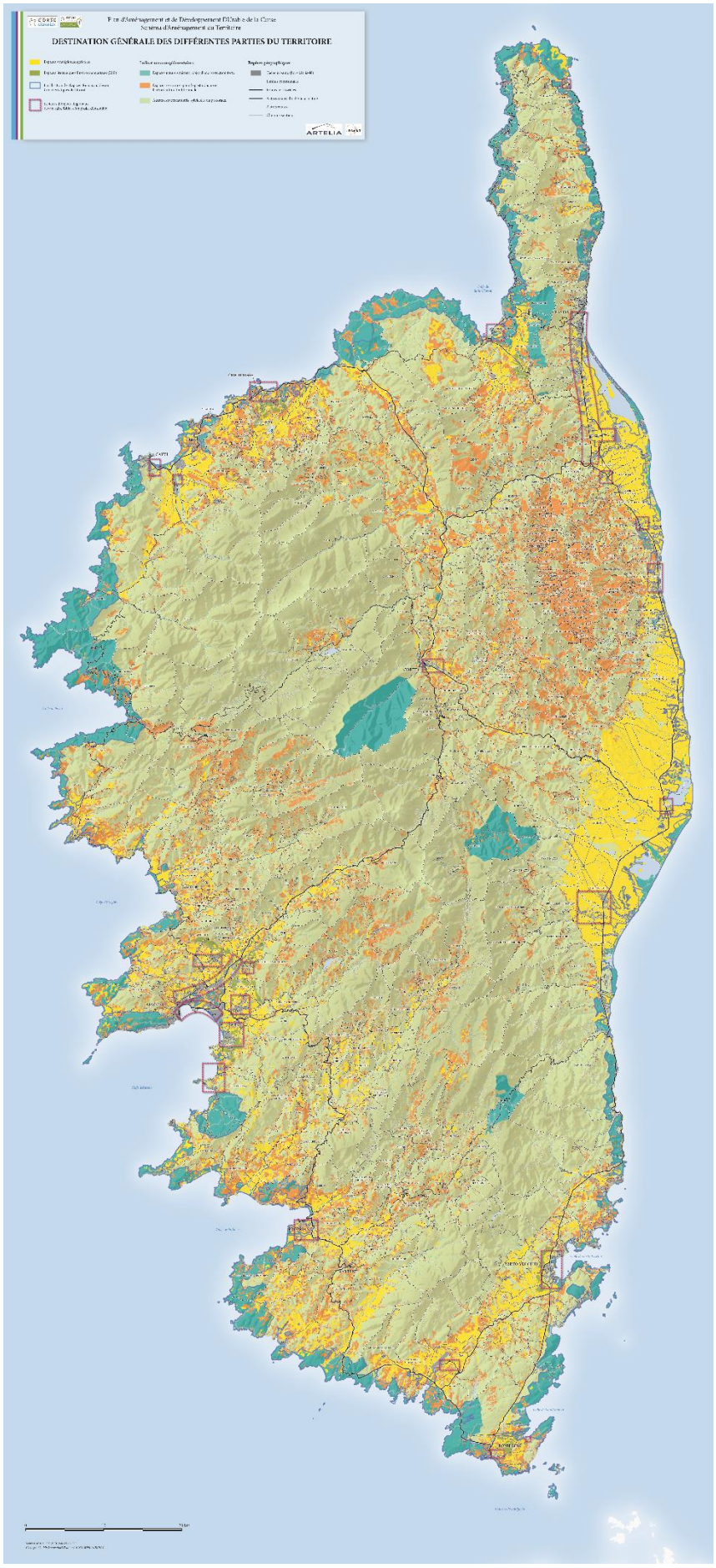
Une carte au 1/100 000 présente le projet d'aménagement et de développement retenu pour la Corse du point de vue de la destination générale des sols. Il s'agit de la Carte de Destination Générale du Territoire (CDGT).

En effet, en application de l'article L. 4424-9.–I *« La destination générale des différentes parties du territoire de l'île fait l'objet d'une carte, dont l'échelle est déterminée par délibération de l'Assemblée de Corse dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre, et que précisent, le cas échéant, les documents cartographiques prévus à l'article L. 4424-10 et au II de l'article L. 4424-11. »*

RAPPEL DES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PADD

- **Préserver et mobiliser le foncier agricole et sylvicole** dans sa fonction productive *(Livret II – OS.4 et OS. 14, p 246 et 269)*
- **Produire une urbanisation économe de l'espace**, réfléchie au regard de la capacité des territoires à l'intégrer, localiser les extensions de l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante et réaliser des extensions urbaines concentriques et en profondeur, renouveler et renforcer la ville pour la rééquilibrer et la valoriser *(Livret II, OS 11 – p 195)*
- **Préserver la biodiversité et le patrimoine naturel** remarquable, préserver les paysages et milieux côtiers à travers des modalités d'application de la loi « Littoral » précisées et renforcées *(Livret II –OS. 12.1, p 236)*

En voici ci-après un aperçu de la carte de destination des différentes parties du territoire, accompagné d'une explicitation synthétique de sa légende.


DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE
ARTELIA

LÉGENDE DE LA CARTE DE DESTINATION DES SOLS	SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES
❶ ESPACES À VOCATION PRINCIPALEMENT URBAINE & ÉCONOMIQUE	
La tache urbaine actuelle (hors bâti isolé)	*Renforcement urbain dans les espaces urbanisés, en cohérence avec les formes urbaines attendues.*
Les Secteurs d'Enjeux Régionaux	*Zones de forts enjeux de développement urbain ou économique où une approche globale est nécessaire, auxquelles le PADDUC assigne des orientations d'aménagement, pour permettre l'émergence de projets de territoire intégrés. Le PADDUC subordonne l'extension de l'urbanisation dans ces secteurs à la condition d'un aménagement d'ensemble dans le respect des enjeux identifiés et des orientations fixées par le PADDUC sur chacun de ces espaces.*
❷ ESPACES A VOCATION AGRICOLE	
Espaces stratégiques agricoles	*Espaces strictement préservés dans leur vocation agricole. Leur retranscription dans les documents locaux se fait dans le cadre d'un rapport de stricte compatibilité*
Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels	*Principe de préservation des terres agricoles : Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC hors des zones agricoles.*
❸ ESPACES A VOCATION NATURELLE (ET/ OU AGRICOLE)	
Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte	*Application des textes en vigueur.*
Espaces stratégiques environnementaux	*Espaces voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques Les documents d'urbanisme devront démontrer la compatibilité des projets d'aménagement au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité.*
Espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux	*Principe de préservation de la vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale de ces espaces : Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables.*
Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC) au sens de la Loi Littoral	*Aucune urbanisation ou construction nouvelle sauf certains aménagements légers, équipements et infrastructures.*

➔ **Pour le détail des prescriptions, se référer au Livret IV – Orientations Réglementaires**

III. QUATRE PROBLÉMATIQUES TERRITORIALES OU THÉMATIQUES MAJEURES À RÉSOUDRE

A. LE PADDUC COMME « PROCESSUS », ET PAS UNIQUEMENT L'ABOUTISSEMENT D'UN DOCUMENT « BOUCLÉ »

Le travail de finalisation du PADDUC a mis en évidence des thèmes ou des secteurs géographiques porteurs d'enjeux majeurs et intriqués, susceptibles de constituer de véritables « nœuds gordiens » au regard des ambitions dont la démarche de planification territoriale est porteuse ; les problèmes ainsi étroitement noués (les métropoles, certaines solutions contre-productives), ou la multiplicité d'enjeux contradictoires (entraînant la nécessité de partis explicites et si nécessaire audacieux / originaux pour les territoires les plus chargés d'enjeux : Plaine orientale, littoral ouest) constituent de réels « goulots d'étranglement ».

Le PADDUC serait donc gravement incomplet voire menacé dans sa crédibilité s'il les négligeait ou traitait *a minima*, tant dans leur identification et caractérisation, que dans l'émergence de pistes de solution (ou dénouement, si l'on poursuit la métaphore).

De surcroît, les réflexions entamées à cette occasion ont mis en évidence des pistes de solutions, parfois particulièrement originales et / ou volontaristes.

Elles méritent donc d'être inscrites dans le PADDUC, mais nécessitent des explorations complémentaires, permettant examen et validation dans leurs principes par les élus avant leur prise en compte dans les documents locaux et leur mise en œuvre.

De ce fait, sur la base des exposés des motifs et de l'évocation des pistes de solutions qui suivent – pour les enjeux de nature territoriale tout particulièrement – **il est proposé de valider les thèmes indiqués, ainsi que le principe de leurs explorations complémentaires à échéance d'une durée de trois ans, qui coïncidera avec le délai de mise en compatibilité des documents locaux avec le PADDUC.**

Ce délai dégagerait plus de 2 ans de temps de travail effectif, *a priori* suffisant pour mener les études de faisabilité et concertations préalables indispensables, avant de revenir devant l'Assemblée pour décision, et le cas échéant amendement du PADDUC pour permettre l'engagement effectif des actions qui auront été affinées.

Conférer au PADDUC un caractère de processus de projet incrémental.

Une telle démarche – outre ses enjeux sur le fond – pourrait conférer au PADDUC un caractère non pas de document figé et abouti, mais de « processus de projet » incrémental au regard de quelques enjeux majeurs et spécifiques au territoire.

De surcroît**, l'expérience acquise** avec la multiplication actuelle des approches sur les « (très) grands territoires » - dont le PADDUC tel qu'il est conçu fait partie - **montre à quel point ces approches sont crédibilisées et enrichies dès lors qu'elles s'accompagnent de l'identification et l'explicitation de quelques projets potentiellement opérationnels retenus pour leur fort « effet de levier ».**

C'est bien le cas des quatre thèmes proposés, soit en termes de résolution de problèmes ou risques majeurs, soit d'enjeux pour les territoires emblématiques que deux d'entre eux concernent.

Ce n'est donc pas l'éventuel souci d'être en pointe de « l'état de l'art » qui doit guider la décision sur l'adoption de cette méthode, mais **la possibilité que le PADDUC ne soit pas seulement un bon document de planification, mais qu'il s'avère également et de manière « pionnière », (partiellement) « incrémental » et matrice de solutions ou projets territoriaux cruciaux, en s'inscrivant dans une perspective de « processus ».**

… Et donc potentiellement beaucoup plus efficace que ne l'est traditionnellement ce type de document de planification.

***

Qu'il s'agisse des enjeux essentiellement thématiques ou des enjeux territoriaux, le PADDUC, en particulier à ce stade, ne pourra prétendre traiter les questions au fond.

Toutefois ces points seront abordés de manière certes synthétique mais systématique, à travers l'articulation suivante :

- → **1. Données principales du problème ;**
- → **2. Esquisse de problématiques ;**
- → **3. Effets potentiels d'une prise en compte par le PADDUC (ce dont le PADDUC peut être porteur).**

B. LES QUATRE « NŒUDS GORDIENS »

1. ORGANISER ET INTÉGRER LES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES

1.1. Données principales : Les deux métropoles, lieux de tous les enjeux… et conflits

Les deux principales villes de l'île remplissent une gamme particulièrement large de fonctions : interfaces portuaires et aéroportuaires majeures liées à l'insularité, avec de surcroît des effets de pointes saisonnières au regard desquels se posent des problèmes d'insuffisance des diverses « infrastructures » ; leur statut et attractivité « historiques » font qu'elles subissent l'ensemble des conséquences et dysfonctionnements liés à une croissance urbaine soutenue ; ceci vaut aussi bien pour les tensions en matière d'immobilier résidentiel pour « le plus grand nombre » (et des effets de concurrence avec l'hébergement touristique, …), les problèmes de transports et mobilités – aussi bien internes qu'externes dans les liaisons avec le reste de l'île – d'étalement urbain, etc.

Sans surprise la gouvernance se révèle inadaptée, principalement du fait du morcellement de ces entités territoriales en plusieurs intercommunalités et de l'absence de SCoT ; … et l'enjeu est d'autant plus grand, tant pour les habitants que vis à vis de l'extérieur, qu'elles sont de fait des vitrines essentielles de la Corse, et qu'elles ont des responsabilités métropolitaines, en l'état mal assurées.

1.2. Esquisse de problématique : des fonctions majeures à organiser et intégrer

L'objectif est de passer de situations de concentration des problèmes, des flux et des stocks au sein de structures urbaines dont l'organisation et le développement sont mal maîtrisés, à une prise en compte systématique des fonctions métropolitaines singulières, en vue de leur intégration en des projets territoriaux et urbains.

Quant à la démarche correspondante, elle devra prendre en compte :

D'une part des enjeux thématiques majeurs

- La fonction portuaire : Trouver des arrières - ports aux ports,
- L'organisation des transports et des intermodalités,
- L'accueil des activités économiques ;

Mais également spatiaux et urbains

- Enjeux résidentiels et de mixité sociale, place, rôle et qualité de l'espace public ;
- Espaces économiques à vocations multiples ou spécifiques ;
- Éléments pour un projet spatialisé intégrateur, etc.

1.3. Ce dont le PADDUC peut être porteur à cet effet

- Un approfondissement de la problématique dans le cadre de la démarche proposée plus haut ;
- Une démarche spécifique de planification urbaine, voire de projet urbain à envisager, intégrant l'ensemble des problématiques à prendre en compte ;
- Un traitement particulier de certains aspects au caractère spécifique : cela vaudra en particulier pour la problématique portuaire intégrée (ports et « arrière-ports » ; des orientations générales à poser : cf. la formule consacrée mais avérée : « la bataille des ports se gagne à terre ») ;
- Un inventaire et des principes de mobilisation de moyens d'aménagement public spécifiques à effectuer, ainsi que des « politiques d'accompagnement » ***(Se référer au Livret II, chapitre ③ – Gouvernance, politiques d'accompagnement & mise en œuvre) ;***
- L'identification des éléments d'une gouvernance territoriale adaptée (enjeu des intercommunalités), ainsi que spécifique au pilotage de projet, partenariats à mobiliser, etc.
- Et en tout état de cause, au-delà de ces investigations, un cadre réglementaire adapté, avec les Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER) permettant l'encadrement de tels projets dans une approche partenariale, et la mobilisation des moyens publics correspondants.

2. PRENDRE EN COMPTE LES EFFETS PARADOXAUX

Sans pouvoir faire l'objet d'une approche préliminaire systématique du fait de leur complexité / subtilité, une série (éventuellement à compléter) de considérations doit faire l'objet de vigilance, ou **être utilisée comme élément de questionnement de politiques ou dispositifs** proposés par ailleurs.

2.1. Données principales : quelques exemples concrets d'effets paradoxaux des politiques d'aménagement

- **Les effets induits des efforts publics en matière de transports extérieurs sur les besoins de gestion et de dimensionnement des flux physiques d'approvisionnement : inorganisation des chaînes logistiques, problème des effets de la période estivale etc**. À titre d'exemple : la grande qualité de l'offre de transport maritime ciblée sur le roulier entre Marseille et la Corse permet aux distributeurs de (voire les incite à) desservir la Corse directement par camion depuis des bases logistiques situées sur le continent français, avec pour principales conséquences d'une part la localisation hors de l'île de l'ensemble des activités de mise en marché des produits consommés en Corse (conditionnement, etc.), ainsi que de nombreux produits corses exportés, et d'autre part un pic de trafic entre les bases logistiques et les points de vente coïncidant avec le pic de trafic touristique, augmentant les besoins de capacités portuaires en pointe estivale.
- **Les « processus cachés »** : à titre d'exemple, la mise en place d'une spécialisation masquée des ports de commerce, capables d'accueillir exclusivement des ferries et cargos mixtes, limitant l'accessibilité de la Corse au seul fret roulier, malgré des choix politiques visant une diversification des possibilités offertes aux différents territoires de l'île.
- **L'inorganisation des « écosystèmes productifs » (BTP, agroalimentaire)** : malgré les efforts de planification publique (ouverture de zones à l'urbanisation à vocation économique), l'absence de maîtrise de l'aménagement opérationnel et d'offre foncière adaptée engendre une dispersion des implantations d'entreprises du tissu productif au gré des opportunités, privant les acteurs économiques de possibilités de synergies, pénalisant l'efficacité énergétique et globalement la productivité des systèmes, et impactant fortement les paysages insulaires.
- **Les effets contreproductifs pour les territoires de l'intérieur des solutions censées répondre à des « impératifs » de mobilité.** À titre d'exemple : amélioration des infrastructures routières de plaine qui, sans maîtrise de l'usage des sols, deviennent des vecteurs d'étalement urbain, aggravant le besoin de déplacements et donc d'investissement sur ces mêmes infrastructures, au détriment des bassins de vie dans l'arrière-pays qui sont progressivement délaissés par les résidents.

2.2. Esquisse de problématiques

Ces points, pris séparément d'une part et encore plus articulés entre eux, gagneraient à faire l'objet d'une **liberté de questionnement et de pensée, et surtout de réflexions « intégratives et systémiques ».**

Par exemple :

- Approche prospective des flux physiques occasionnés par les activités, notamment saisonnières, et réflexion sur les possibilités d'écrêtement, via l'organisation des espaces et moyens de stockage, en vue de l'optimisation des coûts d'approvisionnement et des coûts de commercialisation des produits exportés, et de la création en Corse des emplois correspondant aux activités logistiques associées ;
- Organisation technique et spatialisée d'écosystèmes productifs, pour le BTP tout particulièrement (Se référer au livret II – PADD, Chapitre ②.II) ;
- Remise en cause de l'impératif temps systématisée et revalorisation correspondante de « l'alternative train », ou de « l'alternative mer » pour les secteurs littoraux escarpés ;
- Territorialisation systématique des approches : « penser global, agir au bassin de vie ».

2.3. Ce dont le PADDUC peut être porteur à cet effet

Si l'adhésion est obtenue et actée sur ces préoccupations, il serait alors possible :

- Dès le début de mise en œuvre du PADDUC, d'approfondir de manière concertée le recensement et les termes de ce type de contradictions ;
- Ultérieurement, d'élaborer au sein de l'AAUC des méthodes, outils d'analyse systématique des projets thématiques ou territoriaux, dans la perspective d'une mise en cohérence avec le projet de territoire, et à l'échelle régionale ; à titre d'exemple, l'un des premiers cas concrets à faire l'objet de cette nouvelle approche pourrait être le projet d'extension des capacités portuaires de Bastia, avec l'ensemble des problématiques connexes (desserte multimodale terrestre, intégration urbaine, etc.), à analyser et concevoir dans une approche prospective du positionnement de la Corse vis à vis des flux maritimes.
- D'organiser éventuellement des « revues de projets » dans cet esprit ;
- Et de toute façon, de mettre à disposition des acteurs du territoire – en leur faisant savoir – ces méthodes et moyens que l'AAUC aurait préalablement développés.

3. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES GOLFES DE LA CÔTE OUEST

3.1. Données principales du problème : une équation impossible ?

Sur fond du choix effectué par la Collectivité Territoriale de rendre compatible un développement significatif en termes de contribution économique avec la préservation de l'environnement physique et humain, peut-on réellement tenter ce pari sur les lieux au potentiel touristique le plus exceptionnel que sont les golfes et le linéaire côtier occidental, de L'Île Rousse à Bonifacio ?



Le golfe de Porto, patrimoine mondial de l'UNESCO (Photographie : Jean-Pol GRANDMONT)

3.2. Esquisse de problématique

Les atouts

Les atouts sont évidents et bien connus, puisque des pôles ou plus souvent des zones de développement touristique y sont déjà implantés, parfois depuis longtemps et vieillissants.

Au-delà de la loi Littoral et autres dispositifs législatifs et réglementaires, la géographie en a mis de larges portions à l'abri d'une fréquentation terrestre de masse et d'installations immobilières significatives (Scandola, calanche de Piana, essentiel du littoral sartenais, etc.).

Tous ces sites ont bien sûr en commun d'être écologiquement fragiles, et soumis à une fréquentation trop importante et « sauvage » par la plaisance individuelle.

Par ailleurs, le relief escarpé ne permet pas d'envisager à terre des solutions de mobilité collective susceptible d'améliorer la gestion de la fréquentation touristique, ni l'offre de services et donc les conditions de vie des résidents des zones rurales

Le risque

En regard, le risque est de voir ce territoire se cliver en deux types d'entités :

- **Des portions de territoire gelées**, privées d'aménagements ou inconstructibles du fait des protections réglementaires justifiées par la remarquabilité et la naturalité des paysages, mais soumis à une fréquentation de masse dont les impacts conduisent déjà à une dégradation de l'environnement. Exemple : le Grand Ouest entre Cargese et Calvi, où le golfe de Girolata subit une sur-fréquentation sans que les habitants en tirent des retombées à la hauteur des nuisances subies.

- **Des secteurs d'ores et déjà mités, où l'étalement urbain récent justifie moins le maintien des protections qui auraient été envisageables il y a encore quelques années** (ex : rive sud du golfe d'Ajaccio, golfe de Sagone, etc.) et qui, par la seule application des dispositions législatives, seraient mécaniquement les seuls secteurs susceptibles d'accueillir un développement immobilier.

Une telle évolution, qui semble plus que probable en l'absence de réorientation du processus en cours **(scenario « au fil de l'eau ») entraînerait l'aggravation des déséquilibres** que le modèle de développement porté par le PADDUC vise précisément à combattre :

- Vocation spécifiquement résidentielle et très fortement saisonnière des secteurs d'hébergement (tourisme non marchand) du grand ouest ;

- Sous-développement des services et emplois dans les communes du littoral le plus escarpé et a fortiori dans l'arrière-pays ;

- Accroissement des besoins de mobilité individuelle, engorgement routier et allongement des distances à parcourir par les plaisanciers individuels, etc. ;

- Concentration des retombées économiques sur les pôles économiques périphériques (Ajaccio, Balagne).

Un équilibre entre ces deux considérations radicalement contradictoires est-il possible ?

3.3. Ce dont le PADDUC peut être porteur à cet effet : Une possibilité de réponse originale à cette problématique

Reposant sur trois éléments clefs, une réponse originale serait possible et mériterait d'être explorée et validée dans le présent cadre :

- **Circonscrire et concentrer les hébergements touristiques** soit aux sites préexistants, soit aux quelques possibilités ouvertes : la partie réglementaire du Schéma d'Aménagement Territorial en encadre fortement les possibilités, au titre du développement touristique ou à travers le recours toujours possible aux « Secteurs d'Enjeux Régionaux ».

  À cette occasion, on pourra ajouter l'objectif d'améliorer les conditions d'organisation et d'intégration urbaine et paysagère de ces ensembles.

- Sur le modèle de la côte Sud de la Crête ou des Cinqueterre sur la côte Ligure, **développer très significativement une offre maritime d'accès** majoritairement à la journée aux golfes et autres lieux attractifs par une triple action :

- Distinguer les sites purement touristiques des pôles urbains destinés à être renforcés (représentés par des cercles rouges dans la carte de synthèse) et limiter drastiquement quand la géographie ne s'en charge pas, les possibilités d'accès terrestre automobile aux sites touristiques;

- Développer un service très significatif de dessertes collectives nautiques (bateau-bus), organisées en trois ou quatre « boucles » par exemple au départ de Calvi, Cargese, Ajaccio, Propriano. Ces bateaux permettraient de déposer et reprendre les touristes « à la journée » et offrir des possibilités de transport collectif (quasi inexistantes à terre) aux résidents ;

- Procéder à l'aménagement d'aménités restreintes au « minimum » et protectrices de l'environnement dans les lieux d'accueil touristique. Ceux–ci concerneront essentiellement l'accueil et les activités « à la journée », mais également des capacités d'hébergements légers et respectueux de l'environnement. Ces aménagements pourront avantageusement s'accompagner de « modes d'emploi » à l'usage des touristes visiteurs ; ainsi que d'un accueil sur le modèle réussi du Parc National de Port-Cros.

- **Articuler ces deux dimensions à une préoccupation de développement local « intégré »**, par exemple :
  - En maintenant certaines navettes en service minimum hivernal pour faciliter quelques dessertes réduites, mais permanentes ;

  - En recherchant la plurifonctionnalité des sites d'hébergement (destinés à devenir des polarités urbaines côtières, représentées par des cercles rouges sur la carte de synthèse) : mutualisation d'équipements publics, relance d'implantations scientifiques (cf. Cargese), mise en place d'hébergements ou activités désaisonnalisés : thalassothérapie, résidences 3° âge, etc. (se référer au chapitre II.A.1 « en matière d'armature urbaine » du présent livret, et au Livret II, 2-PADD, chap. III.A;

  - En développant les filières économiques de l'aquaculture, les « petits métiers » de la pêche, le nautisme, etc. ;

  - En réalisant quand cela est pertinent des liens avec les arrière-pays et les pratiques touristiques différentes et complémentaires dont ils peuvent être porteurs, sur le modèle des territoires associés du Parc National de Port-Cros, précité ; la mise en relation des pôles littoraux avec les sites de thermalisme ou les stations de montagne, ou le thème « golfs des golfes », pourraient ainsi par exemple être pris en considération, sous réserve qu'ils soient publics et concédés, et bien entendu respectueux des ressources hydriques et de l'environnement en général (écosystèmes, éthologie, répartition des espèces).

Avec les autres pistes déjà citées, ces développements pourraient contribuer à la « dé-saisonnalisation » d'activités, générant des emplois permanents, et animant ces pôles tout au long de l'année.

Une exploration indispensable et urgente : l'Opération Grand Territoire Côte Ouest

Elle constitue un préalable indispensable pour vérifier qu'il ne s'agit pas là d'une fausse bonne idée.

Sont donc à investiguer, sous l'égide de la CTC et de ses outils, et en jouant une sorte de rôle « d'ensemblier » :

Les capacités

- Vérification des capacités de développement des sites d'hébergement potentiels (polarités urbaines côtières) pour s'assurer qu'ils peuvent prendre leur part des besoins d'hébergement correspondant à l'atteinte des objectifs en matière d'activité touristique à l'horizon 2040 ;

- Vérification de la faisabilité des systèmes de dessertes nautiques envisagées (capacité, coût, limitation météo). Dans cette perspective, prévoir de mobiliser une ingénierie spécialisée ;

- Vérification de la capacité des sites d'accueil (physique, écologique et paysagère) ;

- Approche marketing : réceptivité de la clientèle potentielle à un tel dispositif, image constituée, argumentaire à déployer ;

- Engagement d'études de composition urbaine pour préfigurer la structuration des polarités côtières : esquisses d'aménagement, plans d'ensemble, etc.

- Affinement correspondant des cartographies du PADDUC, à l'échéance de sa première mise en révision. Si nécessaire, mise en place d'un statut de Secteur d'Enjeu Régional (SER) pour les pôles d'hébergement ou urbains à structurer, développer, etc. de façon à disposer – au-delà du « signal symbolique » ainsi donné – des moyens permettant de les traiter comme de véritables opérations (publiques) d'aménagement.

La gestion du système

La gestion du système ainsi constitué dans ses différentes composantes, reste à explorer : L'objectif est de créer un dispositif de gestion publique intégrée de l'ensemble formé par le système de desserte, les aménagements **légers** de sites, et la gestion de la fréquentation, et d'organiser son articulation avec les autorités compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme pour organiser la structuration des polarités urbaines côtières sur ce secteur.

Un partenariat complet et original

De manière générale, un partenariat complet et original à faire vivre, car il s'agit de mobiliser institutions, élus, acteurs des loisirs et du tourisme, des transports, entrepreneurs du BTP, etc., qui ne sont pas toujours habitués à travailler ensemble, au profit d'un projet singulier.

Marketing et création « d'une image forte »

Enfin l'originalité du « modèle » développé serait telle que tous les aspects concernant son marketing et la création « d'une image forte », ainsi que sa promotion ultérieure, seraient à étudier simultanément dans le cadre de cette exploration.

4. PROPOSER UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ALTERNATIF EN PLAINE ORIENTALE, TERRITOIRE AGRICOLE UNIQUE SOUS FORTE PRESSION

Il s'agirait là d'éviter que ne se noue une situation dommageable, et donc de vérifier dans le présent cadre que la solution imaginée est à la fois viable et recevable localement.

4.1. Données principales et l'enjeu : un territoire agricole unique menacé

L'enjeu est d'éviter un grand dommage pour l'île, en laissant se nouer un conflit entre :

- la vocation agricole unique, avérée, et à forte valeur ajoutée de la Plaine Orientale ;
- le « mitage » déjà fortement amorcé jusqu'au Sud de Moriani, par un développement urbain anarchique, qui risque d'être favorisé et étendu vers le Sud par une amplification de la mobilité exclusivement basée sur l'amélioration de la RN 198/RT 10 ;
- en même temps, la nécessité d'assurer au mieux les besoins croissants de déplacements entre Bastia, Porto Vecchio et jusqu'à Bonifacio.

⇨ Il est quasi inévitable, qu'en l'état, le « tout routier » et ses conséquences induites en terme de mitage et de destruction de terres agricoles, sorte vainqueur de ce conflit, sauf à ce qu'une alternative ambitieuse soit mise en œuvre.

4.2. Esquisse de problématique : Une destinée « autre », basée sur le développement de la liaison ferroviaire, et une urbanisation contrôlée ?

Les éléments de la problématique se ramènent à des termes simples, et en nombre réduit :

- **Étudier de manière réaliste mais volontaire et à très court terme la faisabilité d'une liaison ferrée moderne**, ainsi que ses atouts concurrentiels en termes de temps, confort, et modularité : mix de trains express et omnibus, possibilité de fonctionnement en mode Tram-Train aux abords de Bastia, etc.
- Étudier et promouvoir en concertation avec les différentes parties prenantes les possibilités et **le mode de développement urbain limité des urbanisations pré-existantes** autour des gares, la stratégie d'accueil dans ces localités des services et emplois au bénéfice des résidents de ces petites villes et de leurs arrière-pays ainsi que l'amélioration des liaisons avec les villages de l'immédiat arrière-pays.

⇨ soit la préservation et la promotion d'un territoire agricole, innervé par un chapelet de « bourgs » développés autour des gares, servant de relais, en matière de services et d'emplois, vers les villages de l'intérieur.

4.3. Ce dont le PADDUC peut être porteur à cet effet

D'ici à l'échéance de la première révision du PADDUC :

- L'émergence d'un rôle d'ensemblier pour la CTC et ses outils à l'égard d'une évaluation rapide mais pertinente de la solution ferrée ;
- La mise en place d'une concertation et d'un partenariat susceptible de perdurer autour de la CTC, des CFC et des autres acteurs majeurs (sans présumer de sa forme finale : contrat d'axe ?, autre ?): collectivités locales, acteurs économiques concernés, voire saisine de la commission nationale du débat public ;

Une illustration de la manière dont l'utilisation des outils réglementaires proposés par ailleurs permet le contrôle de l'urbanisation et la sanctuarisation du potentiel agricole (espaces stratégiques agricoles, législation générale sur la préservation des terres agricoles).

C. LES DÉMARCHES À MENER : UNE DÉMARCHE « PROCESSUELLE »

Pour résumer brièvement, et comme évoqué dans les développements qui précèdent, les démarches à mener seront de 3 ordres, sachant que des concertations préalables détermineront la recevabilité des analyses et propositions, concernant ces « nœuds gordiens » qui sont ainsi introduits dans le débat :

⇨ Études et réflexions

Différentes selon les thèmes, elles seraient pilotées par l'AAUC.

Mais compte tenu du délai disponible – de l'ordre d'au moins 2 années, si l'on déduit les différents délais administratifs, liés en particulier aux procédures de dévolution des externalisations - il pourra être fait appel aussi bien à des études externalisées auprès des meilleurs spécialistes, qu'à la mobilisation d'acteurs comme les CFC, ou encore à des consultations et visites, comme le parc national de Port-Cros, ou l'ACTV à Venise (Azienda Consorzio Trasporti Veneziano, la compagnie publique de transports en commun, qui exploite les *vaporetti* et les lignes de bus et cars pour la terre ferme, en urbain et extra-urbain, dont le capital est majoritairement détenu par les collectivités publiques locales), etc.

⇨ Débats / concertation

Comme également indiqué pour chacun des sujets, il sera indispensable dans la même période, d'organiser des débats techniques et concertations avec les parties prenantes ou acteurs majeurs, des composantes principales des différentes thématiques.

Ces concertations font – d'une certaine manière – également partie de la faisabilité.

⇨ Intégration au PADDUC

L'échéance finale de ces démarches étant - à ce stade - la date limite de mise en compatibilité des documents locaux avec le PADDUC, soit 3 ans à compter de la date d'approbation du PADDUC, la CTC et l'AAUC pourront proposer la synthèse des travaux et résultats de cette phase à l'occasion d'une première évaluation à mi-parcours du PADDUC, voire leur intégration dans le cadre d'une première révision du document.

Il en sera alors délibéré par l'Assemblée de Corse.

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : ARTELIA

Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse

Ancienne clinique Ripert

5, rue Prosper Mérimée

CS 40001 - 20181 Ajaccio Cedex 1

Tél : 04 95 10 98 64

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DE LA CORSE

Livret IV - Orientations réglementaires

Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015
Modifié par l'Assemblée de Corse le

TABLE DES MATIERES

I. REGLES GENERALES D'URBANISME 5

A. EN ZONE URBANISEE 7

1. LES RENFORCEMENTS URBAINS 7

2. LES OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS ET DES CENTRES ANCIENS DEGRADES 13

3. METTRE EN VALEUR LES CENTRES ANCIENS ET LE PATRIMOINE BATI 14

4. AMELIORER LES ENTREES DE VILLES ET RESTRUCTURER LES FRANGES URBAINES 16

B. LES EXTENSIONS URBAINES 21

1. DEFINITION DE L'EXTENSION URBAINE : PRINCIPES ET IMPLICATIONS 21

2. DIMENSIONNER LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES BESOINS ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE 22

3. METTRE EN ŒUVRE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 26

4. ÉTENDRE L'URBANISATION DANS LA CONTINUITE DE L'EXISTANT ET EPAISSIR LES FORMES URBAINES DE L'ILE 27

5. REUSSIR LE PROJET D'EXTENSION URBAINE 32

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROPRES A CHAQUE NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE 41

D. LES SECTEURS D'ENJEUX REGIONAUX (SER) 43

E. EN ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE 45

1. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES 48

2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, SYLVICOLES ET PASTORAUX 54

F. SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT 57

1. PROTEGER LES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ET DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES 57

2. PRESERVER LE PATRIMOINE ANCIEN 65

3. PROTEGER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS ET REMARQUABLES 66

4. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE 67

G. EN ZONES COTIERES 77

II. REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES 79

A. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL 83

1. IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUES PAR LA LOI LITTORAL ET LES REGIMES DE PROTECTION Y AFFERENTS 84

2. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUEES PAR LE REGIME D'URBANISATION DE LA LOI « LITTORAL » 102

3. LES REGLES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION 109

4. REGLES LIEES A LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES 127

B. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI MONTAGNE 129

1. LES NOTIONS SE RAPPORTANT AUX MODES D'URBANISATION 130

2. LA NOTION DE TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES 142

ANNEXE - REGLES D'URBANISME RESULTANT DU PRINCIPE DE SUBSIDIARITE. 151

(SECTEURS AU RNU) 151

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX 153

SOUS-SECTION 2 : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS 156

SOUS-SECTION 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS 157

I. REGLES GENERALES D'URBANISME

A. EN ZONE URBANISEE

1. LES RENFORCEMENTS URBAINS

1.1. Identifier les espaces urbanisés admettant un renforcement urbain, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse ou mitage

PRESCRIPTIONS

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain.

L'identification et la délimitation des espaces urbanisés doivent être justifiées.

L'enjeu est d'établir la limite entre espace urbanisé ou partie actuellement urbanisée de la commune (en référence au RNU) et urbanisation diffuse ou mitage, afin d'identifier ensuite le potentiel de renforcement urbain.

Afin de définir localement cette limite et d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés du territoire, le PADDUC dresse, à partir de l'analyse de situations d'urbanisme dans diverses communes corses, ainsi que de la jurisprudence, une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture (présentée ci-joint), qui permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.

Cette grille constitue une clé de diagnostic de territoire ; elle se veut un outil d'aide à la décision dont l'utilisation revêt un caractère obligatoire. Elle permet aux acteurs publics d'identifier les espaces urbanisés et par conséquent, les opportunités de renforcement urbain permettant de répondre aux enjeux de restructuration urbaine et de modération de la consommation foncière.

Les critères posés pour identifier un espace urbanisé excluent alors, de fait, les bâtiments isolés ou les chapelets de constructions isolées situés, en grande majorité, le long des axes majeurs de communication ou, pour ce qui concerne spécifiquement les communes soumises à la loi « Littoral » en Corse, le long de la côte.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle, touristique et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux

Quelques principes permettant de comprendre et d'utiliser pertinemment la grille de lecture :

- L'espace urbanisé ou « les parties actuellement urbanisées » sont des notions présentes dans le code de l'urbanisme[1], mais ce dernier ne les définit pas. Elles s'apprécient :
  - localement et in situ, une même densité bâtie pouvant renvoyer à des formes urbaines radicalement différentes ;
  - en fonction d'une situation réelle, des constructions légales et non en référence au zonage d'un document d'urbanisme. En règle générale, les critères de la continuité leur sont appliqués (Cf. le principe de continuité urbaine).

  Tout espace urbanisé identifié par les autorités compétentes en matière d'urbanisme doit l'être au regard de la grille de critères du PADDUC ; il doit faire l'objet d'une présentation et être inscrit, et justifié dans un document d'urbanisme.

- La doctrine administrative dispose qu'un hameau traditionnel doit être considéré comme un espace urbanisé. La principale difficulté réside dans l'identification du hameau (Cf. Livret littoral et Plan Montagne).

- La fonction de l'espace urbanisé importe peu. Il peut être à vocation résidentielle, agricole ou commerciale. Cependant, la mixité des fonctions participe souvent à renforcer le caractère urbanisé d'un espace bâti. Dans le cadre du PADDUC, quelles que soient leur localisation au sein de l'espace régional ou leurs fonctions, les espaces urbanisés autorisent les mêmes opérations :
  - constructions nouvelles à l'intérieur de leur périmètre ;

[1] Art. L.111-1-2 et L. 146-4-III CU

- extension et rénovation de bâtiments existants ;
- aménagements publics.

S'agissant en particulier de l'activité touristique et de façon à préserver les espaces sensibles du littoral, prévenir les conséquences économiques du risque éventuel d'érosion côtière pour les établissements de bord de mer et pour assurer une gestion économe de l'espace, le PADDUC interdit la création nouvelle de villages de vacances en discontinuité urbaine, sur le littoral corse.

Afin d'assurer la pérennité des établissements existants, celles des emplois directs et indirects qui y sont liés mais aussi dans le but que les villages de vacances vieillissants ne deviennent des points noirs paysagers ou ne puissent accueillir les clientèles touristiques dans les conditions de sécurité en vigueur, le PADDUC admet/autorise, à conditions de respecter le principe d'intégration à l'environnement et les limites du périmètre existant, les opérations de :

- renforcement urbain soit, la densification, la démolition/reconstruction, l'extension sur bâtiment existant ;
- extension du périmètre d'un parc résidentiel de loisirs au sein des villages de vacances ;
- et toute autre opération ayant pour but de redessiner la trame viaire interne et les formes architecturales.

Un village de vacances est ainsi assimilé à un espace urbanisé définit dans le cadre de l'habilitation générale du PADDUC à fixer les principes de l'urbanisation pour la Région Corse. **À ce titre, il ne peut supporter aucune extension.** Une dérogation est admise dès lors qu'un risque naturel ou industriel implique/requiert/impose un recul stratégique.

- **La construction projetée dans le contexte d'un espace urbanisé ne doit pas venir aggraver la dispersion des constructions. Elle ne peut procéder que d'un renforcement de l'espace urbanisé et participer à sa structuration. L'espace urbanisé qui n'est ni une agglomération ni un village au sens de la loi « Littoral » n'autorise donc aucune extension de l'urbanisation.** Les documents d'urbanisme et les autorisations au titre du droit des sols, contribuent à ce **que le renforcement urbain alors admis par le PADDUC ne constitue pas une densification trop significative de l'espace, qui puisse être considérée, au titre du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation ; la densification résultant du renforcement urbain doit rester modérée.** Les modalités de renforcement définies dans le PADDUC (Annexe 3 - Livret Littoral et Livret IV – Orientations réglementaires) serviront pour ce faire de grille d'analyse. Tout projet de renforcement qui y serait associé devra être précisé, motivé et assorti de documents graphiques
- La viabilisation d'un secteur ne suffit pas à en faire un espace urbanisé. Cependant, dans le cas d'un espace bâti difficile à diagnostiquer car à la frontière entre espace urbanisé et mitage, la viabilisation existante est un critère qui peut s'avérer déterminant pour faire état d'un espace urbanisé, dans un souci de rationalisation des coûts et de l'investissement public.

1.2. Évaluer le potentiel de renforcement et le mobiliser

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme doivent procéder à l'évaluation du potentiel de renforcement urbain disponible au sein des espaces urbanisés. Ils ne peuvent envisager des extensions de l'urbanisation qu'à la condition d'avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation de ce foncier résiduel mobilisable.

Seuls les espaces déjà urbanisés peuvent faire l'objet d'une opération de renforcement urbain ou autrement dit, de densification.

Les opérations de renforcement urbain doivent être encadrées par le document local d'urbanisme de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation ; le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé ou qui en modifieraient de façon majeure ses caractéristiques par une densification trop importante.

PRÉCONISATION

Lorsque le potentiel de renforcement urbain est supérieur aux besoins d'urbanisation du territoire, il est préconisé de **renforcer prioritairement les zones desservies par des voieries et réseaux de qualité et par les transports collectifs**, dans un souci de rationalisation de l'investissement public, de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et d'amélioration des performances énergétiques.

La densification ou le renforcement urbain peut être le moyen d'introduire plus de mixité dans les usages et les fonctions, de créer des espaces publics, et ainsi, de restructurer les tissus urbains, notamment résidentiels.

1.3. Mettre en œuvre la mixité fonctionnelle et sociale

PRESCRIPTIONS

Les projets de renforcement urbain doivent mettre en œuvre la mixité fonctionnelle : ils doivent **assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales**. De plus, la répartition entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et d'activités, doit être équilibrée en une zone géographique donnée, c'est-à-dire à l'échelle du quartier, de l'espace urbanisé, de la commune et du territoire.

En outre, dans la fonction habitat, ils doivent garantir la mixité sociale. Il s'agit de **proposer des types d'habitat divers, dans leur forme (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), dans leur taille et dans leur statut (locatif social, accession sociale, accession encadrée, accession libre)**, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser une diversité sociale et générationnelle.

Aussi, avant même de procéder à des extensions de l'urbanisation, il convient de **renouveler et de renforcer les espaces urbanisés existants afin qu'ils satisfassent au principe de mixité urbaine et sociale**. Les quartiers d'habitat populaire, les espaces résidentiels périurbains et *a fortiori*, les espaces résidentiels touristiques, sont particulièrement concernés par cet enjeu ; ils doivent être rééquilibrés dans leurs fonctions et dans leur diversité sociale.

1.4. Créer des formes urbaines cohérentes, faciles à vivre et limitant l'étalement urbain

PRESCRIPTIONS

Les opérations sur le bâti ou encore les opérations d'urbanisme qui procèdent d'un renforcement urbain doivent respecter certains principes :

- Concernant les opérations sur le bâti, **les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole**.
- **Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises, dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine**. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé au sein duquel elles interviennent.
- En matière d'opérations d'urbanisme, le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé sans en élargir le périmètre. En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit **respecter un équilibre** au regard :
  - de la capacité des voies et réseaux ;
  - de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
  - de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
  - des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
  - et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.
- Ces opérations doivent **respecter les échelles, rythmes et volumétries du village, de l'agglomération ou de l'espace urbanisé dans lesquelles elles s'insèrent**. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis.
- Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la **réparation d'espaces urbanisés déstructurés**. Il permet d'optimiser l'espace. Il procède par densification, diversification des fonctions urbaines, restructuration du tissu urbain, notamment par un travail sur les voieries et les espaces publics.
- **Le renforcement urbain ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace**, sous peine d'être assimilée à une extension de l'urbanisation. Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et le gabarit des nouvelles constructions.
- Pour pouvoir supporter une opération de renforcement urbain, la zone concernée doit constituer un espace urbanisé (Cf. p 8 : grille de lecture pour l'identification de l'espace urbanisé), la densification ne pouvant intervenir dans les zones d'urbanisation diffuse assimilées à du mitage.

PRÉCONISATION

Il convient donc de procéder à un état des lieux de la forme urbaine, de son tissu et de ses fonctions, afin d'identifier les lacunes et les potentiels, pour établir un diagnostic de sa capacité et de ses opportunités de renouvellement.

Ainsi, il faut analyser :

- les dents creuses et les capacités restant à construire en conservant une proportion d'espaces non bâtis, car ils participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain et il ne s'agit pas de combler tous les vides de l'espace urbanisé ;
- les trames viaires, parcellaires et bâties et leurs possibilités de restructuration dans le cadre d'une meilleure continuité urbaine, d'un renforcement du tissu urbain et de l'amélioration de la desserte ;
- les fonctions urbaines et les types d'habitat pour identifier les manques ;
- la quantité et la qualité des espaces publics ;
- la desserte par les transports publics ;
- l'opportunité et la pertinence de la création de nouveaux centres de vie, relais secondaires du centre urbain ancien.

Comme pour la rénovation urbaine (ci-après), il convient de mobiliser les outils du plan local d'urbanisme pour mener à bien le projet de renouvellement urbain ; les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) et le règlement du plan, qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol, en particulier les règles de densité minimales et les servitudes de mixité sociale (L.123-2 b, CU) sont stratégiques dans ce cadre.

2. LES OPERATIONS DE RENOVATION DES QUARTIERS ET DES CENTRES ANCIENS DEGRADES

Viser un développement équilibré, suppose de mettre l'accent sur certains territoires fragilisés aussi bien dans l'urbain que dans le rural. Dans cet objectif, **les quartiers de la Politique de la ville[2] ou les zones rurales enclavées doivent faire l'objet d'une action résolument volontariste**.

PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- **Redéfinir les zones prioritaires aux échelles communales et intercommunales, à partir de critères objectifs et adaptés aux spécificités géographiques, démographiques et économiques du territoire ;**
- **Associer aux projets de rénovation et de réhabilitation, un volet social global ;**
- **Inscrire le principe fondamental de co-construction de ces projets avec les habitants.**

PRÉCONISATION

Les plans locaux d'urbanisme constituent un outil essentiel et stratégique pour la mise en œuvre de politiques de rénovation urbaine.

En effet, l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ouvre aux POS et aux PLU, la **possibilité d'instituer des servitudes intéressant trois aspects importants des actions de renouvellement urbain et en particulier, de rénovation urbaine**, en contrepartie desquelles les propriétaires peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé :

- Le a) de l'article L. 123-2 permet d'interdire toute construction ou installation dans un périmètre donné où la collectivité publique envisage la réalisation d'une action ou opération d'aménagement, afin de ne pas compromettre le projet ni de le rendre plus onéreux.
- Le b) permet de réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements « dans le respect des objectifs de mixité sociale », c'est ce que l'on appelle communément la servitude mixité sociale.
- Le c) permet de délimiter les terrains qui peuvent être concernés par des projets de voies et ouvrages publics, ainsi que des installations d'intérêt général et des espaces verts.

Il s'agit de cette façon, pour la collectivité, à la fois de **réserver les espaces nécessaires au projet de rénovation urbaine et d'y empêcher les travaux et constructions qui contribueraient à accroître le coût final de l'opération**.

En outre les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU peuvent **comporter des orientations d'aménagement** pour *« définir les actions et opérations nécessaires pour […] lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. […] Elles peuvent porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »* (art. L.123-1-4, CU).

Il convient de mobiliser tous ces moyens existants au service de la rénovation des quartiers défavorisés et des centres anciens dégradés.

[2] *La Politique de la Ville consiste en un ensemble d'actions de l'État visant à revaloriser certains quartiers urbains dits « sensibles » et à réduire les inégalités sociales entre territoires.*
Elle comprend des mesures législatives et réglementaires dans le domaine de l'action sociale et de l'urbanisme, dans un partenariat avec les collectivités territoriales et leurs partenaires (bailleurs sociaux, milieux économiques, associations...) reposant souvent sur une base contractuelle. Elle est caractérisée par une approche globale des problèmes en ne dissociant pas les volets urbain, économique et social.

3. METTRE EN VALEUR LES CENTRES ANCIENS ET LE PATRIMOINE BATI

Il faut veiller à ce que le renouvellement urbain dans ces quartiers ne procède pas par démolition/reconstruction, ce qui est souvent pratiqué en matière de rénovation urbaine, mais plutôt par réhabilitation.

Développer les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Ce dispositif est mis en œuvre à l'initiative de la commune, à laquelle il permet d'assurer le maintien de la qualité architecturale et de l'insertion paysagère du bâti ancien. De plus, outre la conservation et la protection, il s'agit d'un outil dynamique qui s'intègre dans un projet global de développement urbain économique, social et culturel, en permettant de mettre en valeur et de partager des objectifs de qualité.

L'AVAP présente de multiples avantages :

- Elle est une approche alternative, voire complémentaire au périmètre de protection de 500 m autour d'un monument historique et aux sites inscrits mais préserve également des ensembles à caractère patrimonial et paysager ne comprenant pas nécessairement de monument protégé ;
- Elle constitue un inventaire exhaustif du patrimoine ;
- Elle permet aux propriétaires de bénéficier d'une défiscalisation de certains travaux liés à l'amélioration et à la mise en valeur extérieure de l'habitat ;
- Elle lie la collectivité et l'État sur la base de règles urbaines, architecturales et paysagères claires. Elle est de nature à rapprocher l'Architecte des Bâtiments de France de ses partenaires.

Il est recommandé d'élaborer conjointement un document d'urbanisme, l'AVAP s'imposant à ce dernier.

Considérer la création de secteurs sauvegardés

La création de secteurs sauvegardés peut permettre d'aller encore plus loin que les AVAP. En effet**, la mise en place d'un secteur sauvegardé s'accompagne d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, véritable démarche d'urbanisme qualitatif, dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne, que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Un secteur sauvegardé peut être créé sur un périmètre présentant un « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non »[3].

Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, c'est-à-dire de l'intégrer au sein du tissu urbain, de l'architecture et de la morphologie urbaine existants, sans en altérer les qualités.

Les secteurs sauvegardés sont créés par arrêté préfectoral, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés, sur demande ou après accord de la commune.

Après cette création, qui ouvre déjà des droits (fiscalité dite "Malraux")[4] et des devoirs (régime d'autorisation qui soumet tous les travaux à l'avis de l'ABF), il faut procéder à un diagnostic très fin de l'architecture et du patrimoine de

---

[3] *Art. 1er de la loi de 1962 devenu art. L.313-1, CU.*

[4] *En secteur sauvegardé, les travaux portant sur la restauration, la réhabilitation d'immeubles existants ou la mise en valeur des espaces publics ou privés peuvent bénéficier d'avantages financiers (subvention, défiscalisation) qui diffèrent en fonction des cas (propriétaire bailleur, propriétaire occupant). En particulier, les travaux de restauration immobilière engagés par les propriétaires bailleurs génèrent des déficits fonciers imputables sur leurs revenus globaux.*

chaque immeuble, portant à la fois sur les extérieurs et les intérieurs, et doter le secteur d'un règlement (texte et plan) précis. C'est le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est élaboré conjointement par l'État et la commune ; l'État en est le maitre d'ouvrage et assure au minimum 50% des études.

Le PSMV se substitue au PLU dans les secteurs préservés

Le PSMV tient lieu de document d'urbanisme ; il se substitue au PLU dans le secteur sauvegardé et emporte les mêmes conséquences que le PLU en matière de droit de préemption urbain, d'emplacements réservés et d'espaces boisés classés. Ses prescriptions, notamment architecturales, sont plus précises et de plus large portée que celle d'une ZPPAUP ou AVAP, et peuvent porter, non seulement sur l'aspect extérieur des constructions, mais aussi sur l'aspect intérieur. **De plus, à la différence des ZPPAUP, le PSMV peut réglementer précisément les matériaux mis en œuvre** et ainsi imposer l'usage des matériaux traditionnellement utilisés comme la pierre de la localité du secteur sauvegardé.

Pour ces raisons, il apparaît intéressant pour les **collectivités particulièrement confrontées aux enjeux de préservation et d'adaptation du patrimoine urbain** (accessibilité, habitabilité, confort, performances énergétiques...) mais aussi, à sa mise en valeur et à sa médiation (sensibilisation des propriétaires, des artisans, des publics...), ce qui est le cas des villes qui ont obtenu du Ministère de la Culture le label « **Ville d'Art et d'Histoire** » et de celles qui y sont candidates, de demander la création d'un secteur sauvegardé.

4. AMELIORER LES ENTREES DE VILLES ET RESTRUCTURER LES FRANGES URBAINES

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme définissent les fronts urbains et comportent des dispositions de nature à assurer la qualité des franges urbaines et entrées de ville, en particulier, des zones commerciales qui y sont implantées.

Les documents d'orientations et d'objectifs des SCoT, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement des plans locaux d'urbanisme fixent les objectifs et principes permettant de lutter contre l'étalement urbain, et les règles permettant de définir et aménager les fronts urbains.

4.1. Maîtriser et aménager les fronts urbains

Définir des limites franches à l'urbanisation

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme doivent identifier et fixer les limites de l'urbanisation pour préserver les entités agricoles, naturelles et forestières, les continuités et liaisons entre ces entités, et les coupures d'urbanisation.

Le choix de ces limites et leur maintien dans la durée doit permettre de stopper la progression linéaire des constructions le long des axes routiers principaux d'entrée de ville et plus largement, de maîtriser l'étalement urbain.

Aussi, le règlement du document d'urbanisme ou encore le recours à des coupures d'urbanisation doivent permettre de fixer les fronts urbains.

En effet, à moins d'une très forte protection réglementaire de l'espace rural, **une limite floue influence l'anticipation des acteurs de l'aménagement vers une fragilisation de cet espace rural** : les agriculteurs ne veulent plus investir sur de tels terrains, où la spéculation sur une future probable constructibilité fait monter les prix du foncier et où le grignotage progressif des parcelles mitoyennes rend la continuité des exploitations difficiles. À l'inverse, une limite claire, présentant des espaces gérés et valorisés, est plus stable.

Un soin particulier doit donc être porté à la définition de ces limites, qui participent au maintien de la forme urbaine et à la structuration de l'espace urbain, en conservant des coupures d'urbanisation et des espaces de respiration. Elles sont essentielles dans le projet de composition urbaine, facilitant le maintien ou la mise en œuvre de la compacité de la forme urbaine. Par ailleurs, la définition des fronts urbains est stratégique pour mettre en œuvre des projets d'extension de qualité dans la continuité de la forme urbaine existante (cf. Chapitre 3.3.2- Réussir le projet d'extension).

Développer une véritable démarche de projet urbain reposant sur une approche pluridisciplinaire et intercommunale pour « aménager » les fronts urbains

Les fronts urbains jouent un rôle important de transition et de valorisation réciproque entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles**. Ils font partie intégrante d'une démarche de ville durable**, qui ne peut se concevoir **qu'en prenant en compte à la fois l'espace bâti et l'espace ouvert (espaces naturels et agricoles).**

Il s'agit donc de ne plus laisser les fronts urbains se définir par défaut et d'élaborer un véritable projet pour aménager ces transitions. Celui-ci doit reposer sur une démarche pluridisciplinaire mêlant urbanisme, architecture, paysagisme, agronomie, écologie, garante, non seulement du respect des différentes vocations agricoles, naturelles et urbaines de la frange urbaine, mais aussi de leur articulation cohérente.

Le maintien et l'aménagement de ces fronts urbains permet, en outre, d'offrir une qualité urbaine aux habitants, favorisant l'accès à la nature, le maintien de la biodiversité en ville et la mise en valeur des espaces agricoles périurbains, essentiels pour approvisionner la ville en produits agricoles, à travers des circuits courts.

PRESCRIPTIONS

Cet enjeu doit apparaître distinctement dans les documents d'urbanisme des communes concernées par la problématique de la dégradation des entrées de ville. Il convient d'élaborer des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** portant spécifiquement sur cet espace de transition, souvent oublié, pour définir un programme d'actions visant à le restructurer et le valoriser. Le **règlement du document d'urbanisme** doit, lui aussi, être pensé en ce sens, et doit notamment fixer le front urbain.

PRÉCONISATION

En outre, **l'inconstructibilité sur 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation peut être étendue par les SCoT** à d'autres voies et ainsi contribuer à limiter l'étalement des constructions le long des routes.

Par ailleurs, certaines franges urbaines constituent, outre la transition entre espace urbain et espace ouvert, l'interface entre deux communes. Aussi, leur maîtrise et leur mise en valeur nécessite une approche intercommunale. Ainsi, elles font l'objet d'**OAP dans le plan local d'urbanisme intercommunal**, dès lors que celui-ci existe, et/ou, sont encadrées par le **document d'orientation et d'objectifs du SCoT**. Cependant, lorsque la frange urbaine assure la transition entre deux communes n'appartenant pas à la même intercommunalité, ou au même territoire, au sens administratif, ou lorsque ces documents intercommunaux n'existent pas, l'élaboration d'une **charte intercommunale des entrées de villes** peut permettre d'assurer une meilleure transition d'une ville à l'autre.

4.2. Améliorer le cadre paysager de l'entrée de ville

Réglementer efficacement les enseignes et la publicité

PRÉCONISATION

Une simple application de la réglementation nationale au plan communal et intercommunal permettrait déjà de régler bon nombre de problèmes : implantations en zone non autorisée, panneaux publicitaires trop grands, trop hauts et dépassant des murs-supports, enseignes sur pied trop hautes, enseignes sur toit réalisées avec un autre moyen que des lettres ou des signes découpés.

Au-delà, il s'agit de développer les règlements locaux de publicités, documents communaux ou intercommunaux qui fixent des règles particulières, adaptées aux lieux, pour limiter, unifier et contrôler les dispositifs publicitaires, enseignes, pré-enseignes ou totems, en application des lois du 31 décembre 1979 et du 12 juillet 2010.

À travers ces documents, il convient de limiter les enseignes et la publicité, d'encadrer leur implantation et d'assurer leur uniformisation, et ce, en veillant à ce que la réglementation soit cohérente avec les caractéristiques urbaines de la commune, et soit aussi bien appliquée au domaine privé qu'au mobilier urbain public.

Cette réglementation est d'autant plus importante dans les zones commerciales où le cadre paysager est déjà très dégradé et où les constructions, enseignes et pré-enseignes sont particulièrement disparates et prégnantes.

Planter les bords de voies pour camoufler les bâtiments disgracieux et structurer l'axe

PRÉCONISATION

Les plantations d'arbres en alignement, en bord de voie, contribuent à améliorer le cadre paysager en entrée de ville, en camouflant les éléments disgracieux implantés à proximité de la voie, ainsi que la vue sur les ensembles commerciaux adjacents.

Par ailleurs, elles permettent de structurer l'axe en offrant une plus grande lisibilité de l'espace et en séparant distinctement l'espace de circulation des accotements et éventuels commerces situés en alignement de voie.

En outre, elles peuvent prendre part à des corridors écologiques voire même rétablir certaines continuités.

Il est souhaitable d'utiliser des essences locales et de panacher les plantations entre espèces à feuilles persistantes qui offrent un feuillage camouflant toute l'année et espèce à feuilles caduques qui croissent plus vite mais sont dépourvues de feuille l'hiver.

Améliorer l'intégration paysagère, environnementale et urbaine ainsi que la cohérence d'ensemble des zones commerciales

Les zones commerciales constituent des espaces urbanisés, partie prenante des agglomérations ; ce sont des quartiers de vie collective à part entière et de lieux de loisirs et de détente. Souvent conçues au coup par coup, par adjonction d'opérations distinctes et non coordonnées, sans recourir à des opérations d'aménagement d'ensemble comme les ZAC (zones d'aménagement concerté), elles se sont répandues aux entrées de ville, le long des grands axes routiers et ont produit un espace urbanisé sans trame, sans espace public autre que la route, sans cohérence interne, ni connexion avec la ville.

PRESCRIPTIONS

Les zones commerciales doivent faire l'objet de projets de gestion spécifiques et d'un renouvellement urbain visant à les structurer, à les reconnecter à la ville et à les réintégrer dans le contexte paysager et environnemental, pour en améliorer le cadre et l'usage. Ce renouvellement urbain doit notamment porter sur :

- Le renforcement, voire la recomposition de la trame viaire, souvent réduite *a minima* et très largement greffée sur l'axe routier principal d'entrée de ville, induisant un encombrement et une saturation des axes principaux ; l'enjeu est là à la fois de mieux drainer les flux en développant un réseau interne hiérarchisé et continu de voies, et dans le même temps, d'assurer une plus grande sécurité des usagers de la zone commerciale en leur évitant une circulation piétonne près des voies de grande circulation routière et en leur proposant un circuit piéton entre magasins pour limiter l'usage interne de la voiture ;
- L'amélioration des connexions avec le centre-ville, notamment en matière de transport en commun, pour transformer l'entrée de ville en un véritable quartier de vie collective, comme il se doit de l'être ;
- La structuration de parkings en commun entre plusieurs commerces ;
- L'amélioration de la qualité et de l'adaptation au marché local de l'offre d'espaces logistiques ;
- Plus largement, l'amélioration de l'intégration paysagère et environnementale de la zone commerciale et du cadre de vie qu'elle propose, afin de donner une image plus flatteuse de la ville, à travers :
  - La réglementation de la publicité (Cf. supra) ;
  - Un programme de plantations, à partir d'espèces locales, permettant à la fois de camoufler les bâtiments disgracieux, d'avoir un impact positif sur l'absorption du dioxyde de carbone, de potentiellement jouer un rôle dans les corridors de biodiversité, et ce, tout en offrant un cadre plus vert et plus agréable, notamment l'été où l'ensemble constitué d'enrobé bitumeux et de tôles devient particulièrement inconfortable pour les usagers ;

- L'amélioration de la qualité architecturale, notamment en apportant une unité de style et de matériau, par exemple par l'usage, ne serait-ce que partiel, sur chacun des bâtiments, du bois, qui se prête plutôt bien à ces constructions modernes commerciales et qui permettrait de dynamiser la filière de production de bois et de réaliser des pièges à CO2 ;
- La restructuration de la trame urbaine peut-être recherchée à l'occasion du renouvellement urbain, en particulier l'alignement des façades ;
- L'amélioration voire la création d'espaces publics, notamment de cheminements, pour en faire un véritable lieu de promenade et de loisirs, contribuant dans le même temps à la vitalité et à la viabilité économique de la zone.

- L'amélioration de la gestion du site, en matière de déchets (industriels et commerciaux), d'assainissement et plus largement d'impact environnemental. Le projet devra notamment faire apparaître dans quelle mesure il participe à :
  - L'augmentation des performances thermiques des bâtiments ;
  - L'usage de matériaux locaux ou de provenance proche, pour réduire l'empreinte carbone liée à leur acheminement, et en particulier de matériaux bio-sourcés ;
  - L'amélioration de la desserte par les transports en commun pour limiter la consommation d'énergie fossile ;
  - L'alimentation de l'éclairage public par du photovoltaïque ou d'autres énergies renouvelables et l'usage d'ampoules basse consommation ;
  - L'instauration d'un système de tri des déchets produits par les entreprises de la zone commerciale (code de l'environnement : article 1er loi 1975) ;
  - La mise en place sur les bâtiments des systèmes de récupération des eaux de pluie.

Ce renouvellement urbain doit aussi permettre d'anticiper les besoins en aménagement et réseaux de la zone commerciale, en fonction de l'évolution attendue en matière de flux de personnes et de marchandises. Il doit donc faire l'objet, au préalable d'analyses prospectives, et d'étude de la capacité d'accueil, comme pour tout espace urbanisé.

B. LES EXTENSIONS URBAINES

1. DEFINITION DE L'EXTENSION URBAINE : PRINCIPES ET IMPLICATIONS

« L'extension » de l'urbanisation est soit une expansion spatiale de l'urbanisation, soit une expansion significative en volume. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée.

Il doit s'agir d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible.

  L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait, à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la **réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.**

- **la modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui entraîne une transformation significative du paysage urbain apparait, au titre du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation et n'entre donc plus dans le champ du renforcement urbain.

2. DIMENSIONNER LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES BESOINS ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

2.1. Au regard des besoins économique et sociaux du territoire

PRESCRIPTIONS

Des extensions de l'urbanisation ne peuvent être inscrites dans les documents d'urbanisme qu'à la condition d'avoir fait la **démonstration d'une meilleure optimisation du foncier résiduel urbanisable et de la véritable nécessité de l'ouverture à l'urbanisation** de nouveaux espaces, au regard des besoins du territoire.

À cette fin, le rapport de présentation des documents d'urbanisme identifie les espaces urbanisés et comporte une évaluation du potentiel de renforcement des espaces urbanisés, ainsi qu'une analyse des besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles, afin de les confronter.

En outre, conformément aux articles L. 122-1-2 et L. 123-1-2 du code l'urbanisme, **le rapport de présentation des SCoT et PLU présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. Il justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

2.2. Au regard de la capacité des territoires à les intégrer

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est une **notion fondamentale des lois « Littoral » et « Montagne »** ; elle est stratégique pour les territoires littoraux et montagnard, qui présentent souvent un patrimoine environnemental riche et fragile, vecteur d'une attractivité touristique génératrice de richesses, mais ayant pour corollaire une forte pression anthropique.

Le **principe de capacité d'accueil** s'applique donc sur l'ensemble de l'île, compte tenu du champ d'application de ces deux lois. Il conditionne le développement urbain d'un territoire à la prise en compte des enjeux de préservation :

- des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et de la montagne ;
- des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Outre leur protection, la prise en compte des enjeux de préservation de ces espaces impose également de prendre en considération leurs conditions de fréquentation par le public et les équipements qui y sont affectés[5].

Ce principe est fondamental pour la mise en œuvre des orientations de développement du PADDUC, qui projette un développement économique plus endogène et durable, davantage fondé sur la valorisation des ressources du territoire, et qui passe notamment par la mise en valeur agricole et sylvicole des terres, mais aussi par la mise en valeur et la gestion pérenne de l'environnement. Il doit être le **préalable indispensable à tout projet de développement urbain.** Il s'agit donc d'une des clés de voute pour l'élaboration d'un projet de développement et d'aménagement durables d'un territoire.

Ce principe de capacité d'accueil consiste à estimer de façon objective, les capacités du territoire à intégrer une croissance de population permanente ou saisonnière et à projeter un développement réaliste et adapté aux besoins et enjeux futurs, permanents ou saisonniers.

[5] *Article L.146-2 du Code de l'Urbanisme*

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire est en mesure de supporter en termes d'activités et d'usages compte tenu :

- des caractéristiques physiques, urbaines, socioculturelles et économiques ;
- des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- de l'état et de la fragilité des espaces naturels, de leur fréquentation par le public, et des équipements conçus à cet effet ;
- des capacités financières de la collectivité territoriale compétente.

Elle conditionne la part de l'urbanisation de l'espace, existante ou à venir, par rapport à celle des espaces non urbanisés et doit s'entendre comme la capacité du territoire à intégrer des activités, des réseaux et de la population.

L'estimation de la capacité d'accueil ne se résume donc pas au calcul du nombre d'hébergements, ni même à celui des surfaces résiduelles de foncier urbanisable et de sa traduction en nombre d'hébergements potentiels. Elle *« doit découler d'une approche globale portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques »*[6] .

PRESCRIPTIONS

L'évaluation de la capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale et doit donc trouver sa place dans le cadre de l'élaboration des SCoT et, à défaut, dans les PLU communaux ou intercommunaux.

Pour ce faire, il convient donc de mener un véritable diagnostic de territoire, à une échelle pertinente, afin de décrire la situation environnementale, sociale, économique et culturelle actuelle, ainsi que les tendances, de manière à dégager les enjeux et objectifs de développement durable du territoire. Ce diagnostic s'appuie sur des critères qui permettent d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux, et de sortir de l'approche purement conceptuelle.

Le PADDUC définit une liste de critères (présentée ci-après en p.25) **à prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.**

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Cette dernière sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Tout projet doit proposer une perspective de développement réaliste et adaptée au contexte, ainsi qu'à ses besoins de développement. Il doit s'insérer en cohérence avec le ou les projets de territoire.

Pour motiver les prévisions de zones à urbaniser, de loisirs et de tourisme et les équipements structurants nécessaires à leur bon fonctionnement, les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil qu'ils génèrent dans les zones urbanisées et à urbaniser (Article L. 146-2).

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs fixés à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, avec les orientations de développement et les principes d'aménagement du PADDUC, ainsi qu'avec les enjeux de préservation :

- Des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire ;
- Des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Le **PADD doit ensuite ajuster ses objectifs en fonction** de cette évaluation, des mesures compensatoires que la collectivité entend mettre en œuvre, du « reste à construire maximum », et de l'accueil souhaité de la population supplémentaire.

[6] *Circulaire du 22 octobre 1991 sur la loi « Littoral », relative à la capacité d'accueil des territoires*

PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES **PLU & PLUi**

Le PLU précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (par renouvellement et densification du tissu existant) et des zones d'urbanisation future.

L'objectif est de connaître globalement le nombre d'hectares total de « reste à construire maximum ». Une évaluation des impacts de l'accroissement de population théorique doit être menée. Cette évaluation peut suivre les procédures de l'ordonnance N°2004-489 du 3 juin 2004, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS **SCoT**

Le SCoT détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global.

En fonction des critères posés par le PADDUC pour déterminer la capacité d'accueil, le diagnostic territorial doit estimer, à année n+X, la croissance prévisible de la population permanente et la fréquentation annuelle touristique.

C'est le SCoT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en Espaces Proches du Rivage. La capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCoT et dans la partie explicative du PADD. À défaut de SCoT, c'est au PLU de le faire.

Le SCoT fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, dans les communes :

- Les zones déjà urbanisées ;
- Les formes urbaines susceptibles d'être étendues au regard de la loi « Littoral » (villages et agglomérations) et au regard de la loi « Montagne » (bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant) ;
- Les espaces où les extensions de l'urbanisation sont envisageables ;
- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et de la montagne (art. L. 146-6 et L. 145-3-II CU) ;
- Les espaces soumis à des risques naturels ;
- Les espaces sous contrainte ou protection, non urbanisables ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les Espaces Proches du Rivage ;
- Les espaces stratégiques du PADDUC.

La capacité d'accueil estimée sera jugée pertinente au regard de ces éléments de contexte.

LISTE DE CRITÈRES A PRENDRE EN COMPTE POUR DÉTERMINER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE	
Évaluation des disponibilités foncières considérant	Les espaces naturels à préserver
	Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
	Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques
Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines	Évaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages.
	Évaluation des possibilités de densification et d'extension dans les agglomérations et villages.
	Le calcul tient compte de la forme urbaine, donc notamment de la morphologie et de la trame urbaine ainsi que de la mixité des fonctions urbaines que celle-ci implique (lieux publics, services...)
Quantification du besoin en services induit par cette urbanisation nouvelle, au-delà de la seule nécessité de la mixité des fonctions urbaines inhérente au respect de la forme urbaine.	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures publics et rapport avec la capacité et la qualité des équipements et infrastructures existants (EDF, assainissement, télécom, eau, routes)	
Évaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées	
État qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau	Disponibilité de la ressource en eau
	Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins
	Préservation de la qualité des eaux
Impact environnemental	Intégration paysagère et respect du caractère des lieux
	Impact sur l'état de préservation des milieux naturels
	Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences
	Impact sur la qualité de l'eau
	Équilibre entre secteurs urbanisés, zones naturelles et agricoles
	Impact en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers l'étude des conséquences en matière de transports
	Incidences en matière de risques naturels et technologiques
	Gestion des déchets
Impact social	Mixité sociale
	Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social
Organisation cohérente de l'espace et équilibre territorial : répartition de la capacité d'accueil au sein des différentes formes urbaines du territoire, notamment dans la recherche d'un équilibre entre communes littorales et arrière-pays, et entre zone rétro-littorale et Espaces Proches du Rivage	
Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet	Inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, incendies et feux de forêt, amiante environnemental
Orientations et dispositions du PADDUC dont :	Trame verte et bleue ; Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne et du littoral
	Espaces stratégiques du PADDUC
	Principes d'urbanisation

3. METTRE EN ŒUVRE LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PRESCRIPTIONS

Les extensions de l'urbanisation doivent mettre en œuvre la mixité fonctionnelle : ils doivent **assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales**. De plus, la répartition entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et d'activités, doit être équilibrée en une zone géographique donnée, c'est-à-dire à l'échelle du quartier, de l'espace urbanisé, de la commune et du territoire.

En outre, dans la fonction habitat, ils doivent garantir la mixité sociale. Il s'agit de **proposer des types d'habitat divers, dans leur forme (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif), dans leur taille et dans leur statut (locatif social, accession sociale, accession encadrée, accession libre)**, afin de répondre aux besoins de la population et de favoriser une diversité sociale et générationnelle.

Aussi, avant même de procéder à des extensions de l'urbanisation, il convient de **renouveler et de renforcer les espaces urbanisés existants afin qu'ils satisfassent au principe de mixité urbaine et sociale**. Les quartiers d'habitat populaire, les espaces résidentiels périurbains et a fortiori, les espaces résidentiels touristiques, sont particulièrement concernés par cet enjeu ; ils doivent être rééquilibrés dans leurs fonctions et dans leur diversité sociale.

À ce titre, **les espaces urbanisés qui présentent un déséquilibre dans leur fonction habitat, notamment en faveur des résidences secondaires, ne peuvent être étendus dans des conditions qui perpétuent ce déséquilibre.** Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme ne peuvent donc procéder à des extensions de l'urbanisation qu'après avoir justifié que ces extensions contribuent à un rééquilibrage vers l'habitat permanent et la mixité sociale, ce qui suppose de faire état, préalablement, d'un besoin en logements de la population permanente.

En conclusion, les documents d'urbanisme qui projettent des extensions de l'urbanisation doivent les motiver, dans le rapport de présentation et le PADD, au regard, à la fois :

- Des besoins socio-économiques du territoire ;
- De la mobilisation effective des espaces urbanisés et de la nécessité, par conséquent, d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation ;
- De la capacité d'accueil du territoire ;
- **De la mise en œuvre du principe de mixité urbaine et sociale.**

4. ÉTENDRE L'URBANISATION DANS LA CONTINUITE DE L'EXISTANT ET EPAISSIR LES FORMES URBAINES DE L'ILE

4.1. Étendre l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC pose pour principe que les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser dans la continuité :

- Des agglomérations et villages, dans les 98 communes soumises à l'application de la loi « Littoral », dont les notions sont précisées dans le livret littoral relatif aux modalités d'application de la loi « Littoral » ;
- Des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, dans les 262 autres communes de Corse, soumises exclusivement à l'application de la loi « Montagne ».

La réalisation d'une extension de l'urbanisation en discontinuité est proscrite de façon générale, sur l'ensemble du territoire de chacune des communes de Corse.

L'extension de l'urbanisation en discontinuité urbaine, sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ou d'un groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement, **doit être exceptionnelle, précisément motivée et répondre:**

- Soit à un impératif social ou économique,
- Soit à un impératif environnemental, technique ou légal : enjeux de protection de l'environnement, des espaces agricoles, du patrimoine architectural et paysager, de gestion des risques, absence de foncier urbanisable, qui interdisent l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

LE PROJET RÉPOND À L'INTÉRÊT GENERAL AU REGARD D'IMPÉRATIFS SOCIO-ÉCONOMIQUES.	LE PROJET RÉPOND À UN IMPÉRATIF ENVIRONNEMENTAL, TECHNIQUE OU LÉGAL
L'urbanisation en discontinuité de l'existant doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse : ▪ d'un besoin en logements ; ▪ ou bien d'une nécessité économique ; auquel on ne saurait répondre par une extension continuité de l'urbanisation existante.	La discontinuité doit être motivée par l'incapacité de construire en continuité de l'existant pour des raisons d'enjeux : ▪ de protection des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de préservation de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. L'extension en discontinuité urbaine peut d'autre part être motivée par l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant en raison de risques naturels ou technologiques.

L'urbanisation en discontinuité doit être **au service de l'intérêt général du territoire concerné et de ses habitants**. Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA…).

Elle doit être une exception expressément et précisément motivée : il s'agit de justifier que la réponse à l'un de ces deux impératifs (socio-économique/environnemental, technique ou légal) ne saurait être atteinte par une extension en continuité de l'urbanisation existante et que la discontinuité est ainsi rendue indispensable.

L'extension de l'urbanisation en discontinuité doit en outre prendre la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le respect des modalités de réalisation prévues par les lois « Littoral » et « Montagne » et précisées dans le chapitre II du présent livret, ou d'un groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement dans le respect des modalités de réalisation prévues par la loi « Montagne ».

Que signifie urbaniser dans la continuité de l'urbanisation existante ?

S'inscrire dans la continuité d'un espace urbanisé revêt différentes significations :

- ***La contiguïté***

  L'extension urbaine doit « s'accrocher » aux fronts urbains de la forme urbaine qu'elle étend. C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des formes urbaines existantes susceptibles d'être étendues et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance, afin que le projet urbain s'inscrive dans leur continuité.

  L'extension ne peut donc être séparée de ce front urbain par une distance importante ou par une coupure comme un espace agricole ou naturel, une voie importante ou un obstacle difficilement franchissable. Cependant, le travail sur les connexions peut tout à fait intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture. Il s'agit alors de l'intégrer au projet d'extension et de l'y motiver comme un élément de couture.

- ***La poursuite de l'ouvrage : reprise du caractère, de la forme urbaine de l'espace urbanisé, du réseau viaire***

  La forme urbaine existante, dans toutes ses dimensions, doit-être respectée. Il s'agit de poursuivre le tissu urbain existant. L'extension et la forme urbaine préexistante doivent former un ensemble cohérent. Cela n'implique pas nécessairement de répliquer la forme urbaine initiale mais *a minima*, d'assurer une compatibilité certaine de la morphologie urbaine, en prolongeant les trames viaire, parcellaire et bâtie, en reprenant le rythme, la volumétrie et les échelles.

- ***La connexion : développement de connexions fonctionnelles et symboliques avec ledit espace urbanisé***

  Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être assurées et aisées. Les deux zones doivent présenter des complémentarités. La connexion peut être assurée par des interconnexions, des complémentarités entre les fonctions sociales, économiques, environnementales ou paysagères entre l'extension et la forme urbaine « souche ».

  Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires. La connexion doit notamment transparaître dans la poursuite des trames viaire, parcellaire et bâtie (cf. supra, poursuite de l'ouvrage). Elle peut également être visuelle, en assurant la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante.

Ainsi, la continuité urbaine peut être caractérisée, non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des agglomérations et villages existants et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance.

La continuité s'apprécie dès lors au cas par cas en fonction de critères objectifs et sensibles présentés dans le tableau ci-joint.

CRITÈRES CARACTÉRISANT LA CONTINUITÉ URBAINE		
Critères	**Les enjeux**	**Implications**
L'identification et la délimitation des villages et agglomérations	Le centre des villages et des agglomérations s'identifie souvent sans difficulté mais les limites extérieures peuvent être plus floues. L'enjeu est alors : ▪ d'identifier le périmètre pertinent qui définit le village ou l'agglomération. ▪ de comprendre l'organisation de l'espace construit.	Il faut identifier et délimiter précisément les contours des agglomérations et des villages en appliquant la grille de lecture afférente à la forme urbaine concernée. Cette délimitation peut déborder les limites communales ; la forme urbaine fait abstraction des limites administratives.
La distance	L'extension prévue doit être contiguë à un espace urbanisé du village ou de l'agglomération.	Il est difficile de fixer un seuil quantitatif mais au-delà d'**une bande de 80 mètres** (d'espace naturel ou agricole), la continuité est difficile à établir.
L'absence de rupture	On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des zones déjà urbanisées par une rupture importante.	Est constitutif d'une rupture : ▪ un espace agricole ou naturel ; ▪ une voie importante ou un obstacle de quelque nature qu'il soit, s'il est difficilement franchissable ; ▪ une rupture de la forme urbaine, du rythme parcellaire et bâti.
	Ne constituent pas une rupture : - « Les coupures qui font les coutures » : le travail sur les connexions peut intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture, prenant part au projet urbain. **Ce principe ne pourra, cependant, pas être généralisé. Il s'agit d'une exception.** - Les zones tampon imposées par les lois et règlements à certaines installations (ICPE,…)	En fonction du contexte local, une rupture physique participe de la continuité lorsqu'elle est intégrée au projet et justifiée comme un élément de couture.
La configuration géographique des lieux	la configuration des lieux conditionne le rapport de continuité entre le projet et la zone urbanisée à laquelle il doit être raccroché.	La géomorphologie et en particulier, la topographie et la nature du sol, doit être considérée.
Les caractéristiques propres de la forme urbaine existante	les traditions locales de l'urbanisation conditionnent en grande partie le type de continuité à mettre en œuvre à travers le projet d'extension.	La forme urbaine existante (village ou agglomération), dans toutes ses dimensions, doit-être respectée : trame viaire, parcellaire et bâtie, morphologie urbaine, mais aussi fonctions et usages urbains.

Ce tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de déterminer **les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et l'agglomération ou le village existant.**

L'analyse de ces critères permet de déterminer les conditions pour le respect de la continuité urbaine :

<table>
<tr><th colspan="4">MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONTINUITÉ URBAINE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Modalités</th><th>Enjeux</th><th>Implications</th></tr>
<tr><td colspan="2">Identification des fronts urbains sur lesquels raccrocher le projet</td><td>Identifier les fronts urbains les plus pertinents pour supporter une extension permet de déterminer le sens donné au projet.

La géographique urbaine prime sur les limites communales</td><td>Le projet doit :
dessiner l'espace public ;
favoriser la restructuration d'un tissu diffus ;
définir la vocation des espaces
et organiser les liaisons, etc.
Cette exigence requiert de structurer le paysage bâti en travaillant les relations entre les constructions en frange des deux noyaux urbains.

L'extension pourra s'adosser sur les villages et agglomérations appartenant à la commune limitrophe.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Développement de connexions</td><td rowspan="2">Physiques</td><td>Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être aisées.

Les deux zones doivent présenter des complémentarités.</td><td>Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires.</td></tr>
<tr><td>Il est nécessaire prolonger la morphologie urbaine existante ou d'assurer une compatibilité certaine.</td><td>Elle peut être assurée :
par des interconnexions, des complémentarités entre les fonctions sociales, économiques, environnementales ou paysagères des deux entités.
par la poursuite du tissu urbain donc de la trame viaire, parcellaire et bâtie</td></tr>
<tr><td>Visuelles</td><td colspan="2">Elle peut également être assurée par la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le respect de la qualité paysagère et patrimoniale</td><td>Il est nécessaire de mener une réflexion sur le contexte architectural et paysager.
Le projet doit donc contenir un volet paysager et un volet architectural.</td><td>Au titre des préconisations il est recommandé :
de limiter à minima les déblais/remblais et les déboisements
de proscrire l'introduction d'espèces floristiques invasives
et de veiller à :
l'implantation et l'organisation du bâti
définir les caractéristiques de l'aspect extérieur des constructions</td></tr>
</table>

4.2. De manière concentrique et en profondeur

Il s'agit de stopper la progression linéaire de l'urbanisation le long des grands axes de communication et en particulier, le long du rivage.

PRESCRIPTIONS

De manière générale, l'extension doit s'accrocher aux fronts urbains qui s'y prêtent et s'étirer de façon concentrique, l'urbanisation se réalisant ainsi dans la masse ;

Sur le littoral, et notamment dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), il faut privilégier une urbanisation en profondeur, perpendiculaire au rivage et à l'arrière de l'urbanisation existante, lorsque la morphologie et les enjeux d'intégration dans le grand paysage le permettent.

5. REUSSIR LE PROJET D'EXTENSION URBAINE

Les préconisations et prescriptions qui suivent assurent la réponse aux besoins et enjeux du territoire, la qualité et l'intégration à l'environnement, de l'ensemble des projets d'extension de l'urbanisation.

Quel que soit le mode d'extension projeté, il doit être pensé à travers un projet global intégré. Il implique alors :

1. D'identifier les enjeux et objectifs de l'extension urbaine ;
2. De définir, en conséquence, la forme urbaine adaptée ;
3. De maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du document d'urbanisme et un schéma d'aménagement (transcription urbanistique).

5.1. Identifier les enjeux et les objectifs de l'extension urbaine

PRESCRIPTIONS

Le projet d'extension de l'urbanisation participe du développement durable des territoires. Aussi, en application des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, il doit contribuer à :

- Aménager le cadre de vie ;
- Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources;
- Gérer le sol de façon économe ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire les consommations d'énergie ;
- Économiser les ressources fossiles ;
- Rationaliser la demande de déplacements.

Et ce, tout en assurant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et en promouvant l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.

En particulier, en fonction du contexte, au regard du diagnostic relatif à l'urbanisation, le projet doit tendre pour cela à respecter la grille d'objectifs ci-joint.

Ces objectifs poursuivis à travers la ou les extensions de l'urbanisation doivent apparaître dans le rapport de présentation du document d'urbanisme local (SCoT et PLU) et trouver leur transcription dans les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

GRILLE D'OBJECTIFS DU PROJET D'EXTENSION URBAINE	
Améliorer, voire créer un cadre de vie de qualité et répondre aux besoins en matière d'habitat et de services	Le projet d'extension doit introduire ou renforcer la mixité des fonctions et usages urbains. Il doit notamment intégrer des espaces publics, élément structurant de tout projet urbain et fondateur du cadre de vie.
Assurer un juste équilibre entre la forme urbaine existante et l'extension de l'urbanisation	L'extension de l'urbanisation doit être proportionnée par rapport à la forme urbaine existante à laquelle elle « s'accroche ». Ce respect des proportions a donc des incidences sur le rythme, la volumétrie, l'échelle des masses bâties et sur la taille globale de l'extension.
S'intégrer au paysage et à l'environnement	Le projet d'extension doit considérer les formes construites et naturelles, ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la géologie et de la géomorphologie du site, du paysage, du climat et de l'exposition, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales : ▪ Le projet doit, par son implantation, ses couleurs, sa forme, s'intégrer au site ; les déblais/remblais doivent notamment être limités ; ▪ Le projet d'extension doit respecter la morphologie urbaine de l'espace urbanisé auquel il « s'accroche » en en reprenant les rythmes parcellaire, viaire et bâti, la volumétrie et les échelles des masses bâties.
Réparer et recoudre les tissus urbains existants	Le projet d'extension de l'urbanisation intègre les espaces déjà bâtis (zones d'urbanisation diffuse, agglomérats de constructions) dans un dessin d'ensemble, afin de tisser une trame parcellaire et viaire permettant d'assurer la continuité entre ces différents espaces et de produire une forme urbaine cohérente. Le projet d'extension doit ainsi prolonger les trames viaire, parcellaire et bâtie de la forme urbaine qu'il entend étendre, et y coudre les espaces urbanisés périurbains inclus dans son périmètre. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
Traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	Les limites de l'urbanisation existante doivent être définies et aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver : ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières ; ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ; ▪ les coupures d'urbanisation. Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie. Les fronts verts comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.
Opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent	

5.2. Définir une forme urbaine adaptée

PRESCRIPTIONS

En fonction des objectifs poursuivis à travers la création d'une extension de l'urbanisation, il s'agit de définir la forme urbaine adaptée et de la maîtriser, tant dans son expression physique, le tissu urbain, que dans sa capacité à permettre les usages recherchés.

La maîtrise de la forme urbaine est l'une des conditions essentielles à la réalisation d'une extension qui soit de qualité et qui réponde aux attentes ; elle conditionne la qualité du cadre de vie sur le plan socioculturel, économique et environnemental.

La réflexion sur la forme urbaine à mettre en œuvre doit porter sur les éléments détaillés dans le tableau suivant.

ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION SUR LA FORME URBAINE A METTRE EN ŒUVRE		
Les indispensables	**Les enjeux**	**Implications**
La cohérence du tissu urbain avec la forme urbaine que l'on étend	La cohérence du tissu urbain avec la forme urbaine que l'on étend est essentielle pour assurer la continuité urbaine et pour que l'extension s'intègre dans le cadre urbain et paysager.	Le projet d'extension doit respecter la morphologie urbaine de l'espace urbanisé auquel il « s'accroche » en en reprenant les rythmes parcellaire, viaire et bâti, la volumétrie et les échelles des masses bâties.
L'organisation par l'espace public	L'espace public conditionne le cadre de vie : il structure l'espace en offrant des lieux partagés d'échange et de vie. La hiérarchie entre espace public et espace privé est fondamentale. Selon le dessin des espaces publics, le cadre urbain peut être radicalement différent.	Les emprises privées doivent être minoritaires par rapport à l'espace public dans le projet d'extension urbaine. Il s'agit de dessiner en premier lieu l'espace public. Il transparaîtra alors en contrepoint les espaces privés. Le niveau de maillage de la trame viaire est particulièrement important.
l'orientation de l'extension	En fonction de l'orientation donnée à l'extension et donc du choix du foncier à urbaniser, la forme urbaine diffère fortement : du ruban longiligne s'étendant le long des principales voies de communication ou du littoral, à la masse urbaine compacte	L'extension doit s'étirer perpendiculairement au rivage et au noyau urbain souche, de façon concentrique, sur les fronts urbains qui s'y prêtent.

La densité et la compacité urbaines	La densité[7] et la compacité permettent de répondre à différents enjeux : ▪ **Elles donnent à voir un espace urbain plus cohérent et plus lisible**, améliorant le plus souvent la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble urbain. ▪ **Elles ont une pertinence fonctionnelle** : Elles favorisent la densité humaine nécessaire à la structuration d'une économie locale avec ce que cela implique en termes de : o Vitalité de la zone, o Débouchés économiques, o Services, o Interactions sociales Elles rendent moins couteuse et plus aisée la desserte par les équipements et services publics, et notamment par les transports publics, améliorant ainsi les conditions de vie. ▪ **Elles ont une pertinence environnementale**, car elles limitent la consommation foncière, le besoin de déplacement et permettent de proposer des formes urbaines et des bâtiments plus économes en énergie. La recherche de plus de densité doit se faire au service d'une plus grande qualité urbaine et non à son détriment. Il ne s'agit donc pas d'essayer de densifier au maximum ou bien d'étirer les villes en hauteur. On trouve souvent plus de densité dans les quartiers pavillonnaires aux petites parcelles voire aux constructions mitoyennes, que dans les quartiers dotés de « grandes barres » d'immeuble, dense en hauteur mais aux emprises au sol espacées. **La densité optimale est un équilibre à trouver pour des formes urbaines pertinentes et de qualité en matière économique, sociale et environnementale.**	La densité à rechercher diffère en fonction de l'échelle d'intervention et des caractéristiques de chaque zone urbaine et les valeurs varient selon que la densité est mesurée à l'échelle du quartier, de l'îlot ou de la parcelle. Il n'existe pas de densité idéale. Pour chaque contexte urbain et environnemental, il faut : ▪ Rechercher une densité optimale ; ▪ Fixer dans le projet des seuils minimaux de densité et les assortir du Versement pour Sous Densité (VSD). Cela doit permettre d'aboutir, à terme, à cette densité optimale recherchée. Pour chaque territoire, il faut s'intéresser quant à l'utilité du C.O.S. et en particulier éviter les COS bas qui favorisent l'étalement urbain. Il vaut mieux privilégier le recours aux règles de gabarit et au plafond légal de densité. La densité peut se faire par : ▪ L'investissement des dents creuses ▪ La division des grandes parcelles ▪ L'extension des bâtiments notamment par surélévation, ▪ La limitation de l'emprise au sol des constructions, ▪ Des modes de stationnement repensés.

[7] *La densité bâtie est le rapport entre les surface construite et celle disponible.*
La densité brute prend en compte la surface artificialisée dans son ensemble. La densité nette s'apprécie au regard de l'îlot ou de la parcelle. La densité résidentielle est le rapport entre nombre de logements et la surface bâtie ou à bâtir.

La mixité	**La mixité des fonctions**	Elle doit assurer la proximité entre lieux de résidence, pôles économiques et de services. Cela participe à : ▪ Limiter les déplacements contraints notamment de type pendulaire comme les trajets domicile/travail, domicile/courses régulières, domiciles/écoles-activités ; ▪ Améliorer qualitativement et quantitativement l'offre de services (équipements, réseaux publics, transports en commun) ; ▪ Réduire les coûts d'aménagement (investissements) et de fonctionnement ; ▪ Permettre les rencontres et les échanges ;	Il faut établir : ▪ Un équilibre entre habitat, activités, services, loisirs, etc., ▪ Un développement coordonné du parc résidentiel et des pôles à vocation économique et médico-sociale.
	La mixité des formes bâties	Elle participe à la qualité de l'extension et par corrélation à la qualité du cadre de vie. Elle permet : ▪ D'optimiser la ressource foncière ; ▪ De concilier la production d'un espace au caractère urbain et les aspirations résidentielles des habitants (individuel, collectif, etc.).	La mixité est assurée à travers des formes d'habitats diversifiées. Il s'agit de favoriser des typologies urbaines compactes, économes en espace. À la périphérie des centres urbains, il s'agit notamment de rechercher des formes urbaines qui tout en étant plus compactes, puissent satisfaire les attentes en matière d'habitat individuel ou mixte.
	La mixité sociale	Elle est nécessaire pour assurer la cohésion sociale. Elle est le garant d'un vivre ensemble harmonieux. Le mode d'urbanisation privilégié doit créer du sens, de l'urbanité. Elle est en grande partie le produit d'une mixité des fonctions et des formes urbaines.	Elle implique : ▪ La production de logements sociaux et communaux et leur intégration parmi des logements locatifs ou en accession, libres, dans les centres urbains et dans les quartiers résidentiels notamment ; ▪ La juxtaposition de logements individuels, collectifs et semi-collectifs.

L'écologie urbaine	Elle tend à proposer des formes urbaines qui tiennent compte des caractéristiques géomorphologiques et climatiques. Elle favorise également la gestion durable du territoire communal en termes d'assainissement, de gestion des déchets ménagers ou liés à l'activité économique et agricole, de performance énergétique des bâtiments publics, privés et de l'éclairage public	Elle implique de s'adapter au cadre environnemental (climat, géomorphologie..), de prendre en compte la gestion des ressources naturelles et de réaliser des équipements publics adaptés à l'échelle de l'opération. Il faut valoriser les potentiels climatiques et énergétiques de la zone. Privilégier des matériaux propres et performants. Privilégier un urbanisme compact. Permettre l'implantation bien intégrée de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Privilégier le partage modal de la voierie (piétons, deux-roues et véhicules), des cheminements et stationnements adaptés aux modes doux.
L'architecture bioclimatique	Elle devient une obligation et pousse à l'innovation. L'enjeu étant de limiter la consommation énergétique des bâtiments et de proposer des logements plus agréables à vivre.	Il s'agit de promouvoir la performance énergétique des constructions et le respect de la réglementation thermique en vigueur. Il faut privilégier des matériaux et technique de construction écologiques et performants.

5.3. Maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du PLU et un schéma d'aménagement

PRESCRIPTIONS	PLU

Le projet d'extension de l'urbanisation fait l'objet, dans le plan local d'urbanisme, d'**orientations d'aménagement et de programmation**, notamment d'un **schéma d'aménagement**, ainsi que d'un **règlement fixant les règles et servitudes d'utilisation des sols**. Ces documents veillent à assurer la **maîtrise de la forme urbaine** de l'extension et sa cohérence avec les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les plans locaux d'urbanisme comprennent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**[8] (OAP) qui comportent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.[9]

Elles peuvent notamment définir, en matière d'aménagement, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour ce faire, **elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Aussi, **dans le cadre d'un projet d'extension de l'urbanisation, il convient d'utiliser cette possibilité et d'intégrer au sein des OAP, un schéma d'aménagement du projet d'extension pouvant notamment prendre la forme d'un plan-masse**.

Le schéma d'aménagement

En effet, le schéma d'aménagement est un outil de l'aménagement urbain qui permet d'intégrer et de hiérarchiser l'ensemble des enjeux et objectifs poursuivis par le projet d'extension, qui recouvrent non seulement une dimension urbanistique et environnementale, mais également une dimension socio-économique. Il donne la possibilité d'envisager l'aménagement de façon concrète et de cette façon, de mieux choisir l'affectation des sols, l'implantation des bâtis, le tracé des voies,…, pour trouver l'articulation la plus pertinente, afin d'assurer la cohérence du projet d'extension et de produire la forme urbaine souhaitée. Ainsi, sa réalisation facilite l'écriture du règlement du PLU qui transcrit sous forme de règles l'aménagement projeté et assure la mise en œuvre opérationnelle de la forme urbaine souhaitée.

Le schéma d'aménagement revêt de multiples intérêts :

Fonctionnel	Par une meilleure organisation et utilisation de l'espace. Le schéma permet d'assurer la mixité des fonctions et des usages. Il définit à ce titre les circulations internes, les espaces publics, les coupures à l'urbanisation, … Il assure les connexions et l'articulation avec la forme urbaine support de l'extension.
Économique	À travers la valorisation des espaces, il permet une maîtrise de l'aménagement dans le temps (phasage) et l'espace (zonage, découpage parcellaire, limites de l'urbanisation) ce qui tend ainsi à en réduire les coûts. La réalisation d'un schéma d'aménagement participe dans le même temps à une économie du foncier.
Esthétique	Il conceptualise les formes urbaines les mieux adaptées à l'environnement. Il requiert le respect de l'identité des lieux dans toutes ses composantes : le paysage naturel et bâti. Le langage architectural du projet doit alors être réfléchi en amont pour favoriser la meilleure intégration à l'environnement.

Il implique donc :

- La définition de l'enveloppe pertinente du projet d'extension ;

[8] *Article L.123-1, CU*

[9] *Article L.123-1-4, CU*

- La réalisation de la trame urbaine et l'organisation du bâti ;
- La définition de règles assurant la qualité architecturale et urbanistique du projet d'extension ;
- L'évaluation des équipements et réseaux nécessaires.

Sous la forme de plan-masse, il permet de définir précisément :

- L'affectation des sols ;
- Les fronts urbains ;
- L'implantation des bâtis (emprise au sol), y compris l'emplacement des bâtiments annexes et l'implantation des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- La destination et l'usage des constructions ;
- La desserte des constructions par la voirie et les réseaux divers (VRD);
- Les espaces publics.

Lorsque le plan-masse est côté dans les trois dimensions, il permet également de préciser :

- Les volumes bâtis (règles de hauteur) ;
- Les règles en matière de déblais et les remblais ;
- Les dispositions relatives à l'intégration paysagère des bâtiments, notamment des bâtiments annexes et des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable ;
- Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et les clôtures : règles architecturales et paysagères.

Les documents graphiques des OAP donnent à voir de façon intelligible la forme urbaine attendue et son articulation avec la forme urbaine existante.

Le règlement du PLU

C'est le règlement du plan local d'urbanisme qui permet ensuite de transcrire les OAP et ainsi, de garantir leur mise en œuvre effective et de maîtriser la forme urbaine, en fixant l'ensemble des règles et servitudes d'utilisation des sols nécessaires, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Outre les règles définissant les limites urbaines, l'affectation des sols, les espaces publics, la densité bâtie, l'aspect des constructions et les conditions de desserte par les réseaux, le règlement peut définir les performances énergétiques et environnementales, et les critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques que les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter. Il peut aussi préciser les quotas affectés à chaque catégorie de logements, notamment de logements sociaux, lors de la réalisation de programmes de logements.

Modes d'urbanisation à mettre en œuvre au sein des projets d'extension de l'urbanisation

PRESCRIPTIONS	PLU

Le règlement du document d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation, en particulier lorsqu'elles comprennent un plan-masse, doivent permettre de **définir des modalités d'urbanisation permettant de mettre en œuvre des formes urbaines adaptées**, au regard des enjeux et objectifs poursuivis à travers le projet d'extension.

Elles doivent permettre de **ne plus concevoir l'urbanisation par la juxtaposition de lotissements réduits à leur plus simple forme juridique**, cherchant le plus souvent à limiter les trames viaires et les espaces en partage pour plus de simplicité et de rentabilité.

	LES MODES D'URBANISATION	
	Modèles de lotissements à bannir	**Type d'extensions urbaines à promouvoir**
Objectif	Produire le maximum de terrains constructibles pour la production exclusive de logements	Produire de l'urbanité et faciliter les conditions de vie sur le territoire impliquant de diversifier les fonctions et usages urbains
Régime juridique	Le permis d'aménager	L'ensemble des outils de l'urbanisme opérationnel. Le permis d'aménager peut également être employé mais différemment de son usage le plus courant.
Caractéristiques urbanistiques	▪ taille importante des parcelles ▪ homogénéité des parcelles ▪ implantation des constructions en milieu de parcelle ▪ COS pour l'ensemble du lotissement ▪ absence d'espaces et d'équipements publics et espaces communs (copropriété) réduits à minima, limités aux voieries nécessaires ▪ trames viaires extrêmement réduites impliquant l'usage courant des places de retournement plutôt que de boucler le réseau. ▪ gestion privée des VRD	▪ Découpage parcellaire diversifié ▪ Implantation des constructions réfléchie en fonction de la parcelle, de sa localisation, des voies, de la destination du bien, des continuités bâtis et des impératifs énergétiques ; elle permet notamment de produire des rues ; ▪ Réalisation d'équipements et de lieux publics ▪ Espaces privés minoritaires devant les espaces publics ou en partage. ▪ Présence de commerces et de services ▪ Gestion publique des VRD
Effets	▪ morcellement des parcelles ▪ importance des vis-à-vis ▪ le bâti dispersé ne structure pas l'espace public ▪ impression de vide ▪ banalisation du paysage ▪ déconnexion avec le centre urbain	▪ Optimisation de l'espace (possibilité de densification et limitation des vis-à-vis) ▪ Présence d'espaces publics structurés ▪ Maîtrise de la forme urbaine ▪ Réalisation d'un vrai quartier de vie

En définissant les principes des aménagements futurs, **les OAP offrent en effet une cohérence d'ensemble** pour le territoire. Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelle les intentions affichées par la collectivité dans le PADD du PLU De plus, **cet outil présente l'intérêt pour la collectivité d'influer sur les projets structurants alors même qu'elle ne maîtrise pas le foncier**. Cela constitue un atout majeur notamment en période de maîtrise des dépenses publiques et pour les collectivités qui disposent de peu de capacités financières.

C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT PROPRES A CHAQUE NIVEAU DE L'ARMATURE URBAINE

Typologie réglementaire de l'armature urbaine

Les pôles urbains supérieurs	**Les pôles urbains supérieurs d'influence régionale ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs de la population.** Le pôle supérieur comporte 35 types d'équipements dont les services de seconde nécessité décrits au sein du pôle secondaire, auxquels s'ajoutent un centre hospitalier, une maternité, des médecins spécialistes, les urgences, l'hypermarché ou encore le cinéma ; c'est un pôle d'emplois.	▪ **Agglomération ajaccienne** ▪ **Agglomération bastiaise** ▪ **Ville de Corte**
Les pôles urbains secondaires	**Les pôles urbains secondaires, d'influence intra-départementale, pour certains multipolaires, ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs à intermédiaires des habitants.** Le pôle secondaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 25 types d'équipements dont les services intermédiaire décrits au sein du pôle intermédiaire auxquels s'ajoutent au moins un service de santé de type hôpital de proximité et/ou un équipement éducatif de type lycée et/ou, une infrastructure de transport de type port ou aéroport, et/ou un service public aux personnes et administrations de type sous-préfecture.	▪ **Calvi** ▪ **Île-Rousse** ▪ **Porto-Vecchio-Bonifacio** ▪ **Propriano-Sartène**
Les pôles de services intermédiaires	**Les pôles de services intermédiaires d'influence micro-régionale, structurent les bassins de vie.** Le pôle intermédiaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 20 types d'équipements dont les services de base décrits au sein du pôle de proximité auxquels s'ajoutent au moins : un magasin d'alimentation de type supermarché, un service public de sécurité de type gendarmerie ou police, un service public aux personnes et administrations de type trésorerie ou banque, un service de santé de type dentiste ou laboratoire d'analyses médicales, un service d'éducation de type collège ou lycée, un service de transport de type taxi.	▪ **Grosseto-Prugna** ▪ **Vico** ▪ **Saint-Florent** ▪ **Penta-di-Casinca** ▪ **Cervione** ▪ **Ghisonaccia** ▪ **Prunelli di Fiumorbu** ▪ **Borgo** ▪ **Biguglia** ▪ **Furiani** ▪ **Lucciana** ▪ **Sarrola Carcopino** ▪ **Figari**
Les pôles de services de proximité	**Les pôles de services de proximité, qui sont plus de 62 à l'échelle régionale, constituent la plus petite maille en matière de services à la population. Ils lient les bassins de vie, en relais aux pôles intermédiaires.** Le pôle de proximité compte au moins 15 types d'équipements parmi les 29 identifiés par l'INSEE dont au moins un magasin d'alimentation générale, un service public de type service postale, un service de santé de type médecin généraliste, un service d'éducation de type maternelle ou élémentaire.	
Les unités villageoises	**Les unités villageoises composent le bassin de vie, support de ressources patrimoniales et de logements.**	

La stratégie consiste à structurer le modèle d'aménagement autour de ces cinq niveaux de polarités. Cela implique de conforter la complémentarité entre ces différents échelons, en tenant compte des spécificités et du rôle de chacun d'entre eux.

Tous les niveaux ne remplissent évidemment pas les mêmes fonctions et ne répondent pas aux mêmes besoins.

PRÉCONISATIONS

Les précédentes orientations et principes d'urbanisme sont à appliquer de façon différenciée selon le contexte, l'enjeu majeur différant selon la position dans l'armature urbaine régionale.

Ainsi, en fonction du niveau hiérarchique dans l'armature urbaine, il convient de mettre en œuvre :

- **Le renouvellement et le renforcement urbain dans les pôles urbains supérieurs et secondaires et les pôles de services intermédiaires**, qui sont ceux qui se sont le plus développés depuis une quarantaine d'années, et qui ont donc créé l'urbanisation contemporaine lâche et peu diversifiée.

  En outre, c'est essentiellement au niveau des pôles supérieurs, qui comptent l'ensemble des zones urbaines sensibles, que les opérations de rénovation urbaine doivent être menées.

  Par ailleurs, lorsque des extensions de l'urbanisation sont mises en œuvre, elles doivent englober la proche périurbanisation diffuse comprise dans le périmètre de l'extension, afin de recoudre l'espace et de proposer une meilleure intégration paysagère, en même temps qu'un cadre urbain agréable à vivre.

- **Les extensions de l'urbanisation :**

  - En continuité des pôles urbains supérieurs et secondaires et les pôles de services intermédiaires, **seulement après avoir procédé à un renforcement urbain ou de façon concomitante si le besoin est tel qu'il exige à la fois renforcement et extension ;**

  - **En continuité des pôles de services de proximité, points d'appui à la politique de revitalisation du rural et de la montagne, et des unités villageoises** car ils se sont peu, voire pas, étendus ces quarante dernières années et leur développement, qui résultera de la mise en œuvre du PADDUC, impliquera nécessairement, après avoir réinvesti les habitations existantes, le besoin de recourir à des extensions de l'urbanisation. Il s'agit donc d'être particulièrement vigilant, notamment à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, ainsi qu'à la continuité morphologique des extensions avec l'existant.

Le niveau de mixité urbaine attendue, et en particulier le type d'équipements, est évidemment lié à la position de la forme urbaine dans l'armature urbaine insulaire : on ne trouvera par exemple pas, a priori, de grands équipements sportifs ou de loisirs dans les unités villageoises.

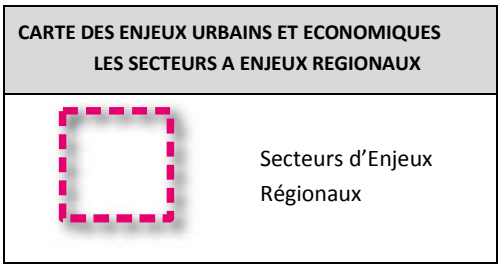
Cependant, quel que soit le niveau, il faut s'efforcer d'atteindre un équilibre entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et de services. C'est l'échelle géographique d'appréciation de cet équilibre qui change en fonction de la position considérée dans l'armature urbaine.

D. LES SECTEURS D'ENJEUX REGIONAUX (SER)

Définition et critères d'identification des SER

Le PADDUC « définit les principes de l'aménagement de l'espace » qui résultent de la stratégie de développement durable du territoire qu'il a arrêté. Il peut déterminer la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives[10].

C'est à ce titre que sont définis les **Secteurs d'Enjeux Régionaux.**



Le PADDUC identifie des Secteurs d'Enjeux Régionaux (SER), nécessitant une approche et un projet d'ensemble, auxquels il assigne des orientations d'aménagement, qui visent à permettre l'émergence de projets de territoire intégrés.

Les **Secteurs d'Enjeux Régionaux** sont des espaces d'intérêt régional qui nécessitent une approche globale spécifique en raison :

- de la complexité des enjeux urbains et/ou économiques et de leur caractère régional :
  - zones de développement majeures (notamment autour de Bastia et d'Ajaccio) ;
  - nécessité d'une réflexion autour des ports et aéroports structurants ;
  - renforcement de pôles de l'armature urbaine, appuyés notamment sur des sites de gare ou de port existants ou à créer.
- d'une interpénétration de la tache urbaine (hors bâti isolé) existante et de ses besoins de développement avec des enjeux majeurs agricoles ou environnementaux, qui interdit une délimitation a priori de la « frontière » entre espace urbain et espaces stratégiques agricoles ou environnementaux.

Prescriptions propres aux SER

Ces secteurs, limités géographiquement, présentent un caractère stratégique au regard des enjeux de développement et d'organisation ou de requalification du territoire. Ils n'ont cependant pas été identifiés au titre de l'habilitation conférée au PADDUC par l'article L. 4424-11-II du CGCT dans la mesure où ils ont vocation à faire l'objet d'un projet d'ensemble associant une pluralité d'acteurs. Le PADDUC s'en tient donc à dresser un état des enjeux de niveau régional qui s'y expriment et se limitent d'une part, à y prescrire des orientations d'aménagement auxquelles devront se référer les projets locaux ainsi que les documents de planification de portée inférieure, et, d'autre part, à prévoir des dispositifs opérationnels en vue d'articuler les prévisions et projets d'aménagement des collectivités locales.

Des orientations d'aménagement sont définies pour chacun des secteurs concernés de manière littérale, sans traduction cartographique. Il incombera aux documents locaux de les décliner spatialement.

[10] Art. L.4424-9 du CGCT

Du fait que ces dispositions sont rattachées à l'habilitation générale du PADDUC (article L.4424-9 du CGCT) et non à l'habilitation « espaces stratégiques » (article L.4424-11-II du CGCT), malgré le fait que ces secteurs présentent des enjeux dont la prise en compte présente un caractère qui peut être qualifié littéralement de stratégique, la définition de ces espaces ne porte pas d'effet en ce qui concerne la vocation des terres. La représentation graphique des SER ne s'accompagne d'aucune disposition particulière relative à l'occupation du sol. Par conséquent, le fait qu'un espace soit représenté à l'intérieur d'un SER n'affecte nullement la portée indicative ou prescriptive des autres éléments cartographiques du PADDUC. Notamment, lorsqu'un espace stratégique (à vocation agricole ou environnementale) est inclus au sein d'un SER, l'ensemble des dispositions relatives aux espaces stratégiques s'y appliquent exactement de la même manière que s'il était situé à l'extérieur des SER.

PRESCRIPTIONS

Le document d'urbanisme local doit, préalablement à toute évolution de l'urbanisation, établir un projet d'ensemble, prenant en compte :

- une réflexion pour un aménagement intégré du SER, pour une optimisation des surfaces ouvertes à l'urbanisation en fonction d'objectifs chiffrés et réalistes d'accueil de population permanente, de la stratégie d'accueil de la population saisonnière, et de constitution de l'offre foncière qualifiée nécessaire au développement de l'économie productive visé par le PADDUC, avec un objectif d'accroissement progressif de la densité de l'urbanisation. Cette réflexion d'ensemble devra prendre en compte les éléments de diagnostic et orientations d'aménagement fixés pour ce SER dans le SAT.

- les conditions d'un aménagement durable (à titre d'exemple et de manière non exhaustive : accessibilité routière, desserte multimodale, mixité fonctionnelle,…) ;

- les modalités de participation des constructeurs et propriétaires fonciers au financement des aménagements et équipements publics.

En outre, comme toute extension, elle satisfait aux conditions de réussite du projet d'extension urbaine définies de façon générale au chapitre I.B.5 du présent livret.

PRÉCONISATIONS

Les SER étant par définition des secteurs à forts enjeux, en l'absence de document d'urbanisme, ou lors de la période de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme en vigueur avec le PADDUC, l'autorité compétente est invitée à instituer, dans l'attente de la définition précise des modalités d'aménagement du SER, un périmètre susceptible de permettre la mise en œuvre d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation , dans les conditions prévues à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme.

Le PADDUC recommande la mise en place d'une structure de pilotage, afin d'articuler les prévisions et projets d'aménagement des collectivités locales avec la nécessaire prise en compte des enjeux de niveau régional identifiés par le PADDUC sur ces secteurs.

Celle-ci pourra prendre la forme d'un **Comité de Pilotage** spécifique au SER considéré, regroupant les collectivités compétentes en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et d'application du droit des sols, la CTC, l'AAUC, le représentant de l'État ainsi que tous les autres acteurs concernés par le développement du secteur ou les enjeux qui s'y expriment. Afin d'accompagner et d'assurer le suivi du projet, une contractualisation sera établie entre la CTC et les collectivités parties prenantes au projet d'aménagement.

Il est nécessaire que la concertation soit élargie, afin de respecter le principe constitutionnel de participation à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement (art 7 Charte de l'Environnement).

E. EN ZONE AGRICOLE ET FORESTIERE

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :

- Au titre des **espaces stratégiques (1)** :

  Le PADDUC peut « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* » (art. L. 4424-11, II CGCT).

- **Au titre des lois « Montagne » et « Littoral » (2)** :

  Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

  - À cet égard, l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de **la loi « Montagne »**, pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.

  - **La loi « Littoral »** ne prévoit, quant à elle, pas de protection particulière pour les espaces agricoles comparable à celle résultant de la loi « Montagne ». Toutefois, l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme précise « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ». La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles constitue donc un des objectifs que la loi «Littoral», impose aux auteurs des documents d'urbanisme.

Pour les communes soumises aux deux lois, le principe de l'application cumulative est écarté par les textes dans certains cas limitativement énumérés.

Sur un territoire communal soumis aux deux lois, comme c'est très généralement le cas en droit, on fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral.

En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Les modalités de transcription

Le principe de compatibilité du PADDUC avec les documents d'urbanisme d'échelon inférieur s'appréciera en contrepartie de la réalisation d'une démarche pour l'agriculture au travers de la réalisation d'initiatives prévues par un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale qui intègre le continuum plaine-montagne.

La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole, prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale, doit répondre à 3 objectifs :

- Elle a pour objet d'étudier et de quantifier l'ensemble des opportunités dont dispose les territoires sur le plan agricole et forestier. Elle doit se traduire *in fine*, par un plan d'action qui a vocation à mobiliser les acteurs du territoire et ses ressources. (Volet Développement)
- Les initiatives qui en découlent doivent permettre de pallier les difficultés foncières liées à l'indivision, au morcellement parcellaire, aux absences de titre ou encore aux faiblesses en termes d'aménagement et d'équipement. (Volet Mobilisation foncière)
- La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole permet aussi la transcription dans les territoires des orientations du PADDUC relatives à la protection des espaces agricoles. Pour ce faire il quantifie les indicateurs relatifs à la consommation des espaces agricoles (dont les espaces stratégiques définis par le PADDUC) et envisage l'évolution de ceux-ci au regard des hypothèses du plan d'action (Volet Protection/compensation).

Ainsi, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC est réalisée sur la base d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de compensation, de mobilisation et de viabilisation des zones agricoles. Ce projet doit être mis en œuvre de façon effective. La protection des terres agricoles et pastorales doit en outre s'accompagner d'initiatives réelles et efficientes en matière de mobilisation et d'aménagement du foncier rural et forestier.

L'agence d'urbanisme élabore un rapport annuel dans lequel figure notamment l'indicateur de suivi des ESA. Sur la base de ce rapport annuel, L'Assemblée de Corse définira un seuil d'alerte afin de d'attirer l'attention des communes sur les risques d'incapacité à répondre aux objectifs assignés en matière de consommation d'espace agricole.

Les instances en charge de l'approbation des documents d'urbanisme apprécient la cohérence de ces documents au regard des cartographies du PADDUC, du plan d'actions prévu au document d'objectif agricole et sylvicole et des mesures ou engagements permettant de garantir son effectivité, après avis d'opportunité de la CTPENAF (art L112-1-2 du code rural créant cette commission par l'art. 25–I-3 de la loi d'avenir agricole 2014).

Cette articulation d'ensemble a pour finalité, la mise en œuvre effective du plan d'actions du document d'objectif agricole et sylvicole au travers d'actions concrètes non seulement de protection mais surtout de mobilisation et de mise en valeur du foncier, afin de maintenir et d'intégrer pleinement l'agriculture dans les processus de développement des communes.

→ *La mise en œuvre*

Au-delà du seul rapport à la cartographie du PADDUC, il est primordial que la notion de compatibilité des zonages avec les documents d'urbanisme de rang inférieur s'établisse sur la base d'un objectif précis de mobilisation du foncier agricole. Pour ce faire le PADDUC prévoit systématiquement la réalisation préalable de document d'objectif agricole et sylvicole, qui répond aux attentes des lois Montagne, Grenelle II, de Modernisation de l'agriculture et Avenir.

La réalisation du document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale est encadrée par une méthodologie précise qui prévoit :

- La réalisation d'un diagnostic comprenant la cartographie des espaces agricoles à une échelle opérationnelle. Ce diagnostic doit permettre :

- d'apporter tous les éléments pour poser la question du type d'agriculture voulue par le territoire et de son type de relation avec la vie du territoire ;
- une prise en compte fidèle des activités agricoles en place : potentialités et caractéristiques de l'activité agricole sur la commune. Il doit aussi intégrer les projets agricoles connus, en fonction de la qualité des terrains agricoles (potentiel agronomique, fonctionnalités), des projets de développement des agriculteurs et des candidats à l'installation ;
- de réaliser la cartographie intercommunale ou communale des terres agricoles selon l'importance de leur enjeu en spécifiant les espaces stratégiques ;
- d'apprécier l'impact de l'urbanisation passée et future sur les espaces agricoles. Le DOCOBAS s'intéresse à l'historique de consommation des espaces et aux évolutions récentes des fronts urbains.

- La définition d'un projet comprenant :
  - une orientation agricole pour le territoire, et validée par celui-ci ;
  - la définition d'un périmètre de projet à mobiliser pour l'agriculture ;
  - un plan d'action visant à maîtriser et mobiliser le foncier agricole et à compenser les pertes de foncier agricole, qui pourrait s'articuler autour:
    - **des outils de maîtrise du foncier :** l'Office foncier de Corse, outil déterminant de la mise en œuvre des politiques, la SAFER, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres …
    - **des outils de mobilisation du foncier** : droit de préemption, Association Foncière Pastorale, Coopérative Forestière, Association Syndicale Libre, la mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées pour exploiter l'ensemble des potentiels productifs agricoles, sylvicoles et pastoraux de l'île, il faut notamment agir sur le regroupement des propriétaires et amplifier les démarches foncières territoriales …
    - **des outils d'aménagement :** aménagement foncier agricole et forestier, désenclavement et desserte des espaces productifs par des infrastructures routières, équipement d'irrigation agricole …
    - **des outils de protection renforcée :** mise en place de Zones Agricoles Protégées (ZAP), Périmètre de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN ou PPEANP), classement au titre de la protection des monuments naturels …

- Ce processus doit justifier l'ouverture ou le maintien des zones à bâtir et le plan d'actions doit permettre de compenser si il y a eu perte de foncier agricole et doit définir un projet de compensation avec des propositions spécifiques visant à :
  - rééquilibrer les usages du territoire (dimensionnement du projet) ;
  - mettre en œuvre une protection renforcée lorsque des niveaux d'alerte sont atteints (dynamique d'artificialisation critique, dysfonctionnement du marché agricole, …) ;
  - aménager (aménagements fonciers et physiques).

1. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

1.1. Préservation des Espaces Stratégiques Agricoles

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :
Espaces Stratégiques Agricoles

Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du présent livret) et leur potentiel agronomique ;
  ou
- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15% dans les conditions t pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du présent livret) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (page 46 et 47).

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le PADDUC - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme ».

Principes de préservation et usages autorisés

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont une fonction économique et sociale ; ils répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène.

Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysages, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés.

À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.

  À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;

- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- **Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole** ou pastorale significative.

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les Espaces Proches du Rivage, ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.

- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la réglementation en vigueur.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,** y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :

    - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
    - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,…).

1.2. Préserver les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
	Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les **espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle** sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

Ils sont préservés en application des lois « Montagne » et « Littoral ».

Cf. Livret III – p 69-70

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle à l'échelle du territoire qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU), chacun à leur échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (p. 46 et 47).

Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible (pour les cartes communales).

Principes de préservation

PRESCRIPTIONS

La vocation agricole et pastorale de ces espaces est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, **ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble**. À cette fin, la continuité des **voies de communication nécessaires à la circulation** des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Hors espaces stratégiques, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales.**

Les espaces support d'une activité forestière sont **classés en zone naturelle et forestière.**

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – Livret Littoral) Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient du respect de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- la réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…) ;
- mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

Usages

PRESCRIPTIONS

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation…)

- **Pour les 27 communes exclusivement soumises à la loi « Littoral » :**

  Les installations liées aux activités agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation :

  - soit au sein des espaces urbanisés ;
  - soit au sein des extensions urbaines en continuité des agglomérations et villages ;
  - soit encore dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

  Une dérogation au principe de la continuité avec les agglomérations et villages peut être autorisée pour les constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec les zones habitées *(Règlement Sanitaire Départemental)*. Cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

2. PRESERVER LES ESPACES NATURELS, SYLVICOLES ET PASTORAUX

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
	Autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

Ils sont préservés en application des lois « Montagne » et « Littoral ».

Cf. Livret III – p 69-70

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLU), chacun à son échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des « modalités de transcription » exposées ci-avant (page 46 et 47).

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

Ils recouvrent ainsi :

- les espaces pastoraux et sylvicoles qui ne sont pas considérés comme « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle » ;
- les espaces forestiers ou naturels qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire forte ou qui ne sont pas compris dans des espaces stratégiques environnementaux.

Principes de préservation

PRESCRIPTIONS

La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont **classés en zone naturelle et forestière.**

Hors périmètre de régime forestier, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales.**

En outre le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.

Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces concernés.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Il doit être justifié par le besoin démographique.

Usages

PRESCRIPTIONS

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation, agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension de tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC. L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site ; le règlement du plan local d'urbanisme doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du plan local d'urbanisme, en zone naturelle, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone N à l'avis conforme du Conseil des Sites, et en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI).
- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie…) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la règlementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les installations hydrauliques, les carrières et les installations de traitement ou stockage des déchets non dangereux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Font l'objet de zones dédiées délimitées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels :

- les installations liées à la 1ère transformation du bois ;
- les équipements liés à la production d'énergie renouvelable

Les installations et équipements précités limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

- **Pour les 27 communes exclusivement soumises à la loi « Littoral » :**

  Les installations liées aux activités agricoles, pastorales ou forestières compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation :
  - soit au sein des espaces urbanisés ;
  - soit au sein des extensions urbaines en continuité des agglomérations et villages ;
  - soit encore dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

  Une dérogation au principe de la continuité peut être autorisée avec les agglomérations et villages pour les constructions et installations liées aux activités agricoles, pastorales ou forestières incompatibles avec les zones habitées *(Règlement Sanitaire Départemental)*. Cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

RAPPEL DE LA RÈGLEMENTATION

En matière de gestion forestière, la règle est que tous les bois et forêts présentent des « garanties de gestion durable » s'ils sont gérés au travers d'un document d'aménagement arrêté, un plan simple de gestion agréé ou un règlement type de gestion approuvé (art. L. 124-1 du CF). En l'absence de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'État dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière (CNPF).

En outre, compte tenu du contexte de morcellement de la forêt privée et du manque de gestion induit, les propriétaires sont incités à se regrouper sous forme de coopérative forestière, d'association syndicale forestière ou d'autres types de structures équivalentes afin de favoriser l'établissement de plans simples de gestion.

PRÉCONISATIONS

Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :

- mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination forestière et sylvicole ;
- réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité forestière et sylvicole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…) ;
- mettre en place des mesures de soutien aux activités forestières et sylvicoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

F.SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

1. PROTEGER LES ESPACES NECESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE ET DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES

1.1. Principe de préservation des espaces

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

Il est nécessaire d'appliquer le principe constitutionnel de prévention afin d'éviter l'irréversibilité que constitue la consommation d'espaces naturels.

À l'échelle des plans locaux d'urbanisme, cette atteinte doit être diminuée également en application de la loi qui dispose qu'y sont fixés : « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*.»[11]

En matière d'espaces, il est nécessaire que le **principe de non-régression des acquis environnementaux**[12] guide l'action des collectivités publiques.

[11] *Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.*

[12] *Principe validé par la Recommandation de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature) issue du Ve Congrès mondial en Corée, 6-15 septembre 2012.*

1.2. Prendre en compte les protections existantes

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte à leur échelle les moyens de protection de l'environnement existants et leurs effets :

une protection législative directe	➔ par le biais des lois Littoral et Montagne qui couvre l'ensemble des communes de Corse, notamment par le biais des Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)
des protections réglementaires	➔ Réserves Naturelles de Corse ➔ Réserves biologiques gérées par l'ONF ➔ Arrêtés de protections de biotopes ➔ Sites classés ➔ Sites inscrits ➔ Espaces boisés classés
des protections par la maîtrise foncière	➔ Espaces Naturels Sensibles ➔ Terrains littoraux acquis par le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres ➔ Sites gérés ou acquis par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Corse
des protections conventionnelles	➔ Parc Naturel Régional de Corse ; ➔ « Opérations Grand Site » ➔ Sites Natura 2000
des protections au titre d'un texte international	➔ Une aire spécialement protégée d'intérêt méditerranéen, la réserve internationale des bouches de Bonifacio ➔ Une réserve de biosphère dans la vallée du Fango (convention MAB Unesco) ➔ Le sanctuaire des cétacés (France, Italie, Monaco) ➔ Zones humides d'importance internationale (convention Ramsar)

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES : LES ESPACES NATURELS	
	Espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte

Il est à noter que l'ensemble des dispositifs existants de protection n'est pas de même valeur : la force, la nature et l'objet même des protections varient.

La carte de destination générale du territoire ne spatialise que les périmètres de protection forte.

1.3. Préserver et remettre en bon état les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue

PRESCRIPTIONS

Lors de leur réalisation ou de leur révision, les documents locaux d'urbanisme devront **prendre en compte** la Trame Verte et Bleue de Corse *(Se référer à l'Annexe 5)*. La **prise en compte** implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.[13]

Le PADDUC identifie à son échelle les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue de Corse. **Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter chacun à son échelle**, en justifiant de la bonne cohérence de ces continuités écologiques face à celles identifiées à l'échelle régionale.

Les documents locaux d'urbanisme devront **préciser les mesures de préservation** (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, **de remise en bon état** de la fonctionnalité et des continuités écologiques.

Les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques de type 1 sont considérées comme des espaces naturels exceptionnels. Des paramètres comme la rareté, l'intérêt esthétique manifesté par le public, une valeur scientifique reconnue à des biocénoses ou à des biotopes exigent d'étendre le nombre et de diversifier la nature des espaces réglementaires protégés qui peuvent être aussi bien des « merveilles de la nature » que des habitats d'espèces endémiques, rares ou menacées de disparition (ZNIEFF de type 1 et zones humides). Il paraît nécessaire que dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer, et ce, conformément à la loi « Littoral », qui impose la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et des espaces présentant un intérêt écologique.

Toute dérogation devra être motivée.

Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010) ».

1.4. Préserver les espaces stratégiques environnementaux

De manière générale, les enjeux de biodiversité devront donc être traités par la **prise en compte** de la Trame Verte et Bleue de Corse lors de la réalisation ou de la révision des documents locaux d'urbanisme (*Cf*. paragraphe précédent).

Toutefois, en application de l'Art. L. 4424-11.II, « le PADDUC peut, ***compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation*** *ou de développement présentés par* ***certains espaces géographiques limités****, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces».*

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES: LES ESPACES NATURELS

Espaces stratégiques Environnementaux

Les espaces présentant un intérêt écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont des espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité.

Lorsqu'il l'estime nécessaire, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation, le PADDUC définit donc, dans les zones soumises à de fortes pressions, des **espaces stratégiques environnementaux,** dont l'objectif est de venir compléter – sans redondance, ni superposition – les protections existantes ou concomitantes à l'adoption du PADDUC (y compris Espaces Stratégiques Agricoles et identification des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral).

[13] *Brouard-Masson et al. 2013*

Les espaces stratégiques environnementaux sont définis comme tels :

- Ils présentent des enjeux de biodiversité, relevant d'une logique d'intervention prioritaire en référence aux documents de la Trame Verte et Bleue ;
- Ils sont soumis à une forte pression anthropique ou urbaine, qui, par la progression de l'urbanisation notamment, met en péril la **fonctionnalité** d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité tels que définis par la Trame Verte et Bleue ;
- Ils ne bénéficient pas déjà d'une protection réglementaire ou foncière suffisante (réserves naturelles, Espaces Remarquables ou Caractéristiques de la loi Littoral, arrêtés de protection de biotope, sites classés, terrains du Conservatoire du Littoral, etc.).

Identification et délimitation des Espaces Stratégiques Environnementaux

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces concernés à l'échelle du territoire qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les délimiter, chacun à son échelle, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, à l'issue des études prévues pour la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle locale (cf. Annexe n°5 – TVB – partie 3 « appui à la mise en œuvre de la TVB de Corse»).

Régime de protection des Espaces Stratégiques Environnementaux

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Environnementaux sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités et continuités écologiques.

Les documents locaux d'urbanisme devront démontrer la compatibilité[14] des projets d'aménagement au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue sur ces secteurs.

Les documents locaux d'urbanisme devront préciser les **mesures de préservation** (notamment au moyen de zonages), et, en tant que de besoin, de **remise en bon état** de la fonctionnalité des continuités écologiques. Ces dispositions devront être appliquées de manière particulièrement rigoureuse en ce qui concerne les ZNIEFF de type I, pour lesquelles il paraît nécessaire que, dans les zones qui ne font pas déjà l'objet d'une protection particulière, les autorités responsables usent de leur pouvoir de préservation spécifique pour les garantir, notamment contre les constructions susceptibles de les dénaturer.

En l'absence d'un document local d'urbanisme compatible, toute extension de l'urbanisation est interdite au sein de ces espaces.

[14] *La compatibilité implique une obligation de non contrariété des orientations fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité laisse au PLU une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du document ou norme supérieur et établir des projets d'aménagement. Cette notion contribue à la mise en œuvre du principe de libre administration des collectivités territoriales en permettant aux communes d'exercer leurs compétences en matière de planification.*

1.5. Préserver les espaces de nature « caractéristique »

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES: LES ESPACES NATURELS	
	Autres espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche. Ils couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

La politique qui se dessine aujourd'hui est celle de l'extension de la reconnaissance législative de la nécessité de préservation d'espaces caractéristiques à toutes les typologies géographiques.

PRÉCONISATION

Le PADDUC préconise donc pour les décisions et plans ayant des incidences sur l'utilisation de l'espace ou des ressources naturelles, la préservation de portions de territoire où une nature simplement « caractéristique » a pu perdurer. Et ce, parce que celle-ci est fondatrice de notre identité ; ainsi que pour les générations futures, mentionnées dans la Charte constitutionnelle de l'environnement.

L'identification et la délimitation de ces portions en revient au conseil municipal voire à l'EPCI, meilleurs garants de la connaissance du territoire à cette échelle. À titre indicatif, il peut s'agir notamment d'une zone de maquis, d'une brousse à immortelles, de parcelle(s) comportant des affleurements rocheux, de vignobles abandonnés non référencés par la carte SODETEG, etc. Le choix de ces terrains exclut les zones agricoles sauf si demeure une compatibilité avec l'agriculture.

Lorsque le territoire est couvert par un document d'urbanisme ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du PADDUC relatives aux espaces naturels, sylvicoles et pastoraux.

Ce zonage « nature typique » ne doit cependant pas être détourné de son esprit et avoir pour corollaire la diminution de la protection d'espaces naturels remarquables.

1.6. Prendre en compte les espèces protégées lors du choix d'implantation d'équipements ou de constructions ou lors de la localisation des espaces à urbaniser

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

L'ancrage méditerranéen du PADDUC commande une réelle prise en compte des **espèces protégées par la Convention de Barcelone pour la Méditerranée**[15] et ses protocoles.

Lors du choix d'implantation d'équipements ou de constructions ou lors de la localisation des espaces à urbaniser, la présence de ces espèces implique des mesures d'évitement.

La décision autorisant un projet de construction, d'aménagement, d'installation ou de travaux « *doit respecter les préoccupations d'environnement »,* c'est-à-dire notamment **protéger, restaurer, remettre en état** *« les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques »* ainsi que *« les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air»*[16].

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement.

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme[17].

Outre les espèces, leurs habitats naturels sont visés par les dispositions réprimant leur détérioration. Les préjudices indirects sont ici aussi pris en compte par la loi.

Lorsque des espèces protégées sont présentes dans les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I et de type II ne faisant pas l'objet d'un zonage protecteur, leur intérêt écologique justifie néanmoins qu'une attention particulière soit portée aux projets de travaux, installations, constructions, aménagements, susceptibles de s'y réaliser. Ainsi qu'en dispose la loi : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement »*[18] à savoir notamment *« les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques (…)* [et] *le principe de précaution »*[19].

PRESCRIPTIONS

Concernant les ZNIEFF, de type I et de type II, les aménagements **v**isés aux articles L. 146-1 et L. 145-2 du code de l'urbanisme n'y sont permis qu'après une analyse rigoureuse, un contrôle de leur impact sur la nature et de leur intégration dans les sites.

PRÉCONISATION

Le recours à un architecte est toujours recommandé pour les projets en ZNIEFF.

---

[15] *Convention du 16 février 1976 pour la protection du milieu marin et du littoral de la Méditerranée et ses protocoles additionnels, notamment Protocole de Marrakech relatif à la diversité biologique du 5 novembre 2009.*

[16] *Article L. 100-1 du code de l'environnement.*

[17] *Article R. 111-15 du code de l'urbanisme.*

[18] *Article R. 111-15 du code de l'urbanisme.*

[19] *Article L. 110-1 du code de l'environnement.*

1.7. Protéger les zones humides

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

Les documents d'urbanisme et décisions d'occupation des sols doivent intégrer le fait que la protection des zones humides, au titre de la ressource en eau, est d'intérêt général[20]. *« La protection des milieux naturels et des paysages »*, dont sont constitutives les zones humides, est un des objectifs du code de l'urbanisme[21]. De même, *«* la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques ». La nécessaire protection des zones humides est réaffirmée par d'autres dispositions législatives[22,] au travers des rôles précités qu'elles jouent. Le PADDUC réaffirme la nécessité de protection des zones humides, quelle que soit leur superficie (y compris zones de moins de 1 ha). En conséquence et conformément par ailleurs aux prescriptions du SDAGE, la liste des zones humides de moins de 1 ha qui ne peuvent figurer sur la cartographie pour des raisons d'échelle, sera jointe à la Trame verte et bleue au moment de l'élaboration du SRCE.

Une attention particulière doit être portée aux zones humides périurbaines subissant une pression anthropique particulièrement forte (urbanisation, sur-fréquentation).

À tous ces titres, **l'artificialisation des zones humides est donc illégale**. Elle est contraire aux orientations du PADDUC : « *Ne pas compromettre les ressources naturelles du territoire » ; « Diminuer les facteurs de (…) risques » ; « Affirmer la protection (…) du littoral »*[23].

Les anciennes zones humides qui ont été comblées doivent conserver un caractère naturel, même altéré, afin qu'une réversibilité puisse à terme être envisagée, entre autres pour restaurer les fonctionnalités en matière de diminution du risque inondation[24].

1.8. Lutter contre les invasions biologiques

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

Afin d'éviter l'introduction sur le territoire insulaire d'espèces exogènes supplémentaires et de limiter la prolifération de celles déjà introduites, les programmes et décisions doivent **s'abstenir de recourir à ces espèces pour les aménagements**, en application du principe constitutionnel de précaution[25], et de la législation communautaire en cours d'adoption sur les espèces envahissantes[26].

Les **documents d'urbanisme peuvent identifier dans leurs règlements** des « secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre (…) écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »[27].

---

[20] Articles L. 210-1 et L. 211-1 du code de l'environnement.

[21] Article L. 110.

[22] Article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

[23] Délibération de l'Assemblée de Corse du 26 juillet 2012, articles 2 et 3.

[24] Arrêt Cour administrative de Marseille du 30 mai 2013, 5ème considérant, mentionnant que « les secteurs de débordements préexistants sont désormais urbanisés ».

[25] Article 5 de la Charte de l'Environnement : « Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage. »

[26] Commission européenne COM 2013/620 du 9 septembre 2013 : Proposition de Règlement relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces envahissantes.

[27] Article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Il est à rappeler que : « **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations**, (…) »[28].

1.9. Prévenir et lutter contre les incendies et feux de forêts

Mettre en œuvre la politique régionale de protection contre les incendies de forêts et d'espaces naturels.

Rappel règlementaire

L'article L. 131-1 du code forestier et les arrêtés préfectoraux relatifs à l'emploi du feu doivent être respectés dans les deux départements.

PRÉCONISATION

Mettre en application le Plan de Protection des Forêts et de l'Espace naturel contre les Incendies (PPFENI) dans toutes ses dimensions juridique, technique, opérationnel

[28] *Article L. 123-5 du code de l'urbanisme.*

2. PRESERVER LE PATRIMOINE ANCIEN

Le patrimoine archéologique

Il s'agit là des vestiges qui permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel[29].

RAPPELS RÈGLEMENTAIRES

La détection et la sauvegarde du patrimoine susceptible d'être affecté par des travaux doit être mise en œuvre, et ce, dans des délais appropriés[30].

En tout état de cause, **un projet de construction, d'aménagement, d'installation ou de travaux peut être refusé, en application du code de l'urbanisme, s'il est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques**[31].

Cette possibilité est ouverte, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

PRÉCONISATION

Il est recommandé aux collectivités territoriales de mobiliser les dispositions du code du patrimoine relatives à l'archéologie préventive[32].

Le patrimoine historique

PRÉCONISATIONS

Afin de préserver le patrimoine historique, qu'il soit situé en espace naturel ou en espace urbanisé, **il est recommandé aux communes de prescrire sa réparation**. Elle se fera alors par la voie du maire lorsqu'il menace ruine[33] et pourra concerner les murs anciens, auxquels pourront être assimilés les aires à blé ; les monuments funéraires ; les bâtiments et édifices, ce qui peut comprendre les *casgile,* les fours, …

Pour les fours, la réparation peut ne pas être fondée sur la menace de ruine et être simplement motivée par la crainte d'accident[34].

Les protections au titre des monuments historiques doivent davantage être mises en œuvre, étant donné le retard de l'île en la matière. Cela se traduit par le respect des dispositions existantes ainsi que par la mise en œuvre de nouveaux classements et inscriptions à l'inventaire supplémentaire. Les abords devront être préservés de manière suffisante, en termes notamment de distance, afin de sauvegarder la majesté de ce patrimoine (par exemple, accès au monument, …).

Cultures ancestrales

PRÉCONISATION

Les cultures ancestrales nécessitent une préservation tant sur le plan des espèces que des espaces. Ainsi, à l'occasion des projets d'aménagement, doivent être autant que faire se peut, conservés indemnes de toutes destructions les terrasses de culture, les jardins de village (urticelli ou urtaghje), les jardins près des fleuves (orti ou chiosi ou fasgiulaghji), les jardins de campagne, les aires à blé (aghje) et les canaux d'irrigation notamment.

---

[29] Article L. 510-1 du code du patrimoine.

[30] Article L. 521-1 du code du patrimoine.

[31] Article R. 111-4.

[32] Articles L. 521-1 et suivants du code du patrimoine. Article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales.

[33] Article L. 2213-24 du code général des collectivités territoriales.

[34] Article L. 2213-26 du code général des collectivités territoriales.

3. PROTEGER LES PAYSAGES EXCEPTIONNELS ET REMARQUABLES

PRESCRIPTIONS

Si la conservation ou la mise en valeur d'un site peut être compromise par un projet de construction, d'aménagement ou de travaux, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales**[35].

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

PRÉCONISATION

La protection des paysages présentant une singularité est préconisée, ainsi que celle des abords.

Il est en effet nécessaire, devant l'érosion que ceux-ci connaissent, de mettre en œuvre plus systématiquement la conception développée depuis 1930 du joyau et de l'écrin.

Les tours génoises dont la cohabitation avec l'urbanisation moderne est peu heureuse, devraient voir leurs pourtours en *non aedificandi*, plus largement qu'actuellement. La préservation de la qualité paysagère des accès doit notamment être mise en œuvre. L'intégrité de l'entrée du site est une garantie importante de sa majesté.

Les espaces forestiers remarquables d'un point de vue écologique et paysager nécessitent des politiques de protection rapprochée contre les incendies, impliquant des techniques de gestion forestière appropriées.

[35] *Article R. 111-4 du code de l'urbanisme.*

4. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

4.1. Préserver les paysages

Les paysages doivent bénéficier d'une attention toute particulière, même dans les espaces à priori sans caractère remarquable.

Les secteurs identifiés sur la carte de synthèse (« le projet de territoire ») sont les secteurs que le PADDUC considère comme devant faire, en priorité, l'objet d'une approche paysagère globale pour la protection et la remise en valeur des paysages ordinaires.

La mise en œuvre d'une démarche de requalification paysagère globale sur les secteurs prioritaires identifiés par le PADDUC

PRESCRIPTIONS

Tout projet doit s'inscrire dans la dynamique des paysages. Il ne peut exister de réel projet de paysage sans une prise en compte de la relation sensible que l'on entretien avec l'espace et la nature.

L'élaboration d'un document de planification est un moment privilégié où il est possible de poser les bases d'une stratégie de reconquête des paysages en voie de banalisation et de construire des paysages de qualité.

Pour ce faire, **toute ouverture à l'urbanisation sur les secteurs transcrits** sur la carte de synthèse fonctionnelle du projet régional (« *Le Projet de Territoire »)* **devra être précédée d'une démarche de requalification paysagère globale** (se référer au livret III, page 111 et à la carte de synthèse fonctionnelle du projet régional au 1/100 000 pour leur identification).

Une requalification paysagère globale implique :

- une étude du site dans toutes ses composantes et des usages qui en sont faits ;
- une analyse sensible de ceux qui vivent et animent les territoires puisque le paysage est également une construction sociale.

Sur ces secteurs prioritaires identifiés par le PADDUC, sur lesquels l'impact de l'urbanisation récente sur le grand paysage cause des dommages pénalisants pour maintenir le cadre de vie des résidents, les moyens d'une économie productive et l'attractivité touristique de l'île, il est nécessaire préalablement à la requalification paysagère globale :

- **d'identifier les unités paysagères en jeu et leurs enjeux spécifiques** (Se référer à la *grille d'identification des types d'unités paysagères* ci-après) ;
- **d'identifier les formes urbaines concernées, les atteintes portées aux unités paysagères et les orientations spécifiques** (Se référer à la *grille de caractérisation des atteintes aux paysages et orientations spécifiques* ci-après).

À travers la prise en compte de ces enjeux et la définition de ces orientations, il s'agit donc de **favoriser l'intégration paysagère de l'existant, y compris dans la poursuite de l'urbanisation.** L'enjeu est de parvenir **à réparer, redessiner ou valoriser les lignes de force du paysage, à travers la planification et les projets urbains.**

GRILLE D'IDENTIFICATION DES TYPES D'UNITÉS PAYSAGÈRES *(Source : Atlas des Paysages de la Corse)*		
TYPES	**CARACTÉRISTIQUES**	**ENJEUX SPÉCIFIQUES**
❶ ***Les plaines littorales et contreforts***	▪ Ce type de paysage se concentre sur la façade orientale de l'ile. Le dialogue et le vis-à-vis entre la plaine et son contrefort montagneux forment la caractéristique principale. Ces espaces bien que différents dans leurs paysages sont indissociables. ▪ Le contrefort accueille les villages et hameaux, les forêts et vergers, les terrasses de jardins. ▪ La plaine est animée de petits vallonnements alluvionnaires, elle accueille les cultures, haies, canaux, marais, les zones d'activité et urbaines plus récentes, les traits linéaires de la route et de la côte sableuse. ▪ La vue sur le contrefort, son relief, ses crêtes et ses villages perchés ou accrochés à flanc, est toujours présente.	Préserver la qualité paysagère de ces espaces et maintenir les liens physiques et visuels entre plaine/contrefort. Ils se brisent très rapidement dès que l'urbanisation linéaire s'installe, le long du réseau routier principal.
❷ ***Les plaines littorales et piémonts***	▪ Au débouché de certaines grandes vallées de la côte ouest de l'île, là où les golfes sont assez ouverts et où le substrat rocheux a été fortement érodé et couvert de sédiments s'installent des plaines parsemées de collines qui marquent une transition douce vers les piémonts. ▪ Outre l'agriculture, ces espaces de par leur proximité de la mer sont propices au développement de centres urbains côtiers. ▪ Ce type est parfois soumis à une banalisation agricole, avec la perte de motifs « verticaux » (haies et alignements d'arbres) structurant ces paysages ouverts et plans, créant une diversité et contribuant à rompre la monotonie horizontale.	Les espaces à topographie ouverte et plane, rares en Corse mais qui caractérisent le type, y entraîne une démultiplication des réseaux accompagnée d'une urbanisation et/ou industrialisation linéaire qui perturbe l'organisation du parcellaire et la dynamique de cet espace.
❸ ***Les versants abrupts***	▪ Ce type de paysage est très rare (représenté par trois ensembles) mais très particulier. L'expression «plonger dans la mer » prend ici tout son sens. Il est matérialisé par des versants très abrupts, très minéraux dessinant une frange côtière rocheuse aux contours en dentelle. Abondent les falaises, éperons, calanches, caps et pointes s'élançant vers le large, anses et baies inaccessibles par voie terrestre. ▪ Les routes y sont rares, en balcon, sinueuses, accrochées et creusées dans les parois ; les ouvrages d'art anciens qui les accompagnent sont remarquables de prouesses techniques et esthétiques.	À l'exception des côtes de Capicciola à la Chiappa, peut-être plus accessibles, la pression urbanistique y est faible.
❹ ***Les vallées***	▪ C'est le type de paysage le plus représenté, organisé en arêtes depuis les échines des massifs montagneux. ▪ C'est sur les replis des versants très ramifiés que sont installés la majorité des villages et noyaux anciens d'habitat. ▪ C'est aussi là que l'on trouve la grande majorité des forêts, des châtaigneraies, vergers, potagers et cultures vivrières et élevages. Ces motifs et activités contribuent à façonner les paysages et les rendre d'une grande qualité.	Face à tout projet, il est nécessaire de conserver les caractères propres et typiques de ces éléments.
❺ ***Les massifs littoraux***	▪ Ce type ne se caractérise pas seulement par la proximité du littoral, mais aussi par la brusquerie de la rencontre entre mer et terre. ▪ Ce type, essentiellement présent sur la côte occidentale. ▪ Reliefs à forte minéralité, faible réseau hydrologique à régime généralement temporaire. Le littoral difficilement accessible. ▪ Ces massifs sont généralement contournés par le réseau routier. ▪ L'habitat est d'ailleurs sporadique, constitué de hameaux et de rares plus gros villages parfois. ▪ Actuellement, ils sont relativement épargnés par l'urbanisation littorale ; en effet es paysages qu'ils accueillent sont depuis longtemps reconnus comme exceptionnels et font d'ailleurs souvent l'objet de protections spécifiques (acquisitions du conservatoire littoral, sites inscrits et classés,…).	Ces traits de caractère liés à leur l'indépendance en tant que massif montagneux leur confère une singularité qu'il est nécessaire de préserver et de garder à l'esprit pour tout projet d'aménagement. Même situés à proximité immédiate de pôles urbains gourmands d'espaces, à ce jour on peut constater que ces territoires font de la résistance et restent profondément attachés à la singularité de leurs paysages.

GRILLE DE CARACTÉRISATION DES ATTEINTES AUX PAYSAGES ET ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES			
FORMES URBAINES POUVANT PORTER ATTEINTE AUX UNITÉS PAYSAGÈRES	**CARACTÉRISATION DES ATTEINTES PORTÉES AUX UNITÉS PAYSAGÈRES PAR LA FORME URBAINE CONSIDÉRÉE**	**UNITÉS PAYSAGÈRES CONCERNÉES**	**ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES**
Le paysage d'urbanisation diffuse	▪ Urbanisation déployée le long des axes routiers ▪ Étalement sur plusieurs hectares par de l'habitat individuel ou du petit collectif (absence d'organisation spatiale, hétérogénéité du bâti, absence d'équipements et de lieux publics) ▪ Parcellaire relativement important ▪ Persistance de coupures urbaines ▪ Déconnexion des noyaux urbains traditionnels ▪ Rupture des liens visuels, perte des éléments de repère dans le paysage ▪ Etc.	❶ ❷ ❹	▪ Reconquête et rénovation du bâti vacant ▪ Extension maîtrisée des villages pour préservation du caractère traditionnel (prescriptions architecturales en accompagnement des cartes communales), Préservation des jardins et de l'espace agricole environnant ▪ Préservation des cônes de vue. ▪ Structuration d'une trame viaire autour des espaces publics, résidentiels et économiques ▪ Élaboration d'un programme paysager
L'agglomération récente (et/ou quartier périphérique de ville)	▪ Développement d'une nouvelle centralité axée sur l'axe routier principal ; prégnance (ou non) de l'influence du centre historique sur la nouvelle zone agglomérée ; des densités importantes ; des zones d'activités (artisanale, industrielle et/ou commerciale) ▪ Pollution visuelle (notamment pré-enseignes) ▪ Forte minéralité ▪ Etc.	❶ ❷	▪ Rénovation périurbaine ▪ Intégration dans l'espace public des lotissements existants ▪ Mutualisation des équipements, ▪ Décloisonnement des jardins privés, jardins partagés, parcs arborés, création de « coutures » harmonieuses avec l'environnement naturel et bâti, alliant qualités urbaine, architecturale et paysagère et environnementale, avec mixité des fonctions ▪ Élaboration d'un programme paysager
Le paysage « privatisé » (urbanisation par juxtaposition de lotissements)	▪ Des lotissements de grandes dimensions, à bouts touchants ; Mono-fonction (habitat), pas d'équipements structurants, pas de commerce, grande emprise foncière, bâti disposé au centre des parcelles	❶ ❷ ❸ ❹ ❺	▪ Idem
Le cœur de ville ou village	▪ Un centre urbain historique dense et structuré, reposant sur un plan de masse établi au préalable ▪ Des quartiers délaissés/dégradés ▪ Une urbanisation qui repousse les limites de la commune ▪ L'éloignement au centre historique se traduit par une perte de cohérence et de structure pouvant aller jusqu'au mitage avec le développement du périurbain	❶ ❷ ❹ ❺	▪ Reconstruction de la ville sur la ville (adaptation du bâtit ancien, densification avec utilisation des dents creuses, extensions verticales,…) ▪ Reconquête des espaces piétons ▪ Création de trames Vertes Urbaines pour un effet sur la captation du CO2 et la réduction des îlots de chaleur ▪ Abandon des plantations ornementales exigeantes en eau au profit de plantes endémiques, prairies sèches, etc.

Préconisations propres à tous les paysages

PRÉCONISATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

- **Définir les projets urbains à partir des enjeux paysagers, ce qui suppose :**
  - la détermination de l'échelle pertinente d'intervention et de gouvernance ;
  - l'identification des lignes de force du paysage (silhouette (dont urbaine), cône de vue, boisement ;
  - la prise en compte de ses enjeux dans la définition de la capacité d'accueil du site ;
  - la mise en œuvre d'une démarche de type « Charte architecturale et paysagère ».
- **Enfin, de manière générale, il est préconisé de :**
  - mettre un frein immédiat et définitif au mitage du paysage au moyen de la planification, du contrôle des autorisations et déclarations et du contentieux ;
  - encourager la restauration du patrimoine bâti rural dans le respect des techniques traditionnelles et avec des matériaux locaux donc issus de ce paysage ;
  - mettre en valeur, dans l'urbain ou le péri-urbain, les anciens ouvrages d'art, témoins même modestes du génie civil ; ou *a minima* préserver leurs abords ;
  - veiller avec tous les moyens à une production architecturale de meilleure qualité ;
  - planifier l'occupation ou l'utilisation de l'espace en prenant en considération les unités paysagères à préserver.

PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES

De manière générale, pour une meilleure protection des paysages, au-delà des outils spécifiques (acquisitions par le Conservatoire du Littoral, sites inscrits ou classés, loi sur la publicité et les pré-enseignes, …), il est recommandé de :

- Poursuivre les activités agricoles et pastorales qui ont façonné ces paysages au cours des siècles et préserver les zones gardant ce témoignage en péri-urbain ;
- Prendre en compte le paysage comme une composante fondamentale des projets d'aménagement et de planification : éviter d'en détruire les éléments caractéristiques, conserver des zones indemnes, reconstituer au maximum les parties détruites par l'aménagement, intégrer l'opération dans une végétation similaire à celle préexistante ;
- Favoriser l'enfouissement des réseaux (lignes électriques, téléphoniques, …) ;
- Faire participer la Corse à des programmes européens sur la valorisation du patrimoine ;
- Contribuer à l'application de la Charte du Parc Naturel Régional de Corse ;
- Mettre en place un réseau régional des sentiers du patrimoine et le connecter à un véritable projet de développement du territoire.

4.2. Prévenir et gérer les risques

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme devront assurer la sécurité publique en prenant en compte l'existence de risques naturels ou technologiques[36].

Les communes doivent être particulièrement attentives à la question des zones de crues torrentielles, de submersion marine, de mouvements de terrains ou autres risques dits « naturels », lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme et pour toute décision individuelle d'urbanisme ou d'aménagement. Pour ce, elles peuvent consulter le Document départemental des risques majeurs.

En tout état de cause, **les projets de constructions, aménagements, installations ou travaux peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique**[37].

Risque d'inondation

PRÉCONISATIONS

La gestion intégrée du risque inondation est promue par les Programmes d'action de prévention contre les inondations. Il s'agit de mettre en œuvre une politique globale, à l'échelle d'un bassin de risque. Pour cela il y a contractualisation entre les collectivités territoriales et l'État.

Risques en montagne

PRESCRIPTIONS

En montagne, même s'il n'y a pas de plan de prévention des risques, **les documents d'urbanisme doivent tenir compte des risques naturels, « qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu »**[38].

Il en va de même des **autorisations délivrées** (ou non) pour les travaux, constructions, installations.

Risque de mouvement de terrain

Les mouvements de terrains sont également un risque à prendre en compte, étant donné le contexte géologique de la Corse.

PRESCRIPTIONS

Les Dossiers départementaux des risques majeurs devront être consultés pour l'instruction des demandes d'autorisation du sol, ainsi que pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

PRÉCONISATIONS

La cartographie établie par le Bureau de recherches géologiques et minières permet d'identifier les terrains présentant une prédisposition aux chutes de blocs ou glissements ou coulées (charriage torrentiel et ravinement). De même les autorités locales en charge de l'urbanisme pourront consulter le recensement des bassins versants prioritaires de risques de mouvements de terrains, réalisé par les DDTM.

---

[36] *Article L. 121-1 du code de l'urbanisme.*
[37] *Article R. 111-2 du code de l'urbanisme.*
[38] *Article L. 563-2 du code de l'environnement.*

Risque d'incendie

Concernant le risque d'incendie, le Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre l'incendie[39] relève parmi les facteurs favorables aux incendies une **urbanisation diffuse** et un **contexte naturel vulnérable** : une végétation combustible (nombreuses espèces pyrophiles), la sécheresse, des vents violents.

Les comportements criminels (rivalités personnelles, enjeux fonciers, pathologies), imprudents (écobuage mal maîtrisé) ou accidentels aggravent ces causes.

Aux facteurs propices aux incendies précités s'ajoutent, « une agriculture exploitant peu le territoire » et « un tourisme de pleine nature en développement » (points de concentration du public dans des milieux très combustibles).

L'urbanisation désordonnée y est qualifiée de « préoccupante ». Le Plan fait le constat « d'une politique d'urbanisation n'intégrant que pas ou peu le risque d'incendie en amont, voire une absence complète de politique d'aménagement du territoire tout court. ».

PRÉCONISATIONS

En conséquence, les objectifs de la politique de Défense des personnes contre l'incendie sont notamment « ***la régulation des flux touristiques*** **» dans les massifs** et une **urbanisation plus compacte**. La réalisation des équipements de défense de la forêt contre l'incendie (zones d'appui à la lutte, points d'eau, pistes) permet en outre de garantir l'intervention des services de lutte.

Risque Amiante Environnemental

La Corse a la particularité de compter sur son territoire de nombreux affleurements amiantifères, tous situés dans le département de la Haute-Corse. Soumise à l'érosion naturelle et aux activités humaines, notamment aux travaux d'aménagement et de construction, et en particulier aux terrassements, ces roches sont susceptibles d'émettre des fibres d'amiante dans l'air.

Une cartographie établie par le BRGM localise les secteurs d'aléa (minéraux naturels, roches amiantifères). Les secteurs d'aléa moyen à fort sont repris dans la carte des enjeux urbains et économiques du SAT.

Préconisations

Une doctrine sur les modalités de prise en compte du risque amiante environnemental par les porteurs de projets d'aménagement et les collectivités en charge de la planification urbaine est en cours d'élaboration par les services de l'État.

Au-delà des indications cartographiques du PADDUC (carte des enjeux urbains et économiques), les acteurs compétents sont invités à prendre connaissance de l'état précis de cette doctrine et de ses évolutions et d'en tenir compte dans leurs démarches.

Nonobstant cette "doctrine", le PADDUC recommande aux autorités en charge de l'urbanisme de consulter les mesures de concentration des fibres d'amiante dans l'air, effectuées par les autorités sanitaires (DDASS puis ARS) :

- Des repérages poussés devront être mis en œuvre avant les travaux.
- À l'occasion de toute nouvelle mise à nu d'une zone amiantifère, il devra être procédé à son recouvrement durable.
- Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux peuvent être refusés, en application du code de l'urbanisme, s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité

[39] *Approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2006.*

publique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme, ou d'être exposés à des nuisances graves pour les territoires non dotés d'un document d'urbanisme.

Ces projets peuvent aussi n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La préservation de la santé des riverains durant les travaux sera spécifiquement prise en compte : protection continue des habitants, surveillance des abords, et protection particulière en fonction des conditions météorologiques.

4.3. Gérer durablement la ressource en eau

PRESCRIPTIONS

Lorsqu'une construction, un aménagement, une installation ou des travaux sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique, **le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales**[40].

Cette disposition s'applique, que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

4.4. Préserver la qualité de l'air, lutter contre le changement climatique et se diriger vers l'autonomie énergétique à 2050

Mettre en œuvre l'architecture bioclimatique

PRÉCONISATIONS

Le changement climatique implique également une adaptation des pratiques architecturales « modernes ». Les constructions doivent être conçues selon les modalités de l'architecture bioclimatique, c'est-à-dire que doivent être pris au premier chef en considération, la localisation du projet, la géomorphologie du site, le climat insulaire et le microclimat. Il s'agit de projets architecturaux qui se prémunissent contre le bouleversement du climat mais aussi qui évitent d'y contribuer de par leur bilan énergétique. Ce dernier inclut l'énergie consommée pour la fabrication des matériaux de construction puis leur importation en Corse, la consommation énergétique du bâtiment pendant son fonctionnement et celle nécessitée par les transports des habitants ou usagers de ce bâti.

Il est donc indispensable de privilégier les matériaux locaux ou à faible empreinte écologique, choisir un site limitant les déplacements en voiture, prévoir une autonomie énergétique, la mobilisation de techniques telles que puits climatique ou provençal.

[40] *Article R. 111-2 du code de l'urbanisme.*

4.5. Réduire et prévenir les nuisances de toutes natures

L'affichage publicitaire, les enseignes et les pré-enseignes

PRESCRIPTIONS

Afin de prévenir les nuisances visuelles que constituent les panneaux d'affichage et autres dispositifs publicitaires ainsi que les enseignes et les pré-enseignes, les interdictions d'apposition, notamment sur les arbres, devront être respectées[41].

PRÉCONISATION

Il est préconisé, par exemple, parallèlement à l'élaboration d'un document d'urbanisme, que les maires interdisent par arrêté toute publicité sur des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque. Cette mesure contribue aux indicateurs de compatibilité entre le PADDUC et les cartes communales, plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale.

La pollution lumineuse

PRESCRIPTIONS

Pour prévenir et limiter les nuisances que subissent les personnes et l'environnement en raison des émissions de lumière artificielle, les personnes publiques et privées respecteront les dispositions destinées à réduire ces émissions[42]. Il sera notamment porté attention aux prescriptions en matière d'éclairages publics par les autorités communales et les collectivités organisatrices de la distribution publique d'électricité, et ce, en fonction des zones d'implantation.

PRESCRIPTIONS

À l'occasion de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, le conseil municipal devra, au titre de la prévention de ces nuisances, prendre des décisions d'aménagement limitant les impacts des émissions lumineuses. Elles devront être particulièrement strictes dans les espaces naturels et dans les sites d'observation astronomique[43]. Ainsi le territoire du parc naturel régional, les sites classés et inscrits, les sites Natura 2000, les réserves naturelles et les parcs naturels marins devront spécialement bénéficier de cette protection[44].

PRÉCONISATION

Par la commande publique, une diminution de cette pollution lumineuse peut également être atteinte. En outre il est nécessaire, pour réellement la limiter, que soit mis en œuvre le contrôle de l'application des normes en la matière[45].

---

[41] Article L. 581-4 du code de l'environnement.

[42] Articles L. 583-1 et suivants et R. 583-1 et suivants du code de l'environnement.

[43] Article R. 583-4 du code de l'environnement.

[44] Annexe du décret n° 2011-831 du 12 juillet 2011 relatif à la prévention et à la limitation des nuisances lumineuses.

[45] Notamment Arrêté ministériel du 25 janvier 2013.

Le bruit

Les infrastructures de transport terrestre de l'île doivent être conçues et réalisées afin de limiter les émissions sonores[46] dues à leur construction et à leur utilisation.

PRESCRIPTIONS

Il est nécessaire que les documents d'urbanisme assurent la prévention des nuisances de toute nature, dont fait partie le bruit.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux peuvent être refusés en application du code de l'urbanisme s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues au bruit[47], dans le cas où le territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme[48].

PRESCRIPTIONS

Les collectivités territoriales gérant des routes concernées par les mesures de réduction du bruit doivent élaborer des plans de prévention du bruit[49] sur la base des cartes de bruit établies par l'État.

PRÉCONISATION

Les documents d'urbanisme pourront utilement être accompagnés d'arrêtés du maire[50] qui confèreront ainsi une cohérence à la politique locale en matière de nuisances sonores.

Une attention sera spécialement portée aux établissements diffusant de la musique, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse (réalisation d'étude sur l'impact des nuisances sonores[51], contrôles par les agents des collectivités territoriales notamment[52]).

4.6. Rappel pour la réalisation de parcours de golf

cf. annexe 8

Les projets de création des parcours de golfs sont soumis à la Collectivité Territoriale de Corse en sa qualité de personne publique associée à l'élaboration des documents locaux d'urbanisme. Dans le cadre d'une procédure de vérification de cohérence, elle émettra son avis en légalité et en opportunité en fonction de contraintes techniques, géographiques, environnementales, économiques et financières. Cet avis fera l'objet d'une délibération de l'Assemblée de Corse.

[46] *Article L. 571-9 du code de l'environnement.*
[47] *Article R. 111-3.*
[48] *Article R. 111-1.*
[49] *Articles R. 572-8 à -11 du code de l'environnement.*
[50] *Article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales.*
[51] *Article R. 571-29 du code de l'environnement.*
[52] *Article L. 571-18 II du code de l'environnement.*

G. EN ZONES COTIERES

Pour les prescriptions relatives aux zones côtières, se reporter à l'annexe 6 du PADDUC – Schéma de Mise en Valeur de la Mer – livre II « Orientations et prescriptions ».

II. REGLES D'URBANISATION SPECIFIQUES

La Corse est soumise à l'application de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite «loi Montagne » et à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral ».

Selon la rédaction de l'article L. 4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales issu de la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, celui-ci peut préciser les modalités d'application des lois « Littoral » et « Montagne » en fonction des particularités géographiques locales.

L'Assemblée de Corse, à travers le PADDUC, entend alors se saisir de cette compétence, de façon à sécuriser les espaces par une stratégie d'équilibre entre protection et développement et dans le même temps, à sécuriser les documents d'urbanisme locaux.

Les communes concernées

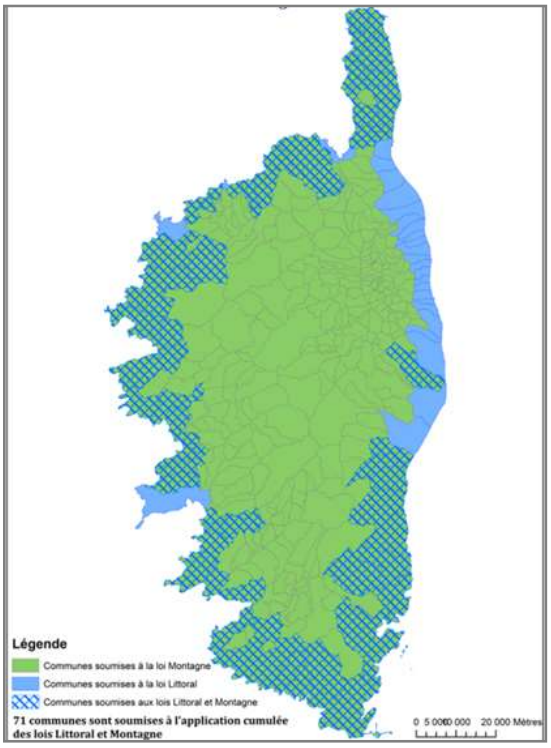
Les lois « Littoral » et « Montagne » s'appliquent de façon différenciée en fonction des territoires. Cette application des lois « Littoral » et « Montagne » concerne :

262 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi montagne » (en vert sur la carte ci-joint)

27 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi Littoral » (en bleu sur la carte ci-joint)

71 communes qui sont soumises conjointement à la « loi Littoral » et à la « loi Montagne » (en hachures bleues sur vert sur la carte ci-joint).

Cette double application est perçue par les élus comme une accentuation de contraintes liées, d'une part, à la restriction des surfaces sur lesquelles équipements ou constructions peuvent être autorisés et, d'autre part, à la superposition de procédures spécifiques très diverses.



Carte des communes soumises à la loi Montagne, Littoral et mixtes

La question de l'application cumulative

Le principe de l'application cumulative est écarté par certains textes, dans certains cas limitativement énumérés.

Dans les Espaces Proches du Rivage des communes riveraines de la mer, il est fait application des seuls principes d'urbanisation de la loi Littoral, cette disposition écarte donc expressément l'application de la loi Montagne au profit de la loi Littoral[53].

Sur le reste du territoire communal, où les deux lois s'appliquent, il sera en revanche fait cumulativement application des deux textes. On fera alors prévaloir le texte le plus restrictif :

- En principe, ce sera la loi Littoral qui encadre d'une manière plus stricte, l'extension de l'urbanisation, que ne le fait la loi Montagne, ce qui concernera les 71 communes précédemment citées.
- Mais la loi Montagne s'appliquera lorsqu'il s'agit de sujets relatifs aux chalets d'alpage, aux routes situées en dessus de la limite forestière, à l'exigence de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ou à la protection des terres agricoles.

[53] *Art. L. 146-9 CU*

A. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL

Afin de permettre le développement des territoires, tout en préservant le littoral, espace aussi fragile qu'attractif, la loi « Littoral » définit les principes d'aménagement et d'urbanisme à mettre en œuvre sur son territoire d'application, soit en Corse, sur **les quatre-vingt-dix-sept communes littorales et sur la commune riveraine de l'estuaire du Golo, Vescovato.**

Ces principes diffèrent en fonction de la proximité du rivage ou de la rareté et de la fragilité des sites ou milieux. Ainsi, elle dispose, à l'article L.146-4, du code l'urbanisme que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* » et qu'elle doit être limitée dans les Espaces Proches du Rivage ; elle pose, par ailleurs, **le principe de l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres**.

En outre, elle entend protéger les sites et espaces qui présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, ainsi que les espaces présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Afin d'appliquer ces dispositions de façon pertinente et cohérente sur le littoral de Corse, **la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011, relative au plan d'aménagement et de développement durable de Corse, donne la possibilité au PADDUC, de préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » adaptées aux particularités géographiques locales.**

Aussi, les précisions qu'apporte le PADDUC concernent :

- en premier lieu, l'**identification des espaces** distingués par la loi Littoral, ainsi que les **régimes de protection qui leur sont associés**, car il s'agit du préalable indispensable à la bonne application de l'ensemble des dispositions de la loi « Littoral » (1) ;
- ensuite l'**identification des formes urbaines** afin d'être en mesure de déterminer le régime d'urbanisation s'y appliquant (2) ;
- puis, les **règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation**, règles qui sont intimement liées à la définition et la délimitation des espaces et formes urbaines qui interviennent en amont (3) ;
- Enfin, l'articulation de législations de nature et d'objet différents avec la loi Littoral, en particulier, l'implantation des **installations et constructions nécessaires aux activités agricoles** (se référer aux orientations règlementaires propres aux zones agricoles, en page 145).

Il convient de rappeler que les dispositions de la loi « Littoral » s'appliquent de façon cumulative à chacun des espaces concernés et sont opposables à tout document d'urbanisme, et à toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

1. IDENTIFICATION DES ESPACES DISTINGUES PAR LA LOI LITTORAL ET LES REGIMES DE PROTECTION Y AFFERENTS

1.1. La bande littorale des 100 m

Identification et délimitation de la bande littorale des 100 mètres

RAPPELS RÈGLEMENTAIRES

La bande littorale des 100 mètres est un espace clairement délimité par la loi « Littoral » à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme ; il n'y pas de doute possible quant à ses limites : elle commence là où s'arrêtent les plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, et se termine 100 mètres plus loin. Sa délimitation s'applique à la fois par rapport au rivage et par rapport au rives des étangs salés. Elle comprend ainsi, une partie des lais et relais de mer, partie constitutive du DPM.

En application de l'article L 146-4-III, **les communes peuvent, au sein de leurs plans locaux d'urbanisme, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion côtière le justifient, élargir à plus de 100m la bande littorale** et par conséquent, étendre la protection induite par le principe d'inconstructibilité qui s'y applique.

Régime de protection de la bande littorale des 100 mètres

Les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres sont protégés par le **principe d'inconstructibilité**. Des règles dérogatoires sont définies dans la loi « Littoral » pour les services et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Principe d'inconstructibilité des espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres

RAPPELS RÈGLEMENTAIRES

La loi « Littoral » protège la bande des 100 mètres **hors des espaces urbanisés** en posant **le principe de son inconstructibilité**. **Aucune construction, ni installation n'y est autorisée en dehors des espaces urbanisés.**

Règles dérogatoires pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau

CAS D'EXCEPTION

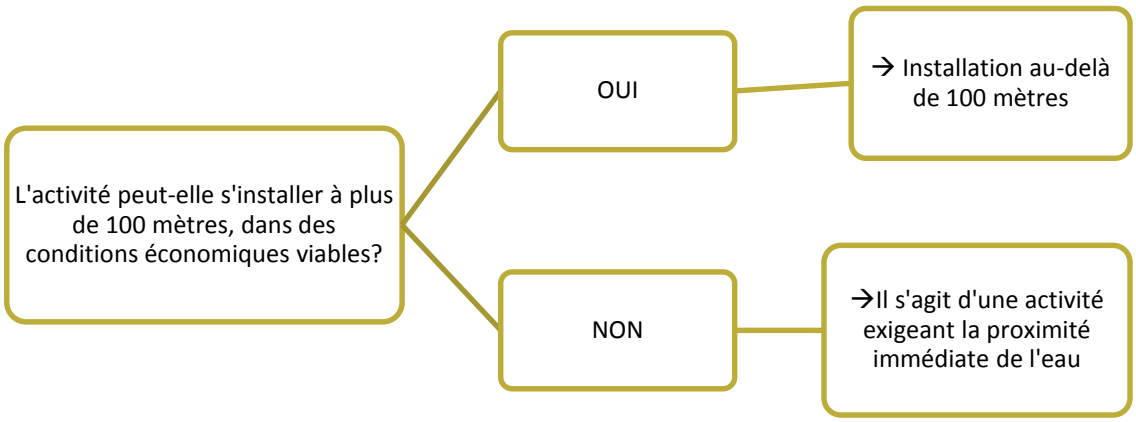
L'interdiction de construire dans la bande littorale des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations **nécessaires à des services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**, mais leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique (Art. L. 146-6-III, al. 2). Notamment, elle ne s'applique pas aux « *ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables* ».

LA NATURE DES ACTIVITÉS ET SERVICES PUBLICS EXIGEANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

Il est nécessaire de différencier les activités principalement touristiques, dont l'exercice est simplement facilité par la proximité avec l'eau mais n'en exige pas la proximité immédiate, et celles qui dépendent directement de la mer et en sont indissociables.

Services publics et activités indissociables de la mer et exigeant sa proximité immédiate	Services ou activités économiques et notamment touristiques liées à la mer mais n'exigeant pas sa proximité immédiate
En application du premier article de la loi « Littoral », devenu l'article L. 321-1 du code de l'environnement et après analyse de la jurisprudence en la matière, on peut établir une liste de services publics et activités présumées exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit : ▪ des activités de pêche professionnelle ; ▪ des activités aquacoles des ateliers de mareyage (il s'agit plus précisément des constructions pour les dispositifs d'élevage, les parcs et bassins, les bâtiments liés à la production et à l'exploitation) ; ▪ les activités portuaires ; ▪ les activités de construction et de réparation navales ; ▪ les activités de transport maritime ; ▪ les ports de plaisance, uniquement pour la partie liée à la navigation, en dehors de toute fonction hôtelière, commerciale ou de logement ; ▪ les installations liées au service public balnéaire telles que les sanitaires de plages, les postes de surveillance de baignade, les bases nautiques… ; la définition du service public balnéaire renvoie à celle du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) partie intégrante du PADDUC. Cependant, outre la présomption d'exigence de la proximité avec la mer pour ces activités et services, il convient de démontrer, dans une notice précisant l'activité économique exercée[54], que cette exigence est liée : ▪ à l'impossibilité technique d'un éloignement du rivage, ▪ aux conséquences financières induites par un éloignement du rivage. ▪ à des exigences sanitaires. **Le critère technique ne peut justifier à lui seul l'implantation d'une activité dans la bande des 100 mètres. Il doit être expressément combiné avec le critère « économique ».** Il résulte qu'en fonction du besoin en eau, si le coût du recul de l'installation ne génère pas des coûts de fonctionnement et d'investissement qui portent atteinte à la rentabilité de l'entreprise, alors son implantation dans la bande des 100 mètres n'est pas justifiée.	Ces activités pourtant liées à la mer n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau même si elles s'exercent dans la zone littorale et qu'elles dépendent de la mer, comme l'hôtellerie du tourisme balnéaire. Elles sont privilégiées par la proximité avec la mer. Ainsi, les constructions, installations et aménagements qui y sont liés n'entrent pas dans le champ de la dérogation offerte par la loi « Littoral » à l'article R.146.2 du code de l'urbanisme. N'entrent pas donc dans le champ des dérogations, les équipements liés à l'accueil des touristes et aux véhicules tels que : ▪ Les parkings, même s'ils sont liés à l'accès aux plages ; ▪ L'hôtellerie-restauration ; ▪ Les parcs résidentiels de loisirs et centres commerciaux ; ▪ Les habitations y compris les logements de fonction liées aux activités autorisées ci-dessus ; ▪ Les terrains de camping et de caravanage ; ▪ Les abris à bateaux ; ▪ L'installation de stockage de bateaux ; ▪ Les constructions liées au gardiennage des activités aquacoles ; ▪ Les centres de thalassothérapie. Sous l'égide de la loi « Littoral », ces aménagements sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU. Cette délimitation doit respecter les règles relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peut pas intervenir dans la bande des 100 mètres.

[54] Notice justifiant de l'activité économique exercée figurant à l'article L.431-16 du code de l'urbanisme.



RAPPEL RÈGLEMENTAIRES

L'article L. 146-4-III soumet à enquête publique l'ensemble des opérations qui peuvent être autorisées en application de ces dérogations. **Cela induit, qu'aucun permis de construire ni autre autorisation ne peut être délivré dans les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres de façon tacite** (Art. R.424-2, CU et L.123-11, CE).

En revanche, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes est incompatible avec la bande des 100 mètres. (Art. L.146-5, alinéa 2, CU).

Le non-respect de l'interdiction d'aménager et de construire dans ces espaces naturels de la bande des 100 mètres constitue une infraction pénale inscrite aux articles L. 480-4 et L. 480-5 du CU.

Règles dérogatoires spécifiques à la Corse, pour des aménagements légers destinés à l'accueil du public

Rappel

Indépendamment des dérogations prévues à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme concernant les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la bande littorale des 100 mètres, **la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, modifiant l'article L.4424-12 du CGCT, dispose que le PADDUC peut déterminer les espaces situés dans la bande littorale des 100 mètres dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers et des constructions non permanentes destinées à l'accueil du public, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et dans le respect des paysages et des caractéristiques propres à ces sites.**

Pour ce faire, le PADDUC doit tenir compte de la fréquentation touristique de certains sites et de la préservation de l'environnement. Il doit par ailleurs préciser les conditions de réalisation de ces aménagements.

Les dispositions du PADDUC qui déterminent ces espaces, leur fréquentation et les aménagements qui peuvent y être réalisés doivent faire l'objet d'une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse.

Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements et constructions est soumise à l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Une enquête publique unique portant sur l'ensemble des aménagements et constructions prévus peut être organisée dès lors que le dossier d'enquête précise les conditions d'aménagement et de gestion de l'ensemble des espaces en cause. Un rapport d'évaluation annuel portant sur la mise en œuvre des dispositions prévues par le présent article et précisant leur impact réel sur l'environnement et en matière de développement durable est établi par la collectivité territoriale de Corse et adressé au Premier ministre, qui le transmet au Parlement.

L'étude visant à déterminer ces espaces est réalisée dans le cadre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM – Annexe 8). Elle donne lieu à une typologie des espaces, représentée sur la carte n°8, des orientations (SMVM – annexe8, livre II, Volet 1.3.C) et des prescriptions spécifiques au sein du SMVM (SMVM – annexe8, livre II, Volet 3.3.A).

1.2. Les Espaces Proches du Rivage

Identification et délimitation des Espaces Proches du Rivage

PRESCRIPTIONS

Les SCOT et PLU doivent, à partir de la cartographie régionale indicative des Espaces Proches du Rivage intégrée au PADDUC, et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du SMVM, identifier et délimiter, à leur échelle, les Espaces Proches du Rivage .

➔ **Voir les fiches Séquence et la pondération des critères par séquence dans le diagnostic du SMVM**

Annexe 6-SMVM- Livre I- p. 95
Volet 1|8- Synthèse de l'approche terrestre

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, produite dans le rapport de présentation des SCOT et PLU, telle que le prévoient les articles L.122-1-2 et L.123-1-2 du code de l'urbanisme, doit être effectuée de façon différenciée du reste du territoire, dans les Espaces Proches du Rivage et en particulier, dans la bande littorale.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage s'avère plus complexe que celle des espaces abordés précédemment, puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition et ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage, à partir de laquelle les dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne s'appliqueraient plus.

Or cette limite n'est pas sans conséquences. En effet, si la loi « Littoral » s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle comporte cependant des **dispositions spécifiques aux Espaces Proches du Rivage, où l'urbanisation est limitée et soumise à des règles de procédure strictes**, afin de protéger les fronts de mer et de favoriser le développement de l'urbanisation en profondeur, à l'arrière des espaces déjà urbanisés.

➔ **Se référer aux règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation du présent chapitre**

paragraphe II.A.3, p. 110 du présent livret

En outre, la possibilité de déroger au principe de continuité urbaine, prévue par la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, pour les installations et constructions agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, n'existe qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

Aussi, le PADDUC considère que l'importance de ces règles et la nécessité de garantir la sécurité juridique (des documents d'urbanisme et autorisations d'occupation et d'utilisation du sol), lui impose, dans le cadre de la possibilité offerte par la loi de préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » adaptées aux particularités géographiques locales, d'accorder un soin particulier à la délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Pour ce faire, **le PADDUC énonce des critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les Espaces Proches du Rivage et d'en proposer, à l'issue d'un travail d'expertise, une délimitation indicative.**

Cette délimitation prend en compte les précautions suggérées par la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral » :

- Celle de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des Espaces Proches du Rivage , puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage ;

- Celle de ne pas fonder la définition et la délimitation des Espaces Proches du Rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète.

Faisceau d'indices et de critères pour reconnaître et délimiter les Espaces Proches du Rivage

Le faisceau s'inspire des critères retenus par la jurisprudence et repris dans la circulaire ministérielle du 14 mars 2006, en les affinant et en les complétant en fonction du contexte géographique local. Il tient compte des études de terrain menées dans le cadre de l'élaboration du PADDUC, d'avril à juin 2014.

Ainsi, la délimitation des espaces proches est susceptible de varier d'un littoral à l'autre, suivant la configuration des lieux, l'usage effectif des espaces littoraux dans le secteur considéré, les caractéristiques environnementales et paysagères, ou encore, les dynamiques socio-économiques.

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret)[55]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude…
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route…) ou bien naturelle (ligne de crête.. .)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

[55] . Elle est définie et présentée au sein du diagnostic In, SMVM – Diagnostic et enjeux, Volet 1 - Morphologie et occupation du littoral terrestre, volet 1, p.23 à 93

Explicitation des indices et critères :

▪ *La distance par rapport au rivage de la mer*

Le critère de distance par rapport au rivage de la mer apparaît de façon récurrente dans la jurisprudence. Pourtant, s'il est évident que définir une distance maximale au-delà de laquelle on ne serait plus dans les Espaces Proches du Rivage permettrait de simplifier le contentieux, il semble ne pas être le plus approprié ou, en tous cas, ne peut primer, ni suffire.

Aussi, le critère de distance doit impérativement être appréhendé en fonction du contexte local et s'inscrire dans une approche géographique globale. Il doit tenir compte :

- de la configuration et de l'ambiance des lieux ;
- du caractère naturel, agricole ou urbanisé de l'espace séparant le secteur considéré de la mer ;
- des relations socio-économiques de l'espace avec la mer.

Par ailleurs, le Législateur s'est attaché à prendre des dispositions d'encadrement spécifiques dans la bande des 2 km : on ne peut y localiser les nouvelles routes de transit (article L.146-7 du code de l'urbanisme). Par conséquent, il est parfois considéré que cela signifie qu'au-delà de 2 km du rivage, la protection des espaces littoraux nécessite moins de sévérité et que ces espaces sont donc moins sensibles que ceux situés à proximité immédiate de l'eau.

Cependant, le littoral est avant tout une entité géographique, que l'on ne peut segmenter de façon arbitraire, sans aucune considération géographique, pour en faire un outil d'urbanisme dans le but de faciliter l'application de la loi. Il est tout à fait possible, qu'en fonction de la configuration et des caractéristiques des lieux, que les Espaces Proches du Rivage puissent s'arrêter à 500 m du rivage, comme dépasser la limite des 2km.

Cette distance des 2 km ne peut donc toutefois être qu'un indice ; elle est au demeurant jugée non pertinente en considération des contraintes liées à la configuration des lieux ou le cas échéant, à l'insularité, selon les indications données par le Législateur lui-même.

▪ *La configuration des lieux*

La configuration des lieux est un critère régulièrement utilisé par la juridiction administrative, à travers notamment la question de la **co-visibilité de l'espace considéré et de la mer**. Il est, avec le critère de distance, celui le plus souvent retenu par la jurisprudence. **L'existence d'une coupure physique**, élément participant de la configuration des lieux, permet aussi parfois, d'établir une partition de l'espace, entre proximité du rivage et le reste du territoire communal

Associé aux critères d'ambiance littorale, de territoire de vie littoral, d'usage de l'espace, la configuration des lieux permet d'approcher, réellement, l'espace proche du rivage, au regard des particularités géographiques locales.

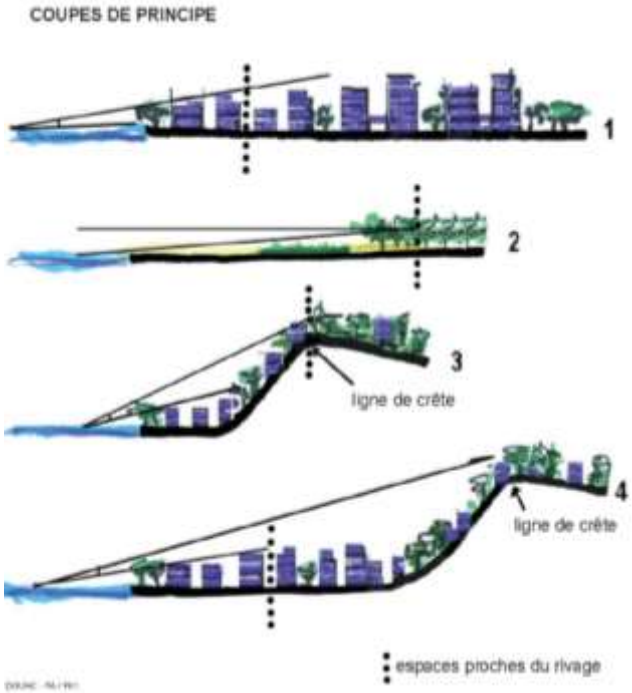
En fonction de la typologie des littoraux (littoral de plaine, massif littoral, plateau littoral…), en référence aux particularités géographiques locales présentées en première partie, la topographie et la géomorphologie des lieux peuvent complètement varier, induisant différentes configurations de lieux et impliquant ainsi une visibilité plus ou moins loin vers l'intérieur des terres, en lien avec le critère de distance évoqué précédemment.

Ainsi peut-on avoir, comme à Piana, des massifs qui plongent de façon abrupte dans la mer et, à la différence, une vaste plaine, avec une montagne reculée, loin en arrière, comme en Plaine Orientale.

En outre, des **coupures physiques**, qu'elles soient naturelles, résultant de la géomorphologie des lieux, ou qu'elles soient artificielles, produites par un espace urbanisé ou une infrastructure importante (route, chemin de fer, canal…) peuvent, sans masquer le littoral, partitionner clairement les communes littorales en deux entités fonctionnelles et paysagères différentes et offrir alors un moyen de délimitation des Espaces Proches du Rivage.

Les **éléments de relief** peuvent tout à la fois constituer par endroit un écran à la vue du littoral, séparant alors l'espace proche du rivage du reste du territoire communal, c'est le cas des crêtes les plus proches du littoral sur le versant ouest de l'île, ou au contraire produire un paysage dégagé jusqu'aux plus hautes cimes de Corse.

L'urbanisation, qui prend part à la morphologie d'un lieu, peut jouer également, outre la coupure physique, le rôle d'écran (Cf. coupes de principes ci-contre).



Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, juillet 2006 – DGUHC.

L'usage de l'espace littoral n'est ainsi pas neutre pour définir si les secteurs situés à l'arrière peuvent être considérés comme proches du rivage ou non. En effet, **un secteur séparé du littoral par une agglomération ou un secteur densément urbanisé de taille conséquente** (*Cf.* §1.1 l'identification des espaces urbanisés, p8), ne semble pas revêtir les caractéristiques d'un espace proche du rivage, mais semble au contraire constituer un secteur privilégié pour étendre l'urbanisation, puisque permettant de préserver les fronts de mer.

D'une manière générale, dans les espaces déjà urbanisés, le faisceau retenu doit conduire à considérer que seul le secteur situé entre le rivage et la partie urbanisée la plus proche de la mer, est un espace proche du rivage. Il est cependant essentiel de ne pas perdre de vue les autres critères de configuration des lieux et de co-visibilité. En effet, si l'espace urbanisé est situé sur une ligne de pente qui accentue la co-visibilité, les nouvelles constructions à l'arrière pourront alors être visibles en fonction de leur hauteur et de la morphologie de l'espace urbanisé et être, à ce titre, considérées comme appartenant toujours aux Espaces Proches du Rivage

Lorsque le rivage est globalement naturel, en revanche, même s'il supporte quelque urbanisation diffuse (de quelques constructions éparses à un lotissement peu dense), de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Ainsi, les Espaces Proches du Rivage auront tendance à être plus larges en terrains naturels ou agricoles et plus étroits dans les secteurs urbanisés du littoral.

Étroitement liée à la topographie du littoral qui offrent des perspectives plus ou moins profondes de part et d'autre du littoral, la co-visibilité est une notion qui s'entend :

- d'abord par la visibilité ; l'espace considéré est visible depuis la mer et/ou le rivage, ce qui signifie que lui-même voit la mer ou le rivage ;
- ensuite par la co-visibilité, au sens utilisé pour la protection des monuments classés ; l'espace considéré est dans le même champ de vision que la côte ou la mer, depuis un point à l'intérieur des terres.

La co-visibilité est un indice pouvant permettre de limiter les Espaces Proches du Rivage mais il ne doit pas être utilisé de façon absolue : non seulement un espace qui n'est pas en co-visibilité avec la mer peut appartenir aux Espaces Proches du Rivage, s'il prend part au paysage littoral et est sous ambiance littorale, mais de plus, un site co-visible avec la mer peut ne pas appartenir aux Espaces Proches du Rivage. Il est en effet évident que nos plus hauts sommets ne peuvent être appréhendés comme des Espaces Proches du Rivage, bien que co-visibles avec la mer.

C'est pourquoi, il est important de prendre en considération les autres indices de configuration des lieux permettant de définir les limites de la proximité du rivage, tels que l'altitude, mais aussi d'élargir l'approche avec les autres critères du faisceau.

- ***Ambiance maritime ou littorale : caractéristiques environnementales et paysagères de l'espace proche du rivage***

Il a été proposé par des spécialistes du droit du littoral comme H. Coulombié et P. Redon[56] de définir l'espace proche du rivage comme **« *la zone naturelle constituant un écosystème littoral quelle que soit sa profondeur à l'intérieur des terres* ».** Ce critère d'écosystème littoral, bien que critiqué par ailleurs compte tenu de ses difficultés d'application, peut en revanche, s'appliquer plus aisément en Corse. En effet, les conditions géographiques particulières et notamment, l'amplitude du gradient altitudinal des côtes vers l'intérieur, induisent souvent un étagement marqué et rapide des milieux naturels. Ce critère semble donc particulièrement adapté aux spécificités géographiques locales et permet d'approcher bien plus fidèlement la notion d'entité géographique littorale. Il fonde le paysage littoral et l'ambiance maritime.

Il est évidemment lié à la configuration des lieux, d'où la nécessité d'une approche connexe.

Cependant, au-delà des seuls milieux naturels, le milieu littoral doit être abordé dans sa complexité et sa variété, en prenant notamment en compte, non seulement l'urbanisation littorale, mais aussi les activités anthropiques telles que l'agriculture, qui participent de la morphologie des littoraux en façonnant le paysage. . L'espace proche du rivage doit donc aussi être caractérisé comme un territoire de vie, formant un ensemble socio-économique cohérent, en relation avec la mer. L'identification d'activités en lien avec la mer est un indice permettant de mettre en évidence les relations entre le territoire considéré et la mer, et amenant à le considérer comme proche du rivage.

Une agglomération ou un village d'une commune littorale tourné vers la mer, ses activités en témoignant, fait alors partie intégrante du territoire de vie littoral. Elle est alors, au moins, pour partie, incluse dans les Espaces Proches du Rivage. En revanche, dans le cas où ces entités urbaines, à l'image de Sartène, sont tournées vers l'intérieur, sans lien direct avec la mer, alors elles sont à considérer comme hors des Espaces Proches du Rivage.

Ainsi, l'appréhension de l'espace proche du rivage en tant que territoire de vie doit également être croisée avec la typologie des littoraux et des communes littorales dressée en première partie.

Aussi, afin de compléter l'approche écosystémique par une approche plus globale du paysage maritime et littoral, il convient d'introduire un **critère de cohésion architecturale et paysagère**.

Pour ce faire, outre la typologie des littoraux, l'expertise se référera notamment aux travaux menés dans le cadre de l'élaboration de l'atlas des paysages de Corse.

L'ensemble de ces critères doit être appliqué de façon combinée.

Afin de proposer la cartographie indicative des Espaces Proches du Rivage dans le Schéma d'Aménagement Territorial, une **expertise a été menée** pour arbitrer et pondérer leur importance en fonction des typologies de littoraux. Comme pour la délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques, ce travail d'expertise fait l'objet d'un suivi et d'une **concertation au sein des comités techniques et de pilotage du SMVM.**

[56] *Le droit du littoral, Litec 1992*

Cette expertise est incluse dans le diagnostic du SMVM : il dresse la typologie du littoral et procède à un découpage en séquence et sous-séquences, pour lesquelles il justifie et argumente l'identification des Espaces Proches du Rivage.

➔ *Cf. Annexe 6-SMVM- Livre I- p. 95 Volet 1|8- Synthèse de l'approche terrestre*

Régime de protection des Espaces Proches du Rivage

PRESCRIPTIONS

Parce qu'ils peuvent subir une très forte pression anthropique et foncière et qu'ils sont rares, **les Espaces Proches du Rivage(EPR) bénéficient du régime de protection renforcé** de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme : **outre l'obligation de se réaliser en continuité avec les villages ou agglomérations existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, l'extension de l'urbanisation doit y présenter un caractère limité.**

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard des **critères** définis par le PADDUC.

Par ailleurs, dans le souci du respect de l'esprit de la loi « Littoral » et de la préservation des Espaces Proches du Rivage de Corse, **seules les communes ne disposant pas d'un village et/ou d'une agglomération pouvant être étendus en continuité dans les EPR, peuvent y réaliser un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**, et ce, dans des conditions définies au chapitre I.B.2 du présent livret.

➔ **Se référer aux « Règles applicables aux Espaces Proches du Rivage : le principe d'extension limitée et ses implications urbanistiques»**
paragraphe II.A.3.3 du présent livret

1.3. Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du Littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

La loi « Littoral » reconnaît et protège, **au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme**, « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et préserve les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

Identification et délimitation des espaces remarquables et caractéristiques

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Cette localisation donne lieu à une représentation cartographique au 1/50 000, géoréférencées en projection IGN RGF 93, représentant les espaces avec un contour de 2mm qui traduit l'imprécision aux limites de la localisation régionale. Elle est accompagnée de fiches descriptives et justificatives pour chacun des sites ou espaces identifiés qui dressent le portrait du site répertorient les éléments qui le composent et motivent sa qualification juridique d'ERC du littoral.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés. Le trait de 2mm n'a pas vocation à représenter et encadrer leur marge de compatibilité avec le PADDUC mais traduit une réelle imprécision de l'exercice régional d'expertise, que l'échelle ne suffit à pallier. Le trait de contour est une abstraction cartographique, qui le plus souvent ne correspond pas à une limite physique. La manière de prendre en compte ce trait, sa limite intérieure ou extérieure, de part et d'autre de la ligne médiane, est fonction des caractéristiques de l'espace et des motivations citées dans la fiche.

Pour exemple d'application, lorsqu'une plage, ou tout autre espace de faible profondeur susceptible d'être totalement recouvert par l'épaisseur du ou des trait(s) de contour, figure explicitement dans la fiche descriptive d'un ERC comme composante de celui-ci, ce travail de délimitation dans les documents locaux, ne saurait avoir pour effet d'exclure ledit espace de la délimitation des ERC.

➔ **Se référer aux fiches de l'annexe 7 et à la carte n°9**

En outre**, il appartient aux documents d'urbanisme de compléter, s'il y a lieu, cette protection, en identifiant, chacun à son échelle, les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral en fonction des critères énoncés** aux articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme et le cas échéant de ceux mis en œuvre par le PADDUC au titre de l'article L.4424-12-I du CGCT.

L'AAUC est chargée de réaliser un rapport annuel recensant, d'une part les difficultés éventuelles rencontrées par les élus locaux dans la traduction de l'épaisseur d'un trait de 2 mm et d'autre part la consommation aux franges des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral qui pourrait en résulter.

Ce rapport soumis à la commission du Développement Économique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, peut entraîner une modification de l'épaisseur du trait le portant à 1 mm, ainsi qu'un réexamen de la règle de transcription des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral via une modification partielle du PADDUC (Art, L.4424-14 du CGCT) dans les documents d'urbanisme locaux.

La nature des espaces concernés

Rappel des textes - Article R. 146-1 du code de l'urbanisme

Le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 fixe, en application de l'article L.146-6 du code l'urbanisme, la liste des espaces et milieux susceptibles de répondre à la dénomination « Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » et d'être préservés à ce titre.

« En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques, ou présentent un intérêt écologique :

a) **les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises** et les abords de celles-ci ;

b) **les forêts et zones boisées** proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

c) **les îlots inhabités** ;

d) **les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;**

e) **les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés** ;

f) **les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales** telles que les herbes, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages

g) **les parties naturelles des sites inscrits ou classés** en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

h) **les formations géologiques** telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) **les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outremer**. »

Rappel des textes - Article L. 4424-12-I du code général des collectivités territoriales

Par ailleurs, l'article L. 4424-12-I du code général des collectivités territoriales dispose que le PADDUC « *peut, par une délibération particulière et motivée de l'Assemblée de Corse, fixer, pour l'application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, une liste complémentaire à la liste des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver. Cette délibération tient lieu du décret prévu au premier alinéa du même article L. 146-6. Elle définit également leur localisation.* »

L'identification des sites et paysages à préserver au titre de la loi « Littoral », en application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, passe donc par un travail d'inventaire du territoire en recherchant les espaces qui répondent cumulativement aux deux critères suivants :

- **Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux alinéas a) à h) de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme exposés ci-dessus (le i) ne concernant que les départements d'outremer) ;**
- **Présenter une valeur, soit en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, soit en tant qu'espace nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit encore, en raison de son intérêt écologique.**

Cette condition cumulative résulte de la rédaction même des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme :
« […] ***en fonction*** *de l'intérêt écologique qu'ils présentent […] » (art. L. 146-6), « […] sont préservés* ***dès lors*** *qu'ils constituent un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique* » (art. R.146-1).

Il est ainsi nécessaire de protéger les sites et paysages naturels, qui en raison de leur caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont **générateurs d'aménités**. Leur fréquentation ou leur simple vision induit un agrément gratuit, leur conférant une valeur de patrimoine commun dont la préservation présente un caractère d'intérêt public et général, en dépit de leur statut souvent privé.

De même, il convient de protéger les lieux, qui sans être remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et sans générer directement d'aménités, **contribuent à la richesse écologique**, compte tenu de la présence de milieux ou d'espèces à fort intérêt écologique et/ou participent au maintien de la fonctionnalité et des équilibres biologiques, et sont par conséquent, utiles et nécessaires pour les générations présentes et futures.

Certains espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, peuvent correspondre simultanément à plusieurs des critères évoqués ci-dessus.

Par ailleurs, **dans les espaces remarquables, les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs** par l'importance et la qualité de leurs boisements, ou par leur situation au regard de leur environnement urbain, **doivent être classés en espaces boisés** au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.146-6 - 4ème alinéa (cf. 2.3.2).

Une attention particulière doit être portée aux **sites naturels classés et inscrits**, dont les parties naturelles ont vocation à être classées en espaces remarquables au titre de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme. Certaines communes littorales insulaires présentent de très vaste étendues de sites inscrits et classés qui parfois rentrent à l'intérieur des terres sur plusieurs kilomètres et jusqu'à des altitudes importantes. Aussi il convient de ne classer en ERC du littoral que ceux qui présentent des caractéristiques littorales et d'exclure, par conséquent, les parties montagnardes.

En outre, les sites couvrant des espaces agricoles ne sont pas automatiquement qualifiés en ERC ; ils sont analysés au cas par cas, en fonction de leurs caractéristiques et de leur participation à la « remarquabilité » ou à la spécificité d'un site ou d'un espace. Au sens du code de l'urbanisme, il ne s'agit en effet pas de parties naturelles. Par ailleurs, le caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral des parties naturelles de sites inscrits est examiné à travers le prisme de l'étude sur les sites inscrits et classés de Corse réalisée par la DREAL et l'OEC.

Par définition, les espaces préservés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, en raison de leur caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral sont naturels, ce qui exclut donc les espaces urbanisés, aussi remarquables soient-ils. Ces espaces urbanisés peuvent faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable ou caractéristique ; la cartographie délimite alors l'espace concerné et lui attribue un statut juridique conforme à sa vocation.

Cependant, la présence de quelques bâtis diffus, de constructions isolées, ne suffit pas à faire perdre à l'espace son caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ; les bâtiments sont alors intégrés au périmètre de protection des espaces remarquables ou caractéristiques, sans dérogation.

La méthodologie pour l'identification et le classement au titre de l'article L.146.6

Pour la réalisation des documents d'urbanisme et le classement des espaces au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, les communes et EPCI compétents se référeront à l'identification et à la cartographie de ces espaces par le PADDUC, **réalisée au terme d'un exercice d'inventaire et d'expertise**.

Cette expertise se fonde notamment sur l'énumération de l'article R. 146-1, ainsi que sur les atlas de la loi « Littoral » de 2004 réalisés par les services de l'État dans le cadre de l'élaboration de leurs Documents D'Application de la Loi Littoral (DDALL) qu'elle :

- **Réactualise**, notamment au regard de l'évolution de l'urbanisation et de la naturalité des sites ; Il faut cependant noter que l'actualisation ne doit pas consister à exclure les sites détériorés depuis 2004, si ces derniers conservent des capacités de régénération, ce qui est par exemple le cas lors d'incendies.
- **Confronte** au texte de loi et aux données disponibles pour en vérifier la pertinence ;
- **Complète** en prenant en compte les données des inventaires et études menés depuis l'approbation de ces atlas en 2004, notamment de la progression de l'inventaire ZNIEFF et de l'étude sur les sites classés menés par la DREAL, des travaux de l'Office de l'Environnement de la Corse sur les zones humides, la trame verte et bleue et les sites inscrits, des thèses et autres mémoires universitaires portant sur ce sujet, de l'atlas des paysages de Corse, etc. ; les compléments visent notamment à combler les lacunes en matière de géologie, de flore et de patrimoine culturel.

L'expertise est essentiellement fondée sur un travail bibliographique et géomatique ; elle ne donne pas systématiquement lieu à des analyses de terrain. En revanche, des analyses de terrain sont systématiquement réalisées lorsque l'expertise des données bibliographiques et géomatiques ne permet pas de justifier le classement d'un espace figurant aux atlas de la loi « Littoral » de 2004, des inventaires sur sites sont alors effectués avant éventuelle exclusion de la cartographie PADDUC des ERC.

En outre, afin de disposer de données à jour sur l'usage de ces espaces, une campagne de photographie aérienne est menée (juin 2014).

Ce travail d'expertise est mené en concertation. Il fait l'objet d'un suivi :

- par un comité technique constitué de techniciens des services de la Collectivité Territoriale de Corse et de son Office de l'Environnement incluant le Conservatoire Botanique de Corse, des services de l'État, de la délégation corse du Conservatoire du Littoral, des CAUE

- par un comité de pilotage composé du comité stratégique PADDUC, du Préfet de Corse, du président du CSRPN, des représentants de la Région, des départements et des communes littorales au Conseil maritime de façade de Méditerranée, des représentants des associations de maires et EPCI de Haute-Corse, de Corse-du-Sud et du littoral, des gestionnaires des réserves naturelles de Corse, de l'union des CPIE, des chambres d'agriculture, du Conservatoire du Littoral, des associations locales agréées de défense de l'environnement siégeant au Conseil Maritime de façade de Méditerranée et du Collectif loi Littoral.

Il est en parallèle fait appel à des personnalités qualifiées pour apporter des éclairages dans certains domaines.

Régime de protection pour les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral

Rappel des textes législatifs et réglementaires

Aucune urbanisation ou construction nouvelle n'est possible dans les espaces protégés au titre de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

Toutefois, **des aménagements légers** liés à leur gestion, à leur mise en valeur, ou à leur ouverture au public peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des milieux.

Par ailleurs, **certains équipements et infrastructures** peuvent à titre exceptionnel bénéficier de dérogations aux dispositions de la loi « Littoral » et par conséquent au régime de protection des différents espaces protégés du littoral.

Rappel des textes - Article L. 146-6 – 3ème et 4ème alinéas

Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.

Rappel des textes - Article L. 146-8 – 1er et 2ème alinéas

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions de la loi « Littoral » et donc au régime de protection de l'article L. 146-6 du code de l'Urbanisme, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

À titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les Ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions de la loi « Littoral » et donc par dérogation au régime de protection de l'article L. 146-6 du code de l'Urbanisme.

Rappel des textes - Article R. 146-1 – 1er alinéa

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant de l'application de l'article L. 146-6, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Rappel des textes - Article R. 146-2

« En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Rappels et précisions

Sur les espaces préservés en application de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, **sont autorisées, outre les aménagements légers** prévus par l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme, **les opérations de gestion ou de restauration des milieux naturels. Y sont en revanche interdits tous les travaux susceptibles de porter atteinte à l'espace protégé et notamment, quel que soit leur volume, les déblais, remblais, et dépôts de toute nature.**

De façon à appliquer convenablement les dispositions de la loi « Littoral », il est rappelé que :

- **Un aménagement léger doit conserver des proportions raisonnables en fonction de son incidence sur l'environnement** ; le caractère léger des aménagements s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, de l'emprise au sol, du rapport hauteur/emprise au sol, de sa taille, et notamment au regard des dimensions et de la configuration du site ;
- **La notion « démontable » ne signifie pas qu'il y a obligation de démonter chaque année.**

Selon le droit commun d'application de la loi « Littoral », seuls les aménagements limitativement énumérés par l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme peuvent être considérés comme des aménagements légers autorisés dans les espaces régis par les articles L. 146-6 et suivant et L. 146-4 et suivant du même code.

Dans les espaces remarquables ou caractéristiques, en particulier, les règles relatives aux installations liées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont plus strictes que dans la bande littorale des cent mètres :

- Les constructions et aménagements doivent être légers, conformément aux articles L. 146-6 et R. 146-2 du code de l'urbanisme ;
- Ces constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau ne peuvent être autorisés que dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevages d'ovins de prés salés et doivent être liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones ;

Par ailleurs, leur localisation doit être rendue indispensable par une nécessité technique impérative.

Le cas particulier des espaces boisés classés

Rappel des textes

En application du 4ème alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune ou d'un groupement de communes littorales doivent être classés** au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, après consultation de la commission départementale des sites.

Les forêts et zones boisées côtières sont soumises d'une part, au **régime de protection des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral** et d'autre part, lorsqu'elles sont classées, aux **règles de protection des espaces boisés classés** en application de l'article L. 130 du code de l'urbanisme.

Le PLU peut, en sus, classer les autres forêts, parcs, et zones boisées proches du rivage de taille plus modeste, qui sont par ailleurs protégés au titre de la loi « Littoral », en application des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme.

En outre, **il peut également classer les parcs à conserver, à protéger ou à créer**, enclos ou non, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, attenant ou non à des habitations.

La **servitude** peut être mise en place « *alors même que les parcelles en cause seraient peu boisées* »[57].

Rappel de la réglementation issue de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans tout espace boisé classé, **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable** prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

[57] *Cour administrative d'appel de Marseille, 16 mai 2007, 15ème considérant.*

1.4. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation confortent les limites urbaines. Elles séparent des espaces déjà urbanisés ou à urbaniser. Elles empêchent la constitution, par jonction de plusieurs espaces urbanisés, d'un front bâti continu. Elles participent ainsi de la forme urbaine du projet d'extension. À ce titre, elles doivent être appréhendées comme un acte d'aménagement à part entière.

Identification et délimitation des coupures d'urbanisation

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter des coupures d'urbanisation. (Art. L. 146-2, CU).

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone N ou A des PLU. **Le SCoT les détermine et les localise** (Art. L122-1 et R 122-3, alinéa 2, CU). **Le PLU les applique sur le terrain**. En l'absence de SCoT, elles doivent être délimitées par le PLU.

Elles peuvent être classées en N ou en A. **La vocation de l'espace (agricole, paysager ou de loisir) est à préciser** dans le document d'urbanisme. Le règlement de zone ne peut autoriser les constructions constituants une urbanisation.

Ces espaces naturels, zonés « N » ou « A » du PLU, conservent leur vie propre définie par leur règlement de zone. Le Règlement doit définir un niveau de protection adapté.

La nature des espaces valant coupure d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement.

Elles peuvent être constituées :

- de bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
- de ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
- de zones d'aléas (ex : inondations) ;
- de zones agricoles.

Concernant plus spécifiquement les zones agricoles, les coupures d'urbanisation correspondent précisément aux critères mis en place par la loi n° 2006-11 d'Orientation agricole du 5 janvier 2006. Cette protection hautement contrôlée doit apporter des garanties efficaces concernant le détournement d'objectif et le risque de spéculation.

Les coupures peuvent recouper les continuités écologiques prévues par l'article L.123-1-3 du code de l'Environnement. Le cas échéant et compte tenu du fait, qu'elles n'ont pas la même finalité, les documents d'urbanisme devront distinguer, la justification des coupures d'urbanisation et celles des continuités écologiques.

Elles peuvent être identifiées sur l'ensemble du territoire communal indépendamment de la distance qui sépare les espaces en cause du rivage.

L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. En effet, La coupure peut être délimitée sur un espace comportant des constructions qui ne remettent pas en cause le caractère agricole ou naturel dominant de l'espace.

Les critères déterminant une coupure d'urbanisation

Pour pouvoir être reconnus en tant que coupures d'urbanisation, les espaces considérés doivent :

CRITÈRES DÉTERMINANTS	IMPLICATIONS
Avoir une taille significative	Le caractère significatif d'une coupure d'urbanisation varie en fonction du contexte local, de la taille de la commune, des zones urbanisées. Les espaces trop restreints en zone urbanisée, n'ont pas vocation à être reconnus comme des coupures d'urbanisation.
Respecter la vocation agricole ou naturelle de la zone	La coupure d'urbanisation doit être classée, dans sa totalité, dans la même zone du document d'urbanisme. Ce classement renvoie au contexte paysager et à la vocation de la zone. Elle ne peut faire l'objet d'une modification.
Être pérenne dans le temps et l'espace	Un règlement de zone spécifique et prescriptif doit être défini.
Faire l'objet d'une gestion adaptée	Dans le règlement de zone en fonction du degré de protection, les règles de gestion vont différer concernant : ▪ les conditions d'accès et l'ouverture au public ; ▪ les activités autorisées ; ▪ les aménagements envisageables ; ▪ les modes d'entretien et d'exploitation permis.

Régime de protection des coupures d'urbanisation

Principe d'interdiction de toute construction et urbanisation nouvelles dans les coupures d'urbanisation

PRESCRIPTIONS

Aucune construction ou urbanisation nouvelle n'est autorisée au sein d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation gardent leur vie propre. Les constructions qui existaient antérieurement peuvent être liées à des activités économiques ou touristiques. Leur capacité d'évolution doit être examinée en fonction du niveau de protection des terrains sur lesquels elles sont implantées.

Règles dérogatoires liées aux équipements, aménagements ou infrastructures autorisés

CAS D'EXCEPTION

L'implantation des équipements, aménagements ou infrastructures au sein des coupures d'urbanisation est tolérée, pour :

- **Les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme** (structures d'accueil légères, démontables, provisoires), dans la logique d'une implantation rendue nécessaire pour des besoins soit techniques, soit fonctionnels, soit du fait de la cohérence des équipements avec la vocation des espaces considérés. Ces équipements et aménagements ne pourront pas devenir des points d'ancrage pour le développement d'une urbanisation future. De plus, ils ne devront pas générer une imperméabilisation importante des sols.
- **L'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants ;**
- **L'entretien et la rénovation d'habitat existant**. Les travaux de rénovation et d'extension liés aux changements de vocation de certaines constructions existantes vers un usage en lien direct avec la vocation des espaces naturels ou agricoles concernés (agricoles, naturels, éco-tourisme et loisirs) sont autorisés.

2. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES DISTINGUEES PAR LE REGIME D'URBANISATION DE LA LOI « LITTORAL »

La loi Littoral se préoccupe d'encadrer les extensions de l'urbanisation ; ses dispositions ne concernent pas les espaces urbanisés existants, si ce n'est dans le cas particulier de la protection de la bande littorale des cent mètres.

Il résulte de ses dispositions que **seuls les espaces urbanisés présentant le caractère d'un village ou d'une agglomération peuvent être étendus**, les espaces urbanisés de nature différente ne pouvant donner lieu qu'à un renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante.

En outre, **les espaces non urbanisés, vierges ou quelque peu bâtis, peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**, le recours à cette possibilité étant encadré par les dispositions du PADDUC.

L'urbanisation par densification, au sein de l'enveloppe de l'espace urbanisé, relève du régime général de l'urbanisation.

Ce mode d'urbanisation est une priorité du PADDUC, car il répond cumulativement aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, mais aussi d'amélioration du cadre paysager et de la qualité de vie, enjeux d'autant plus prégnants sur le littoral.

➔ **ORIENTATION STRATÉGIQUE 11 DU PADD**
« Vers un urbanisme maîtrisé, synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement »
livret II –② PADD- Chap. III.C

➔ **Les précisions qui concernent l'identification des espaces urbanisés relèvent des orientations fondamentales du PADDUC et sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).**

Il appartient au PADDUC de préciser les formes urbaines qui déterminent le régime de l'urbanisation du territoire des communes soumises à l'application de la loi « Littoral », à savoir donc :

- **Les agglomérations et villages**, en continuité desquels, la loi « Littoral » autorise des extensions de l'urbanisation ;
- **L'espace urbanisé peut et doit être renforcé** suivant les modalités indiquées p 7 et 9 du présent livret**, à l'exclusion de toute extension de l'urbanisation.**

Cette identification doit procéder d'une approche objective, conforme aux finalités poursuivies par le Législateur et tenant compte des particularités géographiques locales.

2.1. L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : agglomérations et villages

PRESCRIPTIONS

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « littoral », l'extension de l'urbanisation n'est admise qu'en continuité des agglomérations et villages.

La mise en œuvre de cette faculté implique donc que **les documents d'urbanisme locaux identifient les agglomérations et villages** au sens de la loi « Littoral », **dès lors qu'ils entendent procéder à une extension de l'urbanisation.**

À cette fin, ils doivent **justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC**. Leur rapport de présentation comporte le renseignement des grilles de lecture mises en place par le PADDUC.

À défaut, aucune extension de l'urbanisation ne saurait être admise.

L'identification et la délimitation des agglomérations

Le PADDUC reconnaît les particularités géographiques locales relatives aux agglomérations.

La Loi « Littoral » entend l'agglomération au regard des préoccupations qui sont les siennes, comme correspondant à toutes les formes urbaines de taille supérieure au village : du bourg à l'agglomération multi-communale en passant par la ville.

Si l'essor de l'urbanisation en France continentale conduit aujourd'hui à percevoir les agglomérations comme des structures multi-communales, il existe une différence sensible d'échelle entre la Corse et le continent au regard de la population ou de la taille des villes.

C'est donc en tenant compte de cette différence d'échelle que **le PADDUC arrête une liste de critères et d'indicateurs constituant un faisceau d'indices de nature à permettre d'identifier l'agglomération**, le plus souvent, en deçà du périmètre de la commune, au sens administratif du terme. Cette liste privilégie des éléments déterminants de la hiérarchie urbaine, comme la taille, les fonctions, ainsi que le caractère dynamique, structurant et polarisant.

Ces critères sont intégrés dans la grille de lecture argumentée présentée ci-joint, accompagnée d'un guide d'utilisation qui permet aux documents locaux d'urbanisme d'identifier les agglomérations au sens de la loi « Littoral » et surtout, d'en délimiter l'enveloppe urbaine.

Cette grille donne ainsi une clé aux acteurs publics pour jauger la pertinence et la faisabilité juridique et technique de leur projet d'extension de l'urbanisation, et ainsi, d'en argumenter l'éventuelle réalisation.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS				
Critères	**Indicateurs/***indices*		**NOTE (de A à E)**	**Oui/ Non**
① **Lieu de vie à caractère permanent**	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales			
	Croissance démographique			
	Croissance du parc de logements permanents			
	Concentration d'emplois			
② **Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire**	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	*Constitue une centralité*		
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes		
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois		
		Anime un territoire		
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	*Équipements et services*		
		Emplois		
		Activités et commerces		
		Habitat		
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics			
	Présente une centralité			
③ **Taille et densité importantes**	Population importante	*Nombre supérieur au village*		
		Densité de population élevée		
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	*Ensemble continu de bâti*		
		Densité de bâtis significative		
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village		

GUIDE D'UTILISATION ET D'EXPLOITATION DE LA GRILLE DE LECTURE :

La grille de lecture ci-dessus permet d'analyser toute forme urbaine, tout espace urbanisé et d'établir s'il s'agit ou non d'une agglomération au sens de la loi « Littoral » et d'en délimiter l'enveloppe urbaine.

Ainsi, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, est alors considéré comme agglomération, un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village, présentant le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'une population conséquente, qui revêt, de plus, une fonction structurante à l'échelle d'un micro-territoire ou bien de la région.

Par conséquent, pour être reconnue en tant qu'agglomération au sens de la loi « Littoral », la forme urbaine étudiée devra impérativement répondre cumulativement à l'ensemble des critères et indicateurs de la grille de lecture.

Le **système de notation allant de « A à E »** permet d'affiner l'analyse et d'établir plus facilement le diagnostic de la forme urbaine, tout en le rendant lisible par tout un chacun. L'obtention d'une note E à l'un des **indicateurs,** ou d'une note moyenne de D ou E à l'un des **critères** signifie alors que la forme urbaine analysée n'est pas constitutive d'une agglomération.

Cependant, en général, l'identification des agglomérations est aisée et ne pose donc pas de problème.

L'enjeu de cette grille est donc essentiellement de permettre l'identification des limites de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il s'agit d'être en mesure d'analyser tout espace urbanisé pour déterminer s'il est inclus dans l'enveloppe urbanisée d'une agglomération, **au regard des indicateurs caractérisant :**

- **Un lieu de vie à caractère permanent,**
- **Un espace présentant une densité humaine et bâtie significative, composé d'un ensemble continu de bâti.**

Par ailleurs, si, pour appartenir à l'agglomération, l'espace analysé n'a pas, lui-même, vocation à être structurant ou polarisant, il doit cependant présenter un niveau d'équipements par les infrastructures de voirie et de réseaux divers, et un niveau de desserte par les transports publics, compatibles avec l'appartenance à l'enveloppe urbaine d'une agglomération.

Des espaces bâtis séparés du noyau central de l'agglomération par un espace naturel ou faisant l'objet d'une urbanisation diffuse, ne peuvent en aucun cas être inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

L'identification et la délimitation des villages

Le PADDUC identifie les villages en s'appuyant sur un faisceau de critères et d'indices. Le PADDUC constate que le terme de village recouvre des réalités diverses. Cependant, au-delà de la forme urbaine propre à chaque village, en raison d'un tissu urbain souvent conditionné par la géomorphologie et de fonctions étroitement liées aux besoins socio-économiques du territoire, il est possible de dégager un certain nombre de traits communs dans la structure physique, l'organisation, les fonctions et le rôle joué vis-à-vis du territoire, qui permettent de dresser un portrait caractéristique d'un village : **le village est un regroupement organisé de bâtis, selon une trame, disposant d'une centralité, présentant, ou du moins ayant présenté, des fonctions diversifiées, et en particulier, des espaces publics et ayant un caractère stratégique dans l'organisation communale.**

Afin d'être en mesure d'identifier objectivement l'ensemble des structures urbanisées pouvant répondre à l'appellation de « village » au sens de la loi « littoral » et susceptibles, à ce titre, de supporter une extension de l'urbanisation, le PADDUC doit passer outre la terminologie couramment employée et dresser une liste de critères, permettant de caractériser la forme urbaine « village », tant dans son expression physique, le tissu urbain, que dans sa capacité à permettre des usages.

Pour ce faire, le PADDUC arrête **une liste de critères et d'indicateurs constituant un faisceau d'indices de nature à permettre l'identification des villages au sens de la loi « Littoral »**, en recherchant dans la trame et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs d'un tissu urbain villageois, dans les fonctions urbaines, une mixité témoignant d'une vie sociale, et dans le positionnement de l'ensemble urbanisé dans le territoire communal, un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune. Ces critères sont intégrés dans la grille de lecture ci-dessous.

GRILLE DE LECTURE DES FORMES URBAINES : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU « VILLAGE » AU SENS DE LA LOI « LITTORAL »				
Critères cumulatifs	**Indicateurs**	*indices*	**NOTE (de A à E)**	**Oui/ Non**
① **Trame et morphologie urbaines = tissu urbain**	Densité/compacité			
	Continuité			
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)			
	Organisation par l'espace public	*Centralité*		
		Place		
		Réseau viaire interne		
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés		
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, implantation du bâti)		
② **Indices de vie sociale**	Équipements et lieux collectifs actuels ou passés	*Lieux administratifs, collectifs (culturels et sociaux), commerces et services actuels ou passés*		
		Édifices cultuels		
		Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,…		
	Lieu d'habitat			
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)			
	Ramassage ordure ménagères			
③ **Caractère stratégique**	Taille significative	*Proportion par rapport au principal noyau villageois*		
		Nombre de bâtis		
	Fonction structurante	*Gestion et fonctionnement autonome*		
		Influence sur l'espace environnant		
	Accessibilité	*Voies et réseaux divers*		
		Desserte par les transports en commun		
	Valeur symbolique	*Importance patrimoniale*		
		Origine ancienne		

Cette grille de lecture s'accompagne d'un guide didactique pour permettre aux acteurs publics de la planification urbaine, de jauger la pertinence et la faisabilité juridique et technique de leur projet d'extension de l'urbanisation, et ainsi d'en argumenter l'éventuelle réalisation :

GUIDE D'UTILISATION ET D'EXPLOITATION DE LA GRILLE DE LECTURE :

La présente grille permet de caractériser un village, et par conséquent, d'apprécier la faisabilité d'une extension de l'urbanisation en continuité.

L'analyse de la forme urbaine doit porter sur la réalité, au regard de l'identification d'un village:

- **Du tissu urbain, donc de la trame et de la morphologie urbaine – CRITERE 1 ;**
- **Des indices de vie sociale, notamment analysés à travers le prisme de la mixité des fonctions urbaines – CRITERE 2 ;**
- **Du caractère stratégique de la forme urbaine vis-à-vis de la structure communale – CRITERE 3.**

La forme urbaine étudiée doit impérativement répondre cumulativement à chacun de ces trois critères.

Un ensemble de bâtiments, même regroupés, mais ne répondant pas à ces trois critères, ne saurait donc être qualifié de « village », au sens de la loi « Littoral », indépendamment de la terminologie employée localement.

À sein de chaque critère, le secteur urbanisé étudié est confronté à une série d'indicateurs. Il n'est pas indispensable que le secteur urbanisé remplisse l'ensemble du champ « indicateur » d'un critère pour que celui-ci soit jugé atteint. **Cependant, certains indicateurs sont déterminants, car indissociables de la notion de village.** Il s'agit de **:**

- **Pour le critère 1 :**
  - **La continuité des espaces bâtis :** continuités physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâti, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène ;
  - **L'organisation par l'espace public :** trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis.
- **Pour le critère 2 :**
  - **La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés :** lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
  - **La présence d'habitants.**
- **Pour le critère 3 :**
  - **La taille :** nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
  - **Une place structurante dans l'organisation communale :** positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique), influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome ;
  - **L'accessibilité :** voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers.

Ces indicateurs-là s'appliquent de façon cumulative ; l'absence de l'un d'entre eux signifie que la forme urbaine analysée n'est pas un village au sens de la loi « Littoral ».

En revanche, les éléments de description des indicateurs en italique, tels que « voies d'accès, desserte par les transports en commun… », **sont des indices permettant de comprendre ce que sous-entend l'indicateur** et ainsi d'analyser si la forme urbaine étudiée répond à l'indicateur et au critère considérés ; ils sont donnés à titre d'exemple, ne sont pas exhaustifs et n'ont pas vocation à être forcément tous réunis.

Un système de notation allant de « **A à E »** permet d'analyser la forme urbaine et d'identifier le village, l'obtention d'une note **E** à l'un des indicateurs déterminants signifiant qu'il est absent et que la forme urbaine étudiée n'est donc pas un village.

L'expérimentation de la grille de lecture montre que certaines entités urbaines appelées localement « hameaux », répondent à l'ensemble des critères qui y sont recensés, et constituent donc, en réalité, des villages au sens de la loi « Littoral ».

2.2. L'identification des espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant un renforcement urbain (*OFUP)

OFUP[58]

Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration du tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le PADDUC.

En effet, considérant la capacité d'amélioration de l'offre en logements à proximité des centres urbains sans extension urbaine, la proportion de la population concernée par ces espaces, la nécessité de leur offrir un cadre de vie plus agréable et fonctionnel, les densités bâties significatives qu'ils affichent au regard du reste du territoire, le besoin de rationaliser les investissements publics et d'améliorer l'offre de services en transport, le renforcement de ces espaces urbanisés répond à une double exigence :

- d'une part, de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- et d'autre part, de réparation de l'espace et d'amélioration du cadre paysager, et de la qualité de vie.

Aussi, l'identification des espaces urbanisés est stratégique pour le développement et l'aménagement durable du littoral.

PRESCRIPTIONS	**PLU, PLUi, SCoT, carte communale**

Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain.

L'identification et la délimitation des espaces urbanisés doit être justifiée.

L'espace urbanisé peut prendre diverses formes. S'il est évident que les agglomérations et villages tels que définis ci-avant, ou encore le hameau tel que défini dans le Plan Montagne, constituent, malgré leurs caractéristiques différentes, des espaces urbanisés, la notion d'espace urbanisé ne se limite pas à ces seules réalités. Proposer une caractérisation des espaces urbanisés permet alors de prendre en compte des réalités urbaines qui tiennent d'une part, à l'urbanisation traditionnelle de la Corse (urbanisation par hameau[59]) et d'autre part, à des tendances plus récentes (le lotissement ou le centre périurbain).

En effet, depuis une trentaine d'années, l'urbanisation réalisée dans l'île s'est écartée des modèles d'urbanisation traditionnels et s'est éloignée des centres urbains, donnant lieu à un fort étalement urbain. Si cette urbanisation, de forme peu lisible, a créé du mitage, elle a aussi engendré des espaces plus densément bâtis, qui peuvent être appréhendés comme des espaces urbanisés et ainsi faire l'objet d'un renforcement.

Aussi, définir cette notion entend contribuer à polariser l'urbanisation en s'attachant en priorité à structurer, requalifier ou encore harmoniser ces espaces. La qualification d'espaces urbanisés vise en effet, un travail urbain qualitatif sur des

---

[58] *Orientation fondamentale d'urbanisme du PADDUC.*

[59] *La doctrine administrative dispose qu'un hameau traditionnel et les parcelles en continuité immédiate de ces hameaux doivent être considérés comme des espaces urbanisés. La principale difficulté réside dans l'identification du hameau (Cf. Plan Montagne).*

espaces qui montrent actuellement une certaine densité et compacité de bâti (différentes en fonction des caractéristiques locales) qui sont accessibles et viabilisés sans toutefois offrir d'aménités, de lieux de rencontres ou de connexions (physiques) entre les espaces ou les fonctions qu'ils recouvrent (Cf. Grille de lecture : faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés).

En outre, le renforcement des espaces urbanisés répond à une obligation juridique et à une obligation de réalité : on ne peut pas nier l'existence de ces espaces qui concentrent une part significative de la population et/ou des activités, ni les figer en l'état, les privant de l'amélioration du cadre de vie et des lieux de sociabilité que prône le PADDUC.

L'enjeu relevé par le PADDUC au titre de l'orientation stratégique 10.1 et de son objectif opérationnel 1 « produire une urbanisation équilibrée, diversifiée et économe de l'espace » est donc d'établir la limite entre espace urbanisé ou partie actuellement urbanisée de la commune et urbanisation diffuse ou mitage, et de proposer, au titre de son habilitation générale, les modalités d'urbanisation propre aux dits espaces urbanisés.

Aussi, afin de définir localement cette limite et d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés du territoire, le PADDUC dresse, à partir de l'analyse de situations d'urbanisme dans diverses communes corses, ainsi que de la jurisprudence, **une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture, qui permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.**

Cette grille constitue une clé de diagnostic de territoire ; elle se veut un outil d'aide à la décision. Elle permet aux acteurs publics d'identifier les espaces urbanisés et par d'évaluer, par conséquent, les opportunités de renforcement urbain permettant de répondre aux enjeux de restructuration urbaine et de modération de la consommation foncière.

Les critères posés pour identifier un espace urbanisé excluent alors, de fait, les bâtiments isolés ou les chapelets de constructions isolées situés, en grande majorité, le long des axes majeurs de communication ou, pour ce qui concerne spécifiquement les communes soumises à la loi « Littoral » en Corse, le long de la côte.

➔ **Se référer à la grille de lecture et aux principes, figurant dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I. A.1.1 – « Identifier les espaces urbanisés, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse » **en page 7 du présent livret**

3. LES REGLES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

La loi Littoral prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes littorales.

Certaines d'entre elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal et d'autres sont différenciées en fonction de la plus ou moins grande proximité de la mer.

Ainsi les Espaces Proches du Rivage, partie intégrante du territoire des communes littorales, sont soumis à des règles spécifiques. De la même façon, la bande littorale, qui y est incluse, dispose, elle aussi d'un régime spécifique.

Le principe est le cumul des règles et protections.

Ainsi s'applique cumulativement à chaque espace littoral, d'une part ses règles propres, et d'autre part, les règles applicables à l'ensemble du territoire communal :

POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL :
L.146-4-I : Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages ou en hameau nouveau intégré à l'environnement

POUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR):
L.146-4-II : Extension limitée de l'urbanisation

I

POUR LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES :
L.46-4-III : Inconstructibilité sauf dans les espaces déjà urbanisés (renforcement urbain – pas d'extension)

Le PADDUC va au-delà de la précision des règles de loi « Littoral » relatives à l'urbanisation, **et apporte d'autres précisions, en complément, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC**[60] quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement.

La combinaison de ces règles et précisions doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes littorales.

➔ **Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).**

[60] *Article L.4424-9 du CGCT*

3.1. Principes fondamentaux

Le principe de capacité d'accueil

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est une notion fondamentale de la loi « Littoral » ; elle est éminemment stratégique sur le littoral, qui combine à la fois une grande fragilité environnementale et un pouvoir d'attraction qui le soumet à une forte pression anthropique et urbaine. Elle doit donc être mesurée avec le plus de précision possible.

➔ **Se référer à la présentation du principe de capacité d'accueil et la grille de lecture associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.B.1.2 – « dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer » en page 22 du présent livret)

PRESCRIPTIONS

L'évaluation de la capacité d'accueil relève de la politique d'aménagement locale et doit donc trouver sa place dans le cadre de l'élaboration des SCoT et, à défaut, dans les PLU communaux ou intercommunaux.

Pour ce faire, il convient donc de mener un véritable diagnostic de territoire, à une échelle pertinente, afin de décrire la situation environnementale, sociale, économique et culturelle actuelle, ainsi que les tendances, de manière à dégager les enjeux et objectifs de développement durable du territoire. Ce diagnostic s'appuie sur des critères qui permettent d'aborder la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser au regard de ces enjeux, et de sortir de l'approche purement conceptuelle.

Le PADDUC définit une liste de critères* qu'il convient de prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.

➔ **Cf. *paragraphe I.B.1.2 – « dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer » en page 22 du présent livret)***

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Cette dernière sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Tout projet doit proposer une perspective de développement réaliste et adaptée au contexte, ainsi qu'à ses besoins de développement. Il doit s'insérer en cohérence avec le ou les projets de territoire.

Pour motiver les prévisions de zones à urbaniser, de loisirs et de tourisme et les équipements structurants nécessaires à leur bon fonctionnement, les documents d'urbanisme doivent déterminer la capacité d'accueil qu'ils génèrent dans les zones urbanisées et à urbaniser (Article L. 146-2).

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter un chapitre justifiant que les choix d'urbanisme sont compatibles avec les objectifs fixés à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme, avec les orientations de développement et les principes d'aménagement du PADDUC, ainsi qu'avec les enjeux de préservation :

- Des espaces et milieux naturels à forte valeur écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Des sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire ;
- Des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Le **PADD doit ensuite ajuster ses objectifs en fonction** de cette évaluation, des mesures compensatoires que la collectivité entend mettre en œuvre, du « reste à construire maximum », et de l'accueil souhaité de la population supplémentaire.

PRESCRIPTIONS **PLU & PLUi**

Le PLU précise la délimitation exacte des espaces à la parcelle, en appliquant un zonage spécifique. Par l'écriture du règlement, il précise les modalités d'occupation et d'évolution de chacun de ces espaces et prévoit la capacité d'accueil des zones urbanisées existantes (par renouvellement et densification du tissu existant) et des zones d'urbanisation future.

L'objectif est de connaître globalement le nombre d'hectares total de « reste à construire maximum ». Une évaluation des impacts de l'accroissement de population théorique doit être menée. Cette évaluation peut suivre les procédures de l'ordonnance N°2004-489 du 3 juin 2004, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

PRESCRIPTIONS **SCoT**

Le SCoT détermine la capacité d'accueil de son territoire en fonction d'un diagnostic global *sur l'ensemble du territoire, comprenant à la fois les communes littorales et l'arrière-pays.*

En fonction des critères posés par le PADDUC pour déterminer la capacité d'accueil, le diagnostic territorial doit estimer, à année n+X, la croissance prévisible de la population permanente et la fréquentation annuelle touristique.

C'est le SCoT qui précise la capacité d'accueil des différents espaces et notamment les conditions d'extension limitée de l'urbanisation en Espaces Proches du Rivage. La capacité d'accueil est précisée dans le rapport de présentation du SCoT et dans la partie explicative du PADD. À défaut de SCoT, c'est au PLU de le faire.

Le SCoT fixe des orientations qui s'imposent aux PLU et identifie, *sur les communes littorales* :

- Les zones déjà urbanisées ;
- Les formes urbaines susceptibles d'être étendues au regard de la loi « Littoral » (villages et agglomérations)
- Les espaces où les extensions de l'urbanisation sont envisageables ;
- Les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (art. L. 146-6) ;
- Les espaces soumis à des risques naturels ;
- Les espaces sous contrainte ou protection, non urbanisables ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les Espaces Proches du Rivage ;
- Les espaces stratégiques du PADDUC.

La capacité d'accueil estimée sera jugée pertinente au regard de ces éléments de contexte.

La localisation du foncier libre urbanisable (*OFUP)

Le projet d'extension comprenant, sa taille et son implantation, est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable.

En effet, le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole, de maintien des fronts de mer demeurés naturels, de préservation des sites et espaces naturels et des paysages présentant une valeur patrimoniale ou environnementale, conditionnent la localisation et l'orientation des extensions de l'urbanisation. Aussi, ils doivent conduire à analyser le foncier disponible et les usages que l'on peut en faire.

OFUP

La localisation du foncier libre est fondamentale et stratégique pour la mise en œuvre d'un projet global intégré, qui prenne en compte simultanément la fragilité des écosystèmes et paysages littoraux, et l'ensemble des enjeux et objectifs socio-économiques, ce, au regard de leurs impacts sur le littoral.

En particulier, dans les Espaces Proches du Rivage, il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.

L'analyse de ces variables doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, ainsi que de modes de valorisation et de gestion intégrée des espaces littoraux.

La question de l'existence de foncier libre urbanisable est indissociable de la notion de capacité d'accueil.

3.2. Règles applicables à l'ensemble du territoire communal

La loi « Littoral » admet différentes modalités d'urbanisation dans les communes littorales :

- Elle dispose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

Soit en continuité avec les agglomérations et villages, imposant par-là deux conditions :
- celle de continuité ;
- et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à deux types de formes urbaines, à savoir, l'agglomération et le village.

Soit en hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE).

- Elle permet aux espaces urbanisés qui ne présentent pas les caractères d'un village ou d'une agglomération et qui ne peuvent donc pas être étendus, d'être **renforcés**, ou en d'autres termes, densifiés. En outre, **l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont permis**.

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois, les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

Le renforcement urbain (*OFUP)

OFUP

Le renforcement urbain est fondamental dans le cadre d'un projet d'urbanisme maîtrisé, gérant de façon économe le foncier et luttant contre l'étalement urbain.

Il répond aux objectifs de la loi de juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II »). En outre, en Corse, et en particulier sur le littoral, où depuis une trentaine d'années l'étalement urbain a été fort, le renforcement urbain revêt un intérêt de réparation du paysage et d'amélioration de la qualité de vie dans les espaces urbanisés.

Identification et délimitation des espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées

PRESCRIPTIONS

Les espaces urbanisés sur lesquels sont envisagés des opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation, le document ne pouvant autoriser des constructions qui élargiraient l'enveloppe urbaine de l'espace urbanisé.

Le rapport de présentation doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels des opérations de renforcement urbain sont envisagées.

Le règlement encadre les opérations de renforcement urbain de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le règlement ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti ou qui augmenteraient significativement le volume bâti.

Principes à respecter pour le renforcement urbain

PRESCRIPTIONS

Les opérations sur le bâti ou encore les opérations d'urbanisme qui procèdent d'un renforcement urbain doivent respecter certains principes.

- **Concernant les opérations sur le bâti,** les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architecturale et la morphologie de l'espace urbanisé au sein duquel elles interviennent.

- **En matière d'opérations d'urbanisme,** le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé **sans en élargir le périmètre.** En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :
  - de la capacité des voies et réseaux ;
  - de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
  - de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
  - des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
  - et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.

- Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village, de l'agglomération ou de l'espace urbanisé dans lesquelles elles s'insèrent. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis.

- Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la réparation d'espaces urbanisés déstructurés. Il permet d'optimiser l'espace. Il procède par densification, diversification des fonctions urbaines, restructuration du tissu urbain, notamment par un travail sur les voieries et les espaces publics.

- Le renforcement urbain ne doit **pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace sous peine d'être assimilé à une extension de l'urbanisation**. Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et le gabarit des nouvelles constructions.

- **Pour pouvoir supporter une opération de renforcement urbain, la zone concernée doit constituer un espace urbanisé**, la densification ne pouvant intervenir dans les zones d'urbanisation diffuse assimilées à du mitage.

Se référer à la grille de lecture et aux principes, figurant dans les règles générales d'urbanisme

paragraphe I. A.1.1 ci-avant – « Identifier les espaces urbanisés, établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse »

L'extension de l'urbanisation

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques

« L'extension » au sens de la loi « Littoral » est soit une expansion spatiale de l'urbanisation soit une expansion en volume. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée. **Il doit s'agir d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.**

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible. L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.
- **La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui entraîne une transformation significative du paysage urbain apparaît, au titre de la loi « Littoral », comme une extension de l'urbanisation et n'entre donc plus dans le champ du renforcement urbain. .

L'extension en continuité des agglomérations et villages

À travers la règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, la loi « Littoral » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées.

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

S'inscrire dans la continuité d'un espace urbanisé revêt différentes significations :

- La contiguïté ;
- La poursuite de l'ouvrage : reprise du caractère, de la forme urbaine de l'espace urbanisé, du réseau viaire ;
- La connexion : développement de connexions fonctionnelles et symboliques avec ledit espace urbanisé.

Ainsi, la continuité urbaine peut être caractérisée non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

➔ **Se référer à la présentation du principe de continuité urbaine et la grille de critères associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.B.3.1 – Localiser les extensions urbaines dans la continuité de l'urbanisation existante du présent livret

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des agglomérations et villages existants et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance.

PRESCRIPTIONS	**SCoT, PLU, PLUi**

Afin d'éviter les incertitudes sur la réalité de la continuité du projet d'extension de l'urbanisation avec un village ou une agglomération, le rapport de présentation doit identifier et délimiter de façon non équivoque l'espace urbanisé valant village ou agglomération.

Le projet d'extension doit être traduit dans le document d'urbanisme de façon à garantir la qualité du projet et le respect des conditions fixées au PADDUC (Cf. C.3- La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement)

L'extension en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE)

La loi « Littoral » pose, à travers le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE), une alternative au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations.

Cette modalité d'urbanisation permet de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique **pour les agglomérations et villages qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.**

PRESCRIPTIONS

Une étude en amont à l'échelle de chaque Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement devra être réalisée afin de connaître les spécificités locales et devra inclure une étude d'insertion paysagère.

Le document d'urbanisme doit expressément et précisément motiver le projet de HNIE : Il s'agit de le justifier au regard de la prise en compte d'impératifs socio-économiques ou d'impératifs environnementaux, techniques ou légaux, tels que définis par le PADDUC.

Les hameaux nouveaux devront faire l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme.

À partir des documents graphiques, il présente le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires à son intégration à l'environnement, telle que définie par le PADDUC. Les articles 11 et 13 du règlement sont mobilisés pour favoriser l'intégration architecturale et paysagère du projet.

Le recours au HNIE exige de respecter :

- Le caractère de la forme urbaine « hameau » ;
- Le caractère « nouveau » ;
- Les critères d'intégrations à l'environnement ;
- Les conditions de réalisation d'un HNIE précisées par le PADDUC.

➔ *Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation*

La terminologie de hameau[61] fait référence à « *un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. […] Ce qui caractérise le hameau c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions* ».

La loi « Littoral » distingue les hameaux, des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique autrement dit du mitage et de l'urbanisation diffuse. Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques suivantes :

[61] Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral »

CARACTÉRISATION DU HAMEAU			
Caractéristiques			**Implications**
Le tissu urbain	La taille		Le hameau a une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol
	Le regroupement des constructions		Le tissu urbain du hameau est dense et compact
	La trame urbaine structurée		Le hameau dispose d'une organisation interne clairement identifiable
	La présence d'espaces non bâtis		Le hameau comporte des espaces publics, lieux de sociabilité
			Les espaces privatifs doivent être de taille réduite, inférieure aux espaces publics
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être exclusivement voué au logement
	Les voies et équipements structurants	Les cheminements piétons	Entre les espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre les espaces publics et les espaces privés.
		Les voies d'accès aux véhicules	Le hameau ne doit pas être enclavé

À quoi ressemble un hameau corse ?

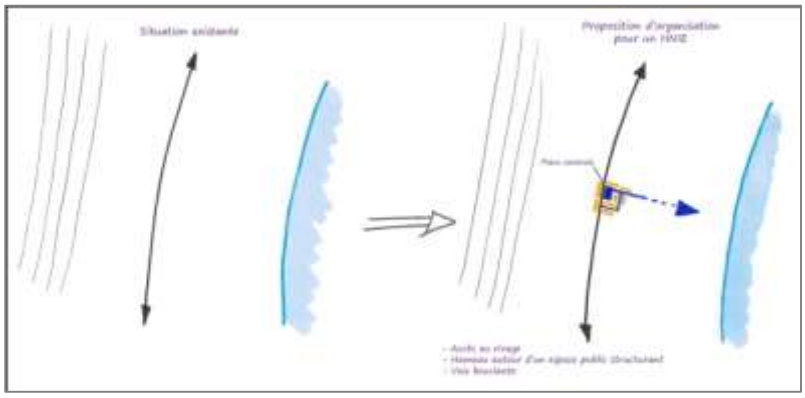
Il n'existe pas de définition réglementaire du hameau car la taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales. Hormis la taille modeste du hameau, ce dernier doit avoir une certaine densité. Dans les hameaux traditionnels, les maisons sont groupées mais pas forcément mitoyennes. Le hameau doit également disposer d'une trame urbaine interne clairement identifiable : présence de lieux de sociabilité, cheminements piétons, voie non enclavée.

Il n'existe donc pas de proposition unique entre le cap corse, la plaine orientale, ou encore la côte ouest.

Un pastiche du village perché corse n'est pas une réponse tangible pour la création de hameau nouveau, de même qu'une fausse marine en pierre.

Des éléments significatifs peuvent être mis en avant pour produire aujourd'hui des opérations intégrées à l'environnement et respectueuses de l'histoire urbaine de l'ile, ce qui n'exclut nullement l'architecture contemporaine.

Dans la pente, les constructions soulignent les courbes de niveaux avec des terrassements qui servent de support aux voies desservant les façades aval. Les constructions sont généralement groupées, plus hautes que larges. Les volumes de construction sont simples. Les matériaux et couleurs sont identiques sur la totalité d'un hameau, sur les murs ainsi que sur la toiture.



Les espaces publics offrent une variété de taille et usage : du passage sous proche confidentiel et piéton à la large place publique.

L'implantation rapprochée des habitations crée de l'ombre. Les voies ne sont pas en impasse.

Ces constructions peuvent accueillir différents types d'usage, touristique, ludique, habitat…

➔ *Le caractère « nouveau » du hameau*

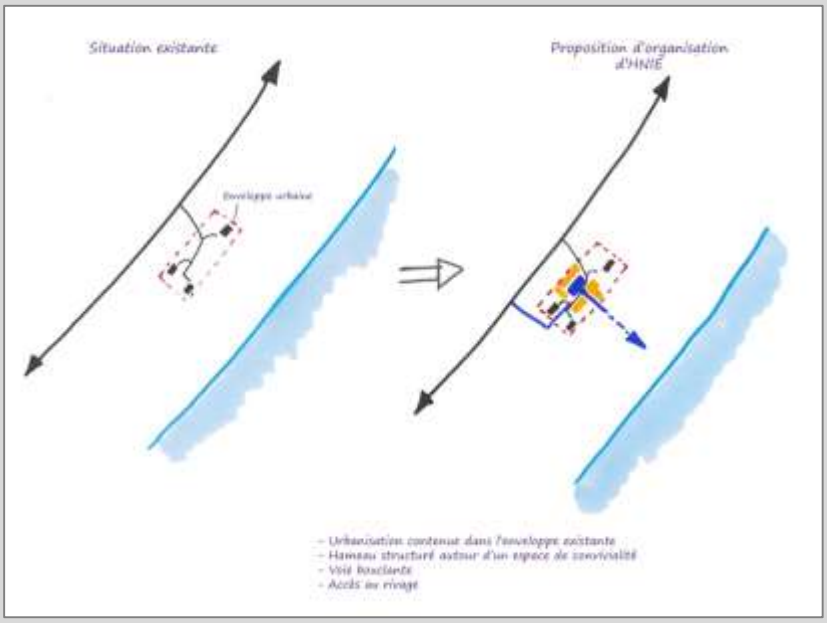
Un HNIE peut être établi dans un site vierge à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore l'agglomération.

OFUP

S'adosser à une zone comportant déjà des constructions présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier :** cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage,
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements :** ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés,
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse :** le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes,
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel :** cela peut être l'occasion d'enrayer le processus d'abandon de certains espaces par un travail d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale, par un travail sur la complémentarité entre les différents espaces à l'intérieur du hameau et par la réalisation de lieux de sociabilité.



➔ *La nécessaire intégration à l'environnement*

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site.

Il faut limiter :

- **L'impact paysager :** le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **La banalisation des paysages bâtis :** le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **L'empreinte écologique des aménagements et constructions :** le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; ayant un caractère exceptionnel, il doit même être exemplaire en la matière.

➔ *Les conditions de réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement*

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT pose pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme.

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes littorales. La possibilité octroyée par la loi « Littoral » d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir, lui aussi, un caractère exceptionnel.

En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.

OFUP

Selon le PADDUC, le HNIE doit être le moyen de répondre :

- **Soit à un impératif social ou économique,**
- **Soit à un impératif environnemental, technique ou légal** : enjeux de protection de l'environnement, des espaces agricoles, du patrimoine, de gestion des risques, absence de foncier urbanisable, qui interdisent l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Sa réalisation doit être au service de l'intérêt général du territoire concerné et de ses habitants. Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA…).

Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :

CONDITIONS DE FAISABILITÉ D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE À LA LOI LITTORAL

Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
▪ **Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques**	Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse : ▪ d'un besoin en logements, ▪ ou bien d'une nécessité économique, auquel on ne saurait répondre par une extension en continuité des agglomérations et villages.
▪ **Soit la prise en compte d'impératifs environnementaux, techniques ou légaux**	Le HNIE doit être motivé par **l'incapacité de construire en continuité de l'existant** pour des raisons d'enjeux de préservation : ▪ des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. Il peut d'autre part être motivé par **l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant** en raison de risques naturels ou technologiques.

Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local		
Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE	L'équilibre urbain	Le HNIE doit présenter une taille modeste et inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune.
		Le HNIE doit présenter un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.
	L'équilibre fonctionnel	Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.
		Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.
La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation	Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.	
La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement	➔ **Se référer aux conditions pour « Réussir le projet d'extension urbaine »** ***paragraphe I.B.5 du présent livret***	

3.3. Règles applicables aux Espaces Proches du Rivage : le principe d'extension limitée et ses implications urbanistiques

PRESCRIPTIONS	SCoT, PLU, PLUi

Dans les EPR, il n'est accepté qu'une extension limitée de l'urbanisation, qui doit être justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (Article L146-4-II CU).

Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est compatible avec les dispositions du SMVM qui prévoit expressément le renforcement de polarités côtières et de plaine orientale, et les justifie.

Tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local (Cf. règles relatives aux extensions de l'urbanisation).

Le projet doit alors être traduit dans les opérations d'aménagement et dans le règlement du PLU.

Concernant les SCoT et PLU, le PADDUC dispose qu'ils doivent clairement afficher la différenciation faite de manière quantitative entre les extensions et les extensions limitées dans les EPR.

Afin de garantir le respect de l'ensemble des conditions fixées au PADDUC, les extensions limitées doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble suivant les modalités définies au chapitre 3.5 suivant et au chapitre I.B.5.

➔ **Se référer aux règles pour « Réussir le projet d'extension urbaine » et réaliser une urbanisation de qualité, intégrée à l'environnement**

paragraphe I.B.5 et II.A.3.5 du présent livret.

De plus, l'extension limitée devra être au service d'une amélioration de la mixité des fonctions urbaines et de l'habitat. L'extension limitée doit notamment répondre à un besoin en habitat permanent.

➔ **Se référer aux règles pour « la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et sociale »**

paragraphe I.B.3 du présent livret.

Critères d'appréciation du caractère limité de l'extension

L'extension peut être limitée, en fonction de la localisation du noyau urbain existant (ex : les EPR), de la nature ou de la vocation des espaces en continuité urbaine (espaces agricoles, espaces remarquables et caractéristiques).

Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale :

Critères		Indices déterminants
L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
L'implantation	**Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération**	L'implantation du projet d'extension doit se faire en profondeur à l'arrière des villages et agglomérations existants. Elle peut être parallèle au rivage si la configuration des lieux empêche une urbanisation en profondeur.
	Par rapport au rivage	L'extension doit se faire en profondeur, en priorité de façon perpendiculaire au rivage. Elle ne doit pas dénaturer le site et les vues notamment la co-visibilité du village ou de l'agglomération avec la mer.
Les caractéristiques et fonctions du bâti		Le caractère architectural des constructions doit être en lien avec la configuration des lieux de façon à assurer une bonne intégration paysagère.
		La destination des bâtiments doit favoriser la mixité des formes bâties, des fonctions ainsi que la mixité sociale, à l'exclusion d'occupations uniquement saisonnières.

En outre, l'extension limitée s'apprécie également au regard de la sensibilité des sites.

Modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR

Depuis l'adoption de la loi « Littoral » en 1986, les espaces les plus proches du rivage en Corse sont ceux qui ont été privilégiés pour l'urbanisation. Ces trente dernières années coïncident avec une forte croissance démographique de la région, absorbée à 90% par les communes littorales, et un développement important du tourisme balnéaire (94% des lits marchands[62] de l'île), notamment résidentiel (74% des résidences secondaires). En 2009, la capacité d'hébergement maximale sur le littoral, en considérant les logements, les hôtels et les campings[63], est équivalente à 549 000 occupants potentiels (soit 2,3 fois le nombre de résidents permanents sur le littoral).

Ainsi, selon les données du livre blanc des Assises du littoral (données BDTOPO 2012), on constate que :

- l'espace situé à moins de 500m de la côte supporte près de 20% de la tache urbaine régionale alors qu'il ne représente que 4,2% de la superficie régionale ;
- l'espace situé à moins de 2km du rivage supporte près de 41% de la tache urbaine totale pour 14% de la superficie de l'île.

L'étude des documents d'urbanisme amène aisément à constater qu'encore aujourd'hui, la majeure partie des extensions de l'urbanisation envisagée se situe à proximité du rivage, sans forcément donner lieu à une justification au regard de la configuration des lieux ou d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Aussi, le respect de l'esprit de la loi « Littoral », notamment la protection renforcée des Espaces Proches du Rivage nécessite que le PADDUC précise les modalités d'application de l'extension limitée en tenant compte des particularités de la répartition géographique de l'urbanisation et des ouvertures à l'urbanisation.

PRESCRIPTIONS

L'application du principe d'extension limitée se traduit ainsi par l'interdiction de recourir au Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement dans les EPR pour les communes qui y disposent d'agglomérations ou de villages pouvant être étendus en continuité, afin de limiter la création de nouveaux noyaux urbains dans les EPR qui mettraient en péril la protection renforcée de ces espaces prévue par la loi.

Le HNIE dans les EPR ne pourra donc être mobilisé que par les communes qui ne disposent pas de possibilités d'étendre l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages dans les EPR. Cependant, une opération de densification/renforcement urbain dans les EPR, qui serait, par son importance, assimilée à une extension de l'urbanisation, est regardée comme une extension limitée si elle se réalise dans le cadre de la restructuration, réhabilitation ou rénovation de l'espace urbanisé.

➔ **Se référer aux modalités d'application de l'extension en continuité des agglomérations et villages et aux conditions de réalisation du HNIE**

Paragraphe II.A.3.2

[62] *Lits marchands : Hébergement qui implique une transaction commerciale et financière. On y retrouve les hôtels, campings, meublés de tourisme, centres et villages de vacances, gîtes d'étape, de séjour et de groupe, refuges, auberges de jeunesse, chambres d'hôtes, résidences de tourisme.*

[63] *Capacité d'hébergement maximale définie par l'INSEE comme la somme du nombre de lits touristiques marchands (hôtels et campings) avec le nombre de lits en résidence secondaire ainsi que la population résidente d'après le recensement. L'INSEE considère 2 lits par chambre d'hôtels, 4 par emplacement de camping et 5 par résidence secondaire.*

3.4. Règles applicables à la bande littorale des 100 mètres : les modalités d'urbanisation dans les espaces urbanisés

La loi « Littoral » dispose, à l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme, que **la bande littorale des cent mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés.** Il résulte de l'application de cette disposition qu'**aucune extension de l'urbanisation n'y est admise.**

Dans les parties urbanisées situées dans la bande littorale des 100 mètres, les constructions et installations sont autorisées. Il est donc essentiel d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés afin de déterminer le régime juridique issu de la loi Littoral qui est applicable lorsque l'on se trouve dans la bande littorale des 100 mètres.

Identification et délimitation des espaces urbanisés

L'identification des espaces urbanisés repose notamment sur :

- le nombre et la densité des constructions ;
- l'existence et la qualité des équipements publics ;
- la desserte par les infrastructures de voirie, de distribution d'eau potable et d'électricité.

Une grille de lecture constituant un faisceau d'indices est fournie précédemment. Elle constitue un outil d'aide à la décision permettant de procéder à un diagnostic objectif des espaces urbanisés et des opportunités de renforcement urbain.

➔ **Se référer à la grille de lecture présentée dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.A.1.1 – « établir la limite entre espace urbanisé et urbanisation diffuse » du présent livret)

La nécessité de recouvrir l'ensemble des réalités urbaines insulaires et notamment, de prendre en considération le besoin de structurer, de densifier et de diversifier les fonctions urbaines des espaces produits par l'urbanisation anarchique de ces trente dernières années, en particulier dans le périurbain, qui, en dépit d'un manque de structure urbaine lisible, de mixité urbaine, présentent une densité bâtie et humaine significative et constituent les lieux d'habitat d'une forte proportion d'insulaires, **a conduit à opter pour une définition assez large de l'espace urbanisé.**

Le renforcement des espaces urbanisés est en effet, la priorité affichée par le PADDUC en matière d'urbanisme, cohérente avec les objectifs de développement durable qu'il porte et avec les politiques nationales et européennes (Grenelle I et II de l'environnement, loi ENE, loi ALUR). **Il répond à une double exigence de réparation paysagère et d'amélioration du cadre de vie d'une part, et de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, d'autre part.**

Cependant, la bande littorale fait l'objet d'une protection renforcée par la loi « Littoral » visant à stopper la propagation linéaire des constructions le long du rivage et à assurer durablement l'accès du public à la mer.

Aussi, afin d'en garantir la protection efficace sur le long terme, conformément aux objectifs poursuivis par le Législateur, **le PADDUC n'admet les constructions et installations dans la bande littorale des 100 mètres qu'à l'intérieur des espaces urbanisés inclus dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération.**

PRESCRIPTIONS	**SCoT, PLU, PLUi, carte communale**

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces urbanisés de la bande littorale des cent mètres, ces espaces urbanisés devant notamment être inclus dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération.

Afin de préserver davantage les fronts de mer, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient, **le PLU peut porter la largeur de la bande littorale inconstructible à plus de 100 mètres.**

Les conditions d'urbanisation dans les espaces urbanisés de la bande des 100 mètres

« **En dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux » (Art. L. 146-4-III).

Le régime applicable (urbanisable/inconstructible) à un espace, un site ou une parcelle situé dans la bande littorale des 100 mètres doit s'apprécier au cas par cas et en fonction de son voisinage immédiat.

PRESCRIPTIONS	**SCOT, PLU, PLUi, carte communale**

Le PADDUC formule des critères, à appliquer cumulativement, pour déterminer le caractère urbanisable d'une parcelle ou d'une unité foncière située dans la bande des 100 mètres :

1. **Elle doit être incluse dans un espace urbanisé, lui-même contenu dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération** ;

2. **Elle doit être située en continuité immédiate avec des parcelles bâties ;**

   L'implantation de la parcelle ou de l'îlot et l'inexistence de coupures urbaines artificielles (route, voie ferré) ou naturelle (rupture topographique, espaces naturels ou agricoles) sont prises en considération ;

   agricoles) sont prises en considération ;

3. **Elle doit être de taille limitée :**

   L'urbanisation projetée dans la bande des 100 mètres doit être de taille limitée, à la fois en valeur absolue, mais aussi en proportion de l'espace urbanisé dans lequel elle s'insère.

4. **Ses caractéristiques topographiques ne doivent pas conduire à porter atteinte au paysage :**

   Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au paysage ;

En outre, des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés, entre les différents espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, perpendiculairement au rivage, de façon à empêcher tout risque de voir se constituer un espace urbanisé continu sur la frange littorale.

3.5. Réaliser une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)

L'urbanisation doit servir à répondre aux besoins des populations, en leur assurant un cadre de vie de qualité et intégré à l'environnement.

Aussi, un projet de développement urbain durable doit prendre en compte les problématiques sociales, environnementales, économiques et culturelles, afin de satisfaire les objectifs de chacun à court, moyen et long terme. Il doit être conçu avec l'objectif de réduire l'impact de l'aménagement sur l'environnement, tout en assurant aux habitants un cadre de vie agréable, propice aux relations humaines et adapté aux besoins et aux évolutions des modes de vie.

Il s'agit de construire des espaces qui, sur la base d'un équilibre et d'une complémentarité au niveau des fonctions et des formes bâties, jouent sur la diversité urbaine et aménagent le cadre de vie.

Ainsi, l'urbanisation doit respecter un principe général d'équilibre et mettre en œuvre des formes urbaines en adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site, ce, quel que soit le support de l'urbanisation considéré hameau, village, bourg, agglomération, espace urbanisé) et le mode d'urbanisation mobilisé (renforcement, extension, hameau nouveau).

Pour satisfaire à cela, la forme urbaine doit donc être maitrisée, à la fois dans sa morphologie comme dans son contenu.

En outre, la priorité doit être donnée au rééquilibrage et à la restructuration des espaces urbanisés existants, car il y a là une importante marge de renforcement de leurs tissus urbains, concourant, non seulement à lutter contre l'étalement urbain, mais aussi y améliorer le cadre de vie, en redonnant de la cohérence à la trame urbaine, en diversifiant les fonctions et usages, et en permettant l'optimisation des services, en particulier de transports publics.

OFUP

Quel que soit le mode d'extension projeté, il doit être pensé à travers un projet global intégré.

Il implique alors :

- D'identifier les enjeux et objectifs de l'extension urbaine
- De définir, en conséquence, la forme urbaine adaptée ;
- De maîtriser la forme urbaine à travers le règlement du document d'urbanisme et un schéma d'aménagement (transcription urbanistique).

➔ **Se référer aux prescriptions pour réussir le projet d'extension urbaine et aux grilles de lecture et de critères associées figurant dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.B.5 ci-avant – Réussir le projet d'extension urbaine

4. REGLES LIEES A LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La loi « littoral » à travers des règles sur les modalités d'urbanisation et sur la protection des espaces, entend participer à la préservation des espaces agricoles, pastoraux et forestiers conformément aux objectifs exposés à son article premier.

Hors Espaces Stratégiques Agricoles*, les bâtiments agricoles considérés comme **compatibles avec le voisinage des zones habitées, sont soumis aux dispositions générales de la loi « Littoral ».** L'extension de l'urbanisation doit donc être réalisée en **continuité des villages et agglomérations ou dans le cadre d'une HNIE**.

➔ ***Se référer à la définition des espaces stratégiques agricoles**

paragraphe I.E.1.1 du présent livret

Pour les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec les zones habitées, il existe une dérogation au principe de la continuité avec les agglomérations et villages, introduite par la loi ENE et fixée à l'alinéa 2 de l'article L.146-4-I du code l'urbanisme. Elle est accordée par le préfet après avis du Conseil des sites. Toutefois cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage.

Les travaux de mise aux normes des installations existantes sont par ailleurs admis.

Dispositions générales hors des Espaces Stratégiques Agricoles

PRESCRIPTIONS

Les installations agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, **dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation** :

- soit au sein des **espaces urbanisés** ;
- soit au sein des extensions urbaines **en continuité des agglomérations et villages** ;
- soit encore dans le cadre d'un **hameau nouveau intégré à l'environnement**.

Cependant, la construction d'un bâtiment agricole n'est pas nécessairement regardée comme une extension de l'urbanisation.

Toutefois, les constructions ou installations liées à l'activité agricole d'une **taille significative** sont considérées, au sens de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, comme une extension de l'urbanisation. **Ce critère de taille s'apprécie en fonction du contexte local**.

Les constructions et installations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées

En règle générale, l'incompatibilité avec le voisinage est à examiner en fonction du contexte local et d'une manière globale. **Sont concernées, les bâtiments destinés à accueillir une activité soumise à des dispositions législatives et réglementaires**. Les activités d'élevage sont ainsi principalement concernées.

Les règles varient en fonction de la taille et de la nature du cheptel (*Cf. règlement sanitaire départemental*). Certaines activités sont alors soumises aux règles sur les installations classées qui préfigurent une distance avec les habitations voisines et immeubles recevant du public. Des règles de distance sont là encore édictées. (*Cf. loi n°76-663, du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, codifiée aux articles L.511-1 à L.517-2 du code de l'environnement*). L'article L. 111-3 du code rural impose la règle de la réciprocité de distances entre les habitations non-agricoles et les bâtiments agricoles. Ce principe ne s'applique pas au logement de l'exploitant agricole.

Par dérogation et après avis de la chambre d'agriculture, une dérogation à ce principe de la distance peut être autorisée en tenant compte des spécificités géographiques locales.

B. REGLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES SOUMISES A LA LOI MONTAGNE

La problématique d'aménagement de la montagne et de l'intérieur Corse se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :

- d'une part, c'est la déprise humaine et la régression des activités agricoles et pastorales, gestionnaires de l'espace, qui favorisent l'augmentation du couvert végétal et une consommation désorganisée des sols.
- d'autre part, c'est le mitage et la banalisation de l'architecture rurale, qui déstructurent la fonctionnalité des villages et le paysage.

Aussi, sont précisées, au titre des modalités d'application de la loi Montagne :

- **Les notions se rapportant aux modes d'urbanisation (1)**
- **La notion de terres agricoles, pastorales et forestières à préserver (2)**

La présente partie répond à l'habilitation législative concernant la précision des modalités d'application de la loi « Montagne » adaptées aux spécificités géographiques de la Corse.

Il est le fruit d'un travail concerté et co-construit.

L'objectif étant de donner aux acteurs compétents en matière d'urbanisme (communes, services de l'État et personnes publiques associées) un cadre de lecture commun de la loi « Montagne » qui doit servir d'aide à la décision, et assurer la juste application de la loi dans ses objectifs de préservation et de développement.

À court terme les « espaces, paysages et milieux les plus remarquables » au sens de l'article L. 145-7-I-2 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une étude afin d'identifier les sites à protéger et les mesures d'aménagement ou de gestion à mettre en œuvre.

1. LES NOTIONS SE RAPPORTANT AUX MODES D'URBANISATION

Au même titre que le littoral, la montagne dispose d'une règle spécifique (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne) qui détermine les conditions de son aménagement, de son développement touristique et de la protection des espaces sensibles qui la composent.

En Corse, en matière d'urbanisme, elle s'applique à 262 communes qui recouvrent des caractéristiques physiques, économiques ou encore démographiques très différentes.

Aussi, pour faciliter l'application de la règle d'urbanisme posée pour les territoires de montagne, il convient :

- d'identifier les formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation (1.1) ;
- de préciser les modes d'urbanisation autorisés et les conditions de leur réalisation (1.2).

1.1. L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation : bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

À l'article L.145-3-III, la loi « Montage » **identifie et désigne les formes urbaines devant servir d'assise à une extension de l'urbanisation**. Il s'agit des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

On retient que **la loi « Montagne » établit une hiérarchie entre les formes urbaines mentionnées.** Elle fixe de façon décroissante celles qui peuvent supporter une extension de l'urbanisation. En les identifiant, elle offre une certaine souplesse en matière de possibilité d'urbanisation en même temps qu'elle recherche à prendre en considération les différents modes d'habiter et de produire dans les communes de montagne.

PRESCRIPTIONS

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Montagne », sont susceptibles d'être étendus les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

En conséquence, le PADDUC pose pour principe, qu'un document d'urbanisme (Carte communale, PLU, PLUi, SCoT) d'une commune ou d'une intercommunalité soumise à l'application de la seule loi « Montagne », qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable, **identifier distinctement ces entités urbaines.**

Ils doivent explicitement apparaître dans les documents d'urbanisme.

Il est également nécessaire de **définir de façon non équivoque les limites du village et de l'agglomération**, avant toute extension, en utilisant également le faisceau d'indices et critères des deux grilles de lecture (p.8 et p.29 et suivantes du présent livret).

Les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels l'extension peut être structurée, sont généralement étudiés au cas par cas par la jurisprudence. Ces formes urbaines varient en fonction des spécificités géographiques locales et des modes d'urbanisation traditionnels. Il est donc recommandé de les identifier dans un PLU ou une carte communale. **Au besoin, une grille de critères sera établie pour aider les maîtres d'ouvrages publics à l'identification des différentes formes urbaines de leur territoire.**

Le bourg

Dans la hiérarchie des typologies urbaines, le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains. « *Ils sont le siège de marchés ou de foires et abritent des services élémentaires*[64] ».

Le village

« *Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie* […][65] ».

Le hameau

La terminologie de hameau fait référence à « *un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. À l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée* […] [66]».

→ **une grille décrit les caractéristiques urbaines et les fonctions d'un hameau (Cf. p 118)**

Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

« *Un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment : de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. […]Quant à la notion de constructions « traditionnelles », au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, elle peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la tradition économique locale, pourrait concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de « l'industrie » agricole (coopératives fromagères, laiteries…)* [67]».

Les espaces urbanisés

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants) prévues par la Loi « Montagne », le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification est stratégique, en effet la densification de ces espaces répond au double objectifs, d'une part de lutte contre l'étalement et de gestion économe du foncier et d'autre part de réparation du cadre paysager bâti et du cadre de vie. Leur reconnaissance revêt aussi un intérêt socio-économique.

Leur identification repose notamment sur :

- Du nombre et de la densité des constructions ;
- De l'existence et de la qualité des équipements publics ;
- De la desserte par les infrastructures de voierie, de distribution d'eau potable et d'électricité.

Il ressort toutefois, des définitions précédentes, que le bourg, village et le hameau, dans des proportions différentes connaissent une mixité des fonctions et des formes. A l'inverse, le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant est présenté par la loi comme un espace monofonctionnel, de petite taille et organisé en fonction des contraintes locales qu'elles soient physiques (topographie, hydrologie, climat) ou économique (nécessité due à l'activité, économie de moyens dans l'acte de construire, etc.).

---

[64] *La notion de bourg, P.Merlin, F. Choay (dir.), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Puf, 2010.*

[65] *Définition apportée par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, publiée au JO le 27/10/2009.*

[66] *Ibid.*

[67] *Ibid.*

1.2. Les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation

La loi relative à la protection et au développement de la montagne prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes classées « Montagne ».

Elle pose donc le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant et la préservation des intérêts et milieux montagnards. Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le principe est le cumul des règles et protections.

Elle pose dans le même temps, des principes pour **encadrer l'aménagement touristique** d'une certaine ampleur.

LA PRÉSERVATION DES INTÉRÊTS ET MILIEUX MONTAGNARDS
(ART. L.145-3-I ET II, L.145-5 ET L.145-6, CU)

L'EXTENSION DE L'URBANISATION
(ART. L.145-3-III, CU)
→ **En continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants Urbanisation limitée et dans la continuité des agglomérations et villages**
→**Sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**

L'UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE
(ART. L.145-9 CU)

Au-delà de la précision des règles de loi « Montagne » relatives à l'urbanisation, le présent document en apporte d'autres, complémentaires, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC[68] quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement.

La présence conjointe de ces règles doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes de montagne.

→ **Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).**

[68] Article L.4424-9 du CGCT

Concernant la disponibilité foncière

Le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole ou des espaces sensibles conditionnent les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Ils conduisent à analyser le foncier disponible et les usages que l'on peut en faire.

Le projet d'extension comprenant, sa taille et son implantation, est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable.

La localisation des « espaces agricoles »[69] et des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » est nécessaire et doit s'appuyer sur le document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale.

Cette analyse doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, de modes de valorisation et de gestion de ces espaces.

Concernant la capacité d'accueil

Le PADDUC précise une **liste de critères** qu'il convient de prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Elle sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

➔ **Se référer à la présentation du principe de capacité d'accueil et la liste de critères (grille de lecture) associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.B.1.2 – dimensionner les extensions urbaines au regard de la capacité des territoires à les intégrer du présent livret)

Il reste que si l'extension de l'urbanisation n'est ni juridiquement, ni techniquement réalisable, le renforcement urbain à l'intérieur de l'agglomération ou du village peut être envisagé.

PRÉCONISATION

Compte tenu des contraintes auxquelles sont confrontées les communes de montagne en matière d'ingénierie, de finances, l'élaboration d'un document d'urbanisme type PLU peut être perçue comme une contrainte supplémentaire. Le **regroupement en intercommunalité** peut alors se présenter comme l'occasion de définir et d'engager un réel projet de territoire.

Quoi qu'il en soit, **l'absence d'un document d'urbanisme n'exempte pas de cette analyse de la capacité d'accueil et du foncier libre urbanisable**. Il est en effet recommandé de définir au préalable à tout projet d'urbanisme, un argumentaire précis sur la capacité d'accueil du site, sur le sens du projet envisagé.

[69] Les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités (Z1.1) ; Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (Z1.2) ; Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (Z2)

Les règles d'extension de l'urbanisation

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques

« L'extension » au sens de la loi « Montagne » est **une expansion spatiale de l'urbanisation**. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée.

Il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

La loi « Montagne » dispose, à l'article L. 145-3-III du code de l'urbanisme, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- **Soit en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants imposant par-là deux conditions :
  - Celle de continuité ;
  - Et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à ces formes urbaines.
- **Soit en discontinuité**, avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants sous la forme soit
  - D'un **hameau nouveau intégré à l'environnement** (HNIE) ;
  - D'un **groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement**.

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois, les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible. L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.
- **La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : qui entraine une transformation significative du paysage urbain apparaît comme une extension de l'urbanisation. Cela pourrait se traduire par une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui n'entrerait donc plus dans le champ du renforcement urbain. .

Il faut noter que l'impossibilité d'ordre juridique ou technique, d'urbaniser en continuité n'exclut pas les opérations de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé des espaces urbanisés, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, un espace urbanisé qui ne peut donc pas être étendu, peut en revanche être renforcé ou en d'autres termes, densifié : le **renforcement urbain**.

L'urbanisation étendue en continuité

À travers la règle d'urbanisation en continuité, la loi « Montagne » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées. **Ce principe est exclusif de celui de constructibilité limitée, posé par l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme**.

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

➔ *Le principe de « continuité » urbaine*

La notion de continuité n'est pas définie par le code de l'urbanisme, par exemple en termes de distances minimales ou d'autres critères permettant d'apprécier la cessation de continuité. Elle dépend de la forme d'urbanisation. Elle peut s'apparenter à la contiguïté absolue ou à une petite distance entre les constructions existantes et le projet.

L'article L. 145-3 III, alinéa 2 prévoit toutefois que la délimitation par la commune « *des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation* » s'appuie sur la prise en compte de trois critères que sont :

- les caractéristiques traditionnelles de l'habitat ;
- les constructions implantées ;
- et l'existence de voies et réseaux.

Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

Concernant les bourgs et villages, la continuité urbaine peut être caractérisée non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants et la définition de leurs limites précises, trouvent leur importance. Ils permettent d'inscrire le projet dans leur continuité.

Afin d'apprécier au mieux la continuité**, le PADDUC propose une liste de critères objectifs et sensibles.** Le tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de **déterminer les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et les bourgs, villages, hameaux & groupe de construction traditionnelle existants.**

➔ **Se référer à la présentation du principe de continuité urbaine et la grille de lecture associée, présentés dans les règles générales d'urbanisme**

paragraphe I.B.3.1 –« Localiser les extensions urbaines dans la continuité de l'urbanisation existante » du présent livret

En zone de montagne, c'est la cohérence globale du document d'urbanisme qui est analysée. **S'il est démontré que le classement d'une zone à urbaniser de l'existant ne compromet pas l'objectif de protection de l'activité agricole, des lignes de crête et de conservation des espaces paysagers ouverts alors, la continuité de l'existant peut être admise.**

L'analyse de la jurisprudence laisse cependant apparaître, que **lorsqu'une commune de montagne n'a pas de document d'urbanisme ou de politique d'urbanisation claire, le juge semble plus strict** pour admettre la continuité de l'existant et qualifier quelques maisons diffuses de « groupe de construction ».

➔ *Le renforcement urbain (*OFUP)*

Concernant les opérations sur le bâti :

- **Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole.**

- **Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine**. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé.

En matière d'opérations d'urbanisme :

Le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé, déjà structuré, viabilisé et accessible sans en élargir le périmètre.

- En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :
  - **de la capacité des voies et réseaux ;**
  - **de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;**
  - **de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;**
  - **des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;**
  - **et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.**

- **Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village ou de l'agglomération dans lesquels elles s'insèrent**. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis. Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la structuration du tissu urbain.

- Il s'agit d'une optimisation de l'espace **mais cela ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace, sous peine d'être considérée comme une extension de l'urbanisation.** Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et gabarit des nouvelles constructions.

- **Pour pouvoir supporter une opération de densification, la zone concernée doit contenir un certain nombre de constructions groupées (quantité à apprécier localement). Il doit s'agir d'un espace urbanisé, tel qu'un hameau, un quartier même périphérique d'un village ou d'un bourg et non d'une zone d'urbanisation diffuse assimilable à du mitage.**

- Les espaces urbanisés sur lesquels seront admises les opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le document ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti.

L'urbanisation en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement et de Groupe d'Habitations Nouveau Intégré à l'Environnement

La loi « Montagne » pose, à travers le concept de HNIE et de GHNIE, deux alternatives au principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

Cette modalité d'urbanisation encadrée doit permettre de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique **pour les formes urbaines énumérées par la loi « Montagne », qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.**

PRESCRIPTIONS

Le document d'urbanisme doit motiver le projet de HNIE. À partir des documents graphiques, il présentera le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires.

Le recours au HNIE exige de respecter :

- Le caractère de la forme urbaine « hameau » ;
- Le caractère « nouveau » ;
- Les critères d'intégrations à l'environnement ;
- Les conditions de réalisation d'un HNIE précisées par le PADDUC.

Le **Groupe d'Habitation Nouveau Intégré à l'Environnement**, également prévu par le texte, doit respecter les mêmes principes d'aménagement dans de moindres proportions. Du point de vue des fonctions, **le groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement peut être exclusivement dédié à du logement, à la condition qu'il soit réalisé en vue de l'accueil d'une population permanente ou en lien avec l'activité agricole, sylvicole et pastorale.**

L'un et l'autre ne peuvent être établis pour répondre à un besoin en hébergement touristique. Ils peuvent être assimilés à des villages de vacances ou à une UTN déguisée.

Pour les communes dotées de documents d'urbanisme: le projet de réalisation d'un HNIE ou d'un groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement est soumis, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. – le PLU délimite alors les zones à urbaniser (AU des PLU ou NA des POS) dans le respect des conclusions de cette étude.

Pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable, des constructions en discontinuité de l'existant peuvent être autorisées si :

- la commune ne subit pas de pression foncière due au tourisme ou à une croissance démographique permanente ;
- le projet ne remet pas en cause les objectifs de protection des sites et milieux prévus aux I et II de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme et notamment des espaces agricoles.

Elles doivent respecter les principes posés à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

➔ *Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation*

Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques listées dans la grille de caractérisation définie par le PADDUC.

Se référer à la grille de caractérisation de la forme urbaine « hameau »

➔ ***paragraphe II.A.3.2 –Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation du présent livret***

➔ *Le caractère « nouveau » du hameau*

Un HNIE peut être établi dans un site vierge, sans potentialité agricole ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore le bourg.

OFUP

S'adosser à une zone comportant déjà des constructions présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier :** cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage,
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements :** ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés,
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse :** le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes,
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel :** cela peut être l'occasion d'enrayer le processus d'abandon de certains espaces par un travail d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale, par un travail sur la complémentarité entre les différents espaces à l'intérieur du hameau et par la réalisation de lieux de sociabilité.

➔ *La nécessaire intégration à l'environnement*

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site. Il faut limiter :

- **L'impact paysager :** le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **La banalisation des paysages bâtis :** le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **L'empreinte écologique des aménagements et constructions :** le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; il doit même être exemplaire en la matière.

➔ *Les conditions de réalisation d'un HNIE*

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT précise pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme.

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes soumises à la loi « Montagne ». La possibilité octroyée par celle-ci, d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir, un caractère exceptionnel.

En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.

OFUP

Selon le PADDUC, le HNIE doit être le moyen de répondre :

- **Soit à un impératif social ou économique,**
- **Soit à une nécessité technique, liée à un impératif de protection :**
  - des terres agricoles, pastorales et forestières,
  - des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
  - contre les risques naturels ;
  - du patrimoine, de gestion des risques,
- **Soit à une absence de foncier libre urbanisable,**

Autrement dit, en l'absence de toute possibilité d'urbaniser en continuité sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels ou à la protection contre les risques naturels, **le dernier recours** qu'il reste à une commune pour se développer sera la création de cette urbanisation discontinue.

Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA…)**.**

Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :

CONDITIONS DE FAISABILITÉ D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE À LA LOI MONTAGNE	
Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
▪ **Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques**	Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse : ▪ d'un besoin en logements, ▪ ou bien d'une nécessité économique.
▪ **Soit la prise en compte d'enjeux liés au contexte géographique, environnemental ou patrimonial**	Le HNIE doit être motivé par **l'incapacité de construire en continuité de l'existant** pour des raisons d'enjeux de préservation : ▪ des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. Il peut d'autre part être motivé par **l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant** en raison de risques naturels ou technologiques.

<table>
<tr><th colspan="3">Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE</td><td rowspan="2">L'équilibre urbain</td><td>Le HNIE doit présenter une taille modeste et inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune.</td></tr>
<tr><td>Le HNIE doit présenter un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">L'équilibre fonctionnel</td><td>Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.</td></tr>
<tr><td>Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.</td></tr>
<tr><td>La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation</td><td colspan="2">Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.</td></tr>
<tr><td>La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement</td><td colspan="2">➔ Se référer aux conditions pour « Réussir le projet d'extension urbaine »

paragraphe I.B.5 du présent livret</td></tr>
</table>

La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (*OFUP)

Quel que soit le support (bourg, village, hameaux, etc.) et le mode d'urbanisation (renforcement extension, HNIE), **l'urbanisation devra respecter un principe général d'équilibre et appliquer les critères définis comme garantissant la maîtrise et la qualité des projets ainsi que leur adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site**.

Le PADDUC propose les conditions d'une urbanisation de qualité. L'enjeu du projet d'extension, en continuité ou en discontinuité, est de permettre le développement durable des communes de l'intérieur. En fonction du contexte, le projet doit donc tendre :

à assurer un juste équilibre entre le village traditionnel et la nouvelle zone urbaine	L'articulation entre le village existant et l'extension de l'urbanisation se fait à travers un respect des proportions des masses urbaines mais également à travers le respect des rythmes et des échelles des masses bâties.
à s'intégrer au paysage	Il devra considérer les formes construites et naturelles ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la nature géologique du site, du paysage, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales.
à réparer et recoudre le tissu urbain existant	Il s'agit d'intégrer les zones déjà urbanisées (zones agglomérées, zones d'urbanisation diffuse) dans un dessin d'ensemble et de réaliser un maillage pertinent, assurant la continuité entre ces différents espaces. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
à traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver : ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières, ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ▪ les coupures d'urbanisation. Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie et les fronts verts, comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.
à renforcer la mixité des usages et des fonctions et opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent.	

PRESCRIPTIONS

Le projet d'extension doit donc faire l'objet **d'un argumentaire précis**, d'un **document graphique pouvant prendre la forme d'un plan de masse pour les communes dotées d'un PLU ou d'un dessin d'intention pour les communes avec cartes communales ou dépourvues de document d'urbanisme**. **Il doit être assorti de règles qui concernent l'affectation des sols :**

- La destination et l'usage des constructions ;
- L'implantation des opérations (surfaces minimum, prospects) ;
- La densité du bâti ;
- La desserte des constructions par la voirie et les réseaux;
- Les volumes et les règles d'emprise au sol ;
- L'emplacement et l'intégration paysagère des bâtiments annexes ;
- L'implantation et l'intégration paysagère des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable
- L'aspect extérieur des constructions et les clôtures ;
- Les fronts urbains (soigner les limites de l'urbanisation et prévoir les conditions d'un développement futur)

2. LA NOTION DE TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :

- Au titre des **espaces stratégiques (2.1) :**

  Le PADDUC peut « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* » (art. L. 4424-11, II CGCT).

- **Au titre des lois Montagne et Littoral (2.2) :**

  Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

  - À cet égard, l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de **la loi « Montagne »**, pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.

  - **La loi « Littoral »** ne prévoit, quant à elle, pas de protection particulière pour les espaces agricoles comparable à celle résultant de la loi « Montagne ». Toutefois, l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme précise « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ». La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles constitue donc un des objectifs que la loi «Littoral» impose aux auteurs des documents d'urbanisme.

Pour les communes soumises aux deux lois, le principe de l'application cumulative est écarté par les textes dans certains cas limitativement énumérés.

Sur un territoire communal soumis aux deux lois, comme c'est très généralement le cas en droit, on fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral.

En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois Littoral et Montagne ou des documents comme le SDAGE.

2.1. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre des espaces stratégiques

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, il pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT) au titre des **espaces stratégiques**.

La loi précise que l'habilitation particulière concerne et ne peut concerner que **« certains espaces géographiques limités »**, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement qu'ils présentent.

Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur potentialité agronomique ;

  Ou

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des Espaces Proches du Rivage, ils font alors l'objet d'une règlementation renforcée.

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (carte n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales), chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées dans le Livret IV, pages 46 et 47.

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et d'installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC ;
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le PADDUC - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme ».

<table>
<tr><th>ESPACES IDENTIFIES</th><th colspan="2">SOURCE</th></tr>
<tr><td>Les espaces cultivables à forte potentialité</td><td rowspan="4">SODETEG[70]
(étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)</td><td>CP1+CP2+CPB1+CPB2</td></tr>
<tr><td>Les espaces cultivables à potentialité moyenne</td><td>CP3+CP4+CPB3</td></tr>
<tr><td>Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%</td><td>P1+P2</td></tr>
<tr><td>Les zones cultivées en 1981</td><td>C+V+J+v</td></tr>
<tr><td>Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale</td><td colspan="2">Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale</td><td rowspan="2">IFN</td><td>Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%</td></tr>
<tr><td>Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%</td></tr>
<tr><td>Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement</td><td colspan="2">OEHC</td></tr>
</table>

[70] Le nom de cette étude est : ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG), à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen.
Cet outil cartographique réalisé entre 1975 et 1981 au 1/25 000ème au niveau régional, a notamment permis d'analyser la potentialité agro-pastoral des sols par l'inventaire et la compilation des éléments de couvert végétal (structure, espèce dominante…), de déclivité, de pédologie ou encore d'urbanisation des sols.
Concernant l'actualisation des données, l'urbanisation est l'élément principal à mettre à jour, car il a un impact sur les potentialités agro-pastoral des sols. D'autre part concernant l'échelle le degré de précision nécessite des études plus fines, au niveau de la parcelle, comme la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole. Enfin la carte ZASP a été complétée pour les secteurs de la Plaine Orientale et de la micro-région du Niolu, par l'ODARC par la consolidation des données à l'échelle du 1/25 000ème avec le RPA-GéOdarc, l'IFN, le MNT-IGN et par une validation par photo interprétation.

➔ *Principes de préservation et usages autorisés :*

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont une fonction économique et sociale ; ils répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène.

Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysage, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

PRESCRIPTIONS

Les Espaces Stratégiques Agricoles sont préservés.

À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.

  À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

- l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice ;

- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative ;

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

  En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les Espaces Proches du Rivage ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.

- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la règlementation en vigueur.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site. Le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

2.2. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre de la loi « Montagne » : modalités d'application en précision de l'Article L.145-3

À côté des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des espaces à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application de la loi « Montagne ».

À cet égard, l'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

➔ *Identification, localisation et délimitation*

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle concernés à l'échelle du territoire régional qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, carte communales), chacun à leur échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées p. 46 et 47 du Livret IV.

Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible (pour les cartes communales).

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est supérieure à 15%	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	P1+P2
Les espaces améliorables à forte potentialité		PB1+PB2
Les espaces améliorables à potentialité moyenne		P3+P4+PB3+PB4
Les espaces pour l'arboriculture traditionnelle		OL+CH
Les espaces améliorables pour l'arboriculture	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 15 à 30%
		Champ « TF_IFN » : AE, ZE au travers un masque sur le Niolu
Les espaces pastoraux améliorables		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au travers un masque de la lisière de la Plaine Orientale et les pentes de 15 à 30%
Les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours	Observations locales	

➔ *Principes de préservation*

La vocation agricole et pastorale des espaces est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Hors Espaces Stratégiques Agricoles, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible** des cartes communales.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables, et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC (se référer à l'annexe 3 – Livret Littoral). Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient de la réalisation de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole de préférence de dimension intercommunale ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation, notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- Politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- Réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…) ;
- Mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanismes avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

➔ *Usages*

Seules sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la réglementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation…).

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

➔ *Identification, localisation et délimitation*

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à son échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des « modalités de transcription » exposées ci-avant (page 46 et 47).

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

Ils recouvrent ainsi :

- les espaces pastoraux et sylvicoles qui ne sont pas considérés comme « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle »,
- les espaces forestiers ou naturels qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire forte ou qui ne sont pas compris dans des espaces stratégiques environnementaux.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces d'intérêts pastoraux à sylvo-pastoraux	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	3+7+9
Les espaces de réserve		m+M+m'+M'+AS+H
Les zones forestières		NR+1+2+6
Les espaces naturels		r+R+Ry+Re
Les espaces forestiers et les espaces pastoraux à sylvo pastoraux au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO	Inventaire Forestier National	Champ « TF_IFN ": CM, CM9, CMJ, CN, CN9, CNJ, CP, CP9, CPJ, FR1, FR2, FR9, HC, HC9, HD, HD9, HF, HF9, MP1, MP2, MP9, MR1, MR2, MR9 ZC, QD, QD9, QF, QF9, QK, ZC9, ZD, ZD9, ZF, ZF9, ZM, ZM9, ZP, 44, 48, 49, 64, 68, WF, WF9, WP, WP9 Champ « TF_IFN » : extraction du 00 au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO.
Les espaces forestiers soumis au régime forestier	ONF	

➔ *Principes de préservation :*

La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales et forestières sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Les espaces support d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Hors périmètre de régime forestier, les espaces support d'une exploitation agricole sont classés en zone agricole ou en secteur non constructible dans les cartes communales.

En outre, le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.

Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces concernés.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Il doit être justifié par le besoin démographique.

➔ *Usages*

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

- La réfection et l'extension de tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC. L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site ; le règlement du plan local d'urbanisme doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du plan local d'urbanisme, en zone naturelle, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone N à l'avis conforme du Conseil des Sites, et en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.

- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.

- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI).

- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie…) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la règlementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les installations hydrauliques, les carrières et les installations de traitement ou stockage des déchets non dangereux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Font l'objet de zones dédiées délimitées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels :

- les installations liées à la 1ère transformation du bois ;
- les équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les installations et équipements précités limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

➔ *Rappel de la règlementation*

En matière de gestion forestière la règle est que tous les bois et forêts présentent des « garanties de gestion durable » s'ils sont gérés au travers d'un document d'aménagement arrêté, un plan simple de gestion agréé ou un règlement type de gestion approuvé (art. L. 124-1 du CF). En l'absence de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'État dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière (CNPF).

En outre, compte tenu du contexte de morcellement de la forêt privée et du manque de gestion induit, les propriétaires sont incités à se regrouper sous forme de coopérative forestière, d'association syndicale forestière ou d'autres types de structures équivalentes afin de favoriser l'élaboration de plans simples de gestion.

➔ *Préconisations*

Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :

- Mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination forestière et sylvicole.
- Réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité forestière et sylvicole locale (ex : pistes, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…).
- Mettre en place des mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

ANNEXE - REGLES D'URBANISME RESULTANT DU PRINCIPE DE SUBSIDIARITE

(SECTEURS AU RNU)

ANNEXE - Règles d'urbanisme résultant du principe de subsidiarité

À titre informatif, nous rappelons ici les règles d'urbanisme s'appliquant aux secteurs soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Code de l'urbanisme
Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'État
Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
Titre Ier : Règles générales d'utilisation du sol
Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme
Section I : Règlement national d'urbanisme

SOUS-SECTION 1 : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article *R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article *R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article *R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article *R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article *R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article *R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article *R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article *R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article *R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article *R111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article *R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS-SECTION 2 : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article *R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article *R111-18

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article *R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article *R111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

SOUS-SECTION 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article *R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article *R111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article *R111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R*111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ANNEXE - Règles d'urbanisme résultant du principe de subsidiarité

Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse

Ancienne clinique Ripert

5, rue Prosper Mérimée

CS 40001 - 20181 Ajaccio Cedex 1

Tél : 04 95 10 98 64

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
DE LA CORSE

Annexe 2 - Plan Montagne

Approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015
Modifié par l'Assemblée de Corse le

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 7

METHODE ET CO-CONSTRUCTION 7

INTRODUCTION LE PLAN MONTAGNE, UNE DEMARCHE DESTINEE AU REEQUILIBRAGE TERRITORIAL 9

I. LE DIAGNOSTIC 11

A. LES PARTICULARITÉS DE LA MONTAGNE CORSE 11

1. QU'EST-CE QUE LA MONTAGNE ? 11

2. L'APPROCHE PAYSAGÈRE : L'ATLAS DES PAYSAGES DE LA CORSE 12

3. L'APPROCHE RÉGLEMENTAIRE : LE CONTEXTE PARTICULIER DE LA CORSE VIS-À-VIS DES LOIS MONTAGNE ET LITTORAL 13

4. L'APPROCHE TRANSVERSALE : UNE TYPOLOGIE DES ESPACES CONTRAINTS DE L'ÎLE 14

B. UN TERRITOIRE TRÈS CONTRAINT EN MATIÈRE DE SERVICES À LA POPULATION ET D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES 21

1. UNE OFFRE DE SERVICES À LA POPULATION FAVORISANT LES TERRITOIRES DE VIE LES MOINS CONTRAINTS 21

2. UN MAILLAGE ROUTIER À AMÉLIORER POUR MIEUX EXPLOITER LES RESSOURCES LOCALES 25

C. UN TERRITOIRE À L'ÉCONOMIE FRAGILE POURTANT DOTÉ D'UN CAPITAL AGRICOLE, SYLVICOLE ET TOURISTIQUE IMPORTANT 27

1. LA MONTAGNE : UN TERRITOIRE DOTÉ D'UN CAPITAL AGRICOLE ET SYLVICOLE SOUS EXPLOITÉ 27

2. LE TOURISME, UN PAN DE L'ÉCONOMIE MONTAGNARDE 31

3. LA PLURIACTIVITÉ : UNE RÉALITÉ QUI N'EST PAS STRUCTURÉE 33

D. L'URBANISME COMME LEVIER D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET DE PRÉSERVATION DU CADRE PATRIMONIALE 35

1. L'OFFRE DE LOGEMENTS DE L'INTÉRIEUR 35

2. L'URBANISME DE LA MONTAGNE ET DU RURAL 35

II. LES ORIENTATIONS POUR L'ACTION 39

A. Axe 1 – Repenser le maillage territorial pour confirmer le regain démographique 41

1. Renforcer l'accessibilité des communes du rural vers les services 41

2. Améliorer l'accessibilité des secteurs à fort capital productif 44

3. Améliorer le maillage des technologies de l'information et de la communication 45

B. Axe 2 – Gérer durablement les ressources locales et accroitre la valeur ajoutée produite 49

1. Assurer une diversité des usages des sols et notamment ceux des activités productives49

2. Conforter les activités de montagne et assurer une meilleure gestion des sites 51

3. Conforter l'emploi et sécuriser les pluriactifs.....54

C. Axe 3 – Un urbanisme rural visant à offrir du logement adapté dans un cadre patrimonial et fonctionnel 55

1. Une offre de logements de qualité pour le maintien et l'accueil de nouvelles populations.....55

2. La maitrise de l'urbanisation, gage de préservation patrimonial et de fonctionnalité56

D. Axe 4 – Pour une gestion territoriale : un outil d'analyse et une politique financière et fiscale incitative 57

1. Un outil d'analyse : la typologie de la montagne 57

2. Des dispositions financières et fiscales incitatives (A envisager) 58

III. LES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE EN CORSE..... 61

A. Lois « montagne » et « littoral », le contexte particulier de la Corse 61

B. Les notions se rapportant aux modes d'urbanisation..... 63

1. L'identification des formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation.....63

2. Les règles relatives à la maîtrise de l'urbanisation 65

3. La réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (OFUP) ..78

C. La notion de terres agricoles, pastorales et forestières 79

1. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre des espaces stratégiques 80

2. Protection réglementaire des espaces agricoles au titre de la loi « Montagne » : modalités d'application en précision de l'Article L.145-3.....83

REMERCIEMENTS 89

PRÉAMBULE

METHODE ET CO-CONSTRUCTION

Le Plan Montagne de la Corse revêt un caractère **d'orientation d'aménagement et de développement** ainsi que de **précisions règlementaires** et à, ce titre, il constitue un volet à part entière du PADDUC.

Il est une des entrées territoriales majeures qui avec le Livret Littoral compose le projet de développement de la Corse. Si le littoral est sujet à une forte concentration de populations et à une pression foncière, **la montagne souffre, elle, de désertification et de manque de gestion du foncier**. Afin de cerner au mieux les problématiques, enjeux et projets de développement pouvant être initiés sur ces territoires, des **comités de travail** ont été constitués par l'Agence d'Aménagement durable, de planification et d'Urbanisme de la Corse, pour chacune des deux démarches territoriales.

Le **comité de travail pluridisciplinaire de la montagne**, appelé « **atelier Montagne** » était composé d'élus municipaux, cantonaux, territoriaux, de techniciens des différentes collectivités et de l'Etat et d'acteurs des filières économiques, sociales et environnementales.

Il a été **réuni à quatre reprises** pour :

- co-construire la méthode de travail ;
- amender, corriger, valider les états des lieux, les problématiques, les enjeux ;
- proposer, les objectifs et les politiques d'accompagnement ;
- préciser les modalités d'application de la loi montagne selon les particularités du territoire.

Cette démarche a favorisé la co-construction du projet de développement de la Corse et le partage de la prise de décision.

INTRODUCTION

LE PLAN MONTAGNE, UNE DEMARCHE DESTINEE AU REEQUILIBRAGE TERRITORIAL

La montagne est une composante majeure de l'île qui doit être au cœur du dispositif du PADDUC et doit bénéficier d'un intérêt particulier. **Les communes de l'intérieur insulaire ont, depuis le début du XXe siècle et jusqu'aux années soixante-dix, perdu leurs populations au bénéfice de l'extérieur puis du littoral de l'île**. Les communes littorales ont ensuite absorbé un peu plus de 90% du gain démographique de ces cinquante dernières années. **Les densités de population extrêmement faibles dans l'intérieur rendent la gestion du territoire difficile.**

D'une part, il connaît une **fermeture des espaces naturels** qui ne sont plus entretenus, ce qui contraint des potentialités économiques. D'autre part, le **maillage de ce territoire** en matière de services et d'infrastructures de transport est souvent **peu favorable à son attractivité**.

Au sein du PADDUC, le Plan Montagne est une démarche destinée au **rééquilibrage territorial**, il s'agit de lisser la dichotomie littoral – intérieur. Il n'y a pas de recentrage possible de l'économie sur les activités productives sans remobiliser l'ensemble des potentiels du territoire. Il convient donc de **conforter le développement économique**, en particulier dans les territoires contraints, d'**agir pour l'emploi** et de **valoriser le patrimoine bâti**.

Le Plan Montagne tend à **garantir une meilleure offre et un meilleur accès aux territoires et aux services**, parce qu'ils sont essentiels à l'attractivité économique, à la qualité du cadre de vie et, plus largement, à l'égalité des chances.

Il vise de plus, à **préserver les espaces spécifiques ou sensibles** comme les espaces agricoles, les espaces pastoraux, les espaces naturels et forestiers, et à **accompagner l'urbanisation** dans le respect de l'environnement, du patrimoine et des besoins des territoires.



Riventosa : village emblématique de montagne

LE PLAN MONTAGNE, UNE DEMARCHE DESTINEE AU REEQUILIBRAGE TERRITORIAL

I. LE DIAGNOSTIC

La montagne corse est une terre qui a subi un **exode rural** à partir de l'après-guerre qui a conduit à une perte massive de populations et d'activités. En 1992, le Schéma d'Aménagement de la Corse avait déjà pour objectif de reconstruire les bases de l'attractivité, notamment économique et touristique, de l'intérieur de l'île.

On note aujourd'hui et depuis dix ans un frémissement démographique et économique de l'intérieur qui doit être conforté pour que la reprise l'emporte sur la déprise.

Cette formulation s'appuie sur trois constats qui forment la trame du diagnostic :

- le premier constat est que **les contraintes géographiques ont un impact sur le maillage** de services et d'infrastructures ainsi que sur l'occupation humaine du territoire ;
- le deuxième constat est que la montagne dispose notamment d'un **capital agricole, sylvicole et touristique sous exploité ;**
- enfin le troisième constat est que l'espace de la montagne Corse **nécessite une production de logements** dans le **respect de son cadre patrimonial et urbanistique**.

A. LES PARTICULARITÉS DE LA MONTAGNE CORSE

L'usage courant de la métaphore « montagne dans la mer » pour désigner la Corse est significatif et montre combien ce caractère géomorphologique est déterminant pour comprendre et aménager ce territoire. Avec une altitude moyenne de 568 m., et plusieurs massifs montagneux imposants, la Corse nécessite une prise en compte de ses composantes physiques, sociodémographiques, économiques et environnementales dans le modèle de développement territorial. Le Plan Montagne répond à cette volonté d'approche spécifique de la montagne corse.

1. QU'EST-CE QUE LA MONTAGNE ?

La première étape est donc de qualifier la montagne corse. On parle de Corse rurale, de Corse de l'intérieur, les dénominations sont nombreuses mais aucune n'est réellement satisfaisante pour ceux qui la pratiquent et la vivent au quotidien. Il n'y a pas de « zonage préétabli » pour décrire cette **impression d'abandon et de marginalisation grandissante** face au développement du littoral et des deux principales agglomérations urbaines. Pourtant, les contraintes subies dans l'intérieur sont parfois à niveau équivalent de celles subies sur le littoral escarpé, dans les contreforts et piémonts.

De ce fait, est-il pertinent de délimiter le travail établi dans le Plan Montagne à la seule définition géographique de la montagne[1]? N'y a-t-il pas lieu d'appréhender l'ensemble du territoire de l'île en fonction de son niveau de contraintes ?

[1] *Selon la DATAR – Observatoire des territoires de Montagne, le terme évoque une unité topographique, marquée par un relief prononcé dominant les plaines et piémonts environnants.*

Le parti pris qui a été retenu est de **faire du Plan montagne le reflet des contraintes de l'ensemble du territoire**, afin d'inclure non seulement les massifs montagneux mais aussi les territoires qui pâtissent de fortes contraintes physiques.

2. L'APPROCHE PAYSAGÈRE : L'ATLAS DES PAYSAGES DE LA CORSE[2]

Une première approche consisterait à se fier au paysage pour identifier les caractéristiques des territoires de montagne et donc des territoires les plus impactés par les contraintes. En effet, l'ambiance d'un lieu, ses particularités géographiques, géologiques, floristiques et faunistiques permettent de caractériser un territoire et donc de déterminer à quel type de paysage il appartient. La typologie de paysages présentée ci-dessous est issue du travail effectué par la DREAL, au sein d'un Atlas des Paysages de la Corse.

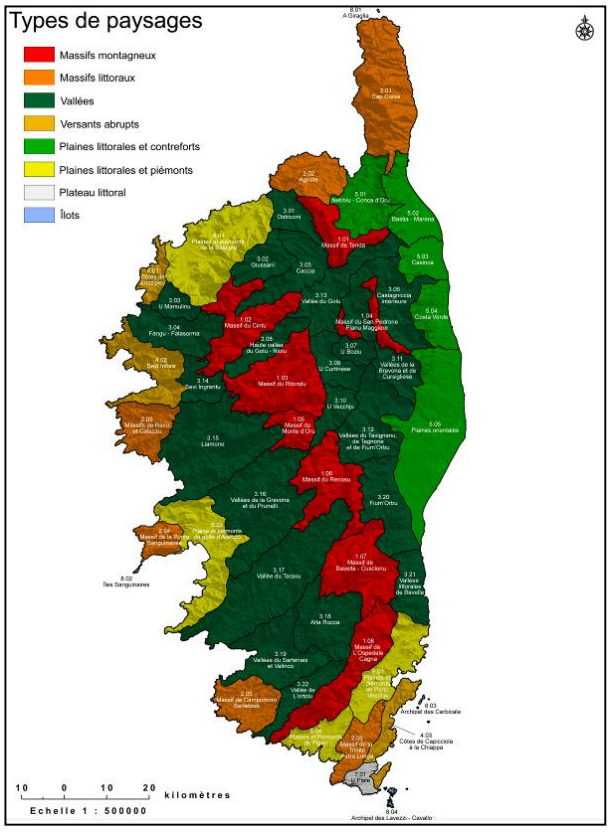
2.1. La montagne corse dite « de l'intérieur » : les massifs montagneux

La Corse se caractérise par la présence de massifs montagneux majoritairement situés sur un axe central Nord-Ouest/Sud-Est comprenant : le massif du Cintu, le massif du Ritondu, le massif du Monte d'Oru, le massif du Renosu, le massif de Bavella-Cuscionu, et le massif de l'Ospedale-Cagna. Deux autres massifs montagneux se trouvent à l'écart de cette dorsale, au Nord-Est de l'île : le massif de Tenda et les massifs du San Pedrone et Pianu Maggiore.

De par la d**iversité géologique, faunistique et floristique** de ces territoires quasi naturels, et de par le **sanctuaire culturel et patrimonial** qu'ils représentent, leur préservation est un enjeu capital.

Cependant, ces massifs ont connu un **fort déclin de leurs activités pastorales et rurales**, la perte de population a engendré une fermeture des paysages et la **surfréquentation de certaines zones touristiques** a entrainé une perturbation des milieux.

Il s'agit des zones qui concentrent le plus de contraintes, cumulant les contraintes géographiques, sociodémographiques et économiques.



2.2. La montagne littorale : les massifs littoraux et les versants abrupts

Les massifs littoraux et les versants abrupts s'étendent du Cap Corse à l'archipel des Lavezzi–Cavallo, comprenant une grande partie de la côte ouest et

[2] *Atlas des paysages de la Corse, DREAL, 2013*

remontant jusqu'à l'archipel des Cerbicales sur la côte est. Ils se caractérisent à la fois par leur proximité avec le littoral mais aussi par le fait qu'ils sont de véritables montagnes qui tombent dans la mer.

Les difficultés engendrées sont nombreuses, notamment en termes d'accessibilité et de développement urbain. Ces lieux sont **souvent isolés**, pour la plupart préservés et faisant l'objet de protections spécifiques.

2.3. Les vallées, plaines littorales, piémonts et contreforts

Les vallées, plaines littorales, piémonts et contreforts recouvrent des réalités bien différentes mais ont en commun un **niveau de contraintes moins élevé que les massifs montagneux et les montagnes littorales**. Les vallées caractérisent une grande partie du territoire insulaire, elles s'étendent du pied des massifs montagneux de l'île et vont pour certaines jusqu'à la mer. Les vallées concentrent la grande majorité des forêts, des châtaigneraies, vergers, potagers et cultures vivrières et élevages.

Viennent ensuite les plaines littorales et leurs piémonts, en Balagne, dans l'arrière-pays ajaccien, et du côté de Figari/Porto-Vecchio, et les contreforts qui eux caractérisent les paysages de la Plaine orientale. Les plaines littorales ont en commun de bénéficier d'atouts, en comparaison avec les massifs et les vallées, puisque **le développement urbain, économique, infrastructurel et agricole est facilité par un relief moins escarpé.**

L'approche paysagère indique que **les territoires subissant des contraintes ne sont pas uniquement ceux qui correspondent au type « massifs montagneux »**. Certes, il existe une distinction entre les types de paysage et leur niveau de contraintes, mais dans l'ensemble, **il n'apparaît pas pertinent d'exclure les massifs littoraux, les vallées, les plaines littorales, contreforts et piémonts car ces types de paysages ne sont pas dépourvus de handicaps**.

De plus, les entités administratives que représentent les communes, qui ont souvent sur leur territoire plusieurs types de paysages et donc plusieurs niveaux de contraintes selon les secteurs, doivent être prises en considération dans l'approche spécifique du Plan Montagne.

3. L'APPROCHE RÉGLEMENTAIRE : LE CONTEXTE PARTICULIER DE LA CORSE VIS-À-VIS DES LOIS MONTAGNE ET LITTORAL

Après l'approche paysagère, qui a permis d'appréhender la complexité de définir un seul et unique espace de contraintes, vient à présent l'approche réglementaire qui donne des éléments de compréhension supplémentaire. L'une des possibilités aurait été de définir la zone de contraintes en fonction des communes soumises à la loi « Montagne ». Or, **les communes classées « Montagne » s'élèvent au nombre de 333 sur un total de 360**. Comment, de ce fait, délimiter le Plan Montagne alors que la quasi-intégralité de l'île pourrait y prétendre ?

La Corse est soumise à l'application de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite **loi « Montagne »,** et à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite **loi « Littoral »**.

L'application conjointe des lois «Littoral » et «Montagne» est perçue par les élus de la montagne comme une accentuation de contraintes liées, d'une part, à la restriction des surfaces sur lesquelles les équipements ou constructions peuvent être autorisés et, d'autre part, à la superposition de procédures spécifiques très diverses.

A défaut de considérer cette approche comme le périmètre d'étude, l'objet du Plan Montagne et du PADDUC sera notamment d'**identifier les problématiques liées à l'application de ces lois** dans ce contexte et d'**en préciser les**

modalités d'application, ce qui fera l'objet de la quatrième partie : « Les modalités d'application de la loi « Montagne » en Corse.

L'approche réglementaire vient compléter les éléments de l'analyse paysagère mais ne répond que partiellement à la question de la définition d'un espace de montagne.

4. L'APPROCHE TRANSVERSALE : UNE TYPOLOGIE DES ESPACES CONTRAINTS DE L'ÎLE

Elaborée en concertation avec les membres de l'atelier Montagne, le Plan Montagne propose une méthode visant à **élaborer une « typologie de la montagne corse »**, et plus particulièrement de **caractériser les espaces contraints** de l'île. Cette étude a permis d'appréhender au mieux la complexité engendrée par les particularités insulaires dans une vision dépassant les seuls critères géographiques et l'approche selon laquelle l'intérieur serait le seul à pâtir de contraintes.

En effet, cette approche qui **mêle critères géographiques et critères socio-économiques** à l'échelle communale, s'attache à produire des représentations inédites des espaces à enjeux que sont les littoraux et les espaces de montagne.

Cette carte, cette analyse, viennent objectiver un sentiment souvent ressenti par la population locale, à savoir qu'il existe bien des territoires présentant des handicaps au-delà des massifs montagneux de l'intérieur. Cette typologie met donc en évidence **cinq grands types d'espaces avec des niveaux de contraintes plus ou moins élevés**.

4.1. Quelques repères méthodologiques

Pour réaliser cette carte de diagnostic, nous avons fait le choix partagé en atelier Montagne, de retenir des critères de deux types :

- les **critères géographiques** : altitude moyenne de la commune, déclivité (soit le pourcentage de surface communale dont la pente est inférieure à 20% de pente), temps d'accès le plus rapide à Ajaccio ou Bastia,
- les **critères socio-économiques** : densité démographique, niveau de service à la population et évolution annuelle moyenne de l'emploi sur 10 ans.

Le milieu montagnard impose des contraintes, notamment reprises dans le classement communal lié à la loi « Montagne ». Ces handicaps sont principalement liés à la topographie, au climat ou à la combinaison des deux. Ils influent notamment sur la viabilité des territoires.

Cette approche doit être complétée par d'autres critères géographiques ainsi que par des critères socio-économiques. L'ensemble de ces critères a pour objectif d'illustrer et d'objectiver le niveau de contraintes communales et la vitalité du territoire.

Point de méthode sur les critères

Critères géographiques

- **L'altitude moyenne** : sur l'ensemble du territoire (8 680 km²), l'amplitude s'échelonne entre 0 m. et 2 706 m. Un peu plus de 70 % du territoire est situé à une altitude qui s'échelonne entre 0 et 800 m. et un peu moins de 30 % du territoire est situé à une altitude supérieure à 800 m.
- **La déclivité,** soit la part de surface communale dont la pente est inférieure à 20 %. Les variations altitudinales présentées précédemment sur une telle superficie ont un impact important sur la déclivité des sols. 30 % seulement de la surface de la Corse soit environ 260 000 ha, ont une pente inférieure à 20 % et **plus de 205 communes ont moins de 20 % de surfaces dites mécanisables**[3]. A l'exception de la Plaine orientale, les terrains plats sont rares.
- **Le temps d'accès** : sur 360 communes, le temps moyen d'accès au pôle supérieur de rattachement (Ajaccio ou Bastia) est de plus d'une heure, contre 30 minutes en moyenne sur le continent. Plus de 216 communes connaissent un temps d'accès supérieur à 60 minutes.

L'altitude ainsi que les pentes supérieures à 20 % **limitent les possibilités de mécanisation et induisent des coûts de travaux supplémentaires en matière d'aménagement**. Enfin la qualité du réseau routier qui influe largement sur le temps d'accès engendre des contraintes de développement majeures pour les territoires ruraux.

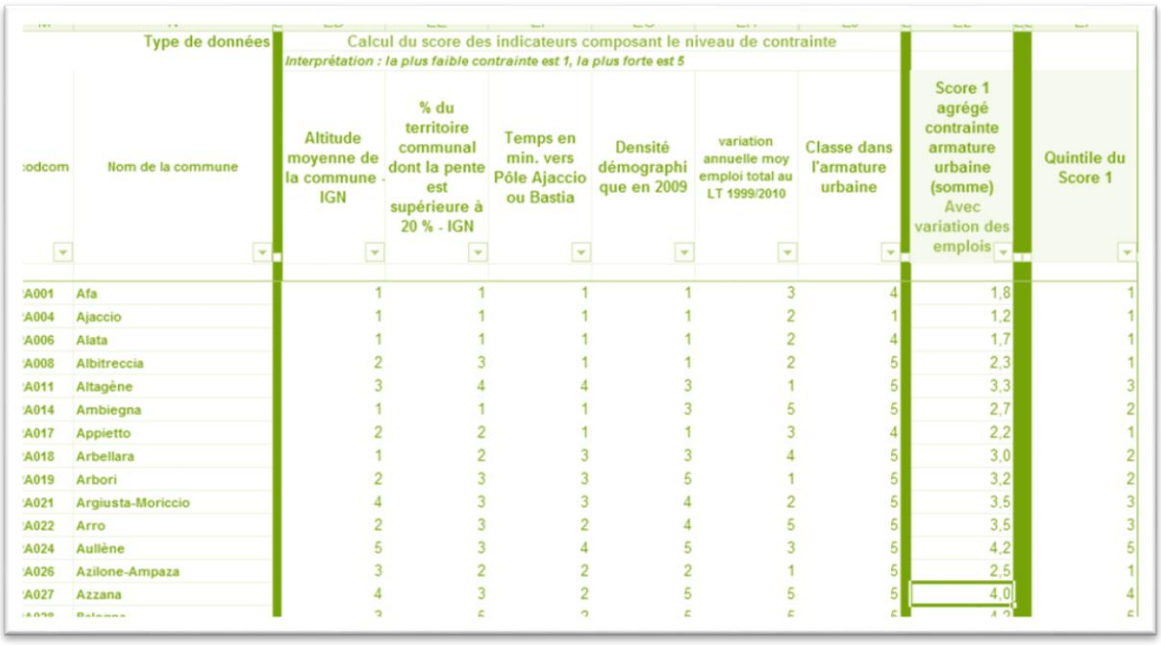
Critères socio-économiques

- **La densité démographique : la densité démographique est un critère qui permet non seulement d'appréhender à l'échelle communale le rapport population/surface mais il est aussi très utilisé, ce qui permet de ce fait une comparaison aisée avec d'autres territoires.** En 2009, la Corse compte 305 674 habitants et sa densité moyenne est de 35 habitants au km². Toutefois, seules 65 communes ont une densité supérieure à celle-ci. Autrement dit, 295 communes ont une densité démographique inférieure à 35 habitants.161 communes, ont une densité comprise inférieure à 10 habitants au km².
- **La dynamique de l'emploi,** soit l'évolution annuelle moyenne du nombre d'emplois entre 1999 et 2010. L'évolution moyenne de l'emploi total, qui a pour objectif d'illustrer la vitalité socio-économique du territoire et l'accès aux services à la population, apparaît être un facteur essentiel de la cohésion sociale au sein des territoires. Concernant le profil de l'emploi, la Corse connaît une évolution positive depuis 1999. En 2010 elle compte plus de 122 000 emplois totaux contre plus de 85 000 en 1999, soit une évolution moyenne du nombre d'emploi total de 3.2 % par an. Toutefois, on note une vraie disparité entre les différentes communes. **181 communes connaissent une croissance supérieure à la moyenne régionale contre 179 communes qui connaissent une évolution inférieure à la moyenne régionale dont 88 communes ayant une évolution négative.**
- **Le niveau de service à la population** est représenté par les cinq niveaux de classe de l'armature urbaine (*cf.* I-B-1) établi à partir d'une analyse des fonctions urbaines (économique, politique, éducative, de santé et accès aux transports). Cette analyse a permis de distinguer **4 pôles supérieurs, 5 pôles secondaires, 12 pôles intermédiaires, 63 pôles de proximité et 276 unités villageoises.**

[3] *Ici, seul le critère de pente est considéré, on ne parle pas de terres à potentialités agropastorales mécanisables qui sont bien inférieures, de l'ordre de 100 000 ha selon la SODETEG et le RPA - GéODARC*

Calcul du niveau de contraintes des communes

A partir du fichier des 360 communes, l'ensemble des points par indicateurs a été intégré et additionné. Il y a en tout 5 niveaux de « contraintes socio-économiques et géographiques communales » qui donnent une idée plus précise des « handicaps » des communes :



Type de données		Calcul du score des indicateurs composant le niveau de contrainte *Interprétation : la plus faible contrainte est 1, la plus forte est 5*							
odcom	Nom de la commune	Altitude moyenne de la commune - IGN	% du territoire communal dont la pente est supérieure à 20 % - IGN	Temps en min. vers Pôle Ajaccio ou Bastia	Densité démographique en 2009	variation annuelle moy emploi total au LT 1999/2010	Classe dans l'armature urbaine	Score 1 agrégé contrainte armature urbaine (somme) Avec variation des emplois	Quintile du Score 1
A001	Afa	1	1	1	1	3	4	1,8	1
A004	Ajaccio	1	1	1	1	2	1	1,2	1
A006	Alata	1	1	1	1	2	4	1,7	1
A008	Albitreccia	2	3	1	1	2	5	2,3	1
A011	Altagène	3	4	4	3	1	5	3,3	3
A014	Ambiegna	1	1	1	3	5	5	2,7	2
A017	Appietto	2	2	1	1	3	4	2,2	1
A018	Arbellara	1	2	3	3	4	5	3,0	2
A019	Arbori	2	3	3	5	1	5	3,2	2
A021	Argiusta-Moriccio	4	3	3	4	2	5	3,5	3
A022	Arro	2	3	2	4	5	5	3,5	3
A024	Aullène	5	3	4	5	3	5	4,2	5
A026	Azilone-Ampaza	3	2	2	2	1	5	2,5	1
A027	Azzana	4	3	2	5	5	5	4,0	4

4.2. Une typologie en cinq grands espaces

Suite à l'analyse croisée de ces indicateurs communaux, voici l'un des portraits de la Corse qui peut être brossé.[4] La combinaison des six critères explicités précédemment permet d'appréhender une des représentations possibles des contraintes subies par les communes, concernant le maillage social et territorial.

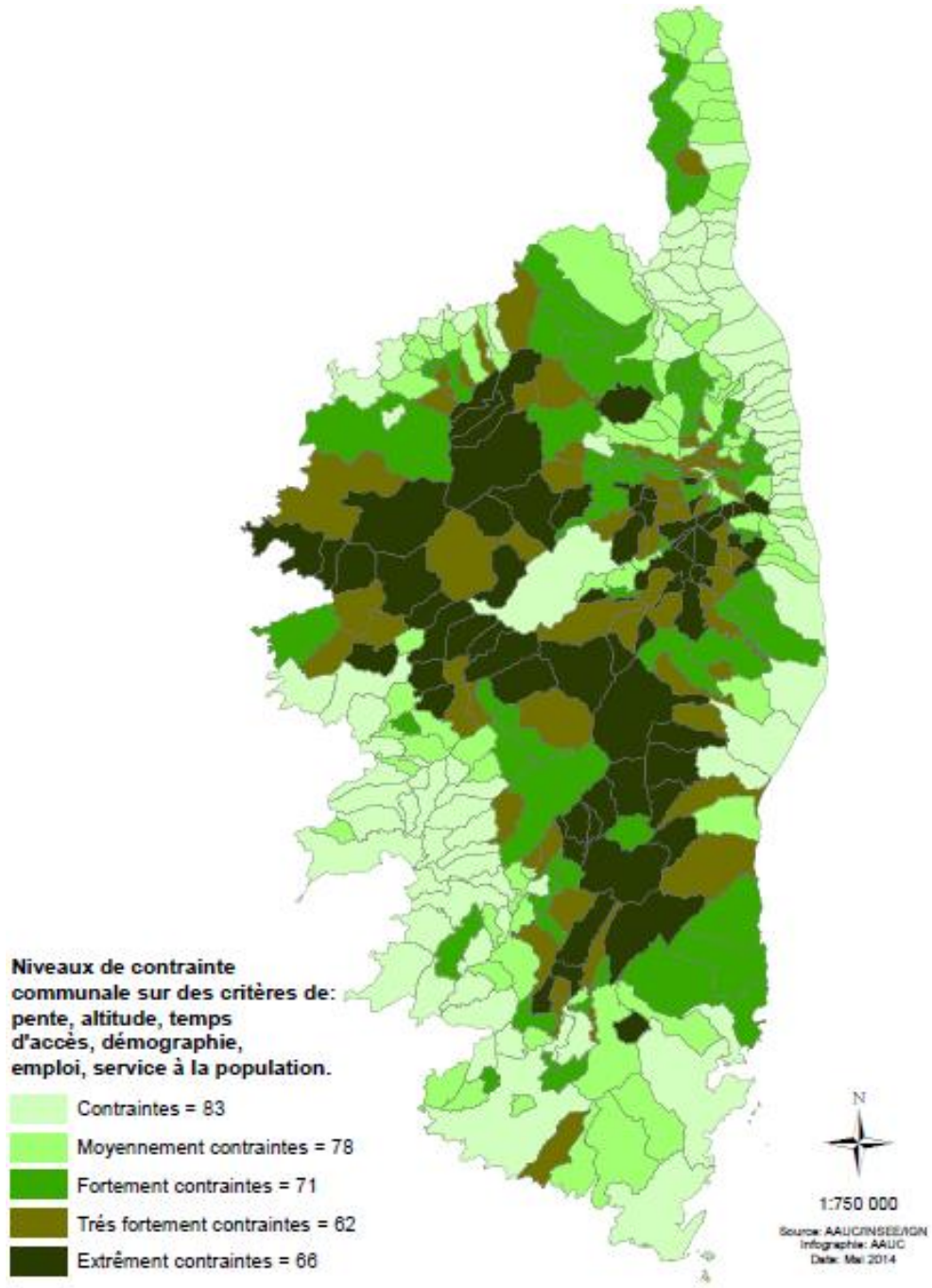
Il y a donc, selon les critères choisis, cinq grands ensembles territoriaux :

- **66 communes extrêmement contraintes,** les moins peuplées qui rassemblent à peine 2,3 % de la population insulaire sur un peu plus d'un cinquième du territoire. Elles sont les communes qui cumulent le plus de contraintes géographiques ainsi que le niveau de service à la population le plus faible.
- **62 communes très fortement contraintes**, qui rassemblent 3 % de la population sur 15 % de la superficie du territoire. Le niveau de service à la population est toujours très faible.
- **71 communes fortement contraintes**, qui réunissent un peu moins de 6 % des habitants sur un peu moins d'un cinquième du territoire;
- **78 communes moyennement contraintes** avec plus de 8 % des habitants sur 16 % du territoire ;

[4] Les 6 indicateurs (altitude moyenne, déclivité, temps d'accès, démographie, emploi, service à la population) ont été intégrés et croisés dans une matrice communale. Chaque niveau de « contrainte socio-économique et géographique communale » est illustré par un total de points allant de 1 à 5 points.

- **83 communes contraintes** qui concentrent un peu plus de 80 % de la population sur 28 % du territoire, c'est la catégorie la plus nombreuse qui offre la majorité des services à la population avec des contrastes notables en matière de temps d'accès aux deux principales agglomérations.

La diversité des espaces contraints s'exprime également à l'intérieur de ces ensembles qui présentent des situations contrastées en termes de population, de contexte socio-économique et de géographie toutefois d'après cette analyse de grands ensembles ressortent.



La typologie en 5 grands espaces

Premier type : les communes extrêmement contraintes

Le premier type de communes extrêmement contraintes se situe principalement autour des massifs montagneux du Niolu, du Centre Corse, d'une partie des deux Sorru, de la Castagniccia, du Boziu, du Haut Taravo et d'une partie de l'Alta Rocca ainsi que des reliefs littoraux escarpés d'une partie des Deux Sevi.

Les handicaps géographiques font de ces 66 communes la catégorie la plus largement contrainte de l'île et la moins peuplée avec un peu plus de 7 000 habitants[5]. Les temps d'accès aux agglomérations de rattachement sont a minima d'une heure et jusqu'à plus de deux heures pour certaines d'entre elles. La densité démographique de l'ensemble de ces communes ne dépasse pas les 10 hab/km² hormis pour 5 communes. Seule une de ces communes offre un niveau de service à la population atteignant le niveau de pôle de proximité. Enfin, les conditions d'emploi y sont majoritairement difficiles puisque seules 10 communes connaissent des variations annuelles moyennes positives.

Deuxième type : les communes très fortement contraintes

Le deuxième type de communes, très fortement contraintes, se situe principalement aux pourtours de la première catégorie sur un relief encore escarpé. Il s'étend du Cap Corse à l'Alta Rocca en passant par le Giussani, le littoral des Deux Sevi à l'ouest, les Deux Sorru, le Haut-Taravo, les contreforts de la plaine Orientale à l'est et la Castagniccia.

Le relief est majoritairement moins accidenté dans cette zone que dans la précédente et les temps d'accès aux agglomérations de rattachement sont moins importants. L'ensemble des communes sont toutefois à plus de ¾ d'heure de leur agglomération de rattachement, et pour une seule de ces communes le temps d'accès est supérieur à deux heures.

La population de ce territoire s'élève à un peu plus de 9 100 habitants, avec 41 communes ayant une densité démographique inférieure à 10 hab/km².

Seules 3 communes sont des pôles de proximité et offrent un niveau de services « minimum » complet. La dynamique d'emploi s'en ressent avec 30 communes connaissant des dynamiques d'emplois négatives.

Troisième type : les communes fortement contraintes

Le troisième type de communes, fortement contraintes, a des profils divers. La majorité se trouve à « l'intérieur ». A l'Ouest : dans le Guissani, dans les vallées de la Gravona et du Prunelli et le Taravo ; à l'Est : sur les contreforts de la Plaine orientale et en Castagniccia. Une partie se situe pourtant sur le littoral, les communes Ouest du Cap Corse, les deux Sevi et à l'Est sur la cote des Nacres.

Le temps minimum d'accès est de 32 minutes et seules 28 communes sont à moins d'une heure d'Ajaccio ou de Bastia. Pourtant le territoire compte une population plus importante, de plus de 17 500 habitants, avec toutefois 36 communes qui recensent moins de 10 habitants/km² et seules 2 communes qui ont une densité légèrement supérieure à 35 habitants/km².

Enfin 7 communes sur cet ensemble sont des pôles de proximité qui proposent les services à la population de base et des dynamiques d'emplois positives. Au total, 30 communes connaissent les mêmes dynamiques alors que 23 ont des dynamiques négatives et 18 sont stables.

---

[5] *INSEE 2010*

Quatrième type : les communes moyennement contraintes

Le quatrième type de communes, moyennement contraintes, se localise dans les arrière-pays de la Balagne, de Sagone, de l'Extrême Sud, de la Costa Verde ou encore sur la côte Est du Cap Corse. Le relief est quelque peu accidenté : aucune commune ne compte plus de 40% de son territoire dont la pente est inférieure à 20%. Les temps d'accès sont relativement contraints, avec un minimum de 33 minutes pour accéder depuis Ajaccio ou Bastia à ce type d'espace et 51 communes situées à plus d'une heure.

D'un point de vue démographique, cet espace compte plus de 26 000 habitants avec toutefois 41 communes de moins de 10 habitants/km².

On recense seulement 3 pôles de proximité mais 21 communes connaissant des dynamiques positives, 11 stables et 46 avec des dynamiques négatives.

Cinquième type : les communes contraintes

Enfin, le cinquième type, qui constitue les communes contraintes, est **l'ensemble territorial le plus peuplé avec presque 243 000 habitants, et le plus vaste**. Ce territoire rassemble à l'Ouest les communes littorales du Nebbio, de la Balagne, des golfes de Sagone, d'Ajaccio, du Valinco, à l'Est les communes littorales de l'extrême sud, de la Plaine Orientale, de l'aire urbaine bastiaise ainsi que Corte et de rares communes de l'intérieur. La faiblesse de leur contrainte est notamment liée à une déclivité moins importante, corrélativement à une altitude moyenne plus basse (hormis Corte).

En termes de temps d'accès aux agglomérations de rattachement, les communes présentent des situations contrastées. 19 communes des aires urbaines des deux agglomérations principales se situent à moins d'une demi-heure de leur ville de rattachement alors que les communes de l'Extrême Sud, de la Balagne et de la Plaine orientale (11) connaissent des temps d'accès compris entre 1h30 et 2h.

D'un point de vue démographique, elles sont plus peuplées, et de manière générale ont des densités humaines plus élevées, seules 30 communes ont une densité comprise entre 8 et 35 habitants/km². Ce territoire recouvre l'ensemble des communes structurantes en matière de service à la population puisqu'il comprend les 4 pôles supérieurs, les 5 pôles secondaires et les 12 pôles intermédiaires. Pourtant 27 communes sont des unités villageoises mais connaissent toutefois des dynamiques d'emplois positives (hormis 4).

Enjeux

Cette analyse donne une représentation pour chaque commune de son niveau de contrainte en termes de densité démographique, de nombre de service à la population, d'évolution de l'emploi, de handicaps naturels et territoriaux liés à la géographie et au niveau d'infrastructure routière.

Cette analyse vient **objectiver le niveau de contraintes socio-économiques et géographiques** souvent ressenties et vécues par les populations de ces territoires.

Les territoires contraints de l'île ne sont donc pas une seule et même zone continue mais sont bien un ensemble d'espaces à enjeux spécifiques.

B. UN TERRITOIRE TRÈS CONTRAINT EN MATIÈRE DE SERVICES À LA POPULATION ET D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Pour que les territoires de l'intérieur puissent conserver et attirer des nouvelles populations, **deux composantes essentielles de l'attractivité** des territoires de montagne et de l'intérieur au sens large apparaissent :

- **un réseau de services de qualité ;**
- **un réseau d'infrastructures routières performant.**

A ce titre, l'offre et l'accessibilité des services sont indissociables d'une politique volontariste de maintien de la population, d'accueil de nouveaux arrivants et plus largement d'une politique de développement territorial durable.

1. UNE OFFRE DE SERVICES À LA POPULATION FAVORISANT LES TERRITOIRES DE VIE LES MOINS CONTRAINTS

L'accès aux services apparaît être la condition *sine qua non* de reconquête de l'intérieur et de la montagne, car il est un facteur essentiel de la cohésion sociale au sein des territoires.

D'après l'INSEE, **la population de l'île se concentre en neuf bassins de vie dont deux urbains**. En effet, les pôles de services composant ces bassins de vie développent, avec les communes qui les entourent, des liens de dépendance forts, notamment fondés sur l'accès aux équipements et aux services courants[6].

Afin d'identifier les communes qui jouent un rôle structurant dans le maillage territorial, appelé « armature urbaine », il convient d'analyser les différents niveaux de fonctions urbaines (économique, politique, éducative, de santé et l'accès aux transports).

1.1. Les pôles de l'armature urbaine

Pour ce faire, l'analyse des bassins de vie 2012 de l'INSEE, a été affinée dans le cadre des travaux de « l'atelier Montagne », avec les services de l'INSEE. L'analyse apporte, de cette façon, un éclairage sur les conditions de vie des habitants, leurs relations au territoire et les enjeux qui en découlent, et permet ainsi de reconnaître les pôles des différents niveaux de l'armature : unités villageoises, pôles de proximité, pôles intermédiaires, pôles secondaires et pôles supérieurs :

- **Les unités villageoises** sont des communes qui comptent moins de vingt-neuf équipements et services référencés à la BPE[7] et qui ne couvrent pas la totalité des services de base décrit dans la gamme de services de proximité. **Ces pôles de proximité**[8] se composent d'équipements et de services de première nécessité et

---

[6] *Services à la population*
[7] *Base Permanente des Equipements de l'INSEE - 2012*
[8] *Le pôle de proximité compte au moins 15 types d'équipements parmi les 29 identifiés par l'INSEE dont au moins un magasin d'alimentation générale, un service public de type service postale, un service de santé de type médecin généraliste, un service d'éducation de type maternelle ou élémentaire.*

notamment d'un médecin généraliste, d'un magasin d'alimentation générale, d'une école et d'un service postal.

- **Les pôles intermédiaires**[9] sont avant tout des pôles de proximité, mais qui disposent en sus de quelques services de « niveau supérieur » moins fréquents, comme un collège, une banque ou un supermarché.
- **Les pôles secondaires**[10] disposent de services et équipements comme un lycée, un hôpital de proximité ou encore des infrastructures de transport comme les ports et aéroports, qui structurent un territoire de vie plus large.
- Enfin, **les pôles supérieurs**[11] sont des pôles présentant des équipements plus spécialisés ou de plus grande envergure, indispensables pour le développement d'un territoire comme une maternité, une université, des sièges d'institutions publiques ...

1.2. L'offre de services et d'équipement

Selon cette analyse on identifie : 4 pôles urbains supérieurs, 5 pôles urbains secondaires, 12 pôles de services intermédiaires et **63 pôles de services de proximité ainsi que 276 unités villageoises d'amplitude de services très variables dont 19 pôles de proximité en devenir.**

- **Les pôles urbains supérieurs**, d'influence régionale, constitués d'Ajaccio, Bastia mais aussi de Corte ont des fonctions répondant aux besoins supérieurs de la population.
- **Les pôles urbains secondaires,** d'influence intra-départemental, constitués de Calvi, Ile Rousse, Porto-Vecchio, Bonifacio, Propriano et Sartène, ont des fonctions répondant aux besoins médians des habitants.
- **Les pôles de services intermédiaires** d'influence locale, constitués de Biguglia, Borgo, Cervione, Furiani, Ghisonaccia, Grosseto-Prugna, Lucciana, Penta-di-Casinca, Prunelli di Fiumorbo, Saint-Florent, Sarrola Carcopino, Figari et Vico structurent les bassins de vie. Les pôles intermédiaires, dont le maillage est essentiellement littoral, sont plutôt satisfaisants. Ces pôles bénéficient d'ailleurs d'un regain démographique, à l'exception de Vico qui connaît un déclin tant démographique qu'en nombre d'entreprises. L'enjeu principal est bien de maintenir les pôles existants et d'organiser la complémentarité à l'échelle des bassins de vie, en les articulant avec les pôles de proximité et les pôles secondaires.
- **Les pôles de services de proximité**, qui sont plus de 62 à l'échelle régionale, constituent la plus petite maille pour ce qui est des services à la population. Ils lient les bassins de vie, en relais aux pôles intermédiaires.

---

[9] Le pôle intermédiaire compte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 20 types d'équipements dont les services de base décrit au sein du pôle de proximité auxquels s'ajoute au moins : un magasin d'alimentation de type supermarché, un services publics de sécurité de type gendarmerie ou police, un service public aux personnes et administrations de type trésorerie ou banque, un service de santé de type dentiste ou laboratoire d'analyse médicale, un service d'éducation de type collège ou lycée, un service de transport de type taxi.

[10] Le pôle secondaire comporte parmi les 31 équipements identifiés par l'INSEE au moins 20 types d'équipements dont les services intermédiaires décrits au sein du pôle intermédiaire auxquels s'ajoute au moins une infrastructure de transport de type port ou aéroport ou un service de santé de type hôpital de proximité.

[11] Le pôle supérieur comporte 35 types d'équipements dont les services de seconde nécessité décrit au sein du pôle intermédiaire auxquels s'ajoute la maternité, les médecins spécialistes, ou encore l'hypermarché ; de plus c'est un bassin d'emploi.

- **Les unités villageoises** composent le bassin de vie. D'amplitude variable, ils sont le support de ressources patrimoniales et de logements, et parfois de services. L'analyse a permis d'identifier les manques en matière de services de proximité, puisqu'il s'agit du facteur indispensable à la vie d'un territoire et qui détermine dès lors, ses possibilités de revitalisation ou même, de maintien. **Actuellement, on note qu'un peu moins de vingt unités villageoises possèdent une grande partie des équipements et services de base qui leurs permettraient, après quelques compléments, de remplir la fonction de pôles de proximité.** Or, les territoires situés à plus d'une heure de route de leurs pôles urbains supérieurs ou secondaires ne peuvent se développer convenablement en souffrant d'un tel manque d'autonomie. **Leur revitalisation doit, certes, s'appuyer sur le développement d'activités productives qui vont les remobiliser, mais elle doit aussi s'accompagner d'une politique volontariste d'amélioration du maillage en services et de leur desserte, sans lesquels l'attractivité ne pourra être assurée dans la durée.**

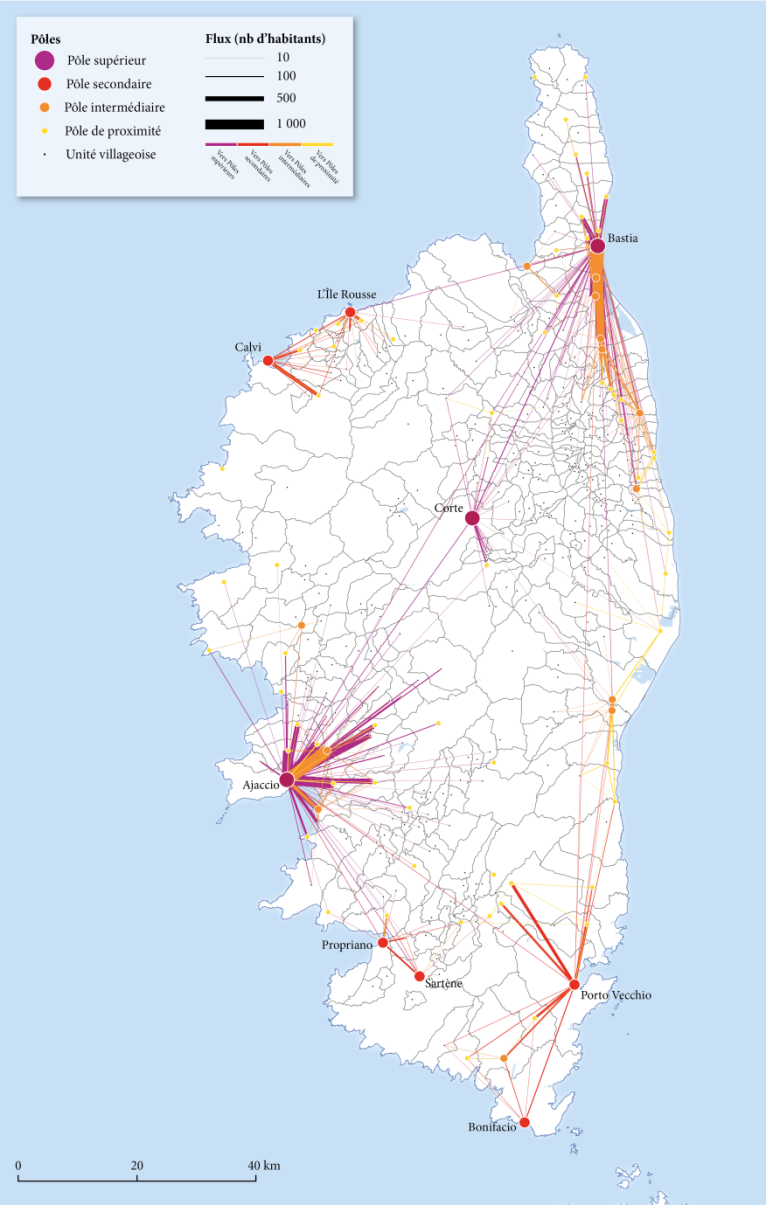
Cependant, au-delà de l'amélioration du maillage existant, **l'enjeu primordial consiste à maintenir le niveau, notamment en assurant la relève des médecins généralistes,** dont la moyenne d'âge est particulièrement préoccupante et laisse entrevoir une diminution drastique de la densité médicale.

Globalement, l'analyse montre ainsi que **le maillage de services et équipements est assez efficient dans les couronnes périurbaines ajaccienne et bastiaise,** ainsi que dans les territoires ruraux que sont **la Balagne, le Cap et le tiers sud de la Corse**. Ces territoires ruraux **ont développé une certaine autonomie** quant à l'accès aux services de proximité, intermédiaires et médians, autonomie indispensable résultant notamment d'une géographie contraignante qui impose de facto la nécessité d'une proximité des équipements et des services les plus courants.

D'autres, en revanche, subissent de plein fouet la dépendance et les lacunes en matière de services : les Deux Sevi, les Deux Sorru, le Niolu, le Giussani, la Castigniccia et le Boziu connaissent un maillage très lâche, peu favorable à une vie permanente du territoire et par conséquent à un développement économique.

L'évolution démographique de cette dernière décennie y est d'ailleurs plutôt négative.

Armature urbaine et flux domicile-travail

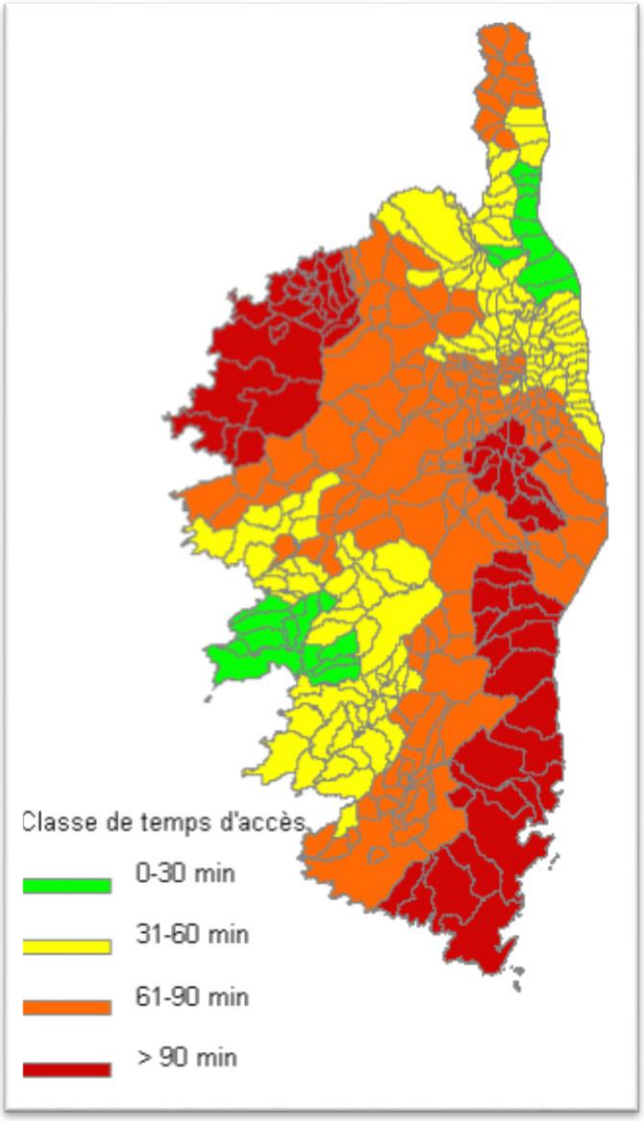


1.3. L'accessibilité distance-temps des pôles supérieurs vers les autres échelons

Les agglomérations que sont Ajaccio et Bastia présentent des temps d'accès aux unités villageoises, pôles de proximité, pôles intermédiaires et pôles secondaires, supérieurs à ceux mesurés sur le continent : trente minutes en moyenne et parfois plus de deux heures, ce qui est révélateur d'une relation de dépendance trop étendue géographiquement.

Parallèlement à l'amélioration du maillage en pôles de services, **il est impératif d'articuler les différents niveaux de pôles entre eux**. L'enjeu est non seulement de **renforcer les infrastructures routières** afin d'améliorer les temps d'accès entre pôles intermédiaires et pôles supérieurs, mais il consiste aussi à **mettre en œuvre une politique de transports publics efficiente et cohérente**, qui permette, depuis un pôle supérieur, de desservir les pôles secondaires et intermédiaires, et depuis un pôle secondaire de desservir les pôles intermédiaires, de proximité et les unités villageoises du bassin de vie.

Le développement démographique et économique est fortement tributaire de la qualité et du linéaire routier disponible. Le repeuplement des villages ne peut être envisagé sans amélioration de la liaison entre chaque village et le bourg-centre (pôle de proximité ou pôle intermédiaire suivant les cas) le plus proche.



Carte des temps d'accès aux pôles supérieurs

Enjeux

Il y a donc là un enjeu, tant en matière de **rééquilibrage de services à la population** (notamment de proximité) sur certains territoires ruraux, que de **politique d'infrastructures routières et de politique de transports** visant à améliorer l'accès des territoires ruraux à leurs pôles d'équipements et de services secondaires et supérieurs.

La Collectivité Territoriale de Corse veillera en concertation étroite avec les Chambres des Métiers et de l'Artisanat à **conforter la pérennité et le développement des entreprises de l'artisanat** qui jouent un rôle essentiel, à la fois économique et de réponse de proximité aux besoins des populations. Une attention particulière sera portée à ce secteur crucial notamment en milieu rural ou il est un pilier fondamental de l'activité économique et de structuration des territoires.

2. UN MAILLAGE ROUTIER À AMÉLIORER POUR MIEUX EXPLOITER LES RESSOURCES LOCALES

2.1. Le maillage routier, un levier essentiel au développement



Route de montagne

La longueur totale du réseau routier corse est de 8 120 km, pour une densité de 0.93 km/km² contre 1,906 km/km² au niveau national. La Corse dans son ensemble souffre d'un sous-équipement routier et notamment les bassins de vie ruraux.

Pourtant le développement économique est fortement tributaire de la qualité et du linéaire routier disponible.

Après avoir analysé, les temps d'accès entre les différents pôles de services, l'accessibilité aux ressources naturelles et notamment du capital productif, le maillage routier est apparu une nécessité en vue d'un développement économique de l'intérieur.

2.2. L'accessibilité des surfaces productives

La Corse compte plus de 90 % de **surfaces agricoles déclarées exploitées** sur les **communes classées Montagne**. En terme d'accessibilité, 85 % des îlots actuellement déclarés exploités[12], situés en montagne sont à moins de 500 m. d'une route secondaire, ce qui est **relativement efficient**.

Néanmoins, les zones enclavées, soit 15 % des espaces agricoles de montagne, se situent notamment dans le Giussani, les Deux Sevi, la Castagniccia et le Boziu.

En ce qui concerne **les surfaces à potentialités agropastorales,** celles-ci représentent environ 175 000 ha[13] à l'échelle de la Corse. Selon le dernier recensement parcellaire géographique, les terres exploitées[14] ne se situent pas toujours sur les terres à potentialités, recensées par la SODETEG. Ce qui permet d'estimer à l'échelle de la région à environ **100 000 ha les terres à potentialités analysées comme disponibles**[15], **dont 80 000 ha sur les communes classées « montagne ». Ce qui représente un véritable capital agro-pastoral.**

L'accessibilité de ce capital agro-pastoral disponible est de l'ordre d'un peu moins de 80% des surfaces situées en montagne. Ces surfaces se situent à moins de 500 m d'une route secondaire. Ce qui porte les espaces non desservis à un peu plus de 20 %.

---

[12] *RPG 2012*
[13] *SODETEG – RPA GéODARC*
[14] *SAU 2011 = 169 000 ha / STH = 228 000 ha*
[15] *Non urbanisée, non déclarée exploitée*

Les régions particulièrement enclavées, disposant de surfaces productives disponibles sont : le Nebbiu, le Boziu, le Sartenais et les estives.

Pour le secteur forestier, la pente constitue le facteur principal du relief insulaire et montagnard, elle conditionne le potentiel d'exploitation des forêts ainsi que la création de dessertes. Concernant la desserte des surfaces forestières productives, selon le Schéma Régional d'Aménagement des forêts corses, la densité idéale à rechercher, pour un réseau routier en montagne dans un objectif de production, serait de l'ordre de 5km/100 ha pour les routes (principales et secondaires) et les pistes de débardage.

A noter que les principales forêts Territoriales de production (Valdu Niellu, Rospa Sorba, Aïtone…) se rapprochent de la densité nécessaire. Toutefois la majorité des forêts privées, des forêts communales et certaines forêts Territoriales présentent par contre un net déficit.

Selon le PPRDF, les zones particulièrement enclavées sont : les massifs du Libio, du bas Taravo, de l'Alta Rocca et de la Castagniccia. Il faut toutefois noter que des moyens alternatifs pour l'accessibilité des massifs forestiers existent comme le câble-mât[16].

Enjeux

- **Maintenir la qualité des réseaux actuels, nécessaires à l'exploitation.**
- **Développer et équiper d'un réseau de desserte suffisant les secteurs agricoles et les massifs forestiers.**
- **Désenclaver progressivement des secteurs productifs** est un enjeu de développement à 30 ans pour la région et plus particulièrement pour l'intérieur et la montagne.

[16] *Un câble-mât est une machine utilisée pour le débardage par câble.*

C. UN TERRITOIRE À L'ÉCONOMIE FRAGILE POURTANT DOTÉ D'UN CAPITAL AGRICOLE, SYLVICOLE ET TOURISTIQUE IMPORTANT

La montagne est un territoire doté d'un capital agricole, sylvicole et touristique important mais dont l'économie fragile nécessite un accompagnement. Il s'agit donc, **en mobilisant les nombreux savoir-faire,** de **trouver les voies et moyens qui permettront de gérer durablement ces ressources et d'accroître la valeur ajoutée produite.**

Dans le domaine de l'agriculture, la montagne a un rôle considérable à jouer si l'on veut **diminuer notre dépendance vis-à-vis de l'extérieur**. La disponibilité régionale alimentaire reste encore trop insuffisante au regard de la demande d'une part, et du potentiel agricole de la Corse d'autre part. Le même constat est fait dans le domaine de la sylviculture.

Pour ce qui est de l'économie du tourisme, on constate que l'offre d'hébergement se concentre sur le littoral avec, parallèlement, des sites de montagne surfréquentés. Or, le potentiel touristique de la montagne est particulièrement important et c'est pourquoi le PADDUC lance des **pistes de réflexion et d'actions pour un meilleur encadrement des activités touristiques et des sports de nature, générateurs d'emploi et d'activité économique.**

Enfin, les activités agricoles, sylvicoles et touristiques seront traitées en vue d'un développement local dans la perspective de **conforter les emplois** et en particulier de **pérenniser les pluriactif**s relativement nombreux sur notre territoire et dans ces secteurs.

1. LA MONTAGNE : UN TERRITOIRE DOTÉ D'UN CAPITAL AGRICOLE ET SYLVICOLE SOUS EXPLOITÉ

Aujourd'hui, des productions agricoles comme « **l'élevage viande** » couvrent à peine 25 % de nos besoins annualisés; les **productions fourragères et céréalières** couvrent seulement 40 % et 20 % du besoin animalier.

Nous ne disposons pas d'indicateurs détaillés sur les besoins locaux en bois toutefois l'annuaire agricole 2011 indique qu'on importe 55 % du bois (toutes catégories) consommé. La **production locale de bois** transformés ou traités ne répondrait donc qu'à 45 % des besoins locaux. La demande locale de bois d'œuvre n'est-elle couverte qu'à hauteur de 1 à 2 % par du bois local.

Bien que de la production locale soit faible, la demande est très importante, un marché est à pourvoir. Pourtant, malgré un déficit d'aménagement du territoire et des problématiques foncières, les potentialités productives de ces secteurs sont avérées.

1.1. L'agriculture de montagne : des espaces entre pression foncière et sous mobilisation à préserver

L'activité agricole n'est plus, en Corse, l'activité économique dominante, que ce soit en termes d'emplois ou de valeur ajoutée, mais elle demeure l'activité qui structure l'espace et l'occupe majoritairement.

Le secteur agricole représente environ **1,7 % du PIB de l'île**, contre 2,4 % au niveau national (hors Île-de-France). Malgré une place réduite dans l'économie insulaire, l'agriculture corse occupe environ **47 % de la surface insulaire** contre 53% au niveau national.

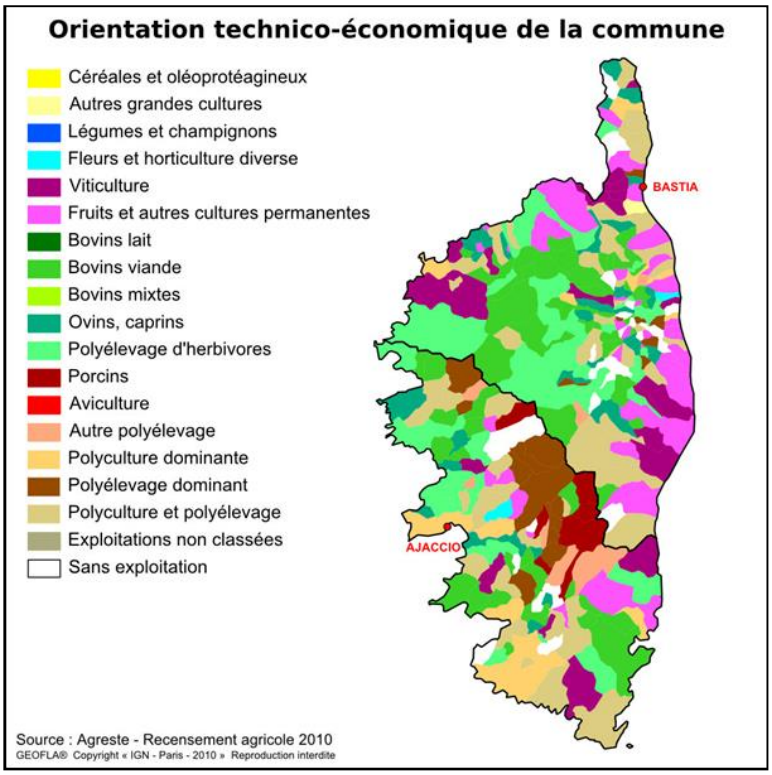
Selon la statistique agricole annuelle de 2011, la Corse compte un peu plus de **2 800 exploitations**[17] pour une **surface agricole de 412 000 ha**, répartie à 41 % en Surface Agricole Utile et à 59 % en Surface Toujours en Herbe.

La Corse compte environ **91 % des surfaces agricoles déclarées exploitées sur les communes classées « montagne »**.

L'élevage est une activité prédominante de la Corse, avec près de 60 % des exploitations et plus 85 % des surfaces. La moitié des exploitations est spécialisée dans l'**élevage extensif** (principalement : bovin et ovin/caprin) **sur le piémont et les estives de montagne**.

En montagne, on retrouve aussi des **productions castanéicoles et oléicoles** traditionnelles.

En plaine et sur les coteaux, prédomine une agriculture plus intensive, où l'on retrouve la majorité des terres arables et des **cultures permanentes**. La **viticulture** est aussi une activité de plaine caractéristique de la Corse avec une Surface Agricole Utile qui a fortement diminué depuis 1970.



Concernant la **balance « production agricole – consommation alimentaire »**, le résultat est **encore trop largement déficitaire**. Malgré la présence de filières exportatrices principalement de plaine[18], la disponibilité régionale alimentaire reste encore bien trop insuffisante au regard du potentiel agricole de la Corse. **Les productions traditionnelles – pastorales- très appréciées du marché touristique, comme la production de porc charcutier, ne couvriraient que 33**

[17] Soit une diminution de 21% par rapport à 2000 contre 26% au niveau national
[18] Viticulture, agrumiculture ou kiwi culture

% de la demande. La production fromagère nécessite l'import d'environ 10% de lait supplémentaire pour répondre à la demande.

La production animale insulaire basée essentiellement sur une conduite d'élevage en extensif est très consommatrice de fourrage (24 000 t/an dont 14 000 t importées en 2012[19]), d'aliments concentrés et de céréales extérieurs. Ce qui en fait des **systèmes de production fortement tributaires de l'extérieur du fait des «importations» d'intrants, nécessaires à l'amont des filières agricoles.**

Le constat est clair : **le marché local est en forte demande**. Malgré un déficit d'aménagement du territoire et des problématiques foncières certaines, **les potentialités productives de ces secteurs sont indéniables**.

En matière de foncier, le potentiel de développement du secteur est bien réel. **Le capital agro-pastoral[20] de la Corse s'élève à 175 000 ha, dont 146 000 ha sur les communes classées « montagne ». On identifie 100 000 ha[21] disponibles dont 80 000 ha en montagne.**

Malgré cette disponibilité apparente, **ce foncier est difficilement mobilisable** et soumis à une double problématique, entre pression foncière et sous-mobilisation.

Il faudra donc **trouver les moyens de sécuriser le foncier agricole et ses accessoires indispensables d'exploitation**, notamment les bergeries de montagne, et d'en faciliter l'accès aux agriculteurs en résorbant les lacunes juridiques.

Il conviendra également, **concernant les bergeries des estives, d'apporter un minimum d'équipements**, que l'on retrouve par ailleurs en général sur les refuges, à savoir l'eau, des panneaux photovoltaïques, le téléphone satellite, afin d'y améliorer les conditions de vie et de travail.

Les leviers du développement agricole, notamment en montagne, tiennent à l'articulation :

- d'une **politique foncière allant de la préservation à la mobilisation ;**
- d'une **politique de développement agricole ambitieuse** allant du renouvellement des exploitants à la modernisation des exploitations ;
- d'une **politique volontariste de développement rural** visant à rendre ce territoire attractif.

Enjeux

Le contenu du PADDUC et du Plan Montagne porte tout particulièrement sur la définition des règles d'usage des sols visant à préserver la destination agricole, pastorale et sylvicole des terres en prenant en compte au plus près les problématiques de pression et de désertification des milieux.

---

[19] *FRCA*
[20] *Source: SODETEG-ODARC.*
[21] *168 000 ha selon la Statistique Agricole Annuelle 2011*

1.2. Les espaces forestiers : des espaces sous exploités aux vocations multiples

Concernant, le secteur sylvicole, les formations boisées en Corse représentent **480 000 ha**, ce sont des forêts de montagne **situées à 95 % en Corse occidentale**, sur des reliefs fortement accidentés. La surface boisée de production représente environ 80 % de l'ensemble de la forêt. Pourtant **l'exploitation tous usages confondus s'approche à peine de 100 000 m³/an.**

Considérant les conditions du marché local du bois et les techniques d'exploitations utilisées, on observe qu'avec une pente :

- inférieure à 30% (19% de la forêt publique), l'exploitation ne pose pas de problème dès lors que la desserte de la forêt est assurée ;
- comprise entre 30 et 60% (45% de la de la forêt publique), l'exploitabilité est réduite ;
- supérieure à 60% (36% de la forêt publique), la forêt n'est alors généralement pas exploitée.

Considérant cela**, le potentiel de production est compris entre 450 000 m³ et 1 M m³** [22].

Les besoins locaux annuels, compte tenu des projets bois-énergie régionaux et des évolutions règlementaires liées à la construction, s'élèvent selon l'ONF à 150 000 m³/an en bois bûche et bois énergie et 45 000 m³/an en bois d'œuvre, soit **le double de ce qui est produit aujourd'hui. L'un des enjeux économique est de développer la filière « bois de Corse » et pour cela il faut diversifier les usages du bois de Corse et assurer leur valorisation, organiser une filière « bois de Corse » et accompagner les acteurs de la filière.**

Les activités sylvicoles ont un poids économique modéré mais un **réel effet d'entraînement sur l'économie rurale** ainsi qu'un **rôle majeur dans l'occupation et l'aménagement de l'espace.**

Il faut noter que ces forêts n'ont **pas qu'une vocation productive** et que leur gestion doit aussi prendre en compte ses **vocations agro-sylvo-pastorales, récréatives, environnementales et paysagères**.

Tout comme pour le secteur agricole, le **trop faible nombre d'entreprises** du secteur, le **morcellement** de la forêt ainsi que **l'insuffisance de desserte en pistes forestières** handicapent le développement sylvicole et la gestion forestière. Cette filière peut concourir au développement économique de l'île et ainsi participer à dynamiser l'économie montagnarde.

Elle doit **concourir à la reconversion de l'économie**, sur le marché de la première transformation (exploitation sylvicole), sur celui de la seconde transformation (charpenterie,…), sous réserve d'une gestion adaptée des activités agro-sylvo-pastorales et dans une juste mesure, lorsque les potentiels sont appréciés dans une vocation récréative toujours dans le respect des paysages.



Pin Lariciu, Forêt de Vizzavona

Enjeux

Le contenu du PADDUC et du Plan Montagne porte tout particulièrement sur la définition des règles d'usage des espaces naturels et forestiers en vue d'un maintien des espaces naturels et paysagers et d'un redéploiement sylvicole et agro-sylvo-pastoral.

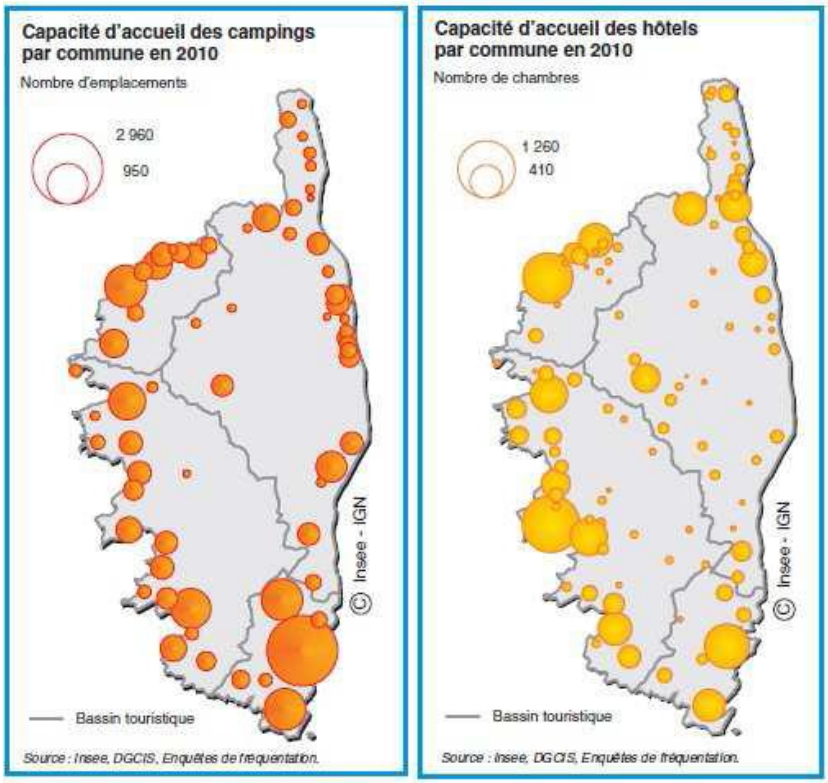
[22] *ONF 2012 et IFN 2010*

2. LE TOURISME, UN PAN DE L'ÉCONOMIE MONTAGNARDE

Au-delà du capital agricole et sylvicole de l'île, il est une ressource encore trop faiblement exploitée : celle des activités touristiques et des activités de pleine nature de montagne. **Le capital environnemental et paysager de l'intérieur doit être mobilisé au service du développement local des territoires.**

2.1. Le tourisme : une offre concentrée sur le littoral

Comme le montrent les deux cartes ci-contre, **la majorité des établissements hôteliers, se situent sur le littoral**. Souvent de petite taille, ils sont soumis aux fluctuations annuelles de l'activité touristique sur le littoral comme dans l'intérieur.



Environ 81 % des établissements (hôtels, campings, résidences de tourisme) sont implantés sur une commune possédant une bordure littorale.

Seule l'offre d'hôtellerie de plein air fait figure d'exception. En effet les campings à la ferme et les aires naturelles sont dans 30 % des cas situés à l'intérieur des terres.

Se rajoute à cette faible présence des structures hôtelières, un **manque d'hébergement d'hiver**. En effet, la centaine d'hôtels ouverts toute l'année se situe majoritairement dans l'aire d'influence des agglomérations bastiaise et ajaccienne. Il pourrait y avoir un meilleur rendement au printemps, pendant la première quinzaine de juillet et à l'automne ainsi qu'un mois en saison l'hiver, à capacité égale d'hébergement.

L'hébergement dans l'intérieur ne contribue que faiblement au chiffre global des nuitées. La seule dynamique structurée s'observe autour des activités de randonnée qui se concentrent autour du GR20 puisque près de 20 000 personnes par an viennent spécialement en Corse pour la randonnée, et quelques autres sites pour la plupart surfréquentés (lacs de montagnes, grande randonnée, grands sites…).

L**es refuges constituent l'offre d'hébergement du GR20, mais leur état lié à leur surfréquentation, nuit à l'image de marque de la destination randonnée de la Corse**. Les refuges enregistrent entre 50 000 et 60 000 nuitées par an sur la totalité du GR20[23]. En revanche, les gîtes d'étapes qui jalonnent les itinéraires de moyenne montagne (Mare a Mare ; Tra Mare e Monti…) sont de très bonne qualité.

[23] *Données PNRC*

L'organisation autour de neuf grandes régions touristiques identifiées au sein du territoire a été constituée dans une démarche concertée et doit être confortée.

La mise en œuvre de ces pôles résulte de conventionnements entre partenaires autour d'objectifs clairs et de programmes d'actions qu'il faut poursuivre pour répondre à court, moyen et long terme, à la nécessité de **développer un secteur touristique évolutif, générateur de développement social et respectueux de l'environnement.**

Cette structuration encore balbutiante n'est pas à la hauteur des attentes et la destination « Corse de montagne » n'est pas assez valorisée dans ses campagnes au plan national et international. C'est encore la destination balnéaire qui bénéficie de toutes les attentions.



Lac de Melu : plus 1000 personnes/jour en août 2013

Enjeux

Le tourisme de l'intérieur est un secteur à forte potentialité qui doit bénéficier d'une politique de mise en tourisme et d'adaptation de l'offre d'hébergement ainsi que d'une gestion durable des espaces naturels.

2.2. Sports de pleine nature : un manque de professionnels de la montagne

Les sports de pleine nature sont très largement développés sur le littoral, ce qui explique une prédominance des professionnels du nautisme (plongée, voile…) par rapport aux professionnels de la montagne. Pourtant, au sein des formations des sports de nature, les Accompagnateurs Moyenne Montagne sont les plus nombreux à obtenir leur diplôme chaque année.

Toutefois depuis 1982, sur les 356 accompagnateurs qui ont été formés, environ une dizaine travaille à l'année, contre 30 ou 40 durant la saison estivale. Cette situation conduit à une **forme de précarité principalement liée à la saisonnalité de l'activité et à l'intensité du travail sur une courte période**.

Cet état de fait conduit principalement à deux tendances : la **nécessité d'une pluriactivité** des professionnels des sports de nature de montagne et la **baisse du nombre de travailleurs locaux qualifiés**, ce qui engendre un recrutement de main d'œuvre estivale principalement issue du continent, notamment pour les structures qui proposent l'activité canyon.

Enjeux

La **qualification des hommes et des femmes** et la **structuration des formations** et des métiers des sports de pleine nature apparaissent comme un enjeu capital pour que le tourisme de montagne soit un réel moteur de développement des territoires intérieurs.

2.3. Gestion des espaces et des milieux en montagne

Il existe aujourd'hui sur les territoires de l'intérieur trois grands types d'espaces pour la pratique des sports de nature :

- **les zones surfréquentées,** il s'agit notamment : de Bavella, de Grotelle, du Lac de Nino, des lieux de rivières, de la vallée du Fango, de Vizzavona.
- **Les zones de moyenne fréquentation** qui regroupent les randonnées classiques comme le GR20, le Mare a Mare, le Mare e Monti.
- **Les zones très peu fréquentées** qui représentent la quasi-totalité du territoire de l'intérieur.

Les espaces surfréquentés font, pour certains d'entre eux, l'objet d'une régulation et d'un encadrement de la fréquentation à travers des conventions de gestion, comme c'est le cas dans la Richiusa, sur la commune de Bocognano.

Quant aux **espaces dédiés aux sports d'hiver**, ils sont **peu développés**, avec des infrastructures de ski vétustes et de faible envergure ainsi que des accès routiers. Cet aspect du tourisme de montagne semble être une piste de développement aussi bien pour promouvoir la destination corse en hiver mais aussi pour mobiliser les clientèles locales qui représentent un potentiel important pour ce qui est de la fréquentation.

Enjeux

La gestion des espaces et des milieux est une condition indispensable au développement d'activités dans l'intérieur mobilisant des ressources paysagères et environnementales.

Sur ce plan des enjeux spatialisés du tourisme, le PADDUC intègre un Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique[24].

3. LA PLURIACTIVITÉ : UNE RÉALITÉ QUI N'EST PAS STRUCTURÉE

La pluriactivité est une des caractéristiques des territoires de montagne. Cette pratique courante mais méconnue est étroitement liée à l'économie traditionnelle montagnarde. Le secteur qui cumule le plus de pluriactifs est le secteur agricole. Le Recensement Général Agricole de 2007 fait état d'environ 20% des chefs d'exploitation ou co-exploitants pluriactifs en Corse. Très souvent, la problématique de la pluriactivité est traitée à travers le prisme de l'activité agricole, mais elle est aussi souvent liée à l'emploi non salarié ou à la saisonnalité des professionnels de la montagne (restaurateur, artisan…).

La prise en compte juridique de la pluriactivité s'est faite de manière assez tardive et partielle. Il existe en effet une succession de lois mais qui ne donne pas de définition juridique de la pluriactivité, de plus le statut du pluriactif n'est ni encadré, ni défini. Se rajoute à cela, la diversité des situations des pluriactifs, au regard du droit du travail et la multiplicité des organismes de rattachement à la sécurité sociale, qui conduisent à contrarier une prise en charge correcte.

[24] Cf. Annexe 8 – Le Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique.

Pourtant, les enjeux économiques, sociaux et patrimoniaux ont une place fondamentale pour le maintien et le développement de l'économie montagnarde, aussi bien pour les stratégies individuelles des pluriactifs que pour les entreprises ou encore pour le développement des territoires concernés.

Enjeux

La pluriactivité est une réalité très utile et la complexité des situations conduit à la **mise en place d'une structure adaptée simplifiant les démarches qui prendrait la forme d'un guichet unique.**

D. L'URBANISME COMME LEVIER D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS ET DE PRÉSERVATION DU CADRE PATRIMONIALE

Si l'urbanisation est le cadre dans lequel la production[25] de logements doit s'inscrire, elle est aussi le cadre qui favorise une valorisation patrimoniale et une attractivité du territoire.

1. L'OFFRE DE LOGEMENTS DE L'INTÉRIEUR

Tous types de logements confondus, les communes classées « Montagne » comptent en 2009 environ 124 000 logements, soit **58 % du parc insulaire pour une population de 140 000 habitants**. Le **taux de résidences principales représente 50 %.**

68 % de l'ensemble des logements sont **des petites maisons individuelles** dont la **proportion de propriétaire est plus élevée que sur le littoral** ou dans les pôles urbains. Toutefois le profil est caractérisé par des personnes seules et à la retraite. **Ce sont les foyers fiscaux les plus faibles de l'île**. De plus, comme à l'échelon régional, **les communes classées « Montagne » manquent de logements sociaux** alors que le logement communal maille assez bien le territoire. Enfin, le parc de logement est ancien, ce qui se traduit par une **précarité énergétique** importante. De plus, les logements vacants représentent en moyenne 4%.

Par conséquent, les **caractéristiques du logement** des communes de « Montagne » **ne facilitent pas l'installation de nouvelles populations et le maintien des populations actuelles.**

Les enjeux

L'effort doit porter sur la **réhabilitation** des logements existants et, au vu de la croissance démographique de certaines communes, sur la **création de logements notamment sociaux**.

2. L'URBANISME DE LA MONTAGNE ET DU RURAL

Le Plan Montagne n'entend pas dresser un diagnostic de la qualité urbanistique et architecturale des villages de l'intérieur, mais entend plutôt **mettre en avant des tendances générales qui nuisent à la qualité paysagère et environnementale des villages de l'intérieur**. En effet, même si la montagne est plus protégée que le littoral, certaines dégradations urbaines ont un impact sur la qualité de vie et le développement des territoires.

Il s'agit d'établir tout d'abord un **état des lieux des interventions négatives** dans les structures villageoises et ensuite d'**analyser le phénomène grandissant du mitage**. L'évolution des modes de vie et de production qui ont fait évoluer les espaces ruraux en matière démographiques et économiques a également eu des effets sur les modes « d'habitat et d'occuper » le territoire. Cette tendance de fond est à lier à la place qu'occupe chaque village au sein de l'espace régional et du bassin de vie auquel il est intégré. L'impact sur l'urbanisation et l'architecture est en effet différent selon la localisation et le développement des communes.

---

[25] *Réhabilitation ou construction.*

2.1. La dégradation des entités urbaines traditionnelles

«L'insécurité, la persistance du paludisme jusque dans les années 1950, ajoutées à une pratique ancestrale de la double transhumance se sont accompagnées d'une occupation originale de l'espace : villages en moyenne montagne, milliers de bergeries en altitude, habitat saisonnier sur les « piaghje » et rares petites villes fortifiées en bord de mer »[26].

En fonction de la micro-région, de l'altitude, des pratiques agro-sylvo-pastorales, les procédés urbanistiques et architecturaux peuvent différer.

Mais ils respectent souvent les mêmes principes guidés par un **souci d'économie** (utilisation de matériaux disponibles sur place), par les **difficiles conditions d'acheminement de matériaux extérieurs**, l'**absence d'outils performants**. D'autres motifs guident l'implantation des villages et des constructions : la **proximité avec des points d'eau** de qualité et la **préservation des terres à plus forte potentialité**.

Ces principes permettent aujourd'hui de dresser un **portrait de l'urbanisme et de l'architecture corse traditionnelle**.

Les villages corses :

- suivent les lignes de forces du site sur lequel ils s'implantent ;
- sont **denses et compacts**, pour des raisons défensives, organisés souvent en blocs familiaux et suivant une structure urbaine bien établie ;
- sont orientés pour profiter du meilleur **ensoleillement** et pour se **protéger des vents dominants** ;
- disposent d'une **vue dégagée** pour prévenir des « invasions » et surveiller les terres cultivées ou mises en pâture ;
- les constructions sont **sobres**, les couleurs dépendent de la pierre locale et les détails architecturaux dépendent également des traditions locales…

Avec le développement contemporain et l'évolution des pratiques, on observe parfois :

- une **urbanisation diffuse** qui ne reprend pas les principes de développement traditionnel quant à l'implantation du bâti, l'orientation, la structuration de l'espace ;
- une urbanisation **consommatrice d'espace** ;
- des constructions qui ne reprennent pas les règles de gabarit, de hauteur, de couleur et de forme des constructions traditionnelles.

Ces modes de développement répondent à de nouvelles exigences ou choix sociaux (ex : la maison individuelle éloignée du village, et la proximité avec les axes de communication). D'une manière générale, ce sont des extensions qui **s'insèrent difficilement à la forme urbaine et au paysage naturel**.

Ce développement des villages génère une banalisation des paysages avec des formes urbaines reproduites (ex : le lotissement) et des constructions stéréotypées (ex : style néo-provençal) et par conséquent, **une perte du caractère, de l'identité des lieux, gage d'intérêt culturel, patrimonial et touristique**. C'est la richesse patrimoniale des villages qui participe à une bonne qualité du cadre de vie et à une attractivité touristique.

[26] *La Maison Corse*



Exemple de banalisation du patrimoine bâti rural

Enjeux

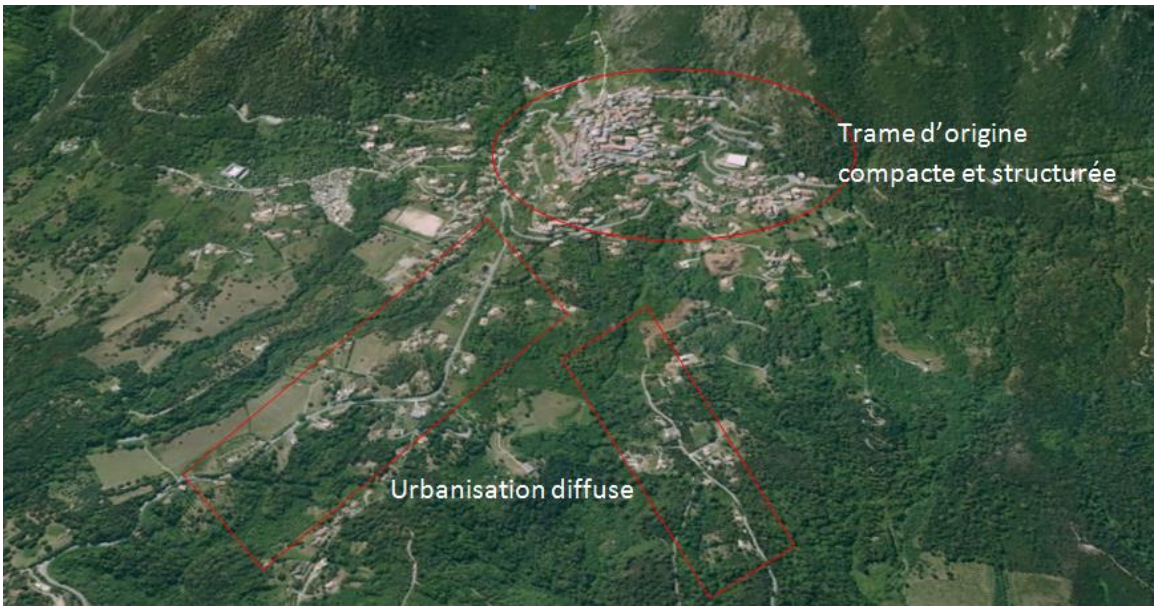
Ces constats suggèrent de **recomposer le tissu d'organisation** des agglomérations, d'**optimiser les systèmes viaires** et internes pour travailler la couture entre les zones traditionnellement urbanisées et les plus récentes et enfin de sensibiliser les Maîtrises d'Œuvre et d'Ouvrage privées et publiques. Donner du sens à l'urbanisation est un facteur de l'attractivité d'un territoire et de valorisation des biens.

2.2. Le mitage

Le mitage est une **conséquence de l'étalement urbain**. Il désigne l'implantation de constructions dispersées dans un paysage naturel. Le paysage perd ainsi progressivement son caractère rural au profit d'une coexistence de zones vertes et de zones construites comportant une faible densité de bâtiments et de services collectifs.

Ce phénomène **transforme de façon considérable et parfois irréversible les espaces agricoles, naturels et paysagers**. Il s'organise en effet de façon anarchique au pourtour des villages, des noyaux urbains et souvent au détriment des espaces naturels ou à vocation agricole, sans créer un nouveau tissu continu. Il prend surtout la forme de constructions de maisons individuelles ou de petits collectifs dispersés ou de type lotissement, en périphérie des villages traditionnels. **Il ne crée pas un nouvel espace de vie. Au contraire, il contribue à déstructurer l'existant.**

Au-delà d'un travail sur le tissu et les franges urbaines, le mitage suggère d'en identifier les causes socio-économiques, voire culturelles, et de chercher à les traiter. Car si le redéploiement dans le rural peut s'expliquer par une recherche de qualité de vie, un besoin ou une envie de se rapprocher de la nature, le phénomène de rurbanisation renvoie, d'une manière générale, à des réalités plus subies.



Exemple de mitage urbain

Enjeux

Les enjeux sont de maîtriser l'urbanisation et la qualité architecturale du rural, de l'intérieur et de la montagne, qui ont pour finalité de :

- rendre le territoire attractif pour les populations résidentes et touristiques ;
- assurer les possibilités de pérennisation et de développement des activités ;
- permettre la préservation des espaces et du patrimoine, protégé ou non.

II. LES ORIENTATIONS POUR L'ACTION

Les trois axes majeurs pour l'aménagement et le développement de la montagne corse sont les suivants :

- **Axe 1 – Repenser le maillage territorial pour confirmer le regain démographique.**
- **Axe 2 – Gérer durablement les ressources locales et accroître la valeur ajoutée produite.**
- **Axe 3 – Un urbanisme rural visant à offrir du logement adapté dans un cadre patrimonial et fonctionnel.**

En quatrième axe est décrit un outil d'orientation des politiques publiques d'après la typologie des territoires contraints, qui a pour objectif de rendre compte des niveaux de contraintes par communes

Malgré le frémissement démographique de ces dernières années, la fracture territoriale entre le littoral et la montagne continue à se creuser d'année en année, compte tenu des contraintes géographiques et démographiques. Elle s'accompagne d'une fracture sociale et générationnelle, alors même que ces territoires connaissaient de solides solidarités familiales. Ce phénomène est aggravé par un phénomène archipélagique, dû à l'isolement ou au cloisonnement des populations en vallées enclavées.

L'ambition proposée est de **parvenir à une reconquête et un rééquilibrage de ces territoires**, en particulier dans les zones les plus contraintes, **en misant sur les ressources endogènes** et en associant :

- le **développement des services à la population** pour maintenir les habitants et en accueillir de nouveaux ;
- le **développement des services et infrastructures de transport** pour faciliter l'accessibilité du territoire ;
- le **développement de l'agriculture, de la sylviculture** par une préservation des usages et le **développement du tourisme rural et patrimonial ;**
- la **mise en place de stratégie d'aménagement du territoire et d'un urbanisme adapté** aux enjeux de ces territoires contraints.

Les indicateurs de cette reconquête sont relatifs au regain démographique, à la fortification de l'économie ainsi qu'à l'aménagement.

A. AXE 1 – REPENSER LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR CONFIRMER LE REGAIN DÉMOGRAPHIQUE

L'offre et l'accessibilité des services sont indissociables d'une politique volontariste de maintien de la population et d'accueil de nouveaux arrivants, et plus largement d'une politique de développement territorial durable. Les orientations en matière de maillage social et territorial seront étayées.

Les services et le logement constituent un des fondamentaux de la vie et de l'attractivité des territoires, à côté du développement économique, basé notamment sur la mise en valeur agricole, sylvicole et touristique et rendu possible par la présence d'un réseau routier de qualité.

1. RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DES COMMUNES DU RURAL VERS LES SERVICES

La stratégie consiste à **structurer le modèle d'aménagement autour des cinq niveaux de polarité** : supérieurs, secondaires, intermédiaires, de proximité et d'unités villageoises. Cela implique de **conforter la complémentarité** entre ces différents échelons, en tenant compte des spécificités et du rôle de chacun d'entre eux. Tous les niveaux ne remplissent évidemment pas les mêmes fonctions et ne répondent pas aux mêmes besoins. La revitalisation des territoires contraints tient particulièrement à la qualité du maillage des unités villageoises et des pôles intermédiaires.

Sur les 34 000 habitants supplémentaires que compte la Corse depuis 1999, l'espace rural en a gagné plus de 7 200 . Pour confirmer le regain et la revitalisation de l'intérieur, il convient donc :

- de **maintenir le niveau de services** des différents niveaux de pôles et d'analyser les potentialités de développement des pôles de proximité en devenir,
- d'**améliorer l'articulation des différents niveaux de pôles** par une optimisation des infrastructures et des services de transport.

1.1. Objectif : maintenir le niveau de services existants en confortant le maillage

Les unités villageoises

Les unités villageoises se déclinent en **deux catégories**, celles qui présentent des services et sont des **« pôles de proximité en devenir »** et celles qui ont un usage essentiellement d'habitat et de ressources productives.

Pour **les unités villageoises** qui ne sont pas des pôles de proximité en devenir, leur géométrie est très variable mais elles ont, *a minima,* une vocation résidentielle. Une nouvelle fois, la stratégie est d'éviter une « désertification » de certaines communes et la réduction progressive de leur rôle dans l'armature régionale. Il faut apporter des réponses pour les valoriser en tant que lieu de vie et, pour ce faire, **mettre en œuvre une politique de transport à la demande adaptée**. Ces unités villageoises doivent pouvoir construire des logements modernes et surtout réaliser des opérations de réhabilitation. Cette offre de logements renouvelée doit leur permettre *a minima,* de conserver, voire de faire croître leur population.

Sur certaines parties du territoire, le maillage de pôles de services est lâche (Deux Sevi-Deux Sorru, Niolu, Castagniccia, Boziu…). Toutefois, des **pôles de proximité en devenir** sont identifiés. **Une petite vingtaine de villages assure, en effet, en partie ces fonctions.** Cependant, ces derniers ne remplissent pas encore tous les critères pour appartenir à cette catégorie. Pour la plupart, le manque porte sur les services de santé comme le médecin généraliste (17 sur 19) et plus rarement sur des services publics comme l'école (2 sur 19).

Ces services doivent pouvoir s'y maintenir ou être développés. Il faut éviter la «désertification» de certains espaces ruraux et conforter le rôle de ces pôles en devenir. Leur revitalisation doit, s'appuyer sur le développement d'activités productives qui ont vocation à les remobiliser, mais elle doit parallèlement s'accompagner d'une **politique volontariste d'amélioration des services à la population et des services de transport**, sans lesquels, l'attractivité ne pourra être assurée dans la durée.

Le principal levier d'amélioration de ce maillage, réside dans le maintien ou l'installation de services ou d'équipements de base, lorsque les seuils démographiques le permettent, ou dans le soutien à la mise en place de « services itinérants » ou sous forme de « permanences ».

Ils devront être soutenus pour développer un niveau de logements et de services visant à maintenir la population, en cohérence avec l'offre présente sur le bassin de vie auquel ils sont attachés.

Cela consoliderait une petite vingtaine de pôles de proximité supplémentaire. Cette fonction est essentielle, sachant que ces pôles rayonnent sur une ou plusieurs communes limitrophes et assument certaines fonctions, que les plus petites unités villageoises ne peuvent assurer seules.

Les pôles de proximité

Soixante-deux pôles de ce type sont identifiés. Ils jouent un rôle important dans les territoires ruraux, notamment en Balagne, dans le Nebbio, dans le Cap Corse, en Costa Verde, entre Ghisonaccia et Porto-Vecchio, en Alta Rocca, dans le Haut Taravo, dans le Cortenais et dans les Deux Sevi-Deux Sorru. Ils ont un rôle de centralité commerciale de base et ont vocation à répondre aux besoins de commerces et services au-delà de leur propre population, auprès des unités villageoises environnantes.

Le principal levier d'amélioration du maillage réside dans l'installation de médecins généralistes qui consoliderait une petite vingtaine de pôles de proximité supplémentaires. Au-delà de l'amélioration, l'enjeu primordial consiste à **maintenir le niveau de maillage existant notamment en assurant la relève des médecins généralistes**, dont la moyenne d'âge est particulièrement préoccupante et laisse entrevoir, une diminution drastique de la densité médicale plutôt qu'une amélioration.

Les pôles de proximité constituent les vecteurs d'un dynamisme avéré dans des territoires plutôt ruraux. Leur confortement est primordial.

Ce confortement peut être réalisé d'une part par **le maintien ou le renforcement des services** que les pôles de proximité peuvent accueillir et d'autre part, par **le développement d'une offre de transport à la demande vers les villages**. Ceci permet d'ancrer un développement territorial et de s'orienter vers un rééquilibrage économique.

Les pôles intermédiaires

Concernant les pôles intermédiaires le maillage est plutôt satisfaisant, ces pôles connaissent d'ailleurs un regain démographique hormis Vico qui connait un déclin tant démographique qu'en nombre d'entreprises.

L'enjeu principal est bien de **maintenir les pôles existants** et **d'organiser la complémentarité à l'échelle des bassins de vie.** Afin de renforcer l'attractivité des bassins de vie au regard de leur capital productif (agricole, sylvicole, touristique ou artisanal) il convient de maintenir et développer les pôles intermédiaires.

Ce niveau a vocation à **conforter l'éventail d'activités** qu'il est en mesure d'accueillir, de manière à permettre une répartition de l'emploi sur le territoire. Il convient de **renforcer leur capacité d'accueil de populations et d'entreprises**, et de **promouvoir ces polarités en articulant leur croissance démographique avec celle de leur offre en services, équipements et logements**.

Parallèlement à l'amélioration du maillage en pôles de services, il est impératif d'articuler les différents niveaux de pôles entre eux. L'enjeu est non seulement de renforcer les infrastructures routières visant à améliorer les temps d'accès aux pôles intermédiaires – pôles secondaires – pôles supérieurs, mais aussi de mettre en œuvre une **politique de transports publics efficiente et cohérente.**

1.2. Objectif : améliorer l'infrastructure routière afin d'optimiser les temps de parcours entre les différents niveaux de pôles

Dans le diagnostic, l'aspect de l'accessibilité (distance-temps) des **bassins de vie ruraux vers les services supérieurs** (maternité, hôpital, université…) a été étudié.

Si l'écart est assez peu marqué pour les pôles de vie urbains (Borgo) et péri-urbains (Saint-Florent, Penta-di-Casinca & Grosseto) à 30 minutes, les temps d'accès mesurés dans les pôles de vie ruraux, sont nettement plus élevés : 87 minutes en moyenne pour la Corse-du-Sud et 62 minutes en moyenne pour la Haute-Corse. Ces territoires connaissent de réelles difficultés sur l'accès à ces équipements supérieurs.

L'un des objectifs est de réduire les temps de parcours entre les pôles de proximité, les pôles intermédiaires, les pôles secondaires et les pôles supérieurs, **c'est donc sur les infrastructures routières qu'il faut agir**.

Pour ce faire, il faut **articuler la modernisation des réseaux primaires et secondaires** :

- Moderniser le réseau primaire qui participe à la réduction des temps de parcours :
  - Ajaccio-Corte-Bastia
  - Bastia-Bonifacio
  - Ajaccio-Bonifacio .
- Moderniser le réseau secondaire qui participe au maillage du bassin de vie :
  - liaisons entre les unités villageoises et le bourg-centre (pôle de proximité ou pôle intermédiaire suivant les cas) le plus proche ;
  - routes interdépartementales Sartène-Zonza-Solenzara et Porto-Evisa-Francardo ;
  - itinéraires de délestage d'intérêt régional : Puretone-Oletta-Saint-Florent ;
  - accès aux sites historiques et grands sites naturels ;
  - itinéraires de desserte touristique de l'intérieur.

Il est souhaitable que la priorité soit donnée aux liaisons entre les unités villageoises et le pôle de proximité le plus proche (écoles, médecin, commerces).

1.3. Objectif : renforcer les services de transport réguliers et à la demande

Conforter les liaisons régulières et mutualiser les moyens au sein des bassins de vie

Une attention particulière doit être portée à l'organisation des transports entre les pôles secondaires et/ou intermédiaires vers les pôles supérieurs. La qualité de ces liaisons, adaptée aux besoins démographiques (horaire, fréquence…), conditionne en effet une bonne articulation entre ces différents lieux de vie. Il est important que la population bénéficie aisément des services de transport mis en place par les différentes collectivités.

Trois axes d'**amélioration de la qualité de la desserte en transports collectifs** sont retenus :

- l'**optimisation des lignes régulières en place** (horaire, fréquence, information, communication) ;
- l'**utilisation mutualisée des lignes de transports scolaires pour le transport de voyageurs** ;
- la **mise en place au sein de chaque territoire de vie d'un titre unique de transport** quel que soit le service utilisé.

Créer des liaisons ponctuelles en milieu rural : le transport à la demande

Pour ce qui est de la mobilité entre les unités villageoises, les pôles de proximité et les autres pôles de rang supérieur de « l'armature urbaine », l'organisation des déplacements implique l'usage de **modes alternatifs principalement sous forme de transport à la demande.**

Pour ce faire, il faut développer l'offre de transports à la demande.

2. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DES SECTEURS À FORT CAPITAL PRODUCTIF

Le maillage routier est constitué de trois niveaux ; il s'appuie sur un « maillage principal », de bonne qualité qui permet la liaison entre les pôles supérieurs et les pôles secondaires et intermédiaires et un « maillage secondaire » qui dessert les bassins de vie mais aussi les grands itinéraires touristiques, les routes côtières et les pénétrantes qui desservent l'intérieur.

Au troisième niveau, se trouve l'ensemble des routes permettant d'accéder notamment aux unités villageoises et hameaux. Les capacités de ces routes vont généralement en diminuant au fur et à mesure que l'on pénètre dans la montagne ou que l'on s'éloigne des pôles majeurs.

Certains de ces espaces comme le Niolu; la Castagniccia; le Boziu mais aussi l'Alta Rocca; le bas Taravo ou encore le Sartenais offrent pourtant des potentialités productives agricoles et sylvicoles. Il s'agit d'espaces identifiés comme disposant de potentiels de production mais pâtissant d'un sous-équipement notoire.

L'objectif est d'améliorer la desserte des surfaces productives, afin de :

- **améliorer la gestion durable des surfaces agricoles et forestières ;**
- **accroitre la productivité agricole et forestière et améliorer le rendement économique ;**
- **prévenir les risques d'incendie et les risques environnementaux.**

Pour cela il convient de **prioriser** :

- à **court terme**, l'**amélioration et le maintien du bon fonctionnement du réseau routier tertiaire existant** afin de maintenir les exploitations agricoles et sylvicoles ;
- pour le plus **long terme**, l'étude de la faisabilité technique et économique, ainsi que la concrétisation de **l'extension du réseau routier** destiné à desservir ces espaces productifs afin d'établir un programme d'infrastructures routières destiné à les désenclaver.

Une convention entre la CTC et les Conseils Généraux permet la prise en compte des orientations du PADDUC et notamment du Plan Montagne concernant le renforcement des infrastructures de base, nécessaires au développement des différents territoires.

3. AMÉLIORER LE MAILLAGE DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

Les Technologies de l'Information et de la Communication sont omniprésentes dans l'ensemble des domaines de l'activité humaine, de la vie privée à la vie professionnelle. L'ensemble du monde qui nous entoure est désormais connecté accélérant ainsi les transformations sociétales à l'échelle planétaire. Le Numérique est devenu un formidable vecteur de changement et d'innovations rendant aussi plus complexe la recomposition des enjeux économiques, culturels et sociaux.

Pour un territoire comme la Corse, **le Numérique peut offrir des opportunités transformatrices, un levier au service de son projet de développement, de son émancipation et de la solidarité de ses territoires**. Pour que ces espérances ne se transforment pas en de profondes désillusions, il est nécessaire qu'élus et citoyens de Corse expriment des choix concrets tant au niveau techniques, économiques que politiques.

Tout d'abord, en matière de **développement des infrastructures de réseaux de télécommunication** et notamment du haut débit et du très haut débit, la CTC entend **développer une offre d'accès de qualité et un réseau performant sur l'ensemble du territoire insulaire**. Ces infrastructures constituent une condition nécessaire au développement harmonieux des territoires, au maintien de la cohésion et de l'équilibre entre le rural et l'urbain et à l'accès équitable de tous à un service désormais essentiel.

En même temps que le développement des infrastructures, il convient de s'attacher au **développement des services et des usages numériques**. La mise en œuvre d'infrastructures performantes de télécommunication doit s'envisager comme le **support à la création de services et d'usages innovants** susceptibles d'effets leviers durables pour le développement économique, social et culturel de l'île.

Pour cela, la Collectivité Territoriale de Corse a décidé d'orienter son action en faveur du numérique dans 3 directions (infrastructures, services et usages) afin de créer l'écosystème favorable au développement, à l'émancipation des populations.

3.1. Un axe infrastructure, qui privilégie une desserte équitable à très haut débit de l'ensemble du territoire insulaire

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse en juillet 2012 s'engage résolument pour **couvrir la Corse en très haut débit et ne laisser aucun des territoires insulaires au bord du chemin** ou en situation de fracture numérique.

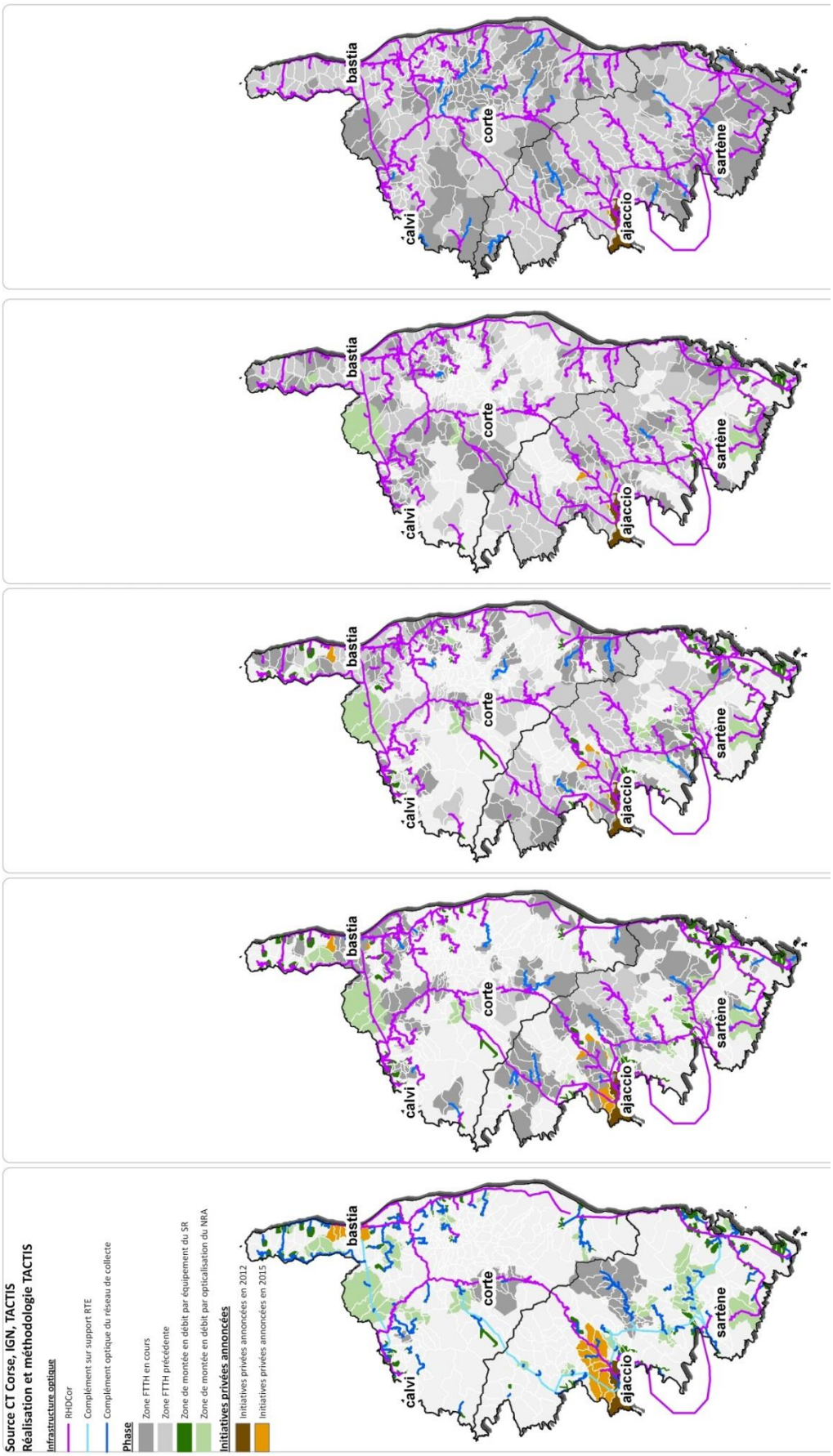
Les investissements qui seront consentis se feront autour **d'infrastructures en fibres optiques performantes**, ouvertes aux opérateurs, transparentes et neutres. Ces infrastructures en grande partie financées par les collectivités, viendront enrichir le patrimoine collectif de la Corse et valoriser les initiatives des territoires.

Pour préparer le **grand chantier du très haut débit,** il est nécessaire à court terme que tous les foyers insulaires disposent de l'accès à une offre haut débit ADSL supérieure à 8 Mbps. Une opération de montée en débit a été lancée par la CTC en 2013 afin d'améliorer la desserte sur 160 micro-territoires.

Mais la couverture très haut débit de la Corse doit rester la priorité des vingt prochaines années. Pour cela il convient d'envisager le déploiement du Très haut débit autour de 3 principaux chantiers :

- le maillage en fibre optique des territoires insulaires (réseau de collecte) doit être renforcé et structuré afin de permettre l'arrivée de la fibre dans chaque commune de Corse ainsi qu'en des points stratégiques du territoire (santé, éducation-recherche, service public, zone d'activités économique) ;
- **la desserte en fibre optique des foyers et des entreprises** (réseau de desserte) doit peu à peu se substituer au câble de cuivre pour que d'ici 30 ans au plus le cuivre soit définitivement abandonné ;
- Enfin, **la téléphonie mobile de nouvelle génération** doit assurer une couverture complète de la Corse afin d'offrir une alternative au réseau très haut débit filaire.

Le SDTAN de Corse et ses prochaines évolutions constituent l'axe directeur de la politique régionale en la matière d'aménagement numérique. **Il suppose la mise en place d'une gouvernance adaptée regroupant l'ensemble des collectivités** autour d'une politique concertée et subsidiaire d'aménagement numérique.



Evolution du très haut débit en Corse entre 2013 et 2033

3.2. Un axe d'accompagnement numérique apte à répondre au besoin d'émancipation sociale et culturelle et de développement économique de la Corse

En Corse, il est essentiel que le Numérique se mette au service d'une société plus équitable, plus juste, plus solidaire et plus participative. Pour cela, il faut à tout prix éviter que le numérique ne vienne renforcer les facteurs d'inégalités déjà existants.

Pour cela, il convient de faire converger deux visions :

- la nécessité que les **usages numériques soient accessibles à tous** quelles que soient les conditions de revenus, d'âges, ou d'habitat. Il s'agit de banaliser, de former aux usages numériques pour éviter toute nouvelle forme de fracture dans la société insulaire.
- Il s'agit aussi d'envisager le changement « par le numérique » pour **améliorer les services sociaux** (éducation, culture, entraide sociale), **économiques** (e-commerce, innovation ouverte, compétitivité) **et institutionnels** (administratif, citoyenneté)..

Pour cela, la Corse doit se doter dans ses territoires au plus près de la population de **dispositifs de médiation numérique** flexibles au fort potentiel de développement. Il s'agit **d'espaces physiques,** de « tiers-lieux » autour desquels se conçoivent, s'organisent, se mutualisent, les projets de territoire, les initiatives publiques et privées.

➔ Chaque territoire disposerait de son « tiers-lieu connecté » autour duquel se structurent 3 types d'espace outillés par les services et les outils numériques :

- des espaces pour la médiation et l'accès à des services à la population, culturel et éducatif ;
- des espaces de travail et d'entrepreneuriat ;
- des espaces de projets de territoire et d'innovation.

L'on sait que les déplacements peuvent être modulés - en nombre et en distance - en fonction d'une part des conditions de travail, de scolarisation et d'emploi, mais aussi de l'offre de services accessibles. Ces « tiers-lieux » doivent favoriser un allègement de ces contraintes. Notamment en milieu rural, elles peuvent permettre d'organiser autrement le travail et les services (comme certains services de santé par exemple).

➔ La mise en œuvre d'un tel réseau devra être décrit dans le cadre d'un Schéma d'Aménagement des Tiers Lieux en partenariat avec les collectivités territoriales locales et les initiatives locales (privées et publiques).

3.3. Les autres réseaux

En ce qui concerne les réseaux de base hertziens (WiMAX, Wi-Fi, satellite, téléphonie mobile, etc.) ou d'électricité, il faut noter que certaines zones du territoire souffrent d'une mauvaise, voire d'une absence, de couverture.

Nous proposons de fixer comme objectifs à court et moyen terme :

- la sécurisation du réseau hertzien (ex : rendre les relais autonomes en énergie pour éviter les coupures immédiates en cas de panne électrique) ;
- le déploiement planifié de l'électrification rurale qui est un enjeu de l'aménagement du territoire.

B. AXE 2 – GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES LOCALES ET ACCROITRE LA VALEUR AJOUTÉE PRODUITE

La montagne et l'intérieur présentent une richesse touristique, agricole, sylvicole et patrimoniale exceptionnelle qu'il convient à la fois de préserver et de valoriser.

Cette richesse qui contribue à l'image de qualité de la Corse constitue une source d'attractivité pour le secteur touristique et un potentiel pour le secteur primaire.

1. ASSURER UNE DIVERSITÉ DES USAGES DES SOLS ET NOTAMMENT CEUX DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Entre 1980 et aujourd'hui, la tache urbaine a été multipliée par environ 2,4 alors que parallèlement la population a été multipliée par 1,3. 11 500 ha des espaces gagnés par la tache urbaine ces trente dernières années l'ont été sur des terres à potentialités agricoles telles que définies par la SODETEG dont 61 % sur des terres cultivables et 37 % sur des espaces pastoraux.

Cette tendance affecte les espaces périurbains, littoraux et même de l'arrière-pays et d'une façon générale les terrains à faible pente, les plus favorables à la mécanisation mais aussi à la construction.

Dans l'intérieur de la Corse, dans un contexte de rareté, l'artificialisation des sols peut également toucher les plateaux, les fonds de vallée, les espaces en terrasse ou mécanisables dans les couronnes urbaines, et les abords immédiats des axes de circulation.

Par ailleurs, la diminution des activités agricoles et pastorales de l'intérieur de l'île ainsi que le développement de l'élevage extensif ont contribué à une augmentation des friches et du couvert forestier. Les paysages montagnards ont depuis longtemps été façonnés par les pratiques culturales et pastorales. La régression de ces pratiques laisse à penser que les surfaces boisées et emmaquisées continueront de progresser au cours des prochaines décennies.

Compte tenu des pentes et des caractéristiques des zones concernées, la fermeture des paysages peut se révéler localement préoccupante à différents points de vue :

- **économique :** accélération de la désertification, perte de potentialité touristique, agricole, pastorale et sylvicole ;
- **écologique :** régression de certaines espèces liées aux milieux ouverts, au pastoralisme (gypaète, plantes alticoles des milieux ouverts …) ;
- **risques naturels :** augmentation de la sensibilité au feu, biomasse inflammable et disparition des discontinuités ;
- **social :** dégradation et fermeture paysagère, diminution de l'accessibilité et de l'appropriation par le grand public, disparition du tissu social de proximité (disparition de la société pastorale et agraire).

Afin d'inverser ces deux tendances d'artificialisation des sols d'une part et d'enfrichement d'autre part, il convient de redéployer les secteurs agricoles et sylvicoles, pans de l'économie productive.

L'action globale s'articule autour du triptyque de :

- **préservation et de mobilisation du foncier ;**
- **une politique ambitieuse de développement agricole (installation-reprise/création, formation, modernisation des exploitations…);**
- **une politique volontariste de soutien au développement rural.**

Conformément à la délibération du 26 juillet 2012[27] et à la délibération du 8 novembre 2013 votées par l'Assemblée de Corse[28] et des prérogatives du PADDUC en matière de planification, d'aménagement et de développement durable ; compte-tenu du projet de **doubler la production agricole et sylvicole à trente ans**, de la rareté du foncier agricole et notamment du foncier cultivable, des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation, **les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :**

- **protéger et maintenir les terres cultivables et mécanisables agricoles et valoriser les équipements publics (irrigation) liés à l'agriculture soit environ 105 770 ha,**
- **maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif,**
- **protéger les espaces naturels et forestiers.**

Les prescriptions de la loi « Montagne » s'appliquent en matière d'espaces agricoles sur 333 communes et en raison des spécificités géographiques de la Corse, la loi donne au PADDUC la possibilité d'en préciser les concepts. Aussi, en matière d'espaces agricoles, dans le chapitre « *Modalités d'application de la loi « Montagne »*, les règles d'usage des « espaces de production » sont encadrées par la typologie suivante :

- **les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités.** Ils sont constitués par les espaces cultivables et mécanisables à potentialité agronomique, par les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, par les espaces équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation. Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des espaces proches du rivage ; ils font alors l'objet d'une règlementation renforcée.
- L**es espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.** Ils sont constitués par les espaces non mécanisables reconnus d'intérêt agronomique et fonctionnel pour les systèmes de production traditionnels (élevage et arboriculture traditionnels).
- **Les espaces naturels et de redéploiement sylvicole et agro-sylvo-pastoral.** Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

[27] Délibération n°12/132 AC portant définition d'un modèle de développement pour la Corse arrêtant les grandes orientations et la stratégie d'élaboration du PADDUC
[28] Délibération n°13/233 AC du 8 novembre 2013 - Orientations stratégiques agriculture, développement rural et forêt

2. CONFORTER LES ACTIVITÉS DE MONTAGNE ET ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES SITES

Le Plan Montagne propose de conforter les activités de montagne et de viser une meilleure gestion des sites. Une trame d'un **schéma d'activités et de loisirs de pleine nature** est proposée autour de trois grands axes qui pourra ensuite être développé par les différentes structures et politiques sectorielles des collectivités locales et des services de l'Etat compétents. Le rééquilibrage des activités touristiques doit permettre une répartition plus équitable des avantages socio-économiques, qui passe par une complémentarité accrue du littoral et de la montagne, ainsi que des activités qui s'y pratiquent.

2.1. Redynamiser et réorienter géographiquement la fréquentation touristique et ses retombées

Objectif : renforcer le concept de « ville-porte » du littoral vers intérieur

La fréquentation touristique de l'intérieur est principalement polarisée autour du GR 20, ainsi qu'autour des lacs de montagne. Mais au-delà de ces quelques sites très fréquentés, les territoires de l'intérieur souffrent d'une sous-fréquentation et d'une méconnaissance de la part des masses touristiques balnéaires. La tendance est tout de même à l'évolution puisque les offices de pôle, mis en place par l'Agence du Tourisme de la Corse, dont la plupart sont situés sur le littoral, sauf pour Corte, ont en charge la mise en tourisme de l'intérieur de leur territoire respectif.

Ces neuf offices de pôle doivent pérenniser leur action et faire en sorte que les villes littorales deviennent de véritables « villes-portes » vers l'intérieur. **La destination montagne doit être promue par les offices afin d'irriguer les communes de l'intérieur.**

Objectif : conforter la stratégie de développement du tourisme rural et renforcer l'offre d'hébergement dans l'intérieur

Il s'agit de **continuer d'aider à la structuration de l'offre touristique dans l'intérieur**. notamment en **soutenant à la fois les structures d'hébergement existantes, mais aussi en aidant à la création d'entreprises** pour les Activités Physiques de Pleine Nature. A ce titre, l'Agence du Tourisme de la Corse propose des aides aux structures d'hébergement mais aussi aux collectivités pour aménager les lieux touristiques qui nécessitent des installations et équipements.

Il est aussi nécessaire, au-delà de la structuration de l'offre touristique, de **conforter et de renforcer l'offre d'hébergement dans l'intérieur,** à la fois en permettant aux structures existantes d'adapter leurs établissements, mais aussi en développant une offre d'hébergements professionnels encore trop réduite par rapport au littoral.

Objectif : valoriser l'offre de tourisme culturel, patrimonial et agrotouristique de l'intérieur

L'intérieur de la Corse est un territoire dont le potentiel touristique est particulièrement important. La qualité architecturale des villages et le patrimoine culturel et naturel, les savoir-faire locaux, l'art de vivre et la qualité d'accueil sont de véritables facteurs de différenciation et d'attractivité de la destination « Corse ». De plus, la valorisation des sites archéologiques et plus particulièrement des petits sites, à travers la mise en place de sentiers thématiques permettrait le développement d'un tourisme à l'année.

Le tourisme patrimonial, culturel et l'agrotourisme sont des secteurs à structurer pour rééquilibrer les flux touristiques. Cette association permet de favoriser un rééquilibrage saisonnier et territorial.

Il s'agira aussi de **continuer à réhabiliter le patrimoine bâti** protégé et non protégé pour conforter et renforcer l'attractivité des territoires de montagne. Il sera intéressant de **développer le mécénat** notamment auprès de la

diaspora dont le rôle à jouer pourrait être fondamental d'un point de vue financier et ce en complément du soutien public.

Enfin, **les activités artisanales d'art et de production doivent être confortées** pour qu'elles puissent continuer à transmettre les savoir-faire auprès des générations futures et des touristes. Les produits locaux sont aussi le reflet de la culture et du terroir et sont, à ce titre, indissociables des traditions de l'île. La mise en place de formations adaptées de tous niveaux, en complément des formations existantes, permettra de répondre à des besoins identifiés mais aussi de **proposer des produits labélisés de qualité**, parallèlement à la filière agro-alimentaire.

2.2. Diversifier l'offre d'activités de pleine nature et structurer la formation et l'emploi

Objectif : rééquilibrer l'offre d'activités de pleine nature en faveur de la montagne et diversifier les Activités Physiques de Pleine Nature selon les saisons

L'offre d'activités de pleine nature est aujourd'hui essentiellement concentrée autour des randonnées et du canyoning. Pourtant **certaines activités pourraient être développées ou renforcées, comme les activités équestres ou le Vélo Tout Terrain.** Le rééquilibrage en faveur des activités de montagne, implique que l'offre d'activités s'adapte aux évolutions pour **permettre notamment l'étalement de la saison.** La mise en place, par exemple, de sentiers dédiés à la pratique du VTT est une formidable opportunité pour développer l'intersaison.

La diversification doit aussi se réaliser à travers le développement des sports et activités de pleine nature comme la **randonnée**, mais aussi les **sports d'hiver** dont la pratique par les locaux et les clientèles touristiques reste encore trop restreinte. Le développement du ski nordique, de fond ou de randonnée ainsi que la pratique des raquettes permettraient de cibler des clientèles diversifiées et d'étaler dans le temps et l'espace la saison touristique.

Le réaménagement ou la redynamisation des anciens domaines de ski devront être mis à l'étude et soutenus :

- lorsqu'ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et des habitats des espèces fragiles ou menacées mentionnées sur la Liste rouge réalisée par l'UICN (Union internationale pour la conservation de la nature) et le Muséum national d'histoire naturelle et dans le réseau « Natura 2000 » (mouflon, gypaète barbu, etc.). ;
- à condition qu'ils ne nécessitent pas de méthodes artificielles de fabrication de la neige.

En raison du réchauffement climatique et de la remontée des limites pluie /neige, l'évolution de l'enneigement depuis 25 ans sera déterminante dans la localisation et les caractéristiques des projets à développer.

L'Annexe 8 valant Schéma d'Orientation pour le Développement Touristique poursuit ces objectifs à travers des orientations méthodologiques.

Objectif : former et sensibiliser

Pour que les futures générations de Corses soient les acteurs de la montagne de demain, **la formation et l'éducation, dès le plus jeune âge**, est indispensable. L'organisation des classes et/ou des séjours de découverte de la nature, des paysages et des activités sportives de pleine nature doit être soutenue et encouragée. La sensibilisation à notre environnement spécifique doit être renforcée, ce qui doit permettre aux jeunes d'envisager des perspectives de carrière et de développement d'activités dans ces filières. Des formations débouchant sur la pluriactivité, comme les sports-études, favorisent la réalisation de ces objectifs. Pourrait être envisagé le développement de sections rattachées dans des établissements de montagne (lycées ou collèges) afin de rendre plus accessible et plus diversifiée l'offre de formation professionnelle.

Les plans régionaux de développement des formations de l'enseignement supérieur, établis par la CTC, doivent mieux prendre en compte les orientations relatives au développement économique, social, sportif et culturel de la montagne, contenues dans le présent Plan.

Objectif : encadrer les professionnels de la montagne

A la formation, s'ajoute la nécessité de sécuriser les activités des professionnels du tourisme de montagne, ayant une connaissance fine du milieu insulaire, par la mise en place par la Collectivité Territoriale, le Parc Naturel Régional et les professionnels d'un label de qualité spécifique garanti par un organisme indépendant. Ce label donnerait une meilleure visibilité des professionnels corses, les différencierait auprès des opérateurs touristiques et permettrait une promotion spécifique par l'ATC.

Enfin, il s'agit d'encourager la mise en place d'une structure ou d'un organe commun de concertation de professionnels du tourisme de montage afin de permettre un échange régulier et constructif entre opérateurs touristiques confrontés aux mêmes problématiques et enjeux.

2.3. Proposition pour une meilleure gestion des espaces et des milieux

Objectif : gérer les lieux pour préserver les espaces devant supporter une fréquentation touristique et aménager les pratiques de manière à favoriser un développement local respectueux de l'environnement.

Le développement des activités touristiques en montagne, de restauration ou encore d'hébergement, engendre aussi une consommation foncière exponentielle, une dégradation environnementale et des bouleversements sociaux.

Pour prévenir ces risques, le développement touristique doit s'accompagner :

- **de planification (SCOT, PLU…) ;**
- **d'une politique cohérente d'équipements et aménagement (pôles touristiques) ;**
- **de gestion et de protection des espaces et milieux ;**
- **de mise en place de conventions de gestion par les Collectivités Locales et les opérateurs touristiques ;**
- **d'un recensement des espaces remarquables et caractéristiques de la Montagne s'accompagnant de mesures de protection effectives (surveillance, gardiennage, fermeture des accès si besoin) destinées à leur préservation ;**
- **de recensement des sites et itinéraires touristiques et des Plans de gestion, notamment par les Conseils Généraux ;**

Les sports motorisés, les randonnées motorisées et certaines formes de tourisme occasionnant des dérangements de la faune sauvage (promenades en hélicoptères notamment) et des impacts importants sur l'environnement ne pourront pas être considérés comme des formes de tourisme à promouvoir sur les lieux bénéficiant d'une protection particulière.

3. CONFORTER L'EMPLOI ET SÉCURISER LES PLURIACTIFS

Le regain démographique de l'intérieur ne peut être envisagé que si les conditions sont réunies pour que des emplois continuent à se créer dans le rural et en montagne. La pluriactivité est une des solutions pour ces territoires ; elle lie étroitement les emplois de l'économie traditionnelle montagnarde (comme l'agriculture) et les activités touristiques (hébergement, restauration, loisirs de pleine nature). La pluriactivité est essentielle au maintien de la vie dans l'intérieur mais elle est souvent davantage subie que voulue. Or, si l'on souhaite véritablement faire de la montagne un secteur d'avenir pour la jeunesse, des solutions doivent être envisagées pour répondre à la complexité du statut du pluriactif.

Même si des solutions existent, telles que les groupements d'employeurs ou les coopératives d'emplois, ou encore les contrats de travail intermittents ou à temps partagé, elles ne sont que partiellement satisfaisantes.

La mise en place d'un guichet unique, permis par la loi « Montagne », répondrait mieux à la problématique statutaire des professionnels pluriactifs pour encadrer leurs multiples activités. Toutefois il est impératif qu'un **véritable statut social et fiscal de pluriactif** soit étudié notamment par les services de l'Etat.

Le guichet unique favorise la complémentarité des activités saisonnières, l'allongement et l'enchaînement des périodes travaillées, et permet de fidéliser les salariés dans le cadre de parcours professionnels pluriactifs durables. Ces lieux d'accueil de proximité, spécialisés, sont connus sous plusieurs appellations[29] : Maison des Saisonniers, Espaces Saisonniers, Cellule d'Accueil…

[29] Le portage et la gouvernance de ces structures varient selon les territoires et bien évidemment selon leurs histoires respectives. Souvent crées ou développées directement par les communes ou structures intercommunales, elles sont aussi parfois portées et pilotées par des initiatives associatives. Le périmètre d'intervention du guichet diffère d'un territoire à l'autre selon l'intensité de l'activité et donc des emplois générés.

C. AXE 3 – UN URBANISME RURAL VISANT À OFFRIR DU LOGEMENT ADAPTÉ DANS UN CADRE PATRIMONIAL ET FONCTIONNEL

1. UNE OFFRE DE LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

La production de logements dans les communes de « Montagne » doit s'articuler autour de la réhabilitation de logements et la construction de logements neufs, notamment sociaux, pour accueillir et maintenir la population.

Une politique active de rénovation du parc existant doit permettre de satisfaire aux exigences en matière de performance énergétique et de salubrité, et de résorber le logement vacant. En effet, compte tenu du vieillissement du parc de logements de l'intérieur, un véritable plan de rénovation du bâti existant, notamment sur le plan énergétique, doit être lancé.

- **Le Schéma Régional Climat Air Energie évalue à 88 millions d'euros/an sur trente ans le stock de logements à réhabiliter. Ce vaste chantier doit également mobiliser activement les professionnels du bâtiment qui devront accompagner cette mutation y compris dans l'intérieur ;**
- **Les conventions de location dans le parc locatif privé pour les familles les plus défavorisées doivent être développées.**

La rénovation des logements doit cibler en priorité les propriétaires occupants et les locataires du parc privé, tant dans l'urbain que dans le rural, qui sont les premières victimes du phénomène de précarité énergétique. De même, de nombreux logements sociaux doivent également être traités (propriétaires occupants ou locataires). Les projets soutenus par les pouvoirs publics devront inclure, au-delà des contraintes techniques, un volet accompagnement social des populations concernées. De plus, en contrepartie de l'octroi d'aides publiques aux projets de rénovation ou réhabilitation, des conditions de prix de revente et de location doivent être posées.

La construction de logements permanents et notamment sociaux est la seconde priorité. Il est impératif de soutenir, comme la CTC l'a vigoureusement initié, les bailleurs sociaux dans la production de logements de ce type. Pour répondre à cet enjeu central, l'Assemblée de Corse a voté un train de 31 mesures orientées principalement vers la production de logements au service du plus grand nombre. Ce dispositif a été matérialisé par un guide des aides au logement dont peuvent bénéficier l'ensemble des acteurs de l'habitat, au rang desquels les communes.

Il est aussi nécessaire de diversifier l'offre en logement social de façon à répondre le plus efficacement possible aux impératifs sociaux. Ainsi, sur chaque territoire communal, en fonction des éléments de diagnostic, la politique du logement doit proposer de l'habitat en PLUS[30], PLAI[31], ou sous forme de partenariat public/privé pour favoriser l'émergence de logements abordables. L'accession sociale doit être poursuivie et intensifiée dans la mesure où elle permet d'une part, à des ménages modestes de devenir propriétaires et d'autre part, de libérer pour d'autres, des

[30] *Prêt Locatif à Usage Social*
[31] *Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

disponibilités dans le parc communal locatif. D'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre à la condition qu'ils permettent un accès abordable à un logement décent.

La stratégie de production de logements dans les zones rurales devra être définie à l'échelle locale de façon à répondre au mieux aux besoins des territoires.

Il reste que le besoin exprimé sur l'ensemble de la région est estimé à 1500 logements à produire par an dont 600 logements sociaux sur une période de 10 ans. Les stratégies locales doivent donc s'inscrire dans cet objectif de production de logements permanents et accessibles.

L'Office Foncier de Corse viendra soutenir cette production de logements dans le rural.

Il est important de préciser que la production de logements reste sous influence d'une part des règles d'urbanisme (cf. Modalités d'application de la loi « Montagne ») et d'autre part, des politiques d'aménagement et d'urbanisme qui déterminent les orientations à donner aux différents secteurs (cf. PADD -Chapitre III).

2. LA MAITRISE DE L'URBANISATION, GAGE DE PRÉSERVATION PATRIMONIAL ET DE FONCTIONNALITÉ

La montagne corse présente une richesse patrimoniale exceptionnelle, tant par son petit patrimoine, son architecture rurale que par son urbanisme qu'il convient de préserver et de valoriser.

A partir des constats précédemment présentés, des préconisations sont faites pour mettre en œuvre les modes d'urbanisation viables, tant du point de vue juridique, que technique, et respectueux de l'environnement.

Les prescriptions de la loi « Montagne » s'appliquent en matière d'urbanisme sur 262 communes et en raison des spécificités géographiques de la Corse, la loi donne au PADDUC la possibilité d'en préciser les concepts. Aussi, en matière d'urbanisme, dans le chapitre « Modalités d'application de la loi « Montagne » le PADDUC précise :

- **les formes urbaines** pouvant supporter une extension de l'urbanisation : les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ;
- **les modes d'urbanisation** autorisés par ces deux lois : l'extension en continuité, l'extension en discontinuité : le Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement (HNIE) ;
- les **conditions d'une intégration à l'environnement** des projets d'urbanisation.

Dans un souci d'aide à la décision de la maîtrise d'ouvrage publique, le PADDUC rappelle :

- **les conditions de faisabilité juridique** : document d'urbanisme opposable, présence non équivoque d'une forme urbaine reconnue par le texte de loi qui s'applique sur le territoire, respect d'un mode d'urbanisation prévu par la loi et respect des précisions normatives du PADDUC en la matière ;
- **les conditions de faisabilité technique** : analyse de la capacité d'accueil en fonction des besoins (dimension du projet) et présence d'un foncier libre urbanisable ;
- **les conditions d'une réalisation de qualité** (insertion paysagère et patrimoniale) ;
- **les conditions d'un renforcement urbain** (la densification).

Ces précisions ne rajoutent pas de contraintes supplémentaires mais apportent des éléments de compréhension nécessaires et adaptés aux spécificités locales. Elles permettent de sécuriser l'application des notions d'urbanisme et d'édicter ce qu'il est possible de faire en matière de construction et d'aménagement.

D. AXE 4 – POUR UNE GESTION TERRITORIALE : UN OUTIL D'ANALYSE ET UNE POLITIQUE FINANCIÈRE ET FISCALE INCITATIVE

1. UN OUTIL D'ANALYSE : LA TYPOLOGIE DE LA MONTAGNE

Le diagnostic a démontré l'importance d'analyser les niveaux de contraintes par commune plutôt que de faire un zonage de la montagne corse, qui ne rendrait pas compte de la complexité insulaire, et des niveaux de contraintes différenciés d'un territoire à l'autre.

Cette typologie a pour objectif de venir objectiver les contraintes sociodémographiques et géographiques communales. Elle a été établie selon les critères suivants :

- densité démographique ;
- évolution moyenne annuelle de l'emploi ;
- niveau de service à la population ;
- part de surface communale ayant une pente intérieure ou égale à 20% ;
- altitude moyenne ;
- temps d'accès aux pôles supérieurs de rattachement.

1.1. Type d'indicateurs pouvant être intégré dans la matrice

Type d'indicateurs	Indicateurs	Source	Intérêt
Démographique	Évolution démographique	INSEE	Niveau d'occupation humaine
	Part de population de telle tranche d'âge sur la population totale	INSEE	Petite enfance Personnes âgées
Economique	Evolution du nombre d'entreprises	INSEE	Dynamique économique
	Part d'entreprise de tel secteur sur total des entreprises	INSEE- Base Permanentes des Equipements	Analyse sectorielle du tissu économique
	Budget communal par habitant	Trésor public	Indicateurs de la capacité financière communale par hab.

1.2. Utilisation de la matrice

La « typologie des communes contraintes » a pour vocation essentielle d'être une carte de diagnostic qui permet de caractériser l'ensemble des communes de Corse.

Cependant, cette méthode lorsqu'elle aura été affinée par des critères géographiques, économiques et sociodémographiques accroissant sa pertinence, pourra évoluer selon les caractéristiques locales et selon les différentes politiques sectorielles à mettre en œuvre.

Cette méthode ainsi affinée pourra permettre :

- d'adapter les politiques publiques sectorielles menées par la CTC ;
- d'ajuster les taux des subventions selon le niveau de contraintes territoriales et de veiller à intégrer dans les systèmes d'aide de la CTC l'application des régimes notifiés d'exemption et de minimis, en particulier ;
- de bonifier et/ou pondérer des dotations du fonds régional d'aides aux équipements aux communes/aux intercommunalités /aux territoires de projet ;
- d'ajuster le niveau d'assistance des acteurs locaux dans l'élaboration des projets de leur territoire en matière d'ingénierie.

2. DES DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET FISCALES INCITATIVES (A ENVISAGER)

Les contraintes auxquelles sont confrontées les communes qui composent, à des degrés divers, la montagne corse constituent autant de difficultés et parfois d'obstacles au développement d'activités productives, que celles-ci soient de nature agricole, sylvicole, artisanale, ou de services à la personne.

Les surmonter et rendre ces territoires plus attractifs pour l'implantation de telles activités économiques suppose de la part des pouvoirs publics la conception et la mise en œuvre de politiques incitatives qui, sans être pénalisantes pour d'autres communes qui ne font pas partie de l'intérieur de la Corse, créent un avantage comparatif venant compenser les contraintes de toutes natures qui sévissent en défaveur de l'expansion d'une économie productive dans ces espaces montagnards aux enjeux spécifiques.

L'effet incitatif visé passe par une différenciation des politiques publiques, laquelle doit s'appuyer sur des dispositifs financiers d'une part et fiscaux d'autre part, discriminants et proportionnels aux niveaux de contraintes à compenser.

Ainsi est-il proposé de rechercher à rétablir une équité territoriale dans les facteurs de localisation des activités productives entre les différents niveaux de contraintes qui expliquent et qui caractérisent les gradients observés de développement économique depuis les communes urbaines et littorales jusqu'à celles les plus dévitalisées de l'intérieur de la Corse.

La traduction opérationnelle et réelle de la volonté politique exprimée dans le Plan Montagne se manifestera donc par la conception et l'élaboration de dispositifs financiers avantageux et de dispositifs fiscaux spécifiques aux espaces contraints qui constituent l'intérieur de la Corse. Et ce dans l'unique objectif de favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques productives au sein de l'espace montagnard corse.

Par conséquent, il est impératif de traduire cet interventionnisme différencié en faveur de l'intérieur de la Corse par :

- des propositions à venir de la part de la CTC et ses agences et offices, de dispositifs sectoriels financiers différenciés en faveur des projets situés dans ces espaces;
- l''étude d'un véritable statut fiscal spécifique, notamment en lien avec les services de l'Etat et tenant compte des régimes fiscaux existants (ZRR, etc.).

Le diagnostic territorial (Livret 2 du PADDUC) rappelle un constat récurrent depuis de nombreuses années : le déséquilibre entre le littoral et l'intérieur. Si le premier a pu connaître un essor relatif, le second tend à subir les conséquences de l'exode rural, des difficultés d'accès aux services, de l'état des voies de communication, etc…

Cette situation nécessite des mesures spécifiques visant à revitaliser et à pérenniser les activités économiques et la vie sociale dans les territoires ruraux et montagnards qui sont dépositaires de notre mémoire collective et de notre identité culturelle.

La zone franche de Corse, instituée dans les années 90, a prouvé son efficacité pour créer et développer des activités économiques pérennes. La situation de nos territoires ruraux et de montagne nécessite une action dérogatoire forte qui prendrait la forme d'une Zone Franche pour la Ruralité et la Montagne Corse (ZFRMC) instaurée pour une période de dix ans.

Une étude en déterminera le périmètre et les bénéficiaires, les mesures conservatoires, les mesures fiscales et sociales d'accompagnement et enfin les modalités de financement.

III. LES MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE EN CORSE

A. LOIS « MONTAGNE » ET « LITTORAL », LE CONTEXTE PARTICULIER DE LA CORSE

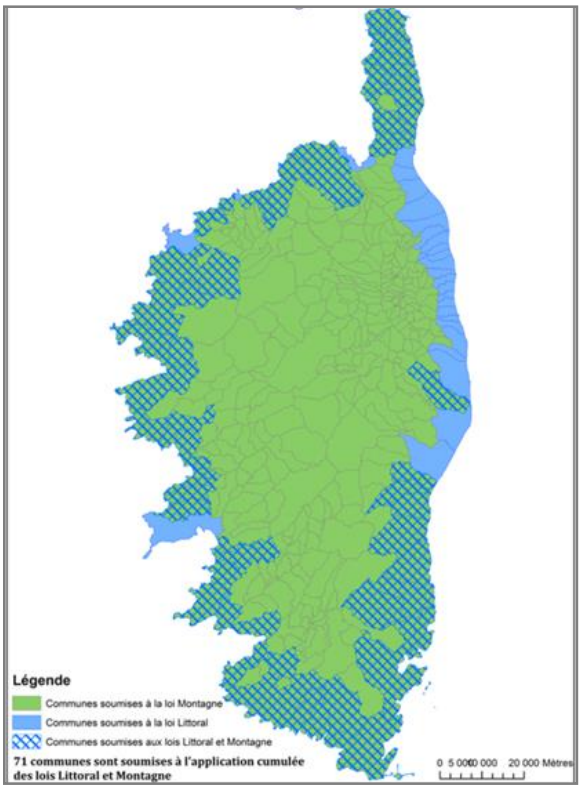
Comme souligné dans l'introduction, la Corse est soumise à l'application de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « Littoral ».

Les lois « Littoral » et « Montagne » s'appliquent de façon différenciée en fonction des territoires. Cette application des lois « Littoral » et « Montagne » concerne :

262 communes qui ne sont soumises qu'à la « loi montagne » (en vert sur la carte ci-contre)

27 communes qui ne sont soumises qu'à la loi « Littoral » (en bleu sur la carte ci-contre)

71 communes qui sont soumises conjointement à la loi« Littoral » et à la loi « Montagne » (en hachures bleues sur vert sur la carte ci-contre).



Carte des communes soumises aux lois « Montagne », « Littoral » et mixtes

Cette double application[32] est perçue par les élus de la montagne comme une accentuation de contraintes liées, d'une part, à la restriction des surfaces sur lesquelles équipements ou constructions peuvent être autorisés et, d'autre part, à la superposition de procédures spécifiques très diverses.

---

[32] Le principe de l'application cumulative est écarté par certains textes[32], dans certains cas limitativement énumérés. Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer, il sera fait application des seuls principes d'urbanisation de la loi « Littoral », cette disposition écarte donc expressément l'application de la loi « Montagne »au profit de la loi « Littoral ».
Sur le reste du territoire communal, où les deux lois s'appliquent, il sera en revanche fait cumulativement application des deux textes. On fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Selon la rédaction de l'article L. 4424-11 du Code Général des Collectivités Territoriales issu de la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, celui-ci peut préciser les modalités d'application des lois « Littoral » et « Montagne » en fonction des particularités géographiques locales.

Le PADDUC entend se saisir de cette compétence, de façon à sécuriser les espaces par une stratégie d'équilibre entre protection et développement et, dans le même temps, de façon à sécuriser les documents d'urbanisme locaux.

La problématique d'aménagement de la montagne et de l'intérieur corse se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :

- d'une part, c'est la déprise humaine et la régression des activités agricoles et pastorales, gestionnaires de l'espace, qui favorisent l'augmentation du couvert végétal et une consommation désorganisée des sols ;
- d'autre part, c'est le mitage et la banalisation de l'architecture rurale, qui déstructurent la fonctionnalité des villages et le paysage.

Aussi, seront précisées, au titre des modalités d'application de la loi « Montagne » :

- **les notions se rapportant aux modes d'urbanisation (1)**
- **la notion de terres agricoles, pastorales et forestières à préserver (2)**

La présente partie répond à l'habilitation législative concernant la précision des modalités d'application de la loi « Montagne » adaptées aux spécificités géographiques de la Corse.

Il est le fruit d'un travail concerté et co-construit.

L'objectif étant de donner aux acteurs compétents en matière d'urbanisme (communes, services de l'Etat et personnes publiques associées) un cadre de lecture commun de la loi « Montagne » qui doit servir d'aide à la décision, et assurer la juste application de la loi dans ses objectifs de préservation et de développement.

A court terme, les « espaces, paysages et milieux les plus remarquables » au sens de l'article L. 145-7-I-2 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une étude afin d'identifier les sites à protéger et les mesures d'aménagement ou de gestion à mettre en œuvre.

En principe, ce sera la loi « Littoral » qui encadre d'une manière plus stricte, l'extension de l'urbanisation, que ne le fait la loi Montagne, ce qui concernera les 71 communes précédemment citées.
Mais la loi « Montagne » s'appliquera lorsqu'il s'agit de sujets relatifs aux chalets d'alpage, aux routes situées en dessus de la limite forestière, à l'exigence de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ou à la protection des terres agricoles.

B. LES NOTIONS SE RAPPORTANT AUX MODES D'URBANISATION

Au même titre que le littoral, la montagne dispose d'une règle spécifique (loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne) qui détermine les conditions de son aménagement, de son développement touristique et de la protection des espaces sensibles qui la composent.

En Corse, en matière d'urbanisme, elle s'applique à 262 communes qui recouvrent des caractéristiques physiques, économiques ou encore démographiques très différentes.

Aussi, pour faciliter l'application de la règle d'urbanisme posée pour les territoires de montagne, il convient :

- d'identifier les formes urbaines autorisant les extensions de l'urbanisation (1.1) ;
- de préciser les modes d'urbanisation autorisés et les conditions de leur réalisation (1.2).

1. L'IDENTIFICATION DES FORMES URBAINES AUTORISANT LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

BOURG, VILLAGE, HAMEAU, GROUPE DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES OU D'HABITATIONS EXISTANTS

A l'article L. 145-3-III, la loi « Montagne » **identifie et désigne les formes urbaines devant servir d'assise à une extension de l'urbanisation**. Il s'agit des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

On retient que **la loi « Montagne » établit une hiérarchie entre les formes urbaines mentionnées.** Elle fixe de façon décroissante celles qui peuvent supporter une extension de l'urbanisation. En les identifiant, elle offre une certaine souplesse en matière de possibilité d'urbanisation en même temps qu'elle recherche à prendre en considération les différents modes d'habiter et de produire dans les communes de montagne.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « Montagne », sont susceptibles d'être étendus, les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

En conséquence, le PADDUC pose pour principe qu'un document d'urbanisme (carte communale, PLU, PLUi, SCOT) d'une commune ou d'une intercommunalité soumise à l'application de la seule loi « Montagne », qui entend étendre l'urbanisation, doit au préalable **identifier distinctement ces entités urbaines.**

Ils doivent explicitement apparaître dans les documents d'urbanisme.

Il est également nécessaire de **définir de façon non équivoque les limites du village et de l'agglomération**, avant toute extension, en utilisant également le faisceau d'indices et critères des grilles de lecture la continuité urbaine (cf. p. 72 et 73).

Les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels l'extension peut être structurée, sont généralement étudiés au cas par cas par la jurisprudence. Ces formes urbaines varient en fonction des spécificités géographiques locales et des modes d'urbanisation traditionnels. Il est donc recommandé de les identifier dans un PLU ou une carte communale. **Au besoin, une grille de critères sera établie pour aider les maîtres d'ouvrages publics à l'identification des différentes formes urbaines de leur territoire.**

Le bourg

Dans la hiérarchie des typologies urbaines, le bourg constitue un gros village présentant certains caractères urbains. « *Ils sont le siège de marchés ou de foires et abritent des services élémentaires*[33] ».

Le village

« Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie […][34] ».

Le hameau

La terminologie de hameau fait référence à « un petit groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions telles que des bâtiments d'exploitation agricole en zone de montagne, isolés et distincts du bourg ou du village. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. À l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée […] [35]». Une grille décrit les caractéristiques urbaines et les fonctions d'un hameau (cf. 76).

Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

« Un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment : de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. […]Quant à la notion de constructions « traditionnelles », au sens large et au-delà d'un strict sens architectural, elle peut viser des constructions dont la destination n'est pas l'habitation, ce qui, en montagne, eu égard à la tradition économique locale, pourrait concerner des bergeries ou des étables, des granges, des fermes voire des bâtiments de « l'industrie » agricole (coopératives fromagères, laiteries…) [36]».

Les espaces urbanisés

Outre les possibilités d'extension en continuité de l'urbanisation accordées aux formes urbaines (les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes) prévues par la Loi « Montagne », le régime général de l'urbanisation prévoit la possibilité de densifier les espaces urbanisés. Leur identification est stratégique, en effet la densification de ces espaces répond au double objectif d'une part de lutte contre l'étalement et de gestion économe du foncier et d'autre part de réparation du cadre paysager bâti et du cadre de vie. Leur reconnaissance revêt aussi un intérêt socio-économique.

---

[33] *La notion de bourg, P.Merlin, F. Choay (dir.), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Puf, 2010.*
[34] *Définition apportée par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, publiée au JO le 27/10/2009.*
[35] *Ibid.*
[36] *Ibid.*

Leur identification repose notamment sur :

- le nombre et la densité des constructions ;
- l'existence et la qualité des équipements publics ;
- la desserte par les infrastructures de voierie, de distribution d'eau potable et d'électricité.

Il ressort toutefois, des définitions précédentes, que le bourg, village et le hameau, dans des proportions différentes connaissent une mixité des fonctions et des formes. A l'inverse, le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes est présenté par la loi comme un espace monofonctionnel, de petite taille et organisé en fonction des contraintes locales, qu'elles soient physiques (topographie, hydrologie, climat) ou économique (nécessité due à l'activité, économie de moyens dans l'acte de construire, etc.).

2. LES RÈGLES RELATIVES À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

La loi relative à la protection et au développement de la montagne prescrit des règles pour maîtriser, organiser et orienter l'urbanisation sur les communes classées « Montagne ».

Elle pose donc le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant et la préservation des intérêts et milieux montagnards. Ces règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le principe est le cumul des règles et protections.

Elle pose dans le même temps des principes pour **encadrer l'aménagement touristique** d'une certaine ampleur.

LA PRESERVATION DES INTERETS ET MILIEUX MONTAGNARDS
(ART. L.145-3-I ET II, L.145-5 ET L.145-6, CU)

L'EXTENSION DE L'URBANISATION
(ART. L.145-3-III, CU)
→ **En continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants Urbanisation limitée et dans la continuité des agglomérations et villages**
→**Sous la forme de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement**

L'UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
(ART. L.145-9, CU)

Au-delà de la précision des règles de loi « Montagne » relatives à l'urbanisation, le présent document en apporte d'autres, complémentaires, qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC[37] quant aux règles générales d'urbanisme et d'aménagement.

La présence conjointe de ces règles doit garantir une urbanisation maîtrisée et de qualité dans les communes de montagne.

→ **Les précisions qui relèvent des orientations fondamentales du PADDUC sont signalées par OFUP (Orientations Fondamentales d'Urbanisme PADDUC).**

[37] *Article L.4424-9 du CGCT*

Concernant la disponibilité foncière

Le principe de gestion économe de l'espace, les impératifs de protection des espaces à vocation agricole ou des espaces sensibles conditionnent les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Ils conduisent à analyser le foncier disponible et les usages que l'on peut en faire.

Le projet d'extension comprenant sa taille et son implantation est largement conditionné par la disponibilité et la localisation du foncier urbanisable.

La localisation des « espaces agricoles »[38] et des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » pourra s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole[39] qui doit concourir à :

- Prendre en compte de façon fidèle les activités agricoles en place : potentialités et caractéristiques de l'activité agricole sur la commune.
- Réaliser la cartographie intercommunale ou communale des terres agricoles selon l'importance de leur enjeu en spécifiant les espaces stratégiques.
- Mettre en place un plan d'action visant à maîtriser et mobiliser le foncier agricole et à compenser les pertes de foncier agricole.

Cette analyse doit conduire à la formulation de choix de développement adaptés, de modes de valorisation et de gestion de ces espaces.

Concernant la capacité d'accueil

Le PADDUC précise une **liste de critères (cf. tableau page suivante)** qu'il convient de prendre en compte pour déterminer la capacité d'accueil d'un territoire.

Tout projet d'extension doit être justifié au regard de la capacité d'accueil. Elle sert de cadre aux choix d'aménagement et doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Il reste que si l'extension de l'urbanisation n'est ni juridiquement ni techniquement réalisable le renforcement urbain à l'intérieur de l'agglomération ou du village peut être envisagé.

PRECONISATION

Compte tenu des contraintes auxquelles sont confrontées les communes de montagne en matière d'ingénierie, de finances, l'élaboration d'un document d'urbanisme type PLU peut être perçue comme une contrainte supplémentaire. Le **regroupement en intercommunalité** peut alors se présenter comme l'occasion de définir et d'engager un réel projet de territoire.

Quoi qu'il en soit, **l'absence d'un document d'urbanisme n'exempte pas de cette analyse de la capacité d'accueil et du foncier libre urbanisable**. Il est en effet recommandé de définir préalablement à tout projet d'urbanisme un argumentaire précis sur la capacité d'accueil du site, sur le sens du projet envisagé.

[38] *Les espaces stratégiques agricoles à fortes potentialités (Z1.1) ; Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (Z1.2) ; Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (Z2)*

[39] *DOCument d'OBjectif Agricole et Sylvicole - Délibération n°13/233 du 8 novembre 2013 - Orientations stratégiques agriculture, développement rural et forêt*

LISTE DE CRITERES A PRENDRE EN COMPTE POUR DETERMINER LA CAPACITE D'ACCUEIL D'UN TERRITOIRE	
Évaluation des disponibilités foncières considérant	Les espaces naturels à préserver
	Les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
	Les espaces rendus inconstructibles par des risques naturels ou technologiques
Capacité en nombre d'hébergements restant à construire prenant en compte les formes urbaines	Évaluation des possibilités de densification au sein des formes urbaines autres que les agglomérations et villages.
	Évaluation des possibilités de densification et d'extension dans les agglomérations et villages.
	Le calcul tient compte de la forme urbaine, donc notamment de la morphologie et de la trame urbaine ainsi que de la mixité des fonctions urbaines que celle-ci implique (lieux publics, services...)
Quantification du besoin en services induit par cette urbanisation nouvelle, au-delà de la seule nécessité de la mixité des fonctions urbaines inhérente au respect de la forme urbaine.	
Quantification du besoin en équipements et infrastructures publics et rapport avec la capacité et la qualité des équipements et infrastructures existants (EDF, assainissement, télécom, eau, routes)	
Évaluation des coûts de fonctionnement et d'investissement pour les collectivités concernées	
État qualitatif et quantitatif des ressources locales en eau	Disponibilité de la ressource en eau
	Capacité des équipements de stockage existants à subvenir aux nouveaux besoins
	Préservation de la qualité des eaux
Impact environnemental	Intégration paysagère et respect du caractère des lieux
	Impact sur l'état de préservation des milieux naturels
	Impact en matière de fréquentation des sites préservés et conséquences
	Impact sur la qualité de l'eau
	Équilibre entre secteurs urbanisés, zones naturelles et agricoles
	Impact en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre, notamment à travers l'étude des conséquences en matière de transports
	Incidences en matière de risques naturels et technologiques
	Gestion des déchets
Impact social	Mixité sociale
	Mixité des fonctions et usages urbains favorisant le lien social
Organisation cohérente de l'espace et équilibre territorial : répartition de la capacité d'accueil au sein des différentes formes urbaines du territoire, notamment dans la recherche d'un équilibre entre communes littorales et arrière-pays, et entre zone rétro-littorale et espaces proches du rivage	
Risques naturels encourus pouvant limiter ou conditionner le projet	Inondation, érosion côtière, submersion marine, glissement de terrains, incendies et feux de forêt, amiante environnemental
Orientations et dispositions du PADDUC dont :	Trame Verte et Bleue ; Espaces Remarquables ou Caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la montagne et du littoral
	Espaces stratégiques du PADDUC
	Principes d'urbanisation

2.1. Les règles d'extension de l'urbanisation

Le principe de « l'extension » et ses implications urbanistiques

« L'extension » au sens de la loi « Montagne » est **une expansion spatiale de l'urbanisation**. Elle accroît les secteurs urbanisés de la commune. Elle doit être maîtrisée et adaptée.

Il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme au service d'un projet global de développement du territoire.

La loi « Montagne » dispose, à l'article L. 145-3-III du Code de l'urbanisme, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- **soit en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes imposant par-là deux conditions :
  - celle de continuité ;
  - et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à ces formes urbaines.
- **Soit en discontinuité**, avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes sous la forme soit :
  - d'un **hameau nouveau intégré à l'environnement** (HNIE) ;
  - d'un **groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement**.

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

L'extension de l'urbanisation peut renvoyer à des réalités urbaines différentes :

- **La création d'un quartier nouveau** : cela implique l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ou la poursuite de l'urbanisation d'une zone déjà constructible. L'extension de l'urbanisation ne peut se réduire à la délivrance d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et de fait à l'édification de constructions. Elle doit donner lieu à la réalisation d'un véritable quartier de vie, organisé et structuré.
- **La modification majeure des caractéristiques d'un quartier existant** : elle entraîne une transformation significative du paysage urbain apparaît comme une extension de l'urbanisation. Cela pourrait se traduire par une importante opération de densification ou l'intervention sur une ou plusieurs constructions existantes qui n'entrerait donc plus dans le champ du renforcement urbain. .

Il faut noter que l'impossibilité d'ordre juridique ou technique d'urbaniser en continuité n'exclut pas les opérations de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé des espaces urbanisés, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

Ainsi, un espace urbanisé qui ne peut donc pas être étendu peut en revanche être renforcé ou en d'autres termes, densifié : c'est le **renforcement urbain**.

L'urbanisation étendue en continuité

A travers la règle d'urbanisation en continuité, la loi « Montagne » entend ainsi lutter contre le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles induits par l'urbanisation diffuse et les constructions isolées. **Ce principe est exclusif de celui de constructibilité limitée, posé par l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme**.

L'application de cette règle suppose de déterminer les conditions de la continuité ainsi que la nature et les modalités de réalisation de l'extension.

⇨ Le principe de « continuité » urbaine

La notion de continuité n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, par exemple en termes de distances minimales ou d'autres critères permettant d'apprécier la cessation de continuité. Elle dépend de la forme d'urbanisation. Elle peut s'apparenter à la contiguïté absolue ou à une petite distance entre les constructions existantes et le projet.

L'article L. 145-3 III, alinéa 2, prévoit toutefois que la délimitation par la commune « des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation » s'appuie sur la prise en compte de trois critères que sont :

- les caractéristiques traditionnelles de l'habitat ;
- les constructions implantées ;
- l'existence de voies et réseaux.

Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

Concernant les bourgs et villages, la continuité urbaine peut être caractérisée non seulement par des critères physiques et visuels tangibles, tels que la distance, la configuration des lieux, la forme urbaine, mais aussi par des critères de nature plus sensible, qui tiennent notamment aux connexions fonctionnelles et symboliques.

C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité que l'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance. Ils permettent d'inscrire le projet dans leur continuité.

Afin d'apprécier au mieux la continuité**, le PADDUC propose une liste de critères objectifs et sensibles.**

CRITERES CARACTERISANT LA CONTINUITE URBAINE		
Critères	**Les enjeux**	**Implications**
L'identification et la délimitation des villages et agglomérations	Le centre des villages et des agglomérations s'identifie souvent sans difficulté mais les limites extérieures peuvent être plus floues. L'enjeu est alors : ▪ d'identifier le périmètre pertinent qui définit le village ou l'agglomération. ▪ de comprendre l'organisation de l'espace construit.	Il faut identifier et délimiter précisément les contours des agglomérations et des villages en appliquant la grille de lecture afférente à la forme urbaine concernée. Cette délimitation peut déborder les limites communales ; la forme urbaine fait abstraction des limites administratives.
La distance	L'extension prévue doit être contiguë à un espace urbanisé du village ou de l'agglomération.	Il est difficile de fixer un seuil quantitatif mais au-delà d'**une bande de 80 mètres** (d'espace naturel ou agricole), la continuité est difficile à établir.
L'absence de rupture	On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des zones déjà urbanisées par une rupture importante.	Est constitutif d'une rupture : ▪ un espace agricole ou naturel, ▪ une voie importante ou un obstacle de quelque nature qu'il soit, s'il est difficilement franchissable. ▪ une rupture de la forme urbaine, du rythme parcellaire et bâti.
	Ne constituent pas une rupture : - « Les coupures qui font les coutures » : le travail sur les connexions peut intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture, prenant part au projet urbain. **Ce principe ne pourra, cependant, pas être généralisé. Il s'agit d'une exception.** - Les zones tampon imposées par les lois et règlements à certaines installations (ICPE,…)	En fonction du contexte local, une rupture physique participe de la continuité lorsqu'elle est intégrée au projet et justifiée comme un élément de couture.
La configuration géographique des lieux	la configuration des lieux conditionne le rapport de continuité entre le projet et la zone urbanisée à laquelle il doit être raccroché.	La géomorphologie et en particulier, la topographie et la nature du sol, doit être considérée.
Les caractéristiques propres de la forme urbaine existante	les traditions locales de l'urbanisation conditionnent en grande partie le type de continuité à mettre en œuvre à travers le projet d'extension.	La forme urbaine existante (village ou agglomération), dans toutes ses dimensions, doit-être respectée : trame viaire, parcellaire et bâtie, morphologie urbaine, mais aussi fonctions et usages urbains.

Ce tableau et les critères qu'il recense doivent permettre de déterminer **les bornes du projet d'extension ainsi que les relations que doivent entretenir le projet et les bourgs, villages, hameaux et groupe de construction traditionnelle existants.**

L'analyse de ces critères permet de déterminer les conditions pour le respect de la continuité urbaine :

<table>
<tr><th colspan="4">MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONTINUITE URBAINE</th></tr>
<tr><th colspan="2">Modalités</th><th>Enjeux</th><th>Implications</th></tr>
<tr><td colspan="2">Identification des fronts urbains sur lesquels raccrocher le projet</td><td>Identifier les fronts urbains les plus pertinents pour supporter une extension permet de déterminer le sens donné au projet.

La géographique urbaine prime sur les limites communales</td><td>Le projet doit :
▪ dessiner l'espace public ;
▪ favoriser la restructuration d'un tissu diffus ;
▪ définir la vocation des espaces
▪ et organiser les liaisons, etc.

Cette exigence requiert de structurer le paysage bâti en travaillant les relations entre les constructions en frange des deux noyaux urbains.

L'extension pourra s'adosser sur les villages et agglomérations appartenant à la commune limitrophe.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Développement de connexions</td><td rowspan="2">Physiques</td><td>Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être aisées.

Les deux zones doivent présenter des complémentarités.</td><td>Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires.</td></tr>
<tr><td>Il est nécessaire prolonger la morphologie urbaine existante ou d'assurer une compatibilité certaine.</td><td>Elle peut être assurée :
▪ par des interconnexions, des complémentarités entre les fonctions sociales, économiques, environnementales ou paysagères des deux entités ;
▪ par la poursuite du tissu urbain donc de la trame viaire, parcellaire et bâtie.</td></tr>
<tr><td>Visuelles</td><td colspan="2">Elle peut également être assurée par la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le respect de la qualité paysagère et patrimoniale</td><td>Il est nécessaire de mener une réflexion sur le contexte architectural et paysager.
Le projet doit donc contenir un volet paysager et un volet architectural.</td><td>Au titre des préconisations il est recommandé :
▪ de limiter à minima les déblais/remblais et les déboisements
▪ de proscrire l'introduction d'espèces floristiques invasives
▪ de veiller à :
o l'implantation et l'organisation du bâti ;
o définir les caractéristiques de l'aspect extérieur des constructions.</td></tr>
</table>

En zone de montagne, c'est la cohérence globale du document d'urbanisme qui est analysée. **S'il est démontré que le classement d'une zone à urbaniser de l'existant ne compromet pas l'objectif de protection de l'activité agricole, des lignes de crête et de conservation des espaces paysagers ouverts alors, la continuité de l'existant peut être admise.**

L'analyse de la jurisprudence laisse cependant apparaître que, **lorsqu'une commune de montagne n'a pas de document d'urbanisme ou de politique d'urbanisation claire, le juge semble plus strict** pour admettre la continuité de l'existant et qualifier quelques maisons diffuses de « groupe de construction ».

⇨ Le renforcement urbain (OFUP)

Concernant les opérations sur le bâti :

- **Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils ne contreviennent pas aux intérêts liés à l'activité agricole.**
- **Les extensions et surélévations des constructions existantes sont quant à elles admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la silhouette urbaine**. Elles ne doivent pas être trop significatives, ni rompre le langage architectural et la morphologie de l'espace urbanisé.

En matière d'opérations d'urbanisme :

Le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé, déjà structuré, viabilisé et accessible sans en élargir le périmètre.

- En tant qu'opération d'urbanisme, tout projet de renforcement urbain doit respecter un équilibre au regard :
  - de la capacité des voies et réseaux ;
  - de la proportion entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
  - de la hiérarchie entre les espaces publics et les espaces privés ;
  - des caractéristiques architecturales et paysagères de l'existant ;
  - et de la typologie et de la morphologie du tissu urbain existant.
- **Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village ou de l'agglomération dans lesquels elles s'insèrent**. Elles ne doivent pas combler tous les vides. Les espaces non bâtis participent, dans une certaine mesure, de la structuration du tissu urbain. Ils sont, en ce sens, tout aussi importants que les espaces bâtis. Le renforcement urbain doit apporter une véritable réponse pour la structuration du tissu urbain.
- Il s'agit d'une optimisation de l'espace **mais cela ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace, sous peine d'être considérée comme une extension de l'urbanisation ; la densification résultant du renforcement urbain doit rester modérée.** Les opérations de densification doivent respecter un équilibre entre la taille de la zone à densifier, le nombre et gabarit des nouvelles constructions.
- **Pour pouvoir supporter une opération de densification, la zone concernée doit contenir un certain nombre de constructions groupées (quantité à apprécier localement). Il doit s'agir d'un espace urbanisé, tel qu'un hameau, un quartier même périphérique d'un village ou d'un bourg et non d'une zone d'urbanisation diffuse assimilable à du mitage.**
- Les espaces urbanisés sur lesquels seront admises les opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation. Le document ne pourra pas autoriser des constructions qui élargiraient le périmètre bâti.

L'urbanisation en discontinuité : le concept de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement et de groupe d'habitations nouveau intégré à l'environnement

La loi « Montagne » pose, à travers le concept de HNIE et de GHNIE, deux alternatives au principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

Cette modalité d'urbanisation encadrée doit permettre de développer une urbanisation cohérente, maîtrisée et harmonieuse ; elle peut notamment s'avérer stratégique **pour les formes urbaines énumérées par la loi « Montagne », qui ne peuvent supporter d'extension en raison de risques naturels ou bien de la valeur environnementale ou agricole des espaces limitrophes.**

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Le document d'urbanisme doit motiver le projet de HNIE. A partir des documents graphiques, il présentera le site du HNIE, les principes directeurs de l'aménagement et les coupures d'urbanisation nécessaires.

Le recours au HNIE exige de respecter :

- Le caractère de la forme urbaine « hameau » ;
- Le caractère « nouveau » ;
- Les critères d'intégrations à l'environnement ;
- Les conditions de réalisation d'un HNIE précisées par le PADDUC.

Le **Groupe d'Habitation Nouveau Intégré à l'Environnement**, également prévu par le texte, doit respecter les mêmes principes d'aménagement dans de moindres proportions. Du point de vue des fonctions, **le Groupe d'Habitation Nouveau Intégré à l'Environnement peut être exclusivement dédié à du logement, à la condition qu'il soit réalisé en vue de l'accueil d'une population permanente ou en lien avec l'activité agricole, sylvicole et pastorale.**

L'un et l'autre ne peuvent être établis pour répondre à un besoin en hébergement touristique. Ils ne peuvent être assimilés à des villages de vacances ou à une UTN déguisée.

Pour les communes dotées de documents d'urbanisme : le projet de réalisation d'un HNIE ou d'un Groupe d'Habitation Nouveau Intégré à l'Environnement est soumis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. – le PLU délimite alors les zones à urbaniser (AU des PLU ou NA des POS) dans le respect des conclusions de cette étude.

Pour les communes qui ne disposent pas d'un document d'urbanisme opposable, des constructions en discontinuité de l'existant peuvent être autorisées si :

- la commune ne subit pas de pression foncière due au tourisme ou à une croissance démographique permanente ;
- le projet ne remet pas en cause les objectifs de protection des sites et milieux prévus aux I et II de l'article L.145-3 du Code de l'urbanisme et notamment des espaces agricoles.

Elles doivent respecter les principes posés à l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme.

⇨ Le caractère de la forme urbaine « hameau » : le « hameau » comme modalité d'urbanisation

Le hameau peut alors être appréhendé à travers les caractéristiques listées dans la grille de caractérisation définie par le PADDUC :

CARACTERISATION DU HAMEAU			
Caractéristiques			**Implications**
Le tissu urbain	La taille		Le hameau a une taille relativement modeste, en hauteur comme en emprise au sol
	Le regroupement des constructions		Le tissu urbain du hameau est dense et compact
	La trame urbaine structurée		Le hameau dispose d'une organisation interne clairement identifiable
	La présence d'espaces non bâtis		Le hameau comporte des espaces publics, lieux de sociabilité
			Les espaces privatifs doivent être de taille réduite, inférieure aux espaces publics
Le fonctionnement du hameau	La destination des constructions	Le logement	Les bâtiments à usage d'habitation correspondent à de l'individuel groupé et à du collectif. La résidence principale doit être privilégiée
		Le bâti destiné aux activités et services	Le hameau ne peut être voué exclusivement au logement
	Les voies et équipements structurants	Les cheminements piétons	Entre les espaces bâtis et non bâtis mais aussi entre les espaces publics et les espaces privés.
		Les voies d'accès aux véhicules	Le hameau ne doit pas être enclavé

⇨ Le caractère « nouveau » du hameau

Un HNIE peut être établi dans un site vierge, sans potentialité agricole ou encore à partir d'un hameau traditionnel, voire de quelques bâtiments isolés.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'un HNIE doit être limitée dans ses proportions. Elle a le caractère d'un hameau et par conséquent, elle doit être plus petite que le village ou encore le bourg.

OFUP

S'adosser à une zone comportant déjà des constructions présente l'avantage de :

- **limiter la consommation de foncier :** cela permet de juguler le mitage des espaces naturels et agricoles qui dégrade le paysage ;
- **optimiser l'utilisation des réseaux et équipements :** ce qui participe d'un fonctionnement de meilleure qualité et réduit les coûts pour la Collectivité Territoriale compétente et les administrés ;
- **redonner de la cohérence à une urbanisation diffuse :** le projet de HNIE peut retravailler un tissu urbain à travers l'implantation de nouvelles constructions et de nouvelles voies. Dans le même temps, cela peut être l'occasion de rénover et réinvestir des constructions anciennes ;
- **revitaliser un espace délaissé ou peu fonctionnel :** cela peut être l'occasion d'enrayer le processus d'abandon de certains espaces par un travail d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale, par un travail sur la complémentarité entre les différents espaces à l'intérieur du hameau et par la réalisation de lieux de sociabilité.

⇨ La nécessaire intégration à l'environnement

Dans la mesure où le HNIE est une opération d'urbanisation *ex nihilo* ou à partir de quelques constructions existantes, il faut veiller à ce que l'opération ne compromette pas les qualités paysagères et environnementales du site. Il faut limiter :

- **l'impact paysager :** le HNIE doit préserver le grand paysage et les vues ;
- **la banalisation des paysages bâtis :** le HNIE doit respecter les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle de la microrégion sans pour autant en faire le pastiche.
- **l'empreinte écologique des aménagements et constructions :** le HNIE doit être écologiquement et énergétiquement performant ; il doit même être exemplaire en la matière.

⇨ Les conditions de réalisation d'un HNIE

Le PADDUC, considérant ses attributions spécifiques fixées à l'article L.4424-9 du CGCT, précise pour orientation fondamentale d'urbanisme à l'échelle régionale le principe de la continuité urbaine pour toute nouvelle opération d'urbanisme.

Suivant ce principe, la réalisation d'une extension urbaine en discontinuité, au regard de l'habilitation spécifique du PADDUC doit être une exception précisément motivée qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal y compris aux communes soumises à la loi « Montagne ». La possibilité octroyée par celle-ci d'urbaniser sous la forme d'un HNIE devra donc recouvrir un caractère exceptionnel.

En ce sens, le PADDUC précise les conditions faisant exception.

OFUP

Selon le PADDUC, le HNIE doit être le moyen de répondre :

- **soit à un impératif social ou économique ;**
- **soit à une nécessité technique, liée à un impératif de protection :**
  - des terres agricoles, pastorales et forestières,
  - des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
  - contre les risques naturels ;
  - du patrimoine, de gestion des risques ;
- **soit à une absence de foncier urbanisable.**
-

Autrement dit, en l'absence de toute possibilité d'urbaniser en continuité sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels ou à la protection contre les risques naturels, **le dernier recours** qu'il reste à une commune pour se développer sera la création de cette urbanisation discontinue.

Son caractère exceptionnel lui impose de répondre à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse de logements ou d'activités économiques (commerce, artisanat, tourisme marchand, IAA…)**.**

Ainsi, la réalisation d'un HNIE est soumise aux conditions suivantes :

CONDITIONS DE FAISABILITE D'UN HNIE DANS UNE COMMUNE SOUMISE A LA LOI MONTAGNE	
Les Motifs de réalisation d'un HNIE suivant le contexte local	
▪ **Soit la satisfaction de l'intérêt général au regard d'impératifs socio-économiques**	Le hameau nouveau doit répondre principalement à un besoin de la population permanente, qu'il s'agisse : ▪ d'un besoin en logements, ▪ ou bien d'une nécessité économique.
▪ **Soit la prise en compte d'enjeux liés au contexte géographique, environnemental ou patrimonial**	Le HNIE doit être motivé par **l'incapacité de construire en continuité de l'existant** pour des raisons d'enjeux de préservation : ▪ des espaces naturels ou agricoles ; ▪ ou de la qualité architecturale et paysagère du noyau urbain existant. Il peut d'autre part être motivé par **l'impossibilité légale et/ou technique d'étendre le noyau urbain existant** en raison de risques naturels ou technologiques.

<table>
<tr><th colspan="3">Les considérants d'un HNIE quel que soit le contexte local</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Le principe d'équilibre doit sous-tendre l'ensemble du projet de création d'un HNIE</td><td rowspan="2">L'équilibre urbain</td><td>Le HNIE doit présenter une taille modeste et inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune.</td></tr>
<tr><td>Le HNIE doit présenter un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">L'équilibre fonctionnel</td><td>Le HNIE doit présenter un équilibre entre l'urbanisation et le besoin démographique.</td></tr>
<tr><td>Le HNIE ne doit pas être destiné exclusivement au logement.</td></tr>
<tr><td>La définition et la délimitation de coupures à l'urbanisation</td><td colspan="2">Le projet devra prévoir une coupure à l'urbanisation de façon à prévenir, à travers les opérations d'urbanisation successives la jonction de l'entité villageoise existante et celle du hameau nouveau.</td></tr>
<tr><td>La définition d'un projet global intégré justifiant du caractère de hameau et d'intégration à l'environnement</td><td colspan="2">➔ Se référer aux conditions de réalisation d'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (paragraphe 3 ci-après).</td></tr>
</table>

3. LA RÉALISATION D'UNE URBANISATION DE QUALITÉ ET INTÉGRÉE À L'ENVIRONNEMENT (OFUP)

Quels que soient le support (bourg, village, hameaux, etc.) et le mode d'urbanisation (renforcement extension, HNIE), **l'urbanisation devra respecter un principe général d'équilibre et appliquer les critères définis comme garantissant la maîtrise et la qualité des projets ainsi que leur adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site**.

Le PADDUC propose les conditions d'une urbanisation de qualité. L'enjeu du projet d'extension, en continuité ou en discontinuité, est de permettre le développement durable des communes de l'intérieur. En fonction du contexte, le projet doit donc tendre :

à assurer un juste équilibre entre le village traditionnel et la nouvelle zone urbaine	L'articulation entre le village existant et l'extension de l'urbanisation se fait à travers un respect des proportions des masses urbaines mais également à travers le respect des rythmes et des échelles des masses bâties.
à s'intégrer au paysage	Il devra considérer les formes construites et naturelles ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la nature géologique du site, du paysage, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales.
à réparer et recoudre le tissu urbain existant	Il s'agit d'intégrer les zones déjà urbanisées (zones agglomérées, zones d'urbanisation diffuse) dans un dessin d'ensemble et de réaliser un maillage pertinent, assurant la continuité entre ces différents espaces. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
à traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver : ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières, ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ▪ les coupures d'urbanisation. Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie et les fronts verts, comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.
à renforcer la mixité des usages et des fonctions et opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent.	

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Le projet d'extension doit donc faire l'objet **d'un argumentaire précis**, d'un **document graphique pouvant prendre la forme d'un plan de masse pour les communes dotées d'un PLU ou d'un dessin d'intention pour les communes avec cartes communales ou dépourvues de document d'urbanisme**. **Il doit être assorti de règles qui concernent l'affectation des sols :**

- la destination et l'usage des constructions ;
- l'implantation des opérations (surfaces minimum, prospects) ;
- la densité du bâti ;
- la desserte des constructions par la voirie et les réseaux;
- les volumes et les règles d'emprise au sol ;
- l'emplacement et l'intégration paysagère des bâtiments annexes ;
- l'implantation et l'intégration paysagère des installations pour la production d'énergie et d'énergie renouvelable
- l'aspect extérieur des constructions et les clôtures ;
- les fronts urbains (soigner les limites de l'urbanisation et prévoir les conditions d'un développement futur).

C. LA NOTION DE TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, la protection réglementaire des espaces agricoles peut s'articuler ainsi :

- Au titre des **espaces stratégiques (1)** :

  Le PADDUC peut « *définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* » (art. L. 4424-11, II CGCT).

- **Au titre des lois « Montagne » et « Littoral » (2)** :

  Le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des terres à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application des lois « Montagne » et « Littoral ».

  - À cet égard, l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme, issu de **la loi « Montagne »**, pourra ainsi être précisé et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable.

  - **La loi « Littoral »** ne prévoit, quant à elle, pas de protection particulière pour les espaces agricoles comparable à celle résultant de la loi « Montagne ». Toutefois, l'article L. 146-2 du Code de l'urbanisme précise : « Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ». La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles constitue donc un des objectifs que la loi «Littoral» impose aux auteurs des documents d'urbanisme.

Pour les communes soumises aux deux lois, le principe de l'application cumulative est écarté par les textes dans certains cas limitativement énumérés.

Sur un territoire communal soumis aux deux lois, comme c'est très généralement le cas en droit, on fera alors prévaloir le texte le plus restrictif.

Lorsque des modalités d'application particulières sont énoncées par le PADDUC, elles précisent ou complètent les dispositions applicables à la montagne et au littoral.

En revanche, si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois Littoral et Montagne ou des documents comme le SDAGE.

1. PROTECTION RÉGLEMENTAIRE DES ESPACES AGRICOLES AU TITRE DES ESPACES STRATÉGIQUES

D'après la loi du 5 décembre 2011 relative au PADDUC, celui-ci pourra « définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse » (art. L. 4424-11, II CGCT) au titre des **espaces stratégiques**.

La loi précise que l'habilitation particulière concerne et ne peut concerner que **« certains espaces géographiques limités »,** compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement qu'ils présentent.

⇨ Identification, localisation et délimitation des espaces stratégiques agricoles

Les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur potentialité agronomique ;

  Ou

- leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur équipement ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Certains de ces espaces sont concernés par l'application des dispositions de la loi « Littoral » notamment au titre des espaces proches du rivage, ils font alors l'objet d'une règlementation renforcée.

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des espaces stratégiques agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (carte n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales), chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret III, P.67) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées dans le Livret IV, pages 46 et 47.

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les espaces stratégiques agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'espaces stratégiques agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU strictes des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC ;

- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'espaces stratégiques agricoles.

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCOT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Comme l'indique la Loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 sur le Padduc - Article L4424-11 modifié, à propos des espaces stratégiques, et donc des Espaces Stratégiques Agricoles : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au Code de l'Urbanisme.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[40] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+ P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces dit cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15 %

[40] Le nom de cette étude est : ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG), à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen.
Cet outil cartographique réalisé entre 1975 et 1981 au 1/25 000ème au niveau régional, a notamment permis d'analyser la potentialité agro-pastorale des sols par l'inventaire et la compilation des éléments de couvert végétal (structure, espèce dominante…), de déclivité, de pédologie ou encore d'urbanisation des sols.
Concernant l'actualisation des données, l'urbanisation est l'élément principal à mettre à jour, car il a un impact sur les potentialités agro-pastoral des sols. D'autre part concernant l'échelle le degré de précision nécessite des études plus fines, au niveau de la parcelle, comme la réalisation d'un DOCOBAS ou équivalent. Enfin la carte ZASP a été complétée pour les secteurs de la Plaine Orientale et de la micro-région du Niolu, par l'ODARC par la consolidation des données à l'échelle du 1/25 000ème avec le RPA-GéOdarc, l'IFN, le MNT-IGN et par une validation par photo interprétation.

Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine orientale		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

⇨ Principes de préservation et usages autorisés

Les espaces stratégiques agricoles ont une fonction économique et sociale ; ils répondent à ce titre à l'objectif d'un développement plus endogène.

Ils ont en outre une fonction environnementale en matière de paysages, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

Leur préservation concourt ainsi à l'équilibre recherché par le PADDUC entre les perspectives de développement et de protection des territoires.

PRESCRIPTIONS

Les espaces stratégiques agricoles sont préservés.

À ce titre :

- Ils doivent être maintenus dans leur ensemble pour assurer une continuité fonctionnelle.

  À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

- L'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

- Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A affectée d'un indice, ou en secteur non constructible (dans les cartes communales) ;

- Lorsqu'ils sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière.

Ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires, tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.
  En outre, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et dans le respect de leurs fonctionnalités, les bâtiments afférents à une même exploitation doivent être regroupés. Dans les espaces proches du rivage ces bâtiments doivent en outre être intégrés au paysage.

- La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC, conformément à la règlementation en vigueur.

- le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CDPENAF.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation,…).

2. PROTECTION RÉGLEMENTAIRE DES ESPACES AGRICOLES AU TITRE DE LA LOI « MONTAGNE » : MODALITÉS D'APPLICATION EN PRÉCISION DE L'ARTICLE L.145-3

A côté des espaces stratégiques agricoles, le PADDUC peut, en ce qui concerne la protection des espaces à vocation agricole, encadrer les documents locaux d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme en précisant les modalités d'application de la loi « Montagne ».

A cet égard, l'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : « *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.* »

2.1. Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle sont constitués par les espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique pour les systèmes de production traditionnels.

⇨ Identification, localisation et délimitation

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle à l'échelle du territoire régionale qu'il couvre.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLU) chacun à leur échelle.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des modalités de transcription exposées p. 48 et 49 du Livret IV.

Ils sont spécifiquement identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en zone A ou en secteur non constructible dans les cartes communales.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est supérieure à 15 %	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	P1+P2
Les espaces améliorables à forte potentialité		PB1+PB2
Les espaces améliorables à potentialité moyenne		P3+P4+PB3+PB4
Les espaces pour l'arboriculture traditionnelle		OL+CH
Les espaces améliorables pour l'arboriculture	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 15 à 30%
		Champ « TF_IFN » : AE, ZE au travers un masque sur le Niolu
Les espaces pastoraux améliorables		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au travers un masque de la lisière de la Plaine orientale et les pentes de 15 à 30 %
Les espaces exploités et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures fourragères, légumières, fruitières, céréalières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours	Observations locales	

⇨ Principes de préservation

La vocation agricole et pastorale des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont préservés.

Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. À cette fin, la continuité des voies de communication nécessaires à la circulation des engins agricoles et des troupeaux est à maintenir et à rétablir chaque fois que cela est possible.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Même hors des espaces stratégiques agricoles, les espaces support d'une exploitation agricole sont **classés en zone agricole ou en secteur non constructible des cartes communales.**

Les espaces supports d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables, et de l'impossibilité de la création (hors de ces espaces) de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement selon les modalités prévues par le PADDUC. Il doit être justifié par le besoin démographique.

Les documents d'urbanisme locaux justifient de la réalisation de l'ensemble de ces conditions. En outre, ils doivent justifier du périmètre agricole à déclasser et ils peuvent s'appuyer à cet effet sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole ou équivalent qui prévoient des mesures de compensation dans les termes prévus par le Code Rural et de la pêche maritime notamment sous la forme de :

- Zones Agricoles Protégées (ZAP) ;
- Périmètres de Protection et de Mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains ;
- politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination agricole ;
- la réalisation d'infrastructures ou d'équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité agricole locale (ex : piste, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…) ;
- mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que d'outils de gestion.

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC peut s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole prioritairement de dimension intercommunale ou micro-régionale et de la mise en œuvre effective d'un processus de protection et de compensation concourant à la mobilisation ou à la viabilisation de la zone agricole.

⇨ Usages

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.
- La réfection et une extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PADDUC.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et pastorale ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du document local d'urbanisme, en zone agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole du site ; le changement de destination est soumis en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la protection contre les risques (incendies et feux de forêt, inondation…).

2.2. Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux

Ils sont constitués des espaces naturels, forestiers, arborés, agro-pastoraux ou en friche.

⇨ Identification, localisation et délimitation

PRESCRIPTIONS

Le PADDUC identifie les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux à l'échelle du territoire qu'il couvre. Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLU), chacun à leur échelle. Cette mise en compatibilité pourra s'appuyer sur la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole.

Les documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect des critères énoncés ci-dessus et en s'inspirant des « modalités de transcription » exposées page 48 et 49 du Livret IV.

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux couvrent extensivement tous les espaces qui ne sont pas classés dans une autre catégorie spécifique de la carte générale de destination des sols.

Ils recouvrent ainsi :

- les espaces pastoraux et sylvicoles qui ne sont pas considérés comme « Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle »,
- les espaces forestiers ou naturels qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire forte ou qui ne sont pas compris dans des espaces stratégiques environnementaux.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces d'intérêts pastoraux à sylvo-pastoraux	SODETEG (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	3+7+9
Les espaces de réserve		m+M+m'+M'+AS+H
Les zones forestières		NR+1+2+6
Les espaces naturels		r+R+Ry+Re
Les espaces forestiers et les espaces pastoraux à sylvo pastoraux au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO	Inventaire Forestier National	Champ « TF_IFN ": CM, CM9, CMJ, CN, CN9, CNJ, CP, CP9, CPJ, FR1, FR2, FR9, HC, HC9, HD, HD9, HF, HF9, MP1, MP2, MP9, MR1, MR2, MR9 ZC, QD, QD9, QF, QF9, QK, ZC9, ZD, ZD9, ZF, ZF9, ZM, ZM9, ZP, 44, 48, 49, 64, 68, WF, WF9, WP, WP9 Champ « TF_IFN » : extraction du 00 au travers un masque sur le Niolu, la Plaine Orientale et la lisière de la PO.
Les espaces forestiers soumis au régime forestier	ONF	

⇨ Principes de préservation

La vocation naturelle et agro-sylvo-pastorale, des espaces identifiés ci-dessus est préservée conformément à l'article L 145-3-I du Code de l'urbanisme, qui est par ailleurs directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Ces espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvo-pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble.

Dans ces espaces, l'absence d'exploitation ou l'existence d'une friche ne saurait justifier l'extension de l'urbanisation.

Les espaces supports d'une exploitation forestière sont classés en zone naturelle et forestière.

Hors périmètre de régime forestier, les espaces support d'une exploitation agricole sont classés en zone agricole ou en secteur non constructible dans les cartes communales.

En outre, le respect des paysages et des milieux environnants est assuré.

Cette protection est renforcée en raison de l'exposition au risque incendie des espaces concernés.

Le déclassement de ces espaces ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables. Il doit être justifié par le besoin démographique.

⇨ Usages

Seuls sont compatibles avec la vocation de ces espaces :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole, pastorale ou forestière.

- La réfection et l'extension de tous les bâtiments existants à la date d'approbation du PADDUC. L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site ; le règlement du plan local d'urbanisme doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Le changement de destination des bâtiments désignés par le règlement du plan local d'urbanisme, en zone naturelle, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone N à l'avis conforme du Conseil des Sites, et en zone A à l'avis conforme de la CTPENAF.

- Les travaux et aménagements légers destinés à l'accueil du public et aux activités de loisirs de nature qui assurent la mise en valeur du site et contribuent à une gestion de la fréquentation par le public.

- Les travaux et aménagements nécessaires à la prévention des incendies (PPFENI).

- Les pistes forestières privées et publiques. La voirie étant un élément incontournable de la gestion forestière, l'étude des réseaux doit se faire par massif forestier. Cependant, pour des raisons d'impact et de coût, la priorité sera donnée à la réfection des pistes existantes partout où c'est possible. Au moment de leur conception les besoins des autres utilisateurs (agriculteurs, prévention incendie…) sont pris en compte ainsi que les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage. La création d'une piste et les travaux d'exploitation doivent respecter notamment les dispositions de la Loi sur l'eau. Conformément à la

règlementation, l'usage non contrôlé de ces pistes à d'autres fins pouvant avoir des conséquences néfastes sur l'environnement ne saurait être accepté.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les installations hydrauliques, les carrières et les installations de traitement ou stockage des déchets non dangereux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Font l'objet de zones dédiées délimitées par les documents locaux d'urbanisme, de manière à ce qu'elles ne compromettent pas la vocation des espaces naturels :

- les installations liées à la 1ère transformation du bois ;
- les équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

Les installations et équipements précités limitent au maximum leurs impacts sur les paysages.

⇨ Rappel de la règlementation

En matière de gestion forestière, la règle est que tous les bois et forêts présentent des « garanties de gestion durable » s'ils sont gérés au travers d'un document d'aménagement arrêté, un plan simple de gestion agréé ou un règlement type de gestion approuvé (art. L. 124-1 du CF). En l'absence de garantie de gestion durable, les coupes d'un seul tenant supérieures ou égales à un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département et enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie ne peuvent être réalisées que sur autorisation de cette autorité, après avis, pour les bois et forêts des particuliers, du Centre national de la propriété forestière (CNPF).

En outre, compte tenu du contexte de morcellement de la forêt privée et du manque de gestion induit, les propriétaires sont incités à se regrouper sous forme de coopérative forestière, d'association syndicale forestière ou d'autres types de structures équivalentes afin de favoriser l'élaboration de plans simples de gestion.

⇨ Préconisations

Les collectivités territoriales pourront encourager le maintien des activités de production traditionnelles qui contribuent directement à la gestion des milieux et pourront :

- mettre en œuvre une politique d'aménagement foncier rural adaptée et d'intervention foncière à destination forestière et sylvicole ;

- réaliser des infrastructures ou équipements destinés à moderniser et optimiser l'activité forestière et sylvicole locale (ex : pistes, réseaux d'eau, réseaux d'électricité…) ;

- mettre en place des mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion.

REMERCIEMENTS

Mme Maria GUIDICELLI, Présidente de l'Agence d'Aménagement durable, de planification et d'Urbanisme de la Corse ainsi que ses collaborateurs remercient chaleureusement l'ensemble des personnes qui ont participé aux Ateliers Montagne et contribué à l'élaboration de ce document.

Sans leur mobilisation régulière et constructive, il n'aurait pas été possible d'appréhender les véritables problématiques de la montagne corse et d'en dégager les mesures pour y répondre au mieux.

La pertinence des interventions et la qualité des contributions ont ainsi permis de consolider un nouveau modèle de développement pour les territoires les plus contraints de l'île.

Nous sommes reconnaissants à tous les participants d'avoir bien voulu, avec nous, construire ce Plan Montagne pour la Corse.

Agence d'Aménagement Durable, de Planification et d'Urbanisme de la Corse

Ancienne clinique Ripert

5, rue Prosper Mérimée

CS 40001 - 20181 Ajaccio Cedex 1

Tél : 04 95 10 98 64

ENQUETE PUBLIQUE

Collectivité de **C**orse

Avis et Conclusions Motivées

Projet soumis à l'enquête publique
qui s'est déroulée du 10 février au 13 mars 2020
concernant le

Plan d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable de la **C**orse, **modification n°1**

Commission d'enquête: Président : Bernard H. LORENZI. Membres titulaires : Madame Marie-Livia LEONI, Messieurs Frédéric MORETTI, Gérard PERFETTINI, Gilles ROPERS.

TA E 19000032 /20

Faisant suite à la décision n° 19000032/20 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en date du 17 septembre 2019 désignant :
M. Bernard H. LORENZI, en qualité de président, Mme Marie-Livia LEONI, MM. Frédéric MORETTI, Gérard PERFETTINI et Gilles ROPERS, en qualité de membres,
conformément à l'arrêté n° 2020-639 de Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse en date du 22 janvier 2020 prescrivant la tenue de l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du Plan d'Aménagement DUrable de la Corse,
la commission ci-dessus a mené cette enquête publique qui s'est déroulée **du 10 février 2020 au 13 mars 2020** soit une durée de 33 jours consécutifs.

*

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait consulter le dossier :

- sur support papier, dans les lieux d'enquête à savoir **:** les mairies de Luri, Patrimonio, Lucciana, Linguizzetta, Calenzana, Belgodère, Riventosa, Sotta, Levie, Viggianello, Afa, Cristinacce, les mairies annexes de Bravone et Solaro, le siège de la communauté de communes.à Francardo (Omessa)
- sur support dématérialisé :
  - sur les postes informatiques, mis à disposition du public aux lieux d'enquête;
  - sur le site du registre dématérialisé : http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net;
  - sur le site de la Collectivité de Corse : https://www.isula.corsica/.

Le siège de l'enquête était à Ajaccio, à la Collectivité de Corse sise 22 cours Grandval, BP 215, 20187 Ajaccio cedex 1.

En outre, toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, par une demande adressée au siège d'enquête à : Collectivité de Corse, Enquête Publique Modification du PADDUC –, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 Ajaccio cedex 1.

Les informations concernant l'enquête publique pouvaient être demandées :

- par courrier postal adressé à : Collectivité de Corse, Enquête publique Modification du PADDUC, Demande d'informations, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 Ajaccio cedex 1,
- ou par courrier électronique à contact-modification-padduc@isula.corsica.

Durant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- en les consignant sur les registres d'enquête dans les lieux précités ;
- en les consignant sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net ;
- en les adressant par voie postale à : M. le Président de la commission d'enquête, COLLECTIVITÉ DE CORSE Modification PADDUC, BP 70054, 20176 Ajaccio cedex 1 ;

- ou à l'adresse électronique suivante :
  plan-amenagement-developpement-padduc@enquetepublique.net;
- par voie écrite ou orale auprès des commissaires enquêteurs lors de leurs permanences.

Les formalités de publicité, affichage et insertions ont été régulièrement effectuées au siège de l'enquête et dans tous les lieux de permanence (avis imprimé en lettres noires sur fond jaune format A2 comme le stipule la réglementation).

*

Comme indiqué dans le rapport, cette enquête publique fut à tout le moins, singulière ; en effet, après un démarrage plutôt prometteur lors de la réunion du 11 octobre 2019 à Ajaccio où l'enquête était programmée du 12 novembre 2019 au 10 janvier 2020, les choses se sont ensuite enlisées dans une longue incertitude de plusieurs mois (dont les motifs n'ont pas été - et ne sont toujours pas - connus de la commission) pour finalement déboucher sur une mise en place précipitée, envisagée le jeudi 16 janvier, confirmée le lundi 20, pour un arrêté signé le mercredi 22 et publié dans la presse le samedi 25 janvier 2020 (cf. rapport).

Située durant la période électorale, dans des lieux de permanence peu habituels, sur une période relativement courte compte tenu de la complexité du dossier et de son importance, autant de questions soulevées auxquelles le porteur de projet a répondu selon des termes qui n'ont pas manqué d'étonner la commission (cf. rapport).
Cette enquête, à quelques jours près, aurait dû être suspendue purement et simplement pour cause de confinement en raison de la pandémie de coronavirus affectant le territoire.
Malgré ces circonstances, la dernière permanence se tenant quelques jours avant les consignes de confinement de la Corse, les membres de la commission ont pu poursuivre tant bien que mal leur mission pour analyser les très nombreuses observations reçues, communiquer avec le porteur de projet, rédiger le procès verbal de synthèse et le rapport puis les présentes conclusions motivées, en utilisant les moyens de communication modernes, chacun confiné dans son propre habitat, face à son écran d'ordinateur, via internet, les visioconférences et le téléphone (cf. rapport).

De fait, les restrictions aux libertés de circuler et de se rencontrer imposées durant cette période ont obligé le maitre d'ouvrage et, dans une moindre mesure, la commission, à prendre quelque accommodement avec les délais habituels. En accord avec Monsieur Thierry Vanhullebus, président du Tribunal Administratif, indiquant dans son email du 16 mars 2020 : « *Le respect des délais de remise des rapports passera après le respect des consignes sanitaires et la préservation de votre santé qui doivent être la priorité absolue»,* la commission a ainsi pu accorder au maitre d'ouvrage le report de la remise de certains documents (cf. mail PV et mail du 2 juin avec réponse du 3 juin).

Si divers délais n'ont pas été strictement respectés compte tenu de la situation exceptionnelle de pandémie, il faut cependant noter que, du coté de la commission du moins, les temps de remise du PV de synthèse puis, après réponses en retour de la Collectivité de Corse, la remise définitive du rapport, ont été contenus dans des limites raisonnables, finalement proches des délais réglementaires.

A contrario, la commission regrette deux épisodes : celui du 11 octobre 2019 au 10 février 2020 où l'enquête n'en finissait pas de ne pas démarrer pour des raisons totalement incomprises de la commission puis, à l'opposé, celui du 17 avril au 24 juin où la commission se morfondait dans l'attente des réponses à son PV de synthèse : en effet, initialement annoncée vers mi mai, reportée à début juin, puis mi juin, cette réponse signée du Président du Conseil Exécutif de Corse n'a été remise en main propre au président de la commission que le 24 juin 2020, soit plus de deux mois après la communication du PV de synthèse.

Il faut remarquer également qu'à ces éléments factuels de situation de confinement inconnue jusqu'alors, et toutes les contraintes physiques liées, se sont ajoutés des aspects plus psychologiques : en effet, s'est installée immédiatement une ambiance très particulière qui demandait à l'équipe de se souder, se motiver et de passer outre le fait que l'actualité anxiogène et très pesante écrasait le quotidien, étirait le temps tout en rendant relatif tout sujet autre que celui de la pandémie, et demandait un gros effort d'attention à porter au dossier à traiter.

Si on ne nous en tient pas rigueur, face à cette réalité prégnante, certaines saillies trouvées dans les observations permettaient un sourire comme par exemple celle relevée dans l'observation n° 689 qui affirme : "*la possibilité offerte aux communes de changer la délimitation des ESA ressemble donc furieusement à un couteau sans lame auquel ne manque que le manche*". Pour ne pas tomber dans la caricature, il y a lieu de préciser immédiatement que la dite observation, déposée par un avocat pour le compte de l'un de ses clients, contenait une série d'arguments évidemment beaucoup plus sérieux qui seront analysés de façon détaillée par ailleurs.
Sur un autre ton, un habitant de Porticcio indiquait : « *Sachant que de nos jours on interdit aux coqs de chanter, et aux vaches d'avoir des cloches, imaginez le nombre de plaintes qui en découleraient si une activité agricole était lancée sur cette parcelle* ».

Cependant, on pourra lire dans le rapport que le nombre et la complexité, aussi bien des pièces du dossier que des observations produites, ont imposé à la commission, et probablement au porteur de projet, d'analyser longuement et avec attention une masse importante de documents papier ou numérique. Il faut tout de même souligner que la commission a mis un point d'honneur à limiter ses propres délais au maximum alors même que les deux périodes, du début avorté à la fin interminable, ont, ponctuellement, mais assez fortement démotivé la commission d'enquête. On comprendra aisément que les questions restées sans réponse pour des délais qui s'éternisent ne sont pas particulièrement propices à mobiliser une équipe.

Pour répondre au PV de synthèse, le porteur de projet a demandé par mail du 12 juin l'ouverture de 2 canaux supplémentaires d'accès au registre « Préambules » pour alimenter en réponse la commission … alors que ces réponses avaient été annoncées précédemment comme définitives aux alentours de mi mai !

On pourra également constater que l'organisation mise en place, en particulier celle du registre dématérialisé « Préambules » comme outil de travail interne à la commission mais aussi en interface avec les services du porteur de projet, a permis de travailler « au fil de l'eau » et de manière collaborative ; on doit souligner que cette option, faite avec l'accord de M. Bernard Chemin, Président du Tribunal Administratif (jusqu'à fin janvier 2020), a été pour beaucoup dans le traitement et l'exploitation des données. Elle a permis tout à la fois le suivi des contributions du public recueillies sur le registre numérique « Publilegal » mis en place par la Collectivité de Corse, le regroupement de ces observations avec les PPA et les contributions écrites reçues en permanences, par courrier à la boite postale dédiée et les mails ou courriers reçus directement par l'un ou l'autre des membres de la commission tout en évitant une publication sur internet. Il est bien évident que, comme le prévoit la loi, la totalité des éléments recueillis se trouve en annexes du rapport et se trouvera, de facto, publiée avec lui.

*

La commission d'enquête,

- à partir de l'étude du dossier, des réunions d'information faites par le maitre d'ouvrage, les réunions techniques en particulier avec les services puis ensuite avec Monsieur Jean-Philippe PERI, désigné comme l'interface entre la commission et la Collectivité de Corse en lien avec l'Agence d'aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie (AUE),
- au travers de réunions préparatoires internes à la commission,
- au fur et à mesure de la perception des éléments ressortant des observations reçues,
- de l'analyse en continu des observations par les membres de la commission qui se concertaient au « fil de l'eau » sur des éclairages ou des précisions concernant tel ou tel point particulier,
- grâce aussi aux réunions intermédiaires permettant de faire un point sur les grands thèmes évoqués, les questions posées lors des permanences, les observations suivies en ligne et sur les registres, la compréhension des termes ou notions de droit relevées dans le dossier aussi bien que dans les observations,
- en s'appuyant sur l'analyse des avis des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maitre d'ouvrage ainsi que les explications fournies par le Président de l'Exécutif de Corse dans son courrier de mémoire en réponse
- en confrontant les points de vue, parfois divergents, des membres de la commission soit par échanges d'emails, soit par téléphone, soit lors des réunions de cadrage organisées en visioconférence durant et après l'enquête,

et donc,
en fonction de tout ce qui est évoqué supra,
des avis des personnes publiques associées dont celui de Mme la Préfète de Corse,
et, bien évidemment, des quelques mille observations qui ont été résumées, ont reçu réponse de la Collectivité de Corse et ont reçu commentaire de la commission d'enquête,

la commission a pu se faire une idée précise et complète du dossier, des avis et observations formulées, des réponses apportées,
de sorte que,
la commission peut livrer ci-après, ses conclusions motivées et donner collectivement son avis sur le dossier concernant le projet de modification n°1 du PADDUC.

*

Projet :

Comme le précise l'arrêté du président de l'Exécutif de Corse, « *la modification n° 1 du PADDUC vise au rétablissement de la Carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) suite à l'annulation de la délibération de l'Assemblée de Corse n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 en tant qu'elle arrête cette carte, par les jugements n° 1600452, 1600453, 1600454, 1600456, 1600457, 1600464, 1600496, 1600645, 1600692, 1600698 du tribunal administratif de Bastia du 1er mars 2018 et les arrêts n° 18MA02082, 18MA01215, 18MA03336, 18MA03279, 18MA02616, 18MA03463, 18MA03207, 18MA03209, 18MA03280, 18MA03223 et 18MA03327 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 24 mai 2019.*
Les ESA correspondent à des terrains cultivables identifiés par le PADDUC sur le fondement des dispositions de l'article L. 4424-11-II du CGCT en raison de leur potentiel agricole ou de leurs infrastructures d'irrigation et qui bénéficient, à ce titre, d'une protection particulière. La carte des ESA en définit le périmètre à l'échelle 1/50000 en tenant compte des données les plus récentes disponibles relatives à l'urbanisation ».

Et comme l'indique dans son mémoire le Président de la Collectivité de Corse, *les espaces stratégiques agricoles sont définis sur le fondement de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC en matière de développement d'une agriculture productive et de préservation des espaces qui permettraient d'assoir ce développement, en particulier l'orientation stratégique n°14 :*
« Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;
Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :
-protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, soit a minima 105 000 ha ;
-maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;
-protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».
Les livrets III – Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires du PADDUC reprennent également les critères.
Par exemple, l'extrait du Livret IV – Orientations règlementaires (p. 48) repris dans le dossier d'enquête publique (Annexe 0) rappelle que :

Dans son arrêt n° 18MA02082 lu en audience publique le 24 mai 2019, la CAA de Marseille précise :
Par un jugement du 1er mars 2018, n° 1600464, le tribunal administratif de Bastia a annulé «*La délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 … en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles ». Aucun autre document du PADDUC que les cartes des espaces stratégiques agricoles ne permet de délimiter les espaces stratégiques agricoles. En effet, les critères figurant tant dans le règlement que dans les livrets, s'ils désignent les critères d'éligibilité aux ESA ne permettent pas de déterminer ou d'identifier lesdits espaces avec certitude.* »
On peut donc considérer que si « *Aucun autre document du PADDUC que les cartes des espaces stratégiques agricoles ne permet de délimiter les espaces stratégiques agricoles* » et que « *les critères figurant tant dans le règlement que dans les livrets, s'ils désignent les critères d'éligibilité aux ESA ne permettent pas de déterminer ou d'identifier lesdits espaces avec certitude* », la carte des ESA étant annulée, alors il apparait indispensable de la créer à nouveau puisqu'elle seule est en mesure de « déterminer » et « identifier » les Espaces concernés.

*

En préambule,

La commission a relevé diverses difficultés, approximations, informations insuffisantes ou erreurs.

Concernant l'organisation de l'enquête :
A la lecture du rapport, il apparait clairement que ce gros dossier ne pouvait pas ne pas poser diverses difficultés, même si la commission estime qu'on aurait pu faire l'économie de certaines. Elle a souligné dans le rapport et supra ces insuffisances et hésitations.

- ✓ Identification de l'interlocuteur

De sa nomination le 17 septembre 2019 à la réunion en visioconférence du 30 janvier 2020, la commission restait sur des échanges avec l'organisme qu'elle supposait être son interlocuteur, à savoir l'AUE dont le Président, M. Jean Biancucci, a la double fonction de Président de

l'Agence et de conseiller exécutif en charge du PADDUC. Cette conviction semblait confortée par la réunion préparatoire tenue avec M. Bernard Chemin, Président du Tribunal Administratif en août 2019, à la demande de l'AUE, en la personne de son directeur général, M. Alexis Milano accompagné de M. Benjamin Gilormini, directeur délégué.
Cette longue période d'incertitude a pris fin lors de la rencontre du 04 février, avec M. Jean-Philippe Peri, agent de la Collectivité de Corse, en charge de l'interface entre la Collectivité de Corse, porteur du projet et la commission.
Lors de cette première rencontre, soit une semaine avant le début de l'enquête, celui-ci notait les principales préoccupations de la commission restées jusque là sans réponse.

- ✓ Demande d'éclairage technique

On aura noté l'insistance de la commission à tenter d'obtenir depuis le 11 octobre 2019, des éléments techniques d'information de la part du porteur de projet.
Ces demandes d'éclaircissements techniques, apparaissaient indispensables à la commission pour pouvoir informer correctement le public ; elle souhaitait en disposer au plus tôt compte tenu de la masse des données, leur complexité, leur diversité, l'obligation de disposer des éléments d'analyse cartographiques, que seul un technicien possédant les outils technologiques spécifiques et la compétence, est en mesure de fournir.
Ces demandes n'ont finalement trouvé réponse que très partiellement et fort tard puisque reçues par wetransfer le vendredi 6 mars 2020, la dernière permanence se tenant le 12 mars.
C'est pourquoi, à défaut de réponse du porteur de projet, dès le troisième jour de l'enquête (12 février 2020), la commission demandait aux communes ayant fourni des dossiers apparemment exploitables, de compléter leur contribution: « *Très concrètement, nous serions preneurs d'une cartographie des ESA sur votre commune à l'échelle du 1/50.000° mais agrandie de manière à pouvoir identifier vos questionnements et propositions grâce à la juxtaposition que vous feriez de vos éléments sur la carte des ESA.* »
Cette demande a reçu diverses réponses des communes, souvent très constructives, qui sont détaillées par ailleurs. A noter cependant celle du maire de Ghisoni indiquant : « … *l'absence de réponse de l'AUE pour fournir des documents adaptés à chaque commune constitue un point de blocage et un point d'alerte à faire remonter au plus vite. Les petites communes rurales n'ont pas de services techniques et nous avons besoin de cartes à une échelle suffisante pour pouvoir travailler !!* »

- ✓ Information support papier

Le public disposait, pour son information, d'un classeur regroupant le dossier d'enquête (pièces Collectivité de Corse et cartes) auquel s'ajoutait un volumineux classeur de 900 pages environ comportant les avis, observations, contre-propositions des PPA.

- ✓ Information support numérique

Comme le stipule la loi, la Collectivité de Corse avait disposé dans les lieux de permanences des ordinateurs permettant au public de s'informer et, éventuellement, de déposer des observations.

Ces outils qui ne fonctionnaient pas systématiquement dès le début ont été rapidement revus par les services de la Collectivité de Corse, de sorte que cela n'a pas eu d'incidence notable sur l'information du public ou sa participation. Par contre, lors des permanences, la commission a pu constater qu'il y avait peu de gens qui spontanément allaient vers ces supports car les nombreuses personnes présentes voulaient essentiellement parler avec le commissaire enquêteur.

✓ Lieux de permanence

Plusieurs observations ont marqué leur étonnement comme la n° 116 indiquant « *pourquoi mettre des permanences dans des mairies comme Levie, Cristinacce, Riventosa ou Belgodere où personne n'ira et où il n'y a pas d'ESA. Si c'est une blague, je ne sais pas qui elle fait rire* » ou encore la n° 110 : « *J'aurais voulu avoir des éclaircissements mais pour ça il faut aller vous voir dans des permanences qui sont … dans des lieux paumés, bien loin de là où la majorité des gens vivent et travaillent.* ».

De fait, la commission a fait le constat que les personnes présentes dans les permanences habitaient très majoritairement dans la commune concernée. Apparemment, le public présent lors des permanences semblait assimiler l'enquête à un « contre PLU », avec l'idée que « les ESA vont rendre mon terrain inconstructible » ; il n'est donc pas étonnant que les participants soient essentiellement de la commune dans laquelle se tenait la permanence (ou y soient propriétaires). S'agissant de petites communes (ou moyennes comme Calenzana et Lucciana), le fait que les personnes venant de l'extérieur soient extrêmement minoritaires voire absentes, ne peut que suggérer qu'il aurait probablement été plus pertinent de suivre les recommandations de la commission lorsqu'elle proposait de rester sur les lieux choisis le 11 octobre 2019 pour chercher à intéresser le public le plus large.

✓ Difficultés d'utilisation du numérique

- L'observation n°935 a relevé le fait que, le dernier jour, le site du registre dématérialisé soit fermé à 17 h considérant que l'enquête devait se terminer à minuit. Sur ce point, il est regrettable que l'avis exprimé par la commission n'ait pas été suivi lors de la rédaction de l'arrêté du Président de l'Exécutif de Corse, à savoir préciser que le système serait fermé automatiquement le 13 mars à 17 h. Pour éviter toute contestation, la commission a pris en compte les observations arrivées entre 17 h et minuit de façon à considérer que l'enquête, au niveau informatique, et faute de précision, s'arrêtait le 13 mars donc à 23 h 59. Au demeurant, le nombre de cas est extrêmement limité et ne porte pas à conséquences.
- Téléchargements : parmi les observations, la n°381 déposée par « démocraticvalue » indique : «*la lourdeur des cartes en téléchargement ne permet que difficilement un accès à tout public : l'information par voie dématérialisée est donc contraire à l'attente de l'information au public ne pouvant se déplacer aux permanences* ».
  De même que la n° 113, faite par un architecte urbaniste : « *Depuis le 10 février au matin, il est impossible de télécharger l'élément "rapport de présentation" du dossier d'enquête publique: le téléchargement commence puis au bout de 20mn une erreur s'affiche. Nous avons été plusieurs à essayer.*»
  Ces problèmes ont été rectifiés grâce à l'intervention de M. JP Peri qui a fait procéder aux ajustements techniques nécessaires.

- Difficultés à trouver l'adresse et complexité de celle-ci comme souligné ici par exemple : « *pour accéder au site j'ai du taper dans mon navigateur une adresse extrêmement compliquée que voici : http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net* », ou bien cette autre observation indiquant : «*tout est fait pour qu'on ait du mal à recopier l'adresse et qu'on se trompe, ce que j'ai d'ailleurs fait à trois reprises* ».
- Poids limité à 2 Mo par Publilégal pour joindre une pièce, et une seule, ce qui oblige par exemple la mairie de Lumio à s'y reprendre à plusieurs fois comme indiqué entre autres dans l'observation n° 267 « *le site du registre dématérialisé ne permettant pas d'enregistrer plusieurs pièces jointes …*».

Sur l'ensemble de ces points, on lira avec intérêt la réponse apportée par la Collectivité de Corse et, par ailleurs, le compte rendu détaillé des faits dans le rapport.

En résumé :
Malgré les difficultés rencontrées et les insuffisances constatées, prévisibles au regard de la complexité du projet et de sa mise en place précipitée, et compte tenu de toutes les actions mises en œuvre, la commission constate cependant que l'enquête a pu être menée à son terme, quoique difficilement et avec des délais supplémentaires compte tenu du Covid 19 mais aussi, comme on l'aura compris, d'autres éléments indépendants de la commission.

*

Si l'objet de l'enquête apparaît assez simple et précis, puisqu'il est circonscrit à l'établissement de la carte des espaces stratégiques agricoles de la Corse, la méthode d'élaboration de la carte et les conséquences de son adoption ont suscité, tout au long de l'enquête, des interrogations, observations ou remarques qui attestent de la complexité du sujet et de sa sensibilité.
Les termes du rapport de présentation traduisent cette complexité et ont été de nature à provoquer des difficultés d'interprétation voire des incompréhensions.
Confrontée à cette situation, la commission s'est efforcée, dans la limite des explications qui lui ont été données, de renseigner le plus utilement possible le public venu la rencontrer.
De même elle s'est attachée à analyser, synthétiser et présenter au maître d'ouvrage les observations et commentaires recueillis par ses membres. Pour ce faire elle a dû définir une méthode de classement et de traitement de ces contributions.
Ainsi, classer par thématique revenait à devoir choisir arbitrairement dans quel thème classer telle observation qui, comme la plupart, abordait plusieurs sujets. Quels thèmes prioriser ? Comment faire évoluer ce choix ? Comment reclasser ? Comment être exhaustif ?
Au regard de cette complexité, la commission a choisi de traiter les observations en fonction de la nature de leurs auteurs, particuliers ou personnes publiques, et des questions abordées en prenant soin, parallèlement, de les référencer par thèmes.
Elle a pu, en fin d'enquête, avoir une idée statistique des thèmes évoqués et une possibilité de reclassement par grandes questions.

Pour autant, le traitement s'en est trouvé clarifié mais alourdi : la commission a donc été dans l'obligation de choisir et elle a opté pour la clarté en traitant toutes les observations et PPA dans l'ordre de leur prise en charge et peu ou prou catégoriel au risque, assumé, de la lourdeur.

En revanche, c'est l'aspect thématique et typologique qui a guidé la rédaction de ces conclusions motivées pour aboutir à l'avis collégial final de la commission d'enquête.

***

A / l'établissement de la carte annulée des ESA a posé diverses questions et soulevé de multiples et nombreuses interrogations :

Lors de l'enquête et de sa préparation, la commission a été amenée à attirer l'attention du porteur de projet sur des questions susceptibles de soulever des fragilités juridiques et alimenter un éventuel contentieux ultérieur : bien évidemment, le rôle de la commission s'est arrêté à cette fonction d'alerte et c'est le maitre d'ouvrage qui en a fait ses propres analyses et en a décidé en fonction. Nous ne reviendrons pas sur les questions évoquées dans le paragraphe précédent et dont on trouvera les éléments explicatifs dans le rapport : ces commentaires apparaitront parfois en contradiction avec la position du porteur de projet dont les réponses n'ont pas toujours convaincu les membres de la commission.

*

Comme on pourra le lire dans le rapport, la question de l'absence de la contribution de la commune de Pianottoli-Caldarellu au nombre des avis PPA a été longuement analysée et l'enquête aurait pu être suspendue puis reprise (après avoir complété le dossier comme le prévoit éventuellement la loi si l'on considère que c'est là un élément substantiel).

En effet, la commission a découvert l'absence de cette contribution qui lui avait été présentée initialement en préparation d'enquête comme un avis PPA. Elle s'en est donc inquiétée auprès du porteur de projet afin d'attirer son attention sur une possible fragilité juridique.
Cependant, compte tenu d'éléments inconnus de la commission et portés alors à sa connaissance, le porteur de projet indiquait que l'absence de la commune dans les PPA ne constituait pas une erreur ; il considérait que l'erreur avait été de communiquer précédemment à la commission, lors de la préparation de l'enquête, un courrier concernant en réalité la consultation faite d'octobre 2018 à janvier 2019 ; la Collectivité de Corse redit dans son mémoire en réponse : «*Comme le rappelle le rapport de présentation de la modification, première pièce du dossier d'enquête publique :« La délibération N°18/262 AC du 26 juillet 2018 prévoyait la consultation des communes et des intercommunalités afin de viser la meilleure actualisation de l'urbanisation» ;* c'est dans le cadre de cette consultation que la commune de Pianottoli-Caldarellu avait renvoyé un courrier le 19 juillet 2019 indiquant des listes de droits à bâtir identifiés comme non pris en compte, de son point de vue, dans l'artificialisation conduisant à l'élaboration de la tache urbaine et, par voie de conséquence, à l'élaboration de la carte des ESA.

Deux points posaient question : la date qui, postérieure au 10 juillet (date de départ des 3 mois de réception des AVIS des PPA), pouvait laisser croire que cette contribution était l'avis PPA de la commune de Pianottoli-Caldarellu et, par ailleurs, la forme ; en effet, constituée de listes de permis de construire ou d'aménager, cette contribution, non cartographiée, était inexploitable en l'état par la commission qui n'avait ni les outils ni la compétence pour le faire.

La commission a pris acte de la prise de position du maître d'ouvrage, considérant que le courrier de la commune était une contribution antérieure et a traité la commune de Pianottoli-Caldarellu non comme une PPA mais comme une contribution (documents produits avant et durant l'enquête).

*

En réponse au PV de synthèse, le porteur de projet indique : *« certaines observations, telles que la n°369 de la commune de San Gavinu di Carbini, qui pointent l'absence, au dossier d'enquête, de certains avis des PPA, et en tirent argument pour souligner une prétendue fragilité juridique, font en réalité référence non pas aux avis des PPA, mais aux contributions en amont des communes et intercommunalités, comme en témoignent d'ailleurs les dates des courriers cités. »*
Il confirme cette position pour la question directement liée à Pianottoli-Caldarello dans le mémoire en réponse : « *Seuls ces avis* (PPA) *transmis lors de cette 2e phase de consultation, sur le projet de carte qui devra être soumis à enquête publique, doivent être portés au dossier d'enquête publique et non le travail technique remonté lors de la 1e phase relatif à la mise à jour de l'artificialisation, qui a été utilisé pour établir ce projet de carte.*
En d'autres termes, sont joints au dossier d'enquête, les avis qui portent sur le document soumis à enquête et non des contributions sollicitées en amont pour élaborer ce document ».

La commission note avec satisfaction la clarification apportée par la réponse du maître d'ouvrage au sujet des modalités de consultation des personnes publiques et notamment sur la chronologie et les spécificités des deux phases de concertation ; elle regrette que ce développement n'ait pas trouvé place dans le dossier d'enquête évitant ainsi bien des questionnements et des incompréhensions, particulièrement de la part des élus locaux.

*

Comme indiqué par le porteur de projet dans son mémoire en réponse : *«Des demandes de prise en compte de jugements relatifs au PADDUC, tel que le jugement 1600688 du Tribunal Administratif de Bastia annulant partiellement le PADDUC en tant qu'il « classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi », soit une partie de la propriété de la SCI Amanduletto qui a émis l'observation n°57 ».*

La commission a attiré l'attention du porteur de projet sur l'absence de référence au jugement N°1600688 dans la liste de décisions de justice visées dans l'arrêté d'enquête.

En effet, seul ce jugement ne figure pas dans l'énumération de la Collectivité de Corse alors qu'il stipule :

8. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la délibération attaquée, les parcelles litigieuses étaient en grande partie artificialisées ; qu'ainsi, treize villas étaient édifiées sur la parcelle cadastrée section D n° 696, trois villas étaient en cours de construction sur la parcelle cadastrée section D n° 697 et quatre constructions étaient présentes sur la parcelle cadastrée section D n° 668 ; que, par suite, nonobstant la circonstance que la pente de ces trois parcelles est inférieure à 10 %, les requérants sont fondés à soutenir que le classement en espace stratégique agricole d'une partie des parcelles cadastrées section D n° 668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation ;

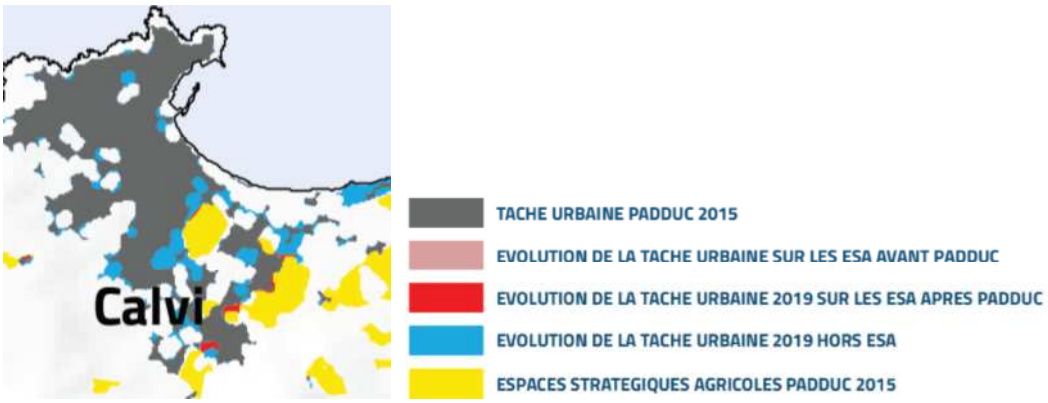
9. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 par laquelle l'assemblée de Corse a approuvé le PADDUC doit être annulée en tant qu'elle arrête la carte des ESA et classe en ESA une partie des parcelles cadastrées section D n° 668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi ;

Et se termine par « *Décide :*
article 1 : la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 est annulée en tant qu'elle arrête les carte des espaces stratégiques agricoles et classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n° 668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi. »
Il apparaît ainsi que le Tribunal a annulé la délibération arrêtant la carte des espaces stratégiques agricoles pour « erreur de fait et erreur manifeste d'appréciation » dans le classement d' *« une partie des parcelles »* bien identifiées sur le territoire d'une commune.
Cette décision, devenue définitive, présentait aux yeux de la commission une importance majeure en ce qu'elle illustre le niveau de contrôle du juge sur le classement en ESA.
Elle regrette, en conséquence que le jugement n'ait pas été porté à la connaissance du public dans le dossier d'enquête ou, à tout le moins, n'ait pas été visé dans l'arrêté.

En réponse à l'observation de la SCI Amanduletttu qui formulait la même critique, le maître d'ouvrage indique :
«*La SCI Amanduletto reproche de ne pas avoir visé expressément le jugement du 9 mai 2019 n°1600688 du TA de Bastia dans l'arrêté prescrivant l'enquête, ce qui, à son sens :*

- *Semble indiquer qu'il n'en a pas été tenu compte ;*
- *Compromet l'information du public.*

Or, la circonstance que l'arrêté prescrivant l'enquête n'a pas cité ce jugement du TA de Bastia ne signifie pas qu'il n'en a pas été tenu au compte.
La carte en annexe 1 qui montre l'évolution de la tache urbaine et des ESA de la carte soumise à enquête publique par rapport à la carte annulée par le TA montre bien les changements apportés pour tenir compte de l'urbanisation dans le secteur des « Villas Mandarine ».



On doit cependant remarquer que la lisibilité de la carte et les possibilités de se repérer sur ce document restent extrèmement difficiles.

La Collectivité de Corse poursuit en indiquant : *« Cependant cette prise en compte s'est faite au travers d'une mise à jour du bâti à partir de laquelle a été produite une nouvelle tache urbaine : sur le secteur des Villas Mandarine, sept bâtiments ont été ainsi ajoutés et ont généré de la tache urbaine selon la méthode exposée au paragraphe 3.1.1 (qui ne tient donc pas compte des limites de propriété), les excluant par conséquent des ESA. Étant située en limite d'urbanisation, la résidence hôtelière se situe donc, compte tenu de la méthode de cartographie, au contact des ESA qui viennent border les bâtiments bien que ceux-ci en soient exclus.*

Au demeurant, cette mise à jour ne méconnait pas le jugement n°1600688 du TA de Bastia qui mentionnait « une partie des parcelles ».

Il apparait que cela ne satisfait par la SCI qui aurait souhaité que l'entièreté de ses parcelles soit exclue de la carte des ESA alors qu'une partie resterait apparemment concernée. En zoomant grâce à l'informatique la carte au 50 000e bien au-delà de sa précision légale, elle pointe des bâtiments comme étant partiellement en ESA. Or, on observe qu'ils sont seulement au voisinage immédiat des ESA mais que, comme exposé au paragraphe 3.2, les espaces à l'interface entre ESA et urbanisation laissent une marge d'interprétation importante de la carte compte tenu de son imprécision. Il n'est pas toujours aisé d'établir avec certitude leur inclusion ou leur exclusion même si de manière générale, un bâtiment appartenant à un groupe de bâtis dont il est distant de moins de 50m sera exclu. Elle pointe également des aménagements et installations qui seraient inclus dans les ESA de type piscine, voiries ou réseaux internes.

Aussi, sa demande au-delà de la prise en compte du jugement du TA rejoint donc :

- *Les observations relatives à la méthode de cartographie, notamment celles concernant la prise en compte de l'urbanisation et des usages des sols, qui sollicitent un élargissement de la tache urbaine, parfois jusqu'aux limites de parcelles ou à d'autres installations telles que les piscines. Les réponses sur ce point particulier sont apportées au paragraphe 8.2.2 ;*
- *Les inquiétudes de divers particuliers quant aux effets de la carte régionale sur les constructions existantes ou les autorisations d'urbanisme délivrées face auxquelles il*

a été rappelé en différents points de ce rapport, qu'elles étaient non fondées, puisque la carte une fois intégrée au PADDUC, n'aura pas d'incidence sur ces constructions ou autorisations ; ».

La commission constate qu'ici, comme dans quelques cas très particuliers, l'AUE est en mesure d'indiquer si « une partie de parcelle » se trouve (ou non) en ESA.
En prenant acte de la réponse du porteur de projet, la commission observe qu'au-delà de la lisibilité de la carte et des possibilités de se repérer sur ce document, elle n'invalide pas par ailleurs la critique visant l'absence de référence au jugement dans le dossier d'enquête.

*

Suite au procès verbal de synthèse envoyé par la commission mi avril, en dehors de quelques observations, dont on pourra consulter la liste dans le rapport et qui ont reçu une réponse peu ou prou personnalisée mais cependant globale, la Collectivité de Corse, dans sa réponse en retour parvenue le 24 juin, a donné par « copier / coller » une réponse stéréotypée et quasi identique aux observations aussi bien des PPA que des particuliers, renvoyant ses commentaires au mémoire : cela plonge le lecteur dans une démarche laborieuse…. à la recherche des paragraphes du mémoire censés contenir les éléments de réponse à la demande ou la contre proposition formulée.
De surcroit, ces réponses à chaque observation ne font pas écho aux analyses de la commission qui font référence aux informations contenues dans les contributions.

Le procès verbal de synthèse, prescrit par les textes, comprenait les avis des personnes publiques reçus préalablement à l'enquête ainsi que l'ensemble des observations, remarques ou avis recueillis pendant son déroulement. Chacune de ces contributions était accompagnée de l'analyse faite par les commissaires enquêteurs.
Dans sa note transmissive, la commission demandait au maître d'ouvrage « de bien vouloir transmettre en retour à la commission ses réponses et observations éventuelles concernant la totalité des observations ci-dessous en le priant de bien vouloir y apporter une réponse individuelle (ou une réponse commune renvoyant à une observation de référence) » et précisait: « les thèmes ou arguments ci-dessus se retrouvant de manière plus ou moins croisée dans nombre d'observations, la commission est en attente, par ailleurs, d'une réponse à chacune des observations ci-dessous numérotées de 1 à 1086 ».

*

La lecture des analyses de la commission suivies des réponses faites par la Collectivité de Corse aux premières observations enregistrées suffit à illustrer la méthode choisie par le porteur de projet.

Dès la première observation concernant la contribution PPA de la commune de Casalabriva,
- commentaires de la commission : Monsieur le Maire par une réponse PPA en date du 29 juillet 2019 constate sur sa commune une évolution de la carte des ESA entre 2015 et 2019, et après avoir «agrandi » la carte fournie, il précise que « *4 nouveaux ESA ont été créés à*

l'intérieur du village alors même qu'il vient d'approuver la modification de la carte communale pour la mettre en conformité avec le PADDUC de 2015. »

Il indique que *les « nouvelles parcelles classées en ESA, en les ramenant à la carte IGN, ont une pente variant de 20 à 30% et que leur «propriété» n'est pas liée à une quelconque activité agricole, mais à la protection contre l'incendie et donc à l'urbanisation. Il ramène la carte des ESA 2019 au niveau de la carte communale pour bien déterminer si une parcelle est incluse ou non dans un ESA. »*
Il propose de « *conserver les ESA élaborés dans le cadre de la révision de sa carte communale, validés par la CTPNAF et précise que les ESA nouvellement identifiés n'ont pas été retenus dans l'élaboration de sa carte communale du fait de leur localisation, de leur pente, de leur morcellement foncier et de leur urbanisation, autant d'éléments qui, pour lui, ne permettent pas une mise en exploitation. »*

Par un nouveau courrier en date du 23 septembre 2019 (soit avant le 10 octobre 2019, date limite de contribution des PPA), il indique qu'en « *l'absence de réponse à son précèdent courrier, il émet un avis défavorable à la révision du PADDUC* ».

Par un nouveau courrier en date du 03 mars 2020 faisant suite à la demande d'explication de la commission, M. le Maire complète sa réponse après avoir consulté l'AUE : « *La commune ayant mis sa carte communale en compatibilité avec le PADDUC, il semble judicieux d'intégrer ce travail au PADDUC modifié. L'AUE a été destinataire des données relatives à l'élaboration de la carte communale. Il lui appartenait d'en tenir compte pour établir le PADDUC modifié.* »

Face au questionnement de ce maire, la réponse de la Collectivité de Corse est: ***« La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 1/50.000 pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets.***
Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets …
Lequel paragraphe 3 est ainsi formulé :
« 3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE
3.1 LA METHODE D'ETABLISSEMENT DE LA CARTE
3.1.1 Méthode de cartographie
3.1.1.1 Définition des ESA
Les espaces stratégiques agricoles sont définis sur le fondement de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales 1 et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC en matière de développement d'une

agriculture productive et de préservation des espaces qui permettraient d'assoir ce développement, en particulier l'orientation stratégique n°14 :« Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- *protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement2, au titre des espaces stratégiques, soit a minima 105 000 ha ;*
- *maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;*
- *protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et «Littoral».*

Cet extrait du PADD permet également de rappeler qu'au-delà des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC vise aussi la préservation d'autres espaces agricoles, pastoraux, naturels ou forestiers, afin de valoriser les potentiels productifs de l'île.

Ce PADD, adopté en 2013, puis approuvé et entré en vigueur avec l'ensemble du PADDUC en novembre 2015, fonde les dispositions adoptées par ailleurs dans le PADDUC et le schéma d'aménagement territorial. Il constitue le fondement politique du PADDUC. Il demeure aujourd'hui inchangé car les divers contentieux relatifs au PADDUC n'y ont porté aucune atteinte.

Aux termes du PADD, les ESA recouvrent donc :

· les terres cultivables et à potentialité agropastorale ;

· ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.

Les livrets III – Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires du PADDUC reprennent également ces critères.

Par exemple, l'extrait du Livret IV – Orientations règlementaires (p. 48) repris dans le dossier d'enquête publique (Annexe 0) rappelle que :

3.1.1.2 Méthode d'élaboration de la carte

a) Une élaboration concertée

L'élaboration de la cartographie des ESA (mais également celle des autres espaces agricoles, naturels, sylvicoles, etc.) à partir des études disponibles a été travaillée,discutée puis validée à l'issue de 3 comités techniques, de visites de terrain et 2 comités de pilotage s'étant tenus de mars à juillet 2014.

Ainsi, afin de repérer les espaces cultivables à potentialité agropastorales, trois sources d'informations ont été mobilisées :

- À titre principal, l'étude établie par le bureau d'étude SODETEG entre 1975 et 1981, à titre principal mais celle-ci ne couvrait pas le Niolu et la Plaine Orientale, faute de temps et de moyens, et compte tenu que ces territoires faisaient déjà l'objet d'une reprise agricole ;

- Le référentiel pédologique approfondi pour compléter les données en plaine orientale (information disponibles que dans certaines plaines de Corse) ;
- L'inventaire Forestier National (IFN) pour compléter les données sur le Niolu et les coteaux de Plaine Orientale non couvert par les deux données précédentes.
La première source mentionnée est l'étude « ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGROSYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE » dite étude « SODETEG » car réalisée par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen. Cette étude cartographique réalisée entre 1975 et 1981 au niveau régional est basée sur l'analyse de la potentialité agro-pastorale et forestière des sols de l'île par l'inventaire et la compilation des éléments de pédologie, de déclivité, de couvert végétal (structure, espèce dominante…), de stock semencier, etc.,
Ces éléments recueillis in situ, ont été retranscrits sous forme d'espaces sur une cartographie à l'échelle 1/25000.
Ont ainsi été répertoriés par cette étude :
- L'espace pastoral améliorable qui se distingue notamment par son ouverture (végétation ligneuse haute faible ou absente), des capacités de production fourragère avec une faible pierrosité de surface et une pente globalement inférieure à 50% permettant la mécanisation, et qui fait l'objet d'une classification au regard du potentiel de production fourragère et du caractère cultivable ;
- L'espace forestier actuel ;
- L'espace de réserve, il s'agit de parcours décrits comme difficiles à aménager, pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés qui affichent diverses contraintes à la mécanisation telles que la pente ou la pierrosité mais un faible niveau de recouvrement par la végétation ligneuse haute ;
- L'espace agricole actuel qui recouvre les zones alors cultivées : cultures herbacées, jardins, vignes et vergers ;
- Des éléments dits complémentaires, où l'on retrouve les espaces non exploitables : sols nus érodés, rochers, plans d'eau, marais et zones humides, espaces alors urbanisés.
Parmi ces espaces, les catégories retenues pour les ESA sont :
- L'espace pastoral améliorable cultivable ;
- L'espace pastoral améliorable à forte et très forte potentialité, sans recouvrement de ligneux (ou faible) et dont la pente est inférieure à 15%, obtenu par recoupement de l'espace pastoral améliorable avec le modèle numérique de terrain de l'IGN ;
- L'espace agricole actuel (soit les zones cultivées autour des années 80).
Cette cartographie des potentialités agro-sylvo-pastorales de la Corse ne couvrant pas les secteurs de la Plaine Orientale et du Niolu, les ESA de ces zones sont, eux, issus de la consolidation des données du Registre Pédologique Approfondi (RPA –GéODARC), de l'Inventaire Forestier National (IFN) et du Modèle Numérique de Terrain (MNT) de l'IGN.
* Par ailleurs, concernant le deuxième critère des ESA, les espaces cultivables équipés d'infrastructures d'irrigation ou en projet d'équipement structurant ont été identifiés grâce aux données de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse (OEHC) croisées avec le modèle numérique de terrain de l'IGN.*

Enfin, les périmètres de régimes forestiers ont été exclus, ainsi que les groupements de bâtis à travers la suppression de la tache urbaine (voir ci-après).
Cette méthode de cartographie a fait l'objet de nombreuses observations lors de l'enquête publique en 2015, lors des contentieux contre le PADDUC et lors de cette enquête.
En particulier est critiquée l'ancienneté de la source de données principale qu'est l'étude SODETEG. Pourtant, le caractère cultivable d'un espace, qui tient en particulier à sa topographie et sa pédologie, ne varie pas de manière significative sur un temps si court, sauf en cas d'urbanisation, de décapage des sols, de pollution ou encore de conquête par la forêt. C'est une donnée fiable, qui était déjà utilisée dans les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (COLLECTIVITÉ DE CORSE EA devenue commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) et de manière probante dans divers contentieux.
La mise à jour de ces données a donc porté sur l'évolution de l'urbanisation (et les compléments issus d'autres données dans les secteurs géographiques non couverts). Lors des contentieux relatifs au PADDUC, cette méthode de cartographie a été maintes fois validée au fond et les moyens tirés de prétendues erreurs manifestes d'appréciation ont été rejetés dans presque tous les contentieux (27 sur 29 jugements et deux désistements), à l'exclusion de deux, considérant une insuffisante prise en compte du niveau d'urbanisation (cf. ci-après).
Aussi, cette méthode élaborée collégialement et validée par le juge, a été employée pour établir la cartographie des ESA objet de la présente modification, en portant une attention particulière à l'inventaire du bâti au moyen des données les plus récentes disponibles.
Considérant que la même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 a été employée pour la cartographie objet de la présente modification, aux mises à jour près de l'urbanisation, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 pointé dans certaines observations est donc techniquement impossible.
Afin de tenir compte, d'une part, de l'évolution de l'urbanisation intervenue depuis l'approbation du PADDUC, susceptible d'affecter la cultivabilité des espaces et d'autre part, des erreurs manifestes d'appréciation pointées par le tribunal administratif, il est donc apparu nécessaire de mettre à jour la tache urbaine (voir ci-après) utilisée pour « détourer » les ESA, en actualisant les données utilisées et en les complétant avec de nouvelles données disponibles ».

La Collectivité de Corse indique également : « *Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations. S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.*
Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations. »

Arrivé avec peine au bout de cette lecture introductive au rapport en réponse, il semble qu'on mesure assez bien la distance qui sépare la position du maire, position qui apparait pragmatique, au plus près des réalités, trop simple peut-être et, d'autre part, la position du

porteur de projet, posture qui se matérialise par des explications techniques, complexes, globales et ….morcelées qui ne répondent pas à la question posée, relayée par la commission.

Ainsi, la commission s'est interrogée sur le fait de savoir si le maire de Casalabriva avançait des faits techniquement avérés ; elle a demandé à l'AUE une réponse technique qu'elle-même, par manque de compétence, par manque d'outil mais surtout, parce que la commission n'est pas un expert, ne peut pas donner.
Si l'affirmation du maire devait être techniquement vraie, par quel cheminement méthodologique (*SODETEG ?* ou autre ?) ces zonages seraient-ils apparus dans sa carte puisque, si on reprend les explications du porteur de projet: « *Considérant que la même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 a été employée pour la cartographie objet de la présente modification, aux mises à jour près de l'urbanisation, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 pointé dans certaines observations est donc techniquement impossible».*
Bien évidemment, à l'inverse, la commission aurait apprécié qu'il lui soit répondu par exemple, qu'après étude, l'AUE confirmait (ou non) qu'aucune nouvelle tache jaune n'était portée comme ESA, et donc n'aurait existé sur la carte communale dont le maire affirme qu'elle a été validée comme étant en conformité avec les ESA.
Pour ce faire, une réponse individualisée aurait été bienvenue.

Ce constat renforce l'incompréhension générale relevée par le porteur du projet qui semble s'étonner que les uns comme les autres, qu'ils soient élus ou particuliers, puissent ne pas comprendre le dossier soumis à l'enquête.

*

Si l'on prend, en suivant, l'observation n° 2, où la commune de Penta di Casinca indique dans son avis PPA : *« note méthodologique : pour mieux appréhender la cartographie soumise à notre avis, nous avons, dans un logiciel SIG, superposé le projet d'ESA à notre commune … et également fait apparaitre la couche d'information concernant les pentes supérieures à 15%(données de l'AUE ».*
Analyse de la commission : « le maire, dans un exposé clair, présente diverses propositions concernant les espaces bâtis, les espaces à vocations naturelles avec, entre autre la proposition de classer en espaces stratégiques agricoles des terrains manifestement plats et irrigués.
Par ailleurs, à partir de multiples exemples s'appuyant sur un extrait de la carte des ESA et à son échelle, la commune demande que soient déclassés des terrains qui sont pour certains artificialisés, d'autres en cours d'artificialisation, détenteurs d'une autorisation d'aménager en cours d'exécution … à titre d'exemple, le lieu dit Storzicone en page 11, ou encore en cœur de village, page 14, les terrains titulaires de PC en cours d'exécution, ou encore en page 15 la zone de stockage du supermarché, ou encore en page 16 la photo d'une maison achevée jouxtant de plus un terrain titulaire de PC, ou encore à Caragiuti la photo de 3 maisons manifestement proches de moins de 50 m les unes des autres …
Il semblerait donc nécessaire de revoir la carte pour faire droit aux remarques, semble-t-il fondées pour l'essentiel, de la commune ».

A tout cela et à tous les cas soulevés par la commune, le porteur de projet répond : *« La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets. »*

On aura compris que la réponse à l'observation n°2 par « copier/coller » est strictement identique à celle de l'observation n° 1, là où les problématiques évoquées sont tout à fait différentes et auraient probablement mérité, du moins en partie, une réponse individualisée.

De plus, dès le premier exemple, la commune de Penta-di-Casinca signale le lieu-dit « Campo di Santo » où l'extension du cimetière communal, réalisée, se trouve identifiée en ESA, dans des pentes supérieures à 15 %, indique la commune, et de plus, parfaitement identifiable à l'échelle du 1/50.000°. Cet exemple est suivi de bien d'autres qui identifient, sur la carte au 1/50.000° des ESA, des artificialisations manifestes, documentées, terminées ou en cours et, par ailleurs, des cas d'autorisations, de droits à bâtir ou d'aménager.
Probablement, la commune a-t-elle compris, puisqu'elle l'écrit, qu'elle devait signaler en tant que PPA les artificialisations des sols qui n'avaient pas été prises en compte lors de la consultation d'octobre 2018 à janvier 2019.
Ici, comme très souvent lors de cette enquête, est posée la question de « l'artificialisation », terme qui revient 45 fois dans le rapport en réponse de la Collectivité de Corse.
On comprend donc qu'il semble mériter de longs développements qui, la plupart du temps, cherchent à concilier la réalité du terrain et la doctrine.
Ainsi, pour en revenir à l'exemple du cimetière du bien nommé « Campo di Santo », doit-il faire partie de la tache urbaine telle que définie dans le dossier de présentation de l'enquête publique et repris longuement dans la réponse du porteur de projet ?

La tache urbaine est ainsi définie dans la réponse au PV de synthèse :
Il s'agit d'une construction purement informatique et cartographique, fondée :

- *d'une part, sur une méthode mise au point en 2008 par le CERTU (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, désormais intégré au CEREMA) et régulièrement employée dans les exercices de planification urbaine ;*
- *et d'autre part, sur les données relatives à l'occupation des sols, principalement bâtie, issues de la BDTOPO de l'IGN (base de données dite topographique de l'IGN, à partir de laquelle est dressé le SCAN 25 de l'IGN), elle-même établie par photo-interprétation d'orthophotographies combinée aux données du cadastre, et éventuellement complétées d'un millésime plus récent du cadastre comme c'est désormais possible.*

Elle permet, de façon synthétique d'assembler les groupements de bâtis.

Sur chaque bâtiment un tampon de 50 mètres (en gris ci-contre, comme dans la carte en annexe 7 du dossier d'enquête) est ajouté.
Les tampons qui se recoupent sont assemblés. De façon schématique, en agglomérant les tampons qui se recoupent, on obtient une image grossière des espaces consommés par le bâti.
Puis, afin de représenter de façon plus fidèle les regroupements de bâti et d'exclure les bâti isolés, on procède à une érosion de 50 m de la tache précédemment obtenue.
Ainsi, quand les bâtiments sont isolés, c'est-à-dire, en raison de la méthode choisie, éloignés de plus de 50 mètres d'autres constructions, aucune tache grise n'apparait. De plus, le choix a été fait :

- *Sur l'ensemble de la région, d'extraire de la tache urbaine les surfaces inférieures à 0.20 ha, soit 2000 m² car considérés comme non constitutifs de tissu urbain et non visibles aux échelles de représentation choisies (1/100000 et 1/50000, 1mm² sur la carte au 50 000e représentant 2500m²) ;*
- *Au sein des principaux pôles urbains, de combler les « trous » dans la tache urbaine de moins de 2 ha (ce qui d'ailleurs peut éclairer les observations des associations U Levante et Pietralba autrement).*

Enfin, les routes et autres infrastructures ne sont pas prises en considération mais elles sont couvertes par la tache lorsqu'elles sont au milieu du bâti.
Ainsi, la tache urbaine englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m, ainsi que d'autres types d'espaces artificialisés (par exemple : les aéroports, zones industrielles, etc.).
Comme exposé dans le livret III du PADDUC (SAT), la tache urbaine est donc « une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements de bâtis. Elle n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé, au sens du code de l'urbanisme (caractérisé dans le livret IV par un faisceau de critères et d'indices) (PADDUC, Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9). À titre d'exemple, trois bâtis distants de moins de 50m formeront une tache urbaine sur les cartes au 100 000e du PADDUC et seront exclus des ESA sur la carte au 50 000e dès lors que leur regroupement représente plus de 2000m², alors que juridiquement, ils ne pourront être considérés comme un espace urbanisé.
En outre, la tache urbaine tient compte de la réalité physique des constructions existantes (sous réserve du laps de temps nécessaires pour l'enregistrement dans les bases de données), sans considération de leur caractère légal ou non. Il s'agit d'une simple indication géographique. Le simple fait qu'un bâti soit figuré dans les cartes du PADDUC n'a pas pour effet de lui conférer un caractère légal. A contrario, l'absence sur les cartes du PADDUC d'un bâtiment régulièrement édifié est sans incidence juridique ou administrative sur ce bâti ».

On mettra ceci en regard avec la réponse de la Collectivité de Corse sur la notion « d'artificialisation » et sa prise en compte : « *sur l'existence d'usages non agricoles sans, ou avec peu d'artificialisation :*
Certaines observations portent sur le détourage des ESA de secteurs actuellement affectés à un usage non agricole : camping, golf, zones de stationnement, terrain de loisirs, stockage de matériaux/engins éventuellement après déblai/remblai, centrales photovoltaïques, etc.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer de la cartographie régionale des ESA des zones ayant été identifiées comme potentiellement cultivables ou irrigables sur la base d'un usage actuel non agricole mais réversible compte tenu de l'horizon de temps du PADDUC et des changements qu'il ambitionne et qui ont trouvé une résonnance encore plus forte avec la récente crise sanitaire et l'accès aux produits de première nécessité pour l'alimentation.
Cependant, la tache urbaine pouvant résulter de ces usages non agricoles (bâtiments, locaux techniques, etc.) est détourée des ESA. Si des lacunes peuvent exister du fait des bases de données régionales, elles seront rectifiées sur la base des observations émises, à partir du moment où celles-ci sont suffisamment précises et étayées pour apprécier la situation et localiser l'impact.
Enfin, rappelons encore que les documents d'urbanisme locaux d'urbanisme peuvent délimiter les ESA en tenant compte des « emprises manifestement artificialisées » ou encore « des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48). »

La commission doit-elle en déduire que la carte des ESA continuera à identifier le lieu-dit « Campo di Santo » en ESA ? Que, parallèlement, la commune le classera en zone « non agricole » ? Ce qui fait que deux cartes auront des zonages opposés sachant que, chacune à son échelle, pourra identifier l'autre et que, chacune à son échelle restera pertinente ?
Ce type de « conflit », s'il n'a, a priori aucune incidence sur « la vie normale » surtout dans le cas d'un cimetière (cas très particulier), témoigne cependant de ce qui interroge et qui peut être perçu comme déroutant, contre-intuitif par beaucoup. Entre autre, la question de considérer que cet espace pourrait redevenir agricole dans le futur, est-elle pertinente ?

*

Observations N°3 formulée par la commune de Pianottoli-Caldarello, dont on a vu par ailleurs, la question de sa participation.
-Analyse de la commission :
« Monsieur le Maire indique que sa commune avait fait une demande de modification des ESA par un mail en date du 13 décembre 2018 et également via l'application de l'AUE le même jour.
Il constate que les modifications demandées n'ont pas été prises en compte et que des constructions sont présentes depuis plusieurs années sur un secteur, et que la seule extension possible du village, ne peut se faire que sur cette zone.
Les parcelles qui sont susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles (terrains accessibles avec proximités des réseaux) sont les suivantes : A 248, A 249, A 250, A 251, A 252, A 350, B 182 , B 183, B 185, A 344 en partie bordure, B 456 en partie bordure, A 290 et A 291 (demande d'urbanisme en cours) .
Malgré l'absence de carte permettant d'établir une superposition, la commission souhaite connaitre la suite donnée aux déclarations de surfaces artificialisées complémentaires transmises par la commune au maitre d'ouvrage, notamment pour les constructions présentes depuis plusieurs années ».

-Réponse de la Collectivité de Corse :
« *La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier….*
La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.
Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.
Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant) ».
Dont acte.

*

Observation n°4 formulée par la commune de Grossa
-Analyse de la commission :
« Madame le Maire indique que les documents mis à disposition sur le site sont complexes à lire et à comprendre, car ceux-ci ne permettent pas de voir les ESA de manière très précise.
Elle a pris en compte les ESA connus sur le document initial du PADDUC….
Elle précise qu'il y a deux zones classées en ESA à l'intérieur de la carte communale qui nécessiteraient une modification car il s'agit de petites surfaces situées en face de l'église ou dans la partie basse du village, toutes cernées d'habitations, bâties ou en cours de construction.
Elle joint un tableau avec les coordonnées parcellaires et demande de déclasser ces parcelles de la zone ESA.
La demande de la commune semble légitime pour savoir si les "surfaces situées en face de l'église ou dans la partie basse du village, toutes cernées d'habitations, bâties ou en cours de construction", comme indiquées par le maire ont bien été prises en compte par le maitre d'ouvrage dans la modification de la carte des ESA.
La commission est en attente de la réponse en retour du porteur de projet ».

-Réponse de la Collectivité de Corse:
« *La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier….*
La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement

», qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.
Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.
Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1 ».

*

Observation n° 5 : Avis émis par la commune de Monaccia d'Allene en tant que PPA
-Analyse de la commission :
« Monsieur le maire indique par un courrier en date du 22 juillet 2019 que ses précédents courriers en date du 13/12/2018, du 20/12/2018 et du 13/03/2019 n'ont pas été pris en compte. Ils comportaient :
• l'intégralité des documents d'urbanisme en cours de validité,
• les documents d'urbanisme intégrant les constructions existantes depuis plusieurs années,
• l'étude établie par les services de la DDTM, qui permettait de localiser 638 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles en grande partie hors du périmètre de la Carte Communale.
Le maire indique que certains documents fournis n'ont pas été pris en compte ; aussi la commission serait désireuse d'avoir une analyse des contributions antérieures afin d'éclairer son avis.
La carte produite ne serait compréhensible que par superposition avec celle des ESA, et il serait nécessaire de connaitre les estimations de surfaces différentes et communes à celles des ESA, pour évaluer la proposition de 638 ha (évaluation DDTM) contre 275 ha proposée par le PADDUC : ce sont également les éléments attendus en retour par la commission ».

-Réponse de la Collectivité de Corse:
« *Cette observation de la commune soulève trois sujets:*
- la prise en compte des contributions et avis des personnes publiques associées transmis au cours de l'élaboration du projet de modification du PADDUC puis sur le projet de modification;
- la prise en compte des documents d'urbanisme opposables pour l'établissement de la carte des ESA du PADDUC;

- la prise en compte de l'artificialisation des sols.
De manière générale, elle pose aussi la question de la prise en compte de propositions alternatives de carte des ESA par les communes dans les cartes du PADDUC.

Ces sujets sont communs à d'autres observations et il leur est donc répondu à travers le rapport en réponse aux observations.
Ainsi, il est exposé au paragraphe 3 relatif à la compréhension du dossier d'enquête comment la carte a été établie: quelles en ont été critères et les données sources, et comment ont été prises en compte les contributions des communes qu'a sollicitées la Collectivité de Corse pour établir la carte. Il est précisé dans ce même paragraphe, la distinction entre la contribution en amont à l'élaboration de la carte, qui a permis, pour partie, d'établir le projet de carte, et l'avis sur le projet de carte une fois établi, qui doit alors être joint au dossier d'enquête publique.
S'agissant des documents d'urbanisme, la Collectivité de Corse rappelle aux paragraphes 3.2, 4 et 5 de ce même rapport, les raisons qui excluent de tenir compte des zones constructibles des documents d'urbanisme pour établir les cartes des ESA du PADDUC, en particulier lorsqu'elles lui sont antérieures, tout en rappelant les marges de manoeuvre qu'implique le rapport de compatibilité entre ces documents et le PADDUC, qui permet aux communes de délimiter à leur échelle, et de manière donc plus précise et pertinente, les espaces correspondants aux critères des ESA, et les zones de densification et d'extension de l'urbanisation, qui trouveront leur place dans un document d'urbanisme révisé pour tenir compte des changements législatifs intervenus ces dernières années et compatible avec le PADDUC.
Enfin concernant l'actualisation de la tache urbaine, le paragraphe 3 du rapport précise les éléments pris en compte et le paragraphe 8 détaille les ajustements qui peuvent être opérés pour tenir compte de l'enquête dès lors que les aménagements pointés sont effectivement documentés par la commune ou visibles sur les dernières photos satellites, et constitutifs de la tache urbaine, ce qui exclut, d'une part, les constructions isolées et d'autre part, les autorisations d'urbanisme qui n'ont pas encore été mises en oeuvre mais qui pourront toujours l'être dans leur délai de validité (cf. paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations sur ce sujet spécifique des autorisations d'urbanisme). »

Sans rentrer dans une longue exégèse, la variation du commentaire en réponse à cette observation n° 5 reste, quoique plus ou moins personnalisée, relativement générale.
Contrairement à d'autres, on notera cependant que la réponse évoque « les ajustements qui peuvent être opérés pour tenir compte de l'enquête dès lors que les aménagements pointés sont effectivement documentés par la commune ou visibles sur les dernières photos satellites ».
Cette précision revêt une importance certaine, toutefois énoncée de façon générale ; à propos de l'actualisation de la tache urbaine, elle ne permet pas à la commission de pouvoir donner un avis particulier sur la demande communale.

Il serait fastidieux de poursuivre ainsi l'examen des réponses du porteur de projet aux centaines de contributions PPA enregistrées tant leur caractère répétitif priverait l'exercice de tout intérêt. Qu'il soit toutefois permis à la commission de s'étonner de l'insistance du maître d'ouvrage à souligner dans quasiment toutes ses réponses. : **« *une problématique de compréhension du dossier d'enquête…….une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA et une incompréhension de ses effets* ».** Autant de formules réitérées qui paraissent traduire son incompréhension face aux questionnements des pétitionnaires.
Faut-il en déduire que tous les pétitionnaires ont un problème de compréhension ou que le dossier est difficilement compréhensible ?
La commission constate que l'incompréhension est réciproque puisque nombre de personnes publiques et de particuliers l'ont exprimée.
À la lecture des réponses du porteur de projet, elle s'inquiète de voir perdurer ce sentiment.

Il nous faut évoquer la surprise de la commission à la lecture du rapport en réponse lorsque celui-ci indique :
« *De manière incidente, l'approche retenue dans certaines observations et consistant à engager le débat sur le terrain du « droit acquis » pour contester la légitimité des choix de la collectivité de Corse à fixer les grands principes de l'aménagement de l'espace et à définir des espaces stratégiques dont la vocation pourrait contrarier des intérêts particuliers, amène fort logiquement la Collectivité de Corse à analyser les arguments qui lui sont soumis. A l'issue de ce travail d'analyse, il apparait bien souvent que les projets présentés comme récemment autorisés ou sur le point de l'être sont assez largement en opposition avec les objectifs du PADDUC ou les dispositions législatives applicables* ».

La commission n'a pas manqué d'être étonnée de la suite du mémoire :
« C'est par exemple le cas :
- De l'observation n°980 qui porte à la connaissance de la commission des projets d'implantations commerciales sur Ghisonaccia (en discontinuité urbaine sur une commune littorale) et de lotissement résidentiel sur Prunelli di Fium'orbu, au sein d'un secteur d'enjeu régional, et ne tenant aucun compte des principes de structuration urbaine du PADDUC, et ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble. Ces opérations étant implantées sur des espaces cartographiés en ESA en 2015 et présentant indubitablement les critères de définition des ESA, le fait qu'elles aient pu recevoir des autorisations reste un mystère, et illustre le problème de non application des dispositions du PADDUC traité au §11.1
- De l'observation n°872 faisant état de la réalisation d'un lotissement en cours sur la commune littorale de Sartè, en totale discontinuité de toute forme urbaine et en vertu d'un permis d'aménager délivré en 2014, sur la base d'un ancien POS qui apparaissait donc illégal au regard de la règle de continuité des extensions d'urbanisation posée par la loi Littoral.
De fait, la plupart des observations présentant des projets en cours comme relevant de droits acquis et devant de fait motiver une réduction des cartographies d'ESA, trahissent plutôt la persistance d'un phénomène de laxisme des autorités compétentes en matière d'application

du droit des sols, qui continuent à appliquer des règlements manifestement illégaux ou contraires aux objectifs du PADDUC.
Une manière de prendre en compte ces informations pourrait consister à engager des actions coercitives ou contentieuses à l'encontre des responsables de ces dysfonctionnements, que l'enquête publique permet de documenter à partir de très nombreux exemples ».

Les « autorités compétentes en matière d'application du droit des sols » apprécieront. Pour mémoire, pour une très grande majorité de communes de Corse qui sont au RNU, les « autorités compétentes » pour instruire et délivrer les dossiers de permis de construire ou les permis d'aménager ne sont pas les maires mais les services de l'Etat.

Pour sa part, la commission tient à préciser qu'elle est engagée, dans le cadre de son action, dans une mission de service public, qui lui semble antinomique à celle de participer à quelque « action coercitive » que ce soit ; à la lecture des quelques lignes supra, on pourrait supposer que les personnes qui, de bonne foi, exposent leur cas, s'exposent en fait à des « contentieux » ou bien dénoncent à leur insu les «*responsables de ces dysfonctionnements ».*
Ou bien, faut-il en déduire que les observations faites durant l'enquête sous anonymat relèvent non de la lâcheté ou du manque de civisme, mais de la plus élémentaire prudence ?

Ce n'est pas, bien évidemment, la conception de la participation du public et l'aspect constructif de la procédure d'enquête publique que la commission privilégie.

*

De même, la commission enregistre avec regret l'appréciation générale que le maître d'ouvrage semble porter aux documents produits ou mentionnés par les communes dans leurs contributions.
Il en est ainsi des études menées dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme qui lui paraissent « non pertinents » car limités à l'échelle communale.
Outre le fait que la commission s'interroge sur l'échelle qui serait pertinente pour un document communal, elle note que l'argument d'irrecevabilité est identique quelle que soit l'étendue du territoire pris en compte ; il en est ainsi, par exemple pour le territoire de Galeria (observation n°60) pour lequel les études ont été menées au niveau de la microrégion, donc d'un niveau permettant la solidarité intercommunale que devraient induire les SCoT ; sachant qu'il n'y a aucun SCoT en Corse et que le PADDUC supplée à cette carence, comme le précise d'ailleurs le Président de l'Exécutif dans son mémoire : «*Pour satisfaire à l'objectif d'harmonisation, cette hiérarchie s'accompagne notamment de l'obligation de disposer d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour pouvoir ouvrir des espaces à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux (principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT). Par conséquent, pour étendre l'urbanisation dans un territoire, il faut disposer préalablement d'un cadre supra-communautaire définissant les principes et orientations de l'aménagement du territoire, lesquels doivent ensuite être déclinés en compatibilité par les intercommunalités et communes dans les PLUi, PLU ou encore cartes communales.*
En Corse, cette obligation est levée dès lors qu'un PADDUC est opposable. »

*

La commune de Lucciana, dans son observation n° 68, indique que son DOCOBAS, établi avec le plus grand soin et sur les recommandations de la Collectivité de Corse, n'est pas, sur certaines zones, cohérent avec le zonage proposé dans la carte des ESA soumis à enquête.
Auquel s'ajoute l'observation indiquant : « *En réalité le travail réalisé en 2019 comporte les mêmes vices que ceux qui ont conduit à la réalisation de la carte ESA 2015, et à son annulation, à savoir :*
- l'obsolescence des données
- l'absence de toute étude de la potentialité agricole réelle des terrains
- l'utilisation des critères théoriques pour une schématisation à l'échelle de 1/50 000ème
Ce travail conduit à l'inconstructibilité de terrains qui ne peuvent pas pour autant faire l'objet d'une quelconque exploitation agricole du fait de leur petite taille et/ou de ce qu'ils sont situés près des habitations. »

On retrouve ici la divergence de vue entre la commune d'une part et la Collectivité de Corse de l'autre qui tourne toujours autour des mêmes incompréhensions réciproques :

- du coté de la Collectivité de Corse, l'affirmation du planificateur qui veut préserver les espaces agricoles qu'il « localise » au travers d'une méthode de construction de la carte qui s'appuie sur l'étude SODETEC puis, par enlèvement de la tache urbaine, aboutit à un zonage ESA, induisant que les zones ainsi définies sont « inconstructibles », sauf cas particulier (agriculteur par exemple) et qui déplace l'échelle du 1/25.000° au 1/50.000°, induisant une imprécision qui exonère la Collectivité de Corse d'une atteinte à la libre décision du maire,
- du coté de la commune, une étude pragmatique et « terre à terre » du territoire permettant de « délimiter » la destination des sols puisque seul le document d'urbanisme (PLU ou carte communale) le permet, et définissant ainsi les zones réellement agricoles et réellement constructibles mais cependant transposables par superposition sur la carte à l'échelle du 1/50.000°.

Ce DOCOBAS, préconisé et aidé financièrement par les services de la région, établi par des professionnels agréés, aurait-il une valeur inférieure à l'étude « SODETEG » appliquée pour établir la carte des ESA ? Le fait que ce DOCOBAS soit plus précis, plus proche du terrain, beaucoup plus actuel et parte des potentialités agricoles réelles et actuelles, serait-il moins pertinent que l'étude « SODETEG », dont l'observation n° 689 souligne *:« Pour définir les espaces stratégiques agricoles, et les reporter sur la cartographie correspondante, les rédacteurs du PADDUC ont utilisé la cartographie réalisée par la société d'études techniques et d'entreprises générales (SODETEG), et établie à la demande de la chambre d'agriculture de Corse-du-Sud entre les années 1970 et 1980.*
Cette cartographie – à l'échelle 1/25 000 – est vieille de presque 40 ans !

C'est pour cela, et uniquement pour cela, que des espaces manifestement artificialisés, parfois construits, parfois entourés de constructions, ont été classés en espaces stratégiques agricoles.
Le caractère daté de ces données doit au moins emporter une conséquence : c'est à la CTC qu'il appartient de prouver que les classements qu'elle a édictés sont conformes à sa réglementation, c'est-à-dire que les terrains sont cultivables et ont un potentiel agronomique, ou sont équipés ou en voie d'équipement par des infrastructures d'irrigation. ».

Par ailleurs dans sa réponse le porteur de projet précise :
« Ces éléments recueillis in situ, ont été retranscrits sous forme d'espaces sur une cartographie à l'échelle 1/25000. Parmi ces espaces, les catégories retenues pour les ESA sont :
- *espaces cultivables ;*
- *espaces améliorables à forte potentialité dont la pente est inférieure à 15% ;*
- *zones cultivées en 1981 ».*

Cependant, il ajoute :
On observe également souvent que le DOCOBAS (ou équivalent) est élaboré après avoir défini les zones d'extension de l'urbanisation et que son périmètre est donc circonscrit a priori hors des zones d'extension de l'urbanisation. C'est pourquoi il peut difficilement fonder une contestation de l'application cartographique des critères d'éligibilité des ESA sur ces secteurs.
Ainsi, il s'agit là aussi de cartographies établies à dessein pour tenir compte du parti d'aménagement des communes et qui relèvent donc de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, dont elles en sont d'ailleurs la plupart du temps issues et pour lesquelles les communes ont toute légitimité de proposer un zonage constructible, la compatibilité avec le PADDUC s'appréciant globalement. »

Il apparait donc en creux que les communes n'auraient pas seulement un problème lié à leur travail mené à l'échelle de leur territoire mais que de plus, on suppose que l'assertion ci-dessus renvoie à une « complaisance », un « laxisme », un manque d'objectivité vis-à-vis de la construction du DOCOBAS, ou plus simplement, à l'affirmation que le maire est d'abord préoccupé par la satisfaction de ses électeurs en leur octroyant des droits à construire alors que la Collectivité de Corse est engagée dans une lutte pour une limitation de la construction, par trop consommatrice de terrain agricoles.
La Collectivité de Corse semble se positionner sur le terrain de la suspicion (parenthèse ci-dessus) et semblerait donner raison par exemple à l'observation n°126 indiquant : *« cette enquête est l'occasion pour beaucoup de particuliers ou d'élus … de faire pression pour obtenir des facilités à la poursuite de la construction de villas à tout crin. C'est un peu le concours de celui qui pourra prouver qu'il a bétonné le plus, pour obtenir la réduction du zonage d'ESA sur sa commune ou son terrain. J'en arrive à la conclusion que cette histoire d'ESA a causé beaucoup plus de bétonnage qu'elle n'en a évité. Les gens se sont précipités pour déposer des permis et les obtenir, en créant ainsi des faits accomplis. »*

Ainsi, doit-on considérer que cette méthode d'établissement du potentiel agricole « historique » et fortement daté, duquel on retranche les zones définies comme artificialisées serait plus pertinente que l'étude DOCOBAS ? Le seul argument consistant à dire que l'une est valable et l'autre pas, au seul motif qu'elle soit établie à une échelle différente, est-il pertinent ? Renvoyer à un exercice de compatibilité laissant au seul «document inférieur» le soin de « se mettre en compatibilité » sur de telles bases ne semble-t-il pas relever d'une relation de nature asymétrique entre collectivités ?

Cependant, la Collectivité de Corse répète plusieurs fois dans son document que la solution est exclusivement dans l'attitude du maire comme quand elle indique :
« Les précisions apportées sur les effets du PADDUC au paragraphe 3 et en particulier, sur la compatibilité avec le PADDUC, doivent encourager les communes qui ont proposé des cartes alternatives à poursuivre leurs démarches d'élaboration de documents d'urbanisme.
A travers ceux-ci, elles pourront mettre en œuvre de manière plus pertinente, à l'échelle de leur territoire, les orientations du PADDUC, en délimitant les ESA, leurs zones d'extension de l'urbanisation et en se donnant les moyens de réaliser leurs projets ».
Ou encore, concernant les DOCOBAS :
« C'est la raison pour laquelle la Collectivité de Corse, au travers de l'ODARC, diligente un appel à projets pour la réalisation de DOCOBAS, qu'elle finance très largement et auxquelles ont répondu les communes qui évoquent leur DOCOBAS. L'objectif, à travers cet appel à projets, est que chaque territoire ou commune puisse déterminer les espaces nécessaires pour asseoir le développement agricole ambitionné par le PADDUC et permettre progressivement leur mise en production.
Ces démarches ne sont pas de nature à remettre en cause le PADDUC et ses ESA, mais à les rendre applicables au plus près des réalités de terrain et des enjeux de chaque territoire, jusqu'à l'affectation parcellaire voire infra-parcellaire, qui incombe aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale ».

*

Il est question dans ce dossier de « redéfinir la carte des espaces stratégiques agricoles ».
L'observation n°125 indique: *« il y a une note de bas de page au sujet d'une étude "éléments pour un ZASP de la Corse" établi par une société SODETEG entre 75 et 81. La note dit grosso modo que le contenu de cette étude est toujours valable et qu'il faut juste mettre à jour l'urbanisation. Je suis désolé mais … on mélange des choses très différentes. Un terrain cultivé en 1981 peut avoir été abandonné entre temps, et un terrain qui n'était pas cultivé en 1981 peut l'être en 2020.*
Les données prises en compte de cette époque ne sont donc pas toutes stables et il aurait fallu les mettre à jour et pas uniquement pour l'urbanisation. Des terrains ont été travaillés et défrichés, d'autres se sont enmaquisés ou reboisés.
Je précise que la mise à jour de ces données permettrait non seulement de supprimer des terres agricoles mais aussi d'en rajouter. »

Comme la commission a pu l'entendre lors des permanences, cette méthode ressemblerait au souhait de voir des critères, préétablis au mieux et au plus précis, par des services techniques

dont la compétence reste entière, transcrire au travers d'une méthode d'application informatique des zones qui, par chance, « tomberaient » exactement où il le faut sur un territoire par ailleurs extrêmement divers et complexe. Le document inférieur n'ayant plus, en somme, qu'à « appliquer » sur son territoire, dans le détail et au plus près de la réalité du terrain, la cartographie définie à une échelle plus large. Si on constate d'évidence, même pour un béotien, que dans de grands espaces et/ou dans des zones manifestement agricoles à grande échelle, le zonage ESA s'impose, il reste qu'il semble que, dans le détail, sur des surfaces moindres, à la marge, face à des cas particuliers, dans la périphérie des zones habitées, en montagne etc. les choses sont moins évidentes ; face à cette situation, somme toute normale dans l'application d'une méthode à partir de critères bien définis, le porteur de projet indique : *« certains avis s'appuient sur des études ou expertises agricoles et concluent à une suppression d'ESA dans les cartes au 50 000e soumises à l'enquête.*

Certaines de ces motivations sont mises par ailleurs en exergue[1] *dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête et font l'objet, dans les paragraphes qui suivent, de réponses particulières, comme :*

- *Les demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur au paragraphe 5 ;*
- *La prise en compte des autorisations d'urbanisme au paragraphe 6 ;*
- *Les remises en cause des critères d'identification des ESA ou de leur application cartographique au paragraphe 8, qui intègre également la problématique de l'actualisation de l'urbanisation ou de la pente.*

Néanmoins, on constate qu'elles sont la plupart du temps combinées et que pour la très grande majorité de ces propositions, il s'agit de cartographies à dessein, tenant compte des intentions de projets des communes, tant en matière d'ouverture à l'urbanisation que de mise en exploitation agricole. S'il peut arriver que ce soit l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA qui soit mise en cause, en pointant des espaces qui ne répondraient pas à la définition des ESA, en général, cela reste marginal et les propositions consistent davantage à mettre en avant d'autres espaces qui pourraient tout aussi bien y répondre pour remplacer ceux pour lesquels il est demandé de faire primer les besoins d'urbanisation.

Ces propositions des communes résultent d'une approche à une échelle bien plus précise que le PADDUC, tenant compte des enjeux qu'elles identifient sur leur territoire et de leurs projets, ce qui laisse croire que la pertinence des espaces qu'il est proposé de vouer à l'agriculture ne peut être que supérieure au PADDUC.

Toutefois, ces propositions qui arbitrent entre les différentes destinations possibles des parcelles en tenant compte du parti d'aménagement de la commune, relèvent de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux. Elles sont d'ailleurs souvent issues des travaux d'élaboration de ces documents ou établies de manière à conserver l'entièreté des zones

---

1 la commission n'a fait que classer les observations, les relayer pour les soumettre au maitre d'ouvrage en attirant son attention sur celles qui, peu ou prou et sans que ce soit exhaustif, étaient éventuellement représentatives des thèmes abordés, des questionnements et des attentes exprimées par tout un chacun : c'est le but essentiel d'une enquête publique.
La commission n'a d'autre mission que de rapporter aussi fidèlement que possible, les observations recueillies sans pour autant les « mettre en exergue ».

constructibles des documents d'urbanisme qui étaient opposables avant l'entrée en vigueur du PADDUC.
Les prendre en compte reviendrait à compiler, dans le PADDUC, les cartes établies à l'échelle parcellaire par les communes en tenant compte de leur parti d'aménagement, et notamment de leurs zones d'extension de l'urbanisation, alors que comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC ne localise pas ces extensions mais définit les principes de leur localisation.

La commission ne peut que rapprocher cette formulation : « *pour la très grande majorité de ces propositions, il s'agit de cartographies à dessein,* » d'autres affirmations évoquées supra vis-à-vis des communes.

De son coté, dans l'observation n° 47, la Communauté d'Agglomération de Bastia indique : «*Le choix de retenir des critères strictement objectifs ne portant que sur la nature des sols, sans aucune prise en compte du contexte géographique au sens large, et notamment des différents enjeux, notamment urbains, économiques, sociaux, écologiques,... susceptibles de s'exprimer localement, et sans tenir compte des intentions des collectivités (y compris des projets de la CTC elle-même) ne pouvait qu'aboutir à un message parfois incohérent voire aberrant, en particulier au sein des espaces agglomérés ou la représentation des ESA pouvait aussi bien favoriser le maintien d'une agriculture vivrière de proximité que compromettre de façon stérile l'implantation d'entreprises, de services ou d'équipements culturels majeurs, et donc obérer les possibilités d'aménagement urbain maîtrisé que le PADDUC promeut par ailleurs.*
Cette absence de filtre humain et d'intentionnalité politique dans la délimitation des ESA, dont la cartographie résultait uniquement d'un traitement complexe de données, a suscité dès 2014 des interrogations sur les limites de cet outil« espace stratégique agricole», dans la mesure où l'appréciation du caractère stratégique d'un espace au sens de l'article L.4424-11 du CGCT supposait d'appréhender les différents enjeux présentés par cet espace, et pas uniquement d'appliquer une nomenclature pédologique préétablie. »

Que l'on soit dans une lecture « terre à terre » ou dans une analyse de « principe », on semble donc là dans « l'incompréhension » face au systémique copier / coller indiquant : « *La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier … ».*

La commission s'interroge sur cette démarche strictement du haut vers le bas qui ne prendrait pas en compte, en complément et pour croiser les données, les aspects, non couverts par la méthode adoptée, révélés par une vision plus ou moins contradictoire du bas vers le haut.

*

De plus, dans la logique des longues et multiples réponses du porteur de projet consistant à dire que « *cette méthode élaborée collégialement et validée par le juge, a été employée pour établir la cartographie des ESA objet de la présente modification.*
La même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 ayant été reprise pour la cartographie objet de la présente modification, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 est techniquement impossible », la commission s'interroge également sur la différence entre la position du juge consistant à dire : « *Dans sa requête d'appel dirigée contre l'article 1er du jugement, la collectivité de Corse se borne à contester, par une critique de l'erreur manifeste d'appréciation retenue par les premiers juges, l'annulation du classement en ESA du secteur de la plaine de Peri mais ne conteste aucunement l'annulation de la carte des espaces stratégiques agricoles, seul document du PADDUC permettant de délimiter ces espaces. En effet, les critères figurant tant dans le règlement que dans les livrets, s'ils désignent les critères d'éligibilité aux ESA ne permettent pas de déterminer ou d'identifier lesdits espaces avec certitude. Ce faisant, l'annulation de la délibération en tant qu'elle arrête la carte des ESA par le jugement du 1er mars 2018 devenu définitif a déjà pour conséquence d'annuler le classement en ESA du secteur de la plaine de Peri, dans la mesure où leur identification n'est plus possible. Cette dernière mention ne fait donc que préciser une annulation déjà contenue dans l'annulation de la délibération en tant qu'elle arrête la carte des ESA. »*
Du point de vue de la commission, simple observateur sans aucune compétence ni technique, ni juridique, le juge évoque bien les « critères » du PADDUC en précisant « *la carte des espaces stratégiques agricoles, seul document du PADDUC permettant de délimiter ces espaces* ».
Cette position du juge qui annule la carte puis confirme cette annulation n'apparait pas, du point de vue de la commission, exactement la même que celle évoquée par le maitre d'ouvrage disant « *cette méthode … validée par le juge* ».

*

Durant ses délibérations, la commission s'est souvent interrogée sur cette différence qui lui est apparue très présente dans les observations, entre « critères » et « méthode ».
Pour le dire de façon plus directe, la contrainte de l'application des critères, qui serait de nature à transformer la modification en « révision », rendant de facto la procédure d'enquête publique nulle, est parfaitement comprise par la commission ; en revanche, il lui semble que des adaptations à la marge de la méthode, c'est-à-dire de l'application sans changement des critères pour tenir compte des multiples différences, des particularités d'un territoire dont on sait la richesse dans la diversité, pourraient ne pas être une remise en cause des critères, ce qui ne remettrait probablement pas en jeu la cohérence générale du projet. La méthode de *« cartographie résultant uniquement d'un traitement complexe de données »* permet-elle de traiter indifféremment, sans que cette énumération soit évidemment exhaustive, le Cap Corse, les falaises de Bonifacio, les vallées de l'intérieur, le plateau du Cuccione, la plaine orientale, la vallée du Fango, la ville d'Ajaccio et sa périphérie, les calanches de Piana, la Castagniccia, le Rizzanese ou le Niolu ?

*

Par ailleurs, le porteur de projet indique dans sa réponse :

« Le code général des collectivités territorial (CGCT) donne au PADDUC, Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse, pour objet (article L. 4424-9 du CGCT) :

- *De définir « une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial »*
- *De fixer « les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transport de personnes et de marchandises, de logistique, d'intermodalité d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique ».*

→Le livret II (PADD) du PADDUC répond à ces objets.

- *De définir « les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent » et déterminer « notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives ».*

→Le Livret III _Schéma d'Aménagement Territorial, ainsi que livret IV_Orientations d'une carte à une échelle qui garantisse le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre.

→Il s'agit de la carte de destination générale des différentes parties du territoire au 100 règlementaires_ répondent quant à eux à cet objet.

Il dispose également que la destination générale des différentes parties du territoire fasse l'objet 000e.

Il place par ailleurs le PADDUC au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse, en soumettant notamment les SCoT, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales à une obligation de compatibilité avec lui, « notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».

Le PADDUC est donc un plan éminemment transversal, établi à l'échelle de l'île ; il prévoit et organise le développement et l'aménagement du territoire sur le temps long.

On retrouve cette transversalité dans les plans locaux d'urbanisme. Toutefois, ces derniers se distinguent du PADDUC :

- *Par leur horizon temporel (une dizaine d'année contre une trentaine pour le PADDUC);*
- *Par leur échelle « à la parcelle » (le 5000e contre le 100 000e) ;*
- *Et surtout, par leur objet, leur portée, et leurs effets : ils délimitent des zones, affectent les sols, et en règlementent l'usage, lorsque le PADDUC « localise », « indique », et donne une « vocation ».*

On ne peut donc assimiler le PADDUC à un document local d'urbanisme et attendre de lui de pouvoir déterminer la destination de sa parcelle et les règles d'utilisation qui s'y appliquent.

En d'autres termes, le PADDUC ne « classe » pas/ ne zone pas en constructible/non constructible.
Seuls les documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale permettent de déterminer les règles applicables à une parcelle, et en leur absence, c'est le Règlement National D'urbanisme complété des lois Littoral et/ou Montagne qui définissent ces règles.
Et poursuit :
Le CGCT confère quelques attributions spéciales au PADDUC, lui permettant de comporter des dispositions qui, dans certains cas, sont directement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, ce qui est sans doute à l'origine de la confusion avec les effets d'un plan local d'urbanisme, bien que comme précisé ci-après, les modalités d'applications diffèrent.
L'article L. 4424-11 du CGCT permet en effet au PADDUC :
- *De préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales des lois Littoral et Montagne et ces précisions sont applicables, comme les lois Littoral et Montagne elles-mêmes, « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement »*
- *De définir le périmètre de certains espaces géographiques limités, fixer leur vocation et prendre des dispositions relatives à l'occupation de leurs sols, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement. Cela peut s'accompagner de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. Les dispositions du PADDUC applicables à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, de PLU, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu.*
→Les ESA relèvent de ce type d'espace et ils font l'objet de cartographies au 50 000^{e}.
Ainsi, cette application potentiellement directe aux autorisations d'urbanisme sème le trouble sur le contenu du PADDUC et ses modalités d'application, et l'on peut croire qu'en l'absence de document d'urbanisme sur une commune, cas fréquent en Corse, on puisse tirer d'une simple lecture du PADDUC, une réponse claire et précise sur la règle applicable à sa parcelle.
Or la réalité n'est pas si simple car comme le précisait l'exposé des motifs du projet de loi relatif au PADDUC en 2011 : les « dispositions du plan relatives à ces espaces stratégiques ne tiennent pas lieu de plan d'occupation des sols, de plan local d'urbanisme approuvé ou de document en tenant lieu au sens de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc conduire à écarter le règlement national d'urbanisme ».

Chacun aura compris que le PADDUC n'est pas un « super PLU » qui mettrait les communes dans l'obligation de s'y conformer. Pour autant, dans son mémoire en réponse, le porteur de projet parle beaucoup de « constructibilité » ou « d'urbanisme », domaines sur lesquels il

indique n'avoir pas compétence dans le cadre de cette enquête qui, comme on l'a déjà dit à pour objet le « *rétablissement de la Carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »*.

Mais comment empêcher M. ou Mme tout le monde de percevoir autrement que de façon négative le mot « inconstructible » attaché en creux aux ESA ?

Sur ce point, la position du porteur de projet est on ne peut plus claire :
« Par définition, la vocation d'un terrain traduit l'objectif et le projet de développement qu'une collectivité est légitime à fixer, dans un rapport de compatibilité avec les objectifs des documents de portée supérieure. Il est donc parfaitement normal et légitime que l'élaboration d'un projet de portée insulaire tel que le PADDUC, qui entend réagir à des phénomènes d'urbanisation désordonnée et de spéculation foncière débridée, ait pour conséquence, en bout de chaine la diminution de la valeur théorique que des propriétaires fonciers espéraient obtenir de leurs terrains via un classement constructible.
Et ce, sans que cela relève d'une erreur manifeste d'appréciation, et sans que cela soit préjudiciable à l'intérêt général de l'ensemble de la population, bien au contraire.
D'un point de vue juridique, il n'existe pas à proprement parler de « droit acquis » du fait de l'existence de règles applicables à un moment donné à un espace. Si tel était le cas, l'ensemble des réglementations d'urbanisme ou environnementales seraient éternellement figées, or le droit, sur ces sujets, est fait pour évoluer et l'on constate que ces évolutions induisent une diminution drastique des espaces ouverts à l'urbanisation.
Pour autant, une règle ne saurait être rétroactive, ce qui signifie que le fait de cartographier un espace en tant qu'ESA, ou de classer un terrain en zone agricole d'un PLU ou non constructible d'une carte communale, est sans effet sur les autorisations qui auraient déjà été délivrées.
En conséquence et comme exposé également au paragraphe 6, on peut répondre à l'ensemble des observations qui font état de droits à construire antérieurs que :

- *Nul n'a droit au maintien d'un règlement dans le temps, et que le fait qu'il ait été envisagé de construire sur un espace donné (en conformité avec un règlement à une date donnée) ne crée pas un droit, sauf si ce droit a été acté dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ;*
- *Les autorisations d'urbanisme délivrées restent valables même sur des terrains qui seraient inclus dans un ESA cartographié au PADDUC, et les constructions envisagées restent donc possibles. Pour autant, le fait que ces constructions soient possibles ne les rend pas pour autant certaines, et la délivrance d'une autorisation ne garantit donc pas que le terrain sera artificialisé. Le taux de mise en œuvre des autorisations d'urbanisme en France est de l'ordre de 50%. Il serait donc abusif de considérer que tout terrain ayant reçu une autorisation d'urbanisme doit être considéré comme perdu pour l'activité agricole.*
  Cette dernière considération est d'autant plus valable pour les secteurs actuellement ou anciennement constructibles, sur lesquels aucune autorisation n'a été délivrée, et pour lesquels rien n'empêche une vocation agricole, dès l'ors que les critères objectifs des ESA sont réunis.
  Il n'y a donc pas lieu de donner satisfaction aux observations demandant de retirer de la cartographie des ESA, au motif de l'erreur d'appréciation, des terrains sur le simple fondement de leur constructibilité actuelle ou antérieure.

Il n'y a pas lieu pour autant de nier les situations de difficultés que l'évolution des règles d'urbanisme qui résultera du PADDUC peut faire peser sur certains propriétaires, en particuliers ceux qui, sur la base des réglementations précédentes, ont engagé des dépenses, qu'il s'agisse d'études, de travaux ou de du paiement de droits de succession tenant compte d'une valeur vénale de terrains constructibles. Pour autant, lorsque ces situations sont subies de bonne foi (à l'exception des démarches spéculatives qui se trouveraient contrariées par la cartographie des ESA, ce qui est au demeurant l'un de ses buts), des solutions peuvent être envisagées et trouvées par la négociation foncière avec les opérateurs, tels que l'OFC, notamment dans la perspective de mettre en œuvre des opérations d'aménagement foncier. Ces solutions n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PADDUC, mais peuvent être mises en œuvre à très court terme dès lors que le PADDUC prévoit déjà le principe d'engager de telles démarches, qui passent par la constitution de réserves foncières publiques.
De manière incidente, l'approche retenue dans certaines observations et consistant à engager le débat sur le terrain du « droit acquis » pour contester la légitimité des choix de la Collectivité de Corse à fixer les grands principes de l'aménagement de l'espace et à définir des espaces stratégiques dont la vocation pourrait contrarier des projets de construction, amène fort logiquement la Collectivité de Corse à analyser les arguments qui lui sont soumis.
A l'issue de ce travail d'analyse, il apparait bien souvent que les projets présentés comme récemment autorisés ou sur le point de l'être sont assez largement en opposition avec les objectifs du PADDUC ou les dispositions législatives applicables ».

*

La question de la pente des 15 % a été relevée par environ un tiers des communes soit une quantité non négligeable.
Elle a également été évoquée par nombre d'observations du public.
Ainsi l'observation n°125 *:*
« je comprends que tout terrain ayant un potentiel agronomique ou un tuyau d'eau et ayant moins de 15% de pente est un ESA. Mais que tout terrain ayant une pente supérieure à 15% n'est pas un ESA. Puisque pour chacun des deux critères alternatifs, la condition de la pente de 15% est bien explicite. Plus loin, dans le même livret 4, en page 146, soit 98 pages plus loin, je trouve une autre explication dans un chapitre intitulé 2.1. Je suppose qu'il s'agit de la fameuse nomenclature dont j'ai entendu parler en permanence.
Dans ce tableau, il est indiqué que sont identifiés comme ESA les espaces suivants :
- les espaces cultivables à forte potentialité
- les espaces cultivables à potentialité moyenne
- les espaces améliorables à potentialité moyenne dont la pente est inférieure à 15%
- les zones cultivées en 1981 (pourquoi cette date??)
- les espaces cultivables au travers un masque sur la plaine orientale
- les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et la lisière de la plaine orientale
- les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation ou en projet d'équipement.

Pour chacun de ces espaces, le tableau contient une colonne "source" et des codes inintelligibles dont voici deux extraits : C+V+J+v ou encore mon préféré : Champ «TF_IFN»: 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%.
Comprenne qui pourra »

Ou encore la n°*127 : « Si certaines zones ne souffrent aucune contestation, il apparait quand même que d'autres ne répondent pas aux critères définissant les ESA notamment sur le critère de pente. Des espaces significatifs sont ainsi tracés sur des zones de pente bien supérieure aux 15 % envisagés.*
Il est regrettable que la méthode géomatique qui est décrite dans le rapport de présentation n'ait pas inclus une phase de vérification de ce critère.
Il existe aussi des espaces qui intègrent aujourd'hui les jardins d'agrément de maisons d'habitations, ou incluant des ravins pierreux sans aucun intérêt agricole. »

Ou bien l'observation n° 44: « *Les critères retenus pour déterminer les ESA n'ayant pas évolués à l'occasion de la nouvelle rédaction du PADDUC, on peut également s'interroger sur le véritable potentiel des terres identifiées sur la carte qui nous est aujourd'hui proposée. En effet, par superposition du cadastre et des ESA avec la couche SIG MNT, on constate qu'une grande partie des espaces délimités par le PADDUC ne répond pas au critère pente (<15%) fixé par le PADDUC lui-même (environ les deux tiers des ESA délimités pour Bastia). Il est en conséquence plus que nécessaire, soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise ».*

Aussi bien dans le dossier d'enquête que dans la réponse de la Collectivité de Corse on peut lire :

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
	Espaces Stratégiques Agricoles

Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;

  ou

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet indique :
« De nombreuses observations font valoir qu'une parcelle ou une zone ne devrait pas être considérée comme ESA car présentant une pente supérieure à 15%.
En effet, le critère de cultivabilité est parfois accompagné de la parenthèse « (pente inférieure ou égale à 15%) » dans les livrets III-Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires, ce qui peut expliquer les confusions relevées.
Cependant, l'usage de la parenthèse montre bien qu'il ne s'agit que d'une indication. La pente ne constitue pas un critère mais seulement l'indication d'un des éléments de méthode – parmi d'autres - ayant participé à la construction de la cartographie (cf. paragraphe 3.1.1).
En effet, le PADD du PADDUC qui fixe les critères des espaces stratégiques à préserver (p. 269), ne comporte aucun critère de pente :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement ».*

Comme la commission a constaté qu'une partie non négligeable des PPA et une partie très importante du public voyaient cette clause comme essentielle, elle a recherché dans le dictionnaire la définition d'une parenthèse.
Larousse : *Élément inséré dans le corps d'une phrase pour en préciser le sens, mais sans en être dépendant sur le plan syntaxique.*
Il semble bien que cette définition grammaticale n'est pas celle développée ci-dessus. Elle semble indiquer clairement qu'il s'agit non d'une option, non d'une indication mais bel et bien d'une « précision du sens».
Définition que corrobore une autre source indiquant : « *Procédé stylistique consistant à insérer dans le corps de la phrase principale un élément grammatical autonome (mot, proposition, phrase...) qui en précise le sens ou introduit une digression ».*
La parenthèse « précise » le « sens » et se présente donc comme un simple « procédé stylistique » mais ne semble d'aucune façon être une indication accessoire, une possibilité optionnelle indépendante.
La question de la pente inférieure ou égale à 15 % est donc, nous semble-t-il, un critère qui ne peut être séparé de la notion de « leur caractère cultivable ».

Le mémoire poursuit :

« En outre, le Livret IV – Orientations règlementaires (p. 144) qui explicite la méthode de transcription des ESA montre bien que la pente inférieure à 15% a été utilisée uniquement pour sélectionner une certaine catégorie de données (les « espaces améliorables à fortes potentialités » P1 et P2 de l'étude SODETEG) et pour « filtrer » les ESA du Niolu et de la lisière de la Plaine Orientale que cette dernière étude n'a pas couvert :

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

En outre, même sur ces secteurs particuliers, cette pente reste à valeur indicative : elle doit donc être considérée dans un rapport de compatibilité et non de conformité (soit d'identité stricte) ».

La commission n'est, là encore, pas convaincue par l'argument du porteur de projet car, ici, la grammaire est beaucoup plus linéaire et n'a aucun besoin de recours au dictionnaire : « ET » reste bien une conjonction qui « sert à relier les mots ayant la même fonction, indiquant une addition, une opposition ou une comparaison » en tout cas pas une indication ou une option.

En réponse à l'observation n°42 concernant Appietto, la Collectivité de Corse indique : « *La commune estime en effet que la carte soumise à enquête publique ne reflète pas correctement les critères de caractérisation des ESA définis par le PADDUC. Elle relève en particulier qu'une large part des ESA localisés sur la commune présente une pente supérieure à 15%. Le rapport en réponse aux observations rappelle que le critère commun à tous les ESA localisés par le PADDUC est leur caractère cultivable et que si celui-ci concerne des terrains peu pentus ou aménagés dans la pente, il est quand même compatible avec une pente supérieure à 15% comme en témoignent de nombreux espaces cultivés. La mention relative à la pente qui apparaît entre parenthèse à la suite des critères de caractérisation des ESA dans le livret IV du PADDUC doit être comprise comme une indication méthodologique et ne peut être utilisée comme une limite impérative. Cela serait un non-sens géographique et agronomique. Des précisions sont apportées sur ce sujet dans les paragraphes 3 et 8.2.1.4 du rapport en réponse aux observations ».*
Lorsqu'elle affirme que « *La mention relative à la pente qui apparaît entre parenthèse à la suite des critères de caractérisation des ESA dans le livret IV du PADDUC doit être comprise comme une indication méthodologique et ne peut être utilisée comme une limite impérative. Cela serait un non-sens géographique et agronomique »,* la Collectivité de Corse semble omettre que, comme indiqué plus haut, grammaticalement, le texte est très clairement lu non comme une « indication méthodologique» mais comme une précision.

*

La commission constate que la Collectivité de Corse fait une analyse indiquant : *Cela serait un non-sens géographique et agronomique* ; cela est-il en partie contradictoire avec les paragraphes qui consistent à considérer que les aspects non « agricoles » et/ou non « cultivables » évoqués par certains « ne rentrent pas dans la méthode » ?

Ici encore, il semble à la commission que, si les mots ont un sens il y a de son point de vue des différences entre « *critères* », « *application des critères* », « *méthode d'application des critères* » et « *parenthèse à la suite des critères … qui doit être comprise comme une indication méthodologique »,* qui aboutit à la conclusion que *« la mention relative à la pente qui apparait entre parenthèses … ne peut être utilisée comme une limite impérative ».*

La réponse de la Collectivité de Corse se termine ainsi :
« Par ailleurs, et on pourra se reporter à la construction de la carte (§ 3.1.1), le caractère cultivable procède de la combinaison de plusieurs paramètres parmi lesquels ont également été pris en considération (même sur des espaces de pente supérieure à 15%) la profondeur des sols, leur pierrosité, leur stock semencier, etc. S'il dépend de la topographie et si la plupart des terres cultivables de Corse se situent en dessous des 15% de pente, cela ne constitue donc pas pour autant pas une limite et l'on observe des espaces cultivables et cultivés, en nombre, au-delà de cette pente, comme le montre le diagramme extrait de la méthode SODETEG illustrant le paragraphe 3.1.1.
Enfin, dans les observations, les pentes calculées à l'échelle parcellaire sont basées sur des sources plus précises que celles utilisées à l'échelle régionale. Par exemple, les profils altimétriques générés par l'outil Géoportail utilisent des données (RGE Alti) d'une résolution de 10 mètres. Cette résolution est encore accrue dans le cas de relevés de géomètres accompagnant certaines observations. Or, la cartographie régionale des ESA a mobilisé, sur les secteurs où la pente intervient comme donnée de sélection, un Modèle Numérique de Terrain d'un pas de 25 mètres, adapté à la détermination d'ensembles cohérents à l'échelle du 1/50000. Il est logique que, plus on mesure précisément le relief, plus on détecte de l'hétérogénéité au sein d'un même espace. Le simple fait qu'une parcelle ou même qu'un secteur présente des pentes de 20 ou 25% (voire plus) ne justifie donc pas son exclusion d'un espace stratégique agricole de la cartographie régionale. Le tribunal administratif de Bastia l'a d'ailleurs confirmé dans son jugement N° 1501115 du 17 mai 2018 (Commune d'Albitreccia) ».(Les recherches de la commission ne lui ont pas permis de voir le rapport établi avec le jugement indiqué.)

La commission n'a pas compétence pour ce qui concerne l'explication ci-dessus concernant les échelles et les moyennes.

En réponse à l'observation de la société MEDIFED transmise par Me Canarelli, la Collectivité de Corse indique *: « l'expert part d'une mauvaise interprétation des critères du PADDUC pour analyser la situation et conclure à la nécessité d'une exclusion. En effet, il considère notamment que tous les critères doivent être réunis alors que certains sont*

expressément définis de manière alternative par le PADDUC. Ainsi, le caractère cultivable est indispensable tandis que la proximité des réseaux d'irrigation est un critère alternatif. En outre, il est fait une application d'une limite impérative de pente à 15% alors qu'il s'agit avant tout d'identifier les terrains cultivables, qui sont certes des terrains peu pentus, mais qui admettent une pente bien supérieure à 15% comme en témoigne d'ailleurs de très belles cultures insulaires. En outre, la forte pente évoquée dans l'expertise concerne des parcelles contiguës et non celles envisagées pour l'implantation de la clinique dont la topographie est plutôt douce. Il apparaît également que le couvert végétal de ces terrains soit constitué d'une suberaie, qui bien que refermée, peut faire l'objet d'une ouverture et d'une mise en valeur agricoles. Enfin, il apparaît que les terrains sont également à proximité du réseau d'irrigation brute ».

Si l'on nous permet cet aparté, on remarquera, ici encore, que le porteur de projet peut aller dans un degré d'analyse et de précision à « la partie de parcelle », parfois limitrophe, pour la situer (ou non) dans les ESA. De même, il peut livrer une analyse extrêmement pointue du lieu, en détaillant « le couvert végétal » et sa nature constituée « *d'une suberaie, qui bien que refermée, peut faire l'objet d'une ouverture et d'une mise en valeur agricoles* ».

La commission a posé clairement le même questionnement à l'ensemble des observations du même type sans avoir, malheureusement, d'autres éléments qu'une réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation.

La commission se trouve là encore confrontée à une lecture grammaticale qui semble contredire la position du porteur de projet.
Si on lit bien les critères, il y a bien un « ou » alternatif entre « caractère cultivable » commun aux deux éléments de critères retenus, avec dans le premier une précision de pente et d'agronomie, et dans le second une précision de pente et d'irrigation ; dans le cas de la pente comme de l'irrigation, le caractère « cultivable » est précisé, dans les deux cas par un « et » (ou une parenthèse qui en a le même sens) qui n'en font pas un caractère alternatif mais une précision grammaticale. Le « ou » alternatif se trouve, quant à lui, entre « cultivable et pente » et « agronomique », ou bien « cultivable et pente » et « irrigation ».

Ce que matérialise bien l'avis PPA n°44 qui le présente ainsi :

Pour rappel, les critères de définition des ESA inscrits au PADDUC et qui constituent des prescriptions à respecter impérativement sont les suivants :
cas n°1 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur potentiel agronomique

OU, cas n°2 :
- Leur caractère cultivable (pente ≤15%)
- Leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

L'assertion du porteur de projet indiquant «*Ainsi, le caractère cultivable est indispensable tandis que la proximité des réseaux d'irrigation est un critère alternatif »* ne semble donc pas grammaticalement cohérente.

Tout cela mérite d'être explicité par la Collectivité de Corse.

Il apparait donc à la commission que, de ce fait, les personnes ou PPA qui démontrent que tel ou tel espace a une pente supérieure à 15 % (ou bien n'est pas desservi (ou en projet) par un réseau d'irrigation), semblent donc légitimes à évoquer le respect de cette précision indiquée dans les critères.

*

Le Président de l'Exécutif dans sa réponse à l'observation n°56 de la Chambre d'Agriculture 2A indique : la Chambre d'Agriculture « *fait état d'inquiétudes quant à l'interprétation qui est faite du critère de cultivabilité et sollicite la suppression de la mention entre parenthèses relative à la pente. La Collectivité partage cette préoccupation et ne peut en effet que constater que ce critère est mal compris et mal appliqué, raison pour laquelle, elle fournit des explications détaillées aux paragraphes 3 et 8 du rapport en réponse aux observations. Elle serait donc tout à fait favorable au retrait de cette mention dès lors que cela reste possible dans le cadre de l'actuelle procédure sans risque juridique. »,*
Il reste donc au porteur de projet à évaluer ce qui, selon lui, présenterait un risque de contentieux qui pourrait entrainer l'annulation de la carte :

- soit le risque de voir certains considérer le maintien de l'analyse de la « parenthèse » ou de la notion d'alternatif », faite par le porteur de projet, comme la non-application des critères du PADDUC,
- soit, le risque qu'il évoque, à savoir qu'en faisant droit à ceux qui demandent une application des critères par le respect de « la pente des 15 % » ou encore de « l'irrigation », cela induise le risque d'une suppression de surface des ESA qui, selon le porteur de projet, pourrait être interprétée comme trop importante au regard des 105.119 hectares sanctuarisés en 2015 (devenus- c'est une précision- 103.362 ha dans le rapport de présentation de l'enquête). Le risque de fragilité juridique étant dans une éventuelle démonstration que la procédure de modification, objet de cette enquête, puisse être assimilée par le juge à une procédure de « révision ».

**

B / Cependant, au travers du mémoire en réponse et des réponses aux observations se dégagent des avancées constructives

Concernant la tache urbaine, l'observation n° 757 indique : « *La carte des ESA proposée est d'ores et déjà obsolète dans la mesure où comme précisé dans le rapport « La mise à jour de l'urbanisation des ESA comporte, en premier lieu, des limites inhérentes à la définition de la tache urbaine. En effet, l'accroissement de la tache urbaine ne prend en compte ni l'artificialisation qui s'est réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, ni les constructions isolées, ni les nouvelles infrastructures (viaires notamment). Elle ne représente donc pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation qui s'est réalisée sur l'île ces dernières années. » Face à ce problème la Collectivité de Corse semble « botter en touche» en indiquant que les communes devront établir leur PLU en prenant en compte les «emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ».*

Le porteur de projet précise dans son mémoire en réponse *: « toutes les artificialisations communiquées par les 122 collectivités et confirmées par le cadastre ont été prises en compte dans la construction de la tâche urbaine (soit 150 ha retirés des ESA) ».*

Et plus loin, « *certaines collectivités ont fait remonter à travers leurs observations des erreurs dans la répartition temporelle de l'évolution de la tache urbaine (avant/après PADDUC) figurant sur la carte de l'évolution de la tache urbaine (Annexe n° 1) et chiffrée dans le rapport de présentation. Après vérification, il s'avère effectivement qu'une partie de l'artificialisation dite « réalisée postérieurement au PADDUC » relève en réalité d'une artificialisation réalisée antérieurement au PADDUC (mais non détectable dans les bases de données alors disponibles et non signalée lors de l'enquête publique de 2015). Les données de mise à jour du cadastre étant lacunaires et cette distinction temporelle n'étant pas nécessaire à la procédure de modification du PADDUC, la Collectivité de Corse propose de retirer le chiffrage de ces surfaces dans le rapport de présentation (p. 4). La Carte de l'évolution de la tache urbaine, intégrée au dossier à titre d'illustration, ne fera, dans tous les cas, pas partie des documents du PADDUC opposables à l'issue de la modification ».*

Et en réponse à l'observation n° 272, il ajoute : « *afin de tenir compte au mieux de l'artificialisation des espaces, les aménagements réalisés, dont les voiries bitumées, qui remettent en cause le caractère d'ESA, peuvent être pris en compte au titre de l'enquête publique pour mettre à jour la tache urbaine. Il faut cependant noter, comme le rappelle le rapport en réponse aux observations, que cela n'aura pas d'incidence sur l'obtention ou non d'autorisations d'urbanisme puisque la tache urbaine n'a pas de valeur légale mais permet uniquement un repérage géographique et l'élaboration des ESA ; elle doit être distinguée de l'espace urbanisé au sens du code de l'urbanisme, cela est donc aussi sans incidence sur la légalité des aménagements déjà réalisés ou ceux qui seraient réalisés à l'avenir ».*
Enfin, aux observations de l'association U Levante, une réponse unique est formulée pour l'ensemble des observations déposées (n°283, 308, 309, 310, 668, 739) qui précise : « *afin d'améliorer la prise en compte de l'urbanisation et de disposer des données les plus récentes possibles, les données de la BDTOPO ont été complétées de celles du cadastre pour établir la tache urbaine. Il arrive en effet que des bâtiments figurent uniquement sur l'une des bases de données et pas sur l'autre.*
La présence effective des bâtiments figurant au cadastre mais absents de la BDTOPO de l'IGN, qui ont induit pour partie cette progression de la tache urbaine sera vérifiée et le cas échéant, corrigée pour tenir compte de l'enquête ».

La commission constate que la prise en compte des observations et contributions par le porteur de projet amène à une évolution très positive du projet soit immédiatement soit à terme. Ainsi, les observations comme la n° 44 indiquant : *« L'emprise liaison Bastia-Furiani, décidée par la CTC, pour partie réalisée et dont un tronçon doit être encore achevé »* ou encore la n° 980 qui évoque un giratoire et d'autres qui entrent dans le même schéma, devront être examinées avec attention.

*

Concernant les espaces actuellement cultivés, la Collectivité de Corse répond : « *Quelques observations portent sur la demande d'intégration dans les ESA de surfaces actuellement cultivées (ex : n° 589 qui indique de 8ha de déclivité inférieure à 15% qui ont récemment été plantés en vigne, AOP Calvi), ou de manière plus générale, une mise à jour des surfaces cultivées – en plus ou en moins depuis 1980 (ex : n° 347).*
Comme rappelé au paragraphe 3.1, une partie des ESA est déjà constituée des surfaces cultivées en 1980 identifiées par la SODETEG en tant que « jardins », « vignes », « vergers » ou « cultures herbacées » (cf. chapitre 3.1).
Parmi celles-ci, il est indifférent que certaines ne soient plus cultivées actuellement : elles n'ont pas, pour autant, perdu leur caractère cultivable (ou irrigable) ».

La commission note que la réponse particulière apportée à l'observation n°589 indique : «*leur localisation est bien moins large que celle figurée dans les documents joints à l'observation, qui englobe en effet, des espaces sans potentiel apparent, pentus et non retenus en ESA. S'agissant du site d'implantation actuel des vignes, il était lui aussi référencé dans l'étude SODETEG mais avec un moindre potentiel productif (classement P3, cf. explications au paragraphe 3). »*

Si l'on comprend bien, les espaces qui sont relevés au sol mais largement repérables (plusieurs hectares) au niveau de la carte au 1/50.000° classés en ESA, sont d'une part des espaces rocheux, donc probablement sans intérêt agricole tandis que les espaces plantés en vigne AOC (plusieurs hectares) étaient classés *P3, moindre potentiel productif dans l'étude SODETEG*.
C'est cet aspect, qui est apparu à la commission comme relevant du bon sens, qui amènerait logiquement à prendre en compte ces évidences.
Ce cas, ainsi que celui de l'observation n° 235 ou celle relevée supra n°347 sont, parmi d'autres, des exemples auxquels il serait légitime de faire droit, tant ils respectent parfaitement les critères du PADDUC.
Une enquête publique a pour objectif de recenser les cas, comme ceux-ci, qui rentrent dans une catégorie : ici, les terrains de surfaces significatives (plusieurs hectares) qui sont en culture et, pour autant ne sont pas répertoriés comme tels parce que non pris en compte par la méthode. Au risque de se répéter, la commission voit, ici encore, une différence essentielle entre respect des critères et application d'une méthode.

La Collectivité de Corse poursuit :
« A contrario, sur le même principe, il ne serait pas incohérent d'ajouter des surfaces mises en culture depuis, et qui n'auraient pas été identifiées comme surfaces cultivables par ailleurs pour être intégrées dans les ESA. La question d'intégrer dans la cartographie des ESA des terrains actuellement cultivés apparait donc totalement légitime, a fortiori s'il s'agit de cultures correspondant à des productions à forte valeur ajoutée comme les cultures végétales en AOP. En effet, la présence de cultures à ce jour vaut démonstration du caractère cultivable, tout autant si ce n'est plus encore que la présence de cultures végétales à la date de l'étude de la SODETEG.

Aussi, il serait possible au regard de l'application des critères et pour tenir compte de l'enquête publique, d'intégrer les espaces cultivés précisément pointés dans les observations.
Cependant, en l'état actuel de la connaissance de l'occupation des sols en Corse et en particulier des activités agricoles, il n'est pas possible de disposer d'une information exhaustive sur ce sujet.
En outre, compte tenu de la surface potentiellement importante, un ajout général de toutes les surfaces actuellement cultivées, au-delà de celles pointées pendant l'enquête, pourrait, d'une part, a minima nécessiter une nouvelle enquête pour assurer la bonne information du public et d'autre part, induire une augmentation significative de l'objectif de préservation des ESA, susceptible de remettre en cause l'économie générale du PADDUC, ce que l'actuelle procédure de modification ne peut permettre.
Cet ajout généralisé ne pourrait donc être envisagé que dans le cadre d'une révision du PADDUC.
En tout état de cause, il convient de rappeler que :

- *des espaces nouvellement cultivés, même non représentés sur la carte régionale des ESA, peuvent actuellement relever des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle), notamment les châtaigneraies, les oliveraies ou d'anciens espaces pastoraux, et bénéficier de la protection afférente prévue par le PADDUC, comme c'est le cas pour l'observation 589, impliquant une modification par cohérence de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi que de la carte des enjeux agricoles et sylvicoles ;*
- *dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités peuvent inventorier les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité. Il en est de même avec des espaces cultivés antérieurement aux cartes SODETEG ».*

La commission constate qu' *« il serait possible au regard de l'application des critères et pour tenir compte de l'enquête publique, d'intégrer les espaces cultivés précisément pointés dans les observations » :* cela lui parait une évidence qui justifie pleinement l'aspect positif et constructif de la procédure d'enquête publique.
De son point de vue, la commission considère que les cas répertoriés, reconnus en cohérence avec le but poursuivi par le PADDUC et l'application de ses critères, doivent être pris en compte. Il lui semble que le fait indiqué ci-dessus, « *il n'est pas possible de disposer d'une information exhaustive sur ce sujet »,* induisant un refus de faire droit à leur demande au motif d'une impossibilité liée, si l'on comprend bien, au fait de ne pouvoir appliquer cette situation par manque *« d'information exhaustive »,* parait étonnante.
Là encore, on serait tenté de considérer que l'application de faits avérés et signalés durant l'enquête, même s'ils « contrarient » l'application d'une méthode hypothétiquement « non exhaustive » valent mieux que … rien.

Parmi les arguments avancés par la Collectivité de Corse pour ne pas prendre en compte cette mise en application d'évidence et la renvoyer à la procédure de révision, la commission comprend qu'il parait juridiquement délicat au porteur de projet d'y procéder, compte tenu de l'objet extrêmement limité de cette enquête publique. Ce qu'elle regrette.
C'est pourquoi la commission demande de procéder aux rectifications de cette nature reconnues fondées sauf si le porteur de projet analyse qu'une telle rectification serait trop importante et présenterait un risque de contentieux ; dans ce cas, elle recommande vivement au porteur de projet de prendre toutes ses dispositions techniques pour rendre obligatoire la mise en place de cette rectification, lors d'une enquête spécifique ou de la révision du PADDUC, permettant aux collectivités d' « *inventorier les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité.* »

*

Le mémoire en réponse indique également:
« La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud demande notamment que les espaces pastoraux boisés à fort potentiel fourrager (identifiés dans les catégories « PB1 » et « PB2 » de l'étude SODETEG) présentant une pente inférieure à 15% soient intégrés aux ESA.
En effet, le PADD prévoit que les ESA sont notamment constitués des « espaces pastoraux à forte potentialité » et, de fait, la cartographie des ESA intègre déjà des espaces similaires (catégories « P1 » et « P2 » de l'étude SODETEG). Cependant, à la différence de ces derniers, les espaces identifiés PB1/PB2 présentaient un couvert arboré plus ou moins important au moment de l'étude SODETEG. C'est pourquoi ils n'ont pas été inclus lors de la construction géomatique de la carte des ESA détaillée dans le tableau du Livret IV – Orientations règlementaires, p. 145.
Ces surfaces sont toutefois protégées au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle).
En outre, ces espaces sont très souvent classés en ESA par les communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme en compatibilité et participent ainsi de leurs marges de manœuvre.
En tout état de cause, leur intégration dans la cartographie des ESA ne pourra s'envisager, en raison de leur surface importante (environ 8 000 ha), que dans le cadre d'une procédure de révision et non de modification du PADDUC ».

La commission, très favorable à ce type de procédure, voit dans cette solution l'opportunité qui aurait pu être saisie lors de l'enquête, si elle n'avait pas été restreinte à une modification très stricte, qui consiste à mettre réellement les documents en compatibilité.
Elle recommande donc au porteur de projet de prendre ses dispositions pour intégrer cet aspect dans la révision à venir ou de lancer une procédure spécifique apte à solutionner cette question sans risquer de recours contentieux permettant d'assimiler la « modification » à une « révision ».

*

Dans l'observation n° 21 concernant Sarrola Carcopino, la Collectivité de Corse indique en réponse :
« S'agissant de l'application des critères de caractérisations des ESA, là aussi, l'observation indique une incompréhension. … Toutefois, certains éléments pointés relatifs à l'urbanisation ou aux espaces à vocation agricole faisant l'objet de la procédure dite « des terres incultes » pourront être pris en compte à l'issue de l'enquête s'ils correspondent effectivement aux critères et à la méthode du PADDUC ».
La commission, quoiqu'elle s'interroge sur la formule finale « *s'ils correspondent effectivement aux critères et à la méthode du PADDUC* » (dont on peut lire par ailleurs la différence essentielle qu'elle souhaiterait voir prise en compte entre critères et méthode), ne peut que souligner l'intérêt qu'il y aurait, effectivement, à prendre « *en compte à l'issue de l'enquête … certains éléments pointés relatifs à l'urbanisation ou aux espaces à vocation agricole faisant l'objet de la procédure dite « des terres incultes ».*

*

En introduction de son mémoire, la Collectivité de Corse indique :
« La cartographie des ESA du PADDUC et les dispositions réglementaires qui y sont associées ne produisent pas d'effet sur les délivrances d'autorisation d'urbanisme sur les communes couvertes par un SCoT ou un document local d'urbanisme.
Certains contentieux ont abouti à l'annulation totale par le Tribunal Administratif de Bastia de la cartographie des ESA intégrée au document approuvé fin 2015, pour des motifs de forme, … L'objet de la modification n°1 du PADDUC porte donc de manière exclusive sur l'établissement d'une cartographie des espaces stratégiques agricoles.
D'autres jugements du tribunal administratif ont motivé l'annulation partielle de la représentation des ESA pour des motifs de fond, sur des secteurs des communes de Calvi et Peri.
Au moment d'engager l'élaboration de la carte des ESA en vue de son intégration au PADDUC, la Collectivité de Corse s'est donc trouvée totalement confortée sur le fait que le contenu de la cartographie de 2015 était globalement très pertinent et que les motivations qui avaient présidé à l'identification des différents espaces étaient particulièrement robustes.
Les principes et la méthode d'élaboration du dossier de modification, incluant notamment les modalités d'association des personnes publiques, fixés par délibération de l'Assemblée de Corse, ont donc visé exclusivement une mise à jour des informations permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles (notamment du fait de la progression de l'urbanisation depuis la date à laquelle avait été établie la donnée utilisée pour la représentation cartographique de 2015), ainsi que, le cas échéant, le recensement d'éventuelles erreurs qui n'auraient pas été constatées à l'occasion de cette mise à jour, en plus de celles pointées sur Calvi et I Peri par les jugements.
Il est était donc exclu, par définition même des conditions de recours à la procédure de modification (qui ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du Plan), par volonté politique d'assumer la continuité totale des engagements pris en 2015 (volonté confortée par la teneur des jugements rendus par les juridictions administratives), d'apporter la moindre

modification aux critères de définition des espaces stratégiques agricoles et aux modalités techniques de leur représentation cartographique ».

Si elle ne peut que regretter que cette enquête publique ait vu son objet restreint de sorte que la Collectivité de Corse se trouvait en situation de ne pouvoir tenir compte de nombre d'observations, non au regard de leur pertinence, réelle ou supposée, mais au risque de contentieux tendant à démontrer que la prise en compte de tel argument ou observation pourrait annuler la procédure comme assimilable à une révision, la commission a bien conscience de la prudence qui amène le porteur de projet à reporter ou refuser certaines demandes.
Elle ne peut que regretter cette situation qui est un choix assumé du porteur de projet.

Ce que détaille longuement l'observation n°757 : « *Suite à l'annulation de la carte ESA telle qu'arrêtée par la délibération 15/235 AC de l'Assemblé de Corse du 02 octobre 2015 par sept jugements rendus le 1er mars 2018 par le tribunal administratif de Bastia, l'AUE a sollicité du cabinet SOLER le point de savoir ce qu'il convenait de faire pour réintégrer la cartographie des ESA dans le PADDUC.*
Le 23 juillet 2018, le cabinet SOLER indiquait qu'il pouvait être envisagé deux procédures :
- Soit la révision du PADDUC auquel cas il convenait de mettre en œuvre les mêmes modalités que celles applicables à son élaboration (L 444_14_II)
- Soit la modification du PADDUC sur proposition du conseil exécutif, dès lors que les changements envisagés n'avaient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document (L 4424-14-I).
C'est cette seconde procédure qui a été préconisée notamment afin d'éviter :
- l'organisation d'un débat préalable obligatoire en cas de révision du PADDUC,
- l'association des personnes organismes et organisation associés pour l'élaboration du document à qui seul un avis est demandé
- La soumission pour avis aux personnes et organismes devant être consultés dans le cadre de la révision du PADDUC
- une délibération de l'Assemblée avant la mise à l'enquête publique.
Il était toutefois rappelé que la procédure de modification devait obligatoirement se borner à un ajustement du document et ne devait absolument pas porter atteinte à l'économie générale du PADDUC à défaut de quoi le recours à la procédure de révision s'imposait ».
Dont acte.

*

Pour ce qui concerne les SER et le rapport des ESA aux autres objectifs stratégiques du PADDUC, le porteur de projet indique :
« Certaines observations (n°126, n°620) contestent l'identification d'ESA sur des terrains qui satisfont pourtant bien les critères posés par le livret IV du PADDUC (cultivabilité et potentialité en l'occurrence), au motif que ces terrains auraient de manière plus logique vocation à être urbanisés, compte tenu de leur environnement déjà en partie urbanisé, ou

d'un positionnement géographique qui pourrait être considéré comme stratégique à d'autres fins que la production agricole.

Ces observations s'appuient sur certains avis de personnes publiques associées, notamment :

- *celui de la communauté d'agglomération de Bastia qui conteste le maintien d'espaces stratégiques agricoles au sein d'un Secteur d'Enjeu Régional, et notamment sur des emprises qui sont censés accueillir à court ou moyen terme des implantations économiques (ZAE d'Erbajolo) ou des développements urbains (dans le prolongement du Parc Futura).*
- *celui de la Ville de Bastia qui demande, entre autres, à ce que soient exclus de la cartographie des ESA les terrains faisant déjà l'objet de projets d'urbanisation validés par les collectivités locales (ZAE d'Erbajolo en l'occurrence), et que les dispositions écrites relatives aux critères d'identification des ESA soient modifiées pour permettre plus de souplesse dans la délimitation des zones agricoles stratégiques des PLU, de manière à ne pas obérer les possibilités de développement urbain sur certains secteurs stratégiques du sud de la commune, tout en délimitant, en « compensation » des zones agricoles stratégiques sur d'autres parties cultivables de la commune ;*
- *celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien qui demande l'exclusion du site du projet de zone d'activité et de pôle d'échange multimodal de Mezzana .*

Ces observations ainsi que les avis des PPA sur lesquelles elles s'appuient soulèvent à juste titre la question d'un éventuel conflit de vocation ou d'objectif, sur des espaces donnés, entre le développement agricole (vocation définie par le PADDUC dès lors que les critères objectifs des ESA sont présents) et d'autres vocations relevant également d'objectifs prioritaires du PADDUC, comme l'implantations d'activités productives du secteur secondaire (artisanat, industrie), le développement du logement accessible, l'amélioration de la qualité urbaine et des transports en commun.
Cette problématique avait été soulevée et longuement débattue par l'Assemblée de Corse avant approbation du PADDUC en 2015, le tout premier projet de PADDUC arrêté fin 2014 ayant dans un premier temps prévu d'identifier sur les secteurs à fort enjeu de développement (sur lesquels une forte interpénétration entre extensions urbaines et espaces à potentialités agricoles était constatée), des « espaces mutables à enjeux urbains et économiques », au sein desquels les terrains cultivables et à potentialité n'étaient pas qualifiés d'ESA. Ces « EMUE » devaient être des périmètres de projet d'aménagement d'ensemble.
Cette approche a ensuite été abandonnée, notamment sur la base des avis émis par l'autorité environnementale et le CESC (qui soulignait le manque de base juridique permettant de conférer à ces EMUE une portée opposable forte), au profit de l'identification sur ces espaces de « secteurs d'enjeux régionaux », au sein desquels le PADDUC cartographie des ESA dès lors que les critères objectifs de définition des ESA sont bien présents (cf. effets du PADDUC au paragraphe 3.2).
Ce choix a été guidé par le souci d'éviter tout assouplissement de la protection des espaces agricoles à potentialité sur les secteurs périurbains sur lesquels ils sont le plus menacés et en même temps les plus stratégiques pour l'approvisionnement alimentaire des villes en circuits courts dont la demande est croissante, en particulier pendant la récente période de

confinement liée à la crise sanitaire mais qui n'a jamais fait que révéler une tendance grandissante (en témoigne les projets d'autosuffisance alimentaire des agglomérations qui se multiplient sur le continent, après Albi et Rennes).
Pour autant, les enjeux de développement urbain présents au sein de ces secteurs agglomérés ou en limite d'agglomérations, sont bien reconnus dans le PADDUC, notamment au travers des éléments de diagnostics et des orientations d'aménagement qui sont édictées dans le livret III du PADDUC pour chacun des Secteurs d'Enjeux Régionaux.
Ces secteurs appellent l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble avant toute poursuite de l'urbanisation, comme le stipule le livret IV du PADDUC.
En conséquence, l'identification et la cartographie d'espaces stratégiques agricoles au sein de ces secteurs ne doit pas être vue comme la négation de toute possibilité de développement urbain sur les terrains plats présents dans ces secteurs, mais comme un moyen de garantir (sous réserve de la bonne application des dispositions du PADDUC relatives aux ESA) que ces terrains ne seront pas consommés par l'urbanisation avant élaboration et validation d'un projet d'aménagement d'ensemble.
Une fois un tel projet élaboré, il pourrait être proposé à l'examen conjoint de l'ensemble des collectivités parties prenantes, et entraîner une évolution des dispositions du PADDUC (comme de celles des PLU) après enquête publique conjointe et délibération de l'Assemblée de Corse, dans le cadre de la procédure intégrée dite « déclaration de projet/ mise en compatibilité », en application des articles L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et L.4424-15-1 du CGCT.
Ces principes qui ont prévalu aux grands arbitrages effectués lors de l'approbation du PADDUC en 2015 restent parfaitement valables à ce jour, et compte tenu de l'objet de la modification du PADDUC en cours, il n'est pas envisageable que la Collectivité de Corse accède en l'état aux demandes des observations et avis visés : dès lors que les terrains en question présentent effectivement les critères d'identification des ESA (à l'exception des terrains qui ont été bâtis récemment et dont l'artificialisation sera mise à jour), ils doivent être cartographiés comme tels dans le PADDUC à l'issue de la procédure de modification.

Leur éventuelle urbanisation ne pourra intervenir :

- *que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comme prévu dès 2015 et en application des orientations d'aménagement assignées aux secteurs d'enjeux régionaux, après mise en compatibilité du PADDUC avec ces projets d'ensemble, par exemple dans le cadre de la procédure de déclaration de projet comme prévu par l'article L. 4424-15-1 du CGCT.*
- *Ou lors de la révision éventuelle du PADDUC, si l'Assemblé de Corse le décide suite à son évaluation, qui pourrait notamment prévoir des dispositions particulières aux ceintures agricoles périurbaines en s'appuyant sur les compétences de la Collectivité de Corse en matière de Protection des Espaces Agricoles et naturels Périurbaines (PEANP) ».*

La commission se félicite de ce qu'une évolution soit proposée en réponse aux interrogations légitimes soulevées durant l'enquête. Lorsque la Collectivité de Corse évoque ainsi *la*

procédure intégrée dite « déclaration de projet/ mise en compatibilité », en application des articles L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et L.4424-15-1 du CGCT », elle confirme le recours nécessaire à une procédure qui, quoique prévue, n'a malheureusement pas été utilisée.
Cette procédure permettrait pourtant de contribuer de façon extrêmement positive à l'éclairage des acteurs locaux aussi bien publics que privés et à une vision enfin équilibrée du territoire, essentiellement dans les zones déjà couvertes par l'ambition du ZAN vue par ailleurs et complétée ici par la PEANP.
De plus, comme l'indique le maître d'ouvrage, « *les secteurs périurbains* (sont) *les plus stratégiques pour l'approvisionnement alimentaire des villes en circuits courts dont la demande est croissante, en particulier pendant la récente période de confinement liée à la crise sanitaire mais qui n'a jamais fait que révéler une tendance grandissante … Albi et Rennes ».*

Là encore, la commission ne peut que se féliciter de la prise de position de la Collectivité de Corse et de ce que la période Covid, malgré ses importantes difficultés et certaines conséquences majeures, aient également révélé la pertinence de notions considérées, par certains, comme hypothétiques ou fantaisistes, voire utopiques.

*

La question de la rigidité de la méthode dite géomatique a été, on l'a vu par ailleurs, maintes fois pointée par les communes, intercommunalité ou particuliers.
Comme déjà dit, partant de critères, on définit une méthode générale et informatique dont on détermine les contours : cela a été longuement expliqué, au point que certaines observations s'en agaçaient en disant *: « L'objet de l'enquête c'est la modification du PADDUC, sans plus. Mais quand je lis le rapport j'ai l'impression que la modification porte sur la cartographie des ESA qui avait été annulée. Et pourtant les seules explications concernent la tâche urbaine. D'où ma question : quel est l'objet exact de cette modification? établir la carte des ESA ou la carte de la tâche urbaine ? »*

Pour sa part, le maire de Bastia propose dans son observation n°44 :
« La méthodologie employée pour représenter la tache urbaine dans le document transmis est basée sur celle du CERTU et est la même que celle employée pour sa création au moment de l'élaboration du PADDUC.
La commune de Bastia tient à attirer votre attention sur les difficultés que peuvent générer cette méthode, au regard de la délimitation des ESA (même si le PADDUC précise que la délimitation exacte des périmètres revient aux communes ou intercommunalités) et surtout au regard du quantitatif d'ESA reporté pour chaque commune.
En effet, une première dilatation de 50 m de la couche bâti est effectuée, pour ensuite être soumise à une érosion globale de 50 m, ce qui n'est pas sans conséquence au niveau des franges extérieures de la tache urbaine. L'érosion appliquée revient à réduire la zone bâtie au raz de la façade des bâtiments et donc à soustraire de la tache urbaine une grande partie des parcelles supportant les constructions et généralement occupées par

les jardins, piscines, aires de stationnement et autres aménagements rattachés aux constructions existantes.
La traduction graphique de la tache urbaine est en conséquence sous-représentée par rapport à ce qu'elle est réellement.
Une érosion de l'ordre de 30 m aurait permis d'être un peu plus proche de la réalité de terrain et de s'approcher de la cartographie dans la tache urbaine représentée page 45 du PADG, résultante d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque bâti, comme l'indique la légende.
Cela peut sembler anodin pour la représentation graphique sur les cartographies_du PADDUC compte tenu des échelles de représentation utilisées pour celui-ci.
Toutefois, cela a toute son importance dans le tableau de synthèse des superficies par commune où les surfaces sont précisées à l'hectare près, dans la mesure où le calcul de la superficie des ESA reportée est effectué sur cette base cartographique (espaces propices à l'agriculture selon l'étude SODETEG qualifiés d'ESA auxquels sont retranchés les' espaces intégrées à la tache urbaine selon cette méthode) et qu'il en résulte en conséquence une surévaluation de la superficie des ESA.
Ainsi, lorsque les communes devront définir exactement le contour des ESA dans le cadre de la réalisation de leur document d'urbanisme (tel que par ailleurs précisé par le PADDUC), le différentiel pourrait être, pour certaines communes dont Bastia, non négligeable et se chiffrer en plusieurs dizaines d'hectares, qui devraient être, suivant les prescriptions du PADDUC, compensées ».

Cette approche, qui n'est pas une application des critères mais un parti-pris de concept de la méthode (différent mais tout aussi défendable), permettrait effectivement de tenir compte de l'artificialisation systématique qui affecte les bâtiments sur leur pourtour au mètre près.
Laisser 20 mètres autour des bâtiments au lieu de faire venir les ESA au raz des bâtis semble pragmatique et de bon sens.
La commission verrait dans la prise en compte de cette proposition une option permettant de faire évoluer de façon pertinente une méthode géomatique, souvent mise en cause sur ce point, sans pour autant nuire à l'équilibre général du projet ; en effet, autant au niveau de l'étude à la parcelle, le retrait cumulé des surfaces concernées permettrait aux communes de ne pas avoir à justifier des compensations équivalentes, autant à l'échelle adoptée du 1/50.000° et, mieux encore, du 1/100.000°, la différence cartographique serait très probablement négligeable voire nulle.

*

Concernant l'artificialisation des sols et plus précisément des carrières, l'observation n°175 résume la demande (identique à celle des personnes ou sociétés concernées) en indiquant qu'il y a lieu de « *sortir nos installations, notre carrière et les terrains attenants de la cartographie des ESA, dans le respect des prescriptions du livret 4 du PADDUC p.48.* »

Le porteur de projet dans sa réponse à UNICEM PACAC, observation n° 332 indique : « *Le cas particulier de l'artificialisation des sols générée par les carrières fait l'objet d'un paragraphe spécifique du rapport en réponse aux observations : 8.2.2.3, paragraphe b.*

Il y est précisé que les carrières font effectivement partie des artificialisation exclues des ESA. Les données sur les carrières existantes enregistrées dans la BDTOPO de l'IGN ont donc bien été prises en compte. Toutefois l'on constate qu'elles sont lacunaires. Aussi, des bases de données spécifiques établies par les services de l'État ont été récupérées pour combler ces lacunes à l'issue de l'enquête. Elles seront également croisées avec les observations de l'enquête pour s'assurer de leur exhaustivité et actualité, afin de les compléter le cas échéant. S'agissant des autorisations d'exploiter en cours de validité, elles demeurent bien évidemment valides et la présente modification relative à la carte des ESA n'a aucune incidence sur elles.
La réflexion plus large sur les gisements de Corse et l'approvisionnement local pour répondre aux besoins de la filière BTP insulaire, objet du Schéma Régional des Carrières élaboré par la DREAL de Corse et qui doit également permettre de répondre aux orientations du PADDUC en matière de développement de l'économie productive et de diminution de la dépendance de l'île, pourra être intégrée lors de la révision du PADDUC.

8.2.2.3 b cas particulier des carrières
la Collectivité de Corse prendra en compte les carrières « omises » qui lui sont signalées précisément dans les observations ou, à défaut, qui sont identifiées dans les dernières bases de données disponibles ».

La commission ne peut que se satisfaire de cette clarification.

*

Ainsi que dans la réponse unique pour l'ensemble des observations déposées par l'association U LEVANTE (n°283, 308, 309, 310, 668, 739), la commission note avec intérêt que la Collectivité de Corse informe que *"la présence effective des bâtiments figurant au cadastre mais absents de la BDTOPO de l'IGN, qui ont induit pour partie cette progression de la tache urbaine sera vérifiée et le cas échéant, corrigée pour tenir compte de l'enquête."*
Dont acte.

*

Concernant la question de la différence d'échelle, maintes fois expliquée, induisant l'impossibilité de pouvoir examiner les demandes au niveau de « la parcelle », le porteur de projet a systématiquement renvoyé, aussi bien dans ses réponses que dans son mémoire, à l'aspect général et non précis de la carte des ESA et à l'obligation des maires de résoudre les difficultés soulevées au travers de leur PLU à créer ou à mettre en compatibilité avec le PADDUC .
Or, comme on a pu le voir par ailleurs :

- l'observation n° 220 : « *Dans le cas particulier … plusieurs parcelles pointées, ainsi que la voirie, ne sont pas localisées dans les ESA. Seules certaines sont concernées, à la marge, par des ESA. Les quelques affleurements rocheux, ainsi que la pente moyenne indiquée des terrains ne suffisent pas à remettre en cause la localisation d'un ESA* ».

- ou encore l'observation 491 : « *au regard des éléments dont nous disposons, il apparaît que les installations de l'entreprise sont bien comprises dans la tache urbaine et exclues des ESA »,*
- ou bien l'observation n°878 concernant « villa mandarine » pour laquelle cette observation fait l'objet d'un développement dédié et précis dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (pages 92, 93, 94).

La commission constate que l'examen « à la parcelle » semble parfois possible et note avec satisfaction que la Collectivité de Corse envisage, lors de la délibération relative à l'adoption de la carte des ESA, de compléter le rapport de présentation en mentionnant la référence au jugement N°1600688 du tribunal administratif de Bastia.
Elle salue aussi l'effort du maître d'ouvrage qui, dans un souci de précision, a pu raisonner dans le cas d'espèce au niveau d'une partie de parcelle illustrant ainsi la possibilité, voire la nécessité, d'apprécier les situations au plus près du terrain.

*

Dans sa *Conclusion du 3.1,* le porteur de projet indique :
« In fine, a posteriori de l'enquête, la carte pourra être modifiée pour tenir compte des conclusions de l'enquête portant sur la totalité de ces avis et les observations du public, et le projet de modification sera de nouveau présenté devant la Chambre des Territoires (et le CESEC) avant approbation par l'Assemblée de Corse ».
La commission prend acte, bien évidemment.

**

C / en synthèse, si le dossier souffre de certaines faiblesses mais qu'il a reçu des éclaircissements, si les concepts sont complexes, il reste que l'avenir de l'aménagement du territoire insulaire suppose la complétude du PADDUC au travers du *rétablissement de la carte des Espaces Stratégiques Agricoles*, objet de la présente enquête.

Comme l'observation n°129 : «*Dans quelques mois une nouvelle loi imposera l'objectif posé par le président de la république de "zéro artificialisation nette". C'est de la mesure et du bon sens* », le président de l'Exécutif évoque également cette notion.

La carte des ESA fait écho à la volonté du Gouvernement contenue dans l'« Instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace », qui indique :
« Le Président de la République a annoncé la mise en place du principe de zéro artificialisation nette du territoire à court terme, faisant le constat des conséquences pour les populations et pour notre environnement. En effet, l'étalement de l'urbanisation, lié au développement de zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activités et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et des agglomérations, emporte des contraintes

économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population.
Si la consommation d'espace varie selon les territoires, elle reste très élevée, avec une moyenne de 27 000 ha/an entre 2006 et 2016, soit l'équivalent de 4 à 5 terrains de football par heure. Surtout, elle engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires. Ce phénomène s'accompagne également d'une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation. L'éloignement des centres-villes renchérit le coût de la mobilité pour les ménages et réduit l'accessibilité aux services publics. En parallèle, l'étalement urbain peut s'accompagner d'une paupérisation des centres-villes, de davantage de logements vacants, voire d'une dégradation du patrimoine bâti, et, en conséquence, de l'attractivité des territoires.
La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence de nos politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion et d'agriculture, et non comme une politique sectorielle supplémentaire. Il est essentiel de promouvoir des projets urbains qui délaissent une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné ».

Cette instruction poursuit en demandant aux représentants de l'Etat dans les territoires :
« D'un point de vue général, votre action intervient dans la trajectoire qui consistera à rendre applicable l'objectif zéro artificialisation nette du territoire, dans les délais qui seront confirmés par le président de la République. Ceci suppose dans un premier temps d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un usage sobre de l'espace et par des actions de type compensatoire.
Cette ambition, particulièrement présente dans le projet de loi Elan, doit être portée par l'ensemble des échelons de l'État, en premier lieu par les préfets de département, principaux interlocuteurs des collectivités territoriales et des porteurs de projet.
Nous vous demandons d'abord un accompagnement de proximité des collectivités territoriales pour que les projets de développement des territoires intègrent le principe de lutte contre la consommation d'espaces.
Vous veillerez ainsi à ce que la lutte contre l'artificialisation soit bien prise en compte dans les stratégies d'aménagement, lors de la définition des projets et lors de leur mise en œuvre. »

Cette problématique de consommation d'espaces, au détriment essentiellement des terrains agricoles ou naturels, est connue depuis longtemps et constatée depuis une quarantaine d'années.

Cette instruction gouvernementale, qui affecte la loi ELAN, document par définition supérieur au PADDUC, cible essentiellement les périphéries urbaines. Or, les tensions relevées lors de cette enquête concernent dans leur grande majorité ces zones.
Pour autant, là où l'Etat affiche sa volonté de lutter contre l'artificialisation des espaces en périphérie des zones urbaines, les ESA défendent une protection des terres agricoles (objectif

commun) sur tout le territoire de la Corse et, en creux, stipulent que les dits espaces sont « inconstructibles ».
Cette approche a manifestement été perçue par les uns comme une atteinte de façon biaisée à leurs droits, par d'autres comme une évidence qui recoupait la volonté gouvernementale de lutte contre l'artificialisation, pour quelques-uns comme une réelle défense de l'agriculture et de l'objectif affiché par la Collectivité de Corse au travers du PADDUC de l' « autosuffisance agricole de la Corse à l'horizon 2050 ».

Les consignes du gouvernement à ses représentants locaux sont on ne peut plus claires : *« Votre intervention doit conduire à faire émerger les projets et les opérations sobres et vertueuses en matière de consommation d'espace qui s'inspire de la démarche « éviter, réduire, compenser » du code de l'environnement.*
Par ailleurs, vous encouragerez les projets ou les démarches visant la réhabilitation, la renaturation ou la désartificialisation de zones anthropisées. Votre analyse des projets devra intégrer l'approche « éviter, réduire, compenser ».
A cette fin, vous mobiliserez l'ensemble des outils fonciers, réglementaires ou financiers à votre disposition, y compris ceux des opérateurs concernés. Il pourra s'agir notamment des nouveaux outils créés par la loi ELAN ».

*

Le porteur de projet indique dans son mémoire en p. 96/97/98 : *« La commission souligne*[2] *les critiques formulées dans quelques observations, certes assez rares, telles que la n°126, qui conteste l'efficacité des dispositions du PADDUC applicables aux ESA pour protéger les terres à potentialités agricoles et plus largement limiter la consommation d'espace. Sur ce point, cette observation reprend à son compte les critiques émises par la communauté d'agglomération de Bastia qui, dans son avis de personne publique associée, pointait le fait que 1200 hectares de terres ayant les caractéristiques des ESA avaient été consommées depuis l'approbation du PADDUC fin 2015, malgré l'intention de la Collectivité de Corse et l'objet même des dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques, qui visaient précisément à préserver ces espaces. L'observation n° 126 va beaucoup plus loin dans la critique en affirmant que le fait même d'identifier des ESA et de prendre dans le PADDUC des dispositions les rendant inconstructibles aurait eu pour effet d'accélérer leur urbanisation après approbation du PADDUC et particulièrement dans le délai de trois ans généralement admis comme « délai de mise en compatibilité » des documents d'urbanisme inférieurs ».*

La commission a indiqué que, de son point de vue, le terme « inconstructible » affiché face aux propriétaires ayant des terrains situés dans des zones constructibles de PLU ou de cartes

[2] La commission, dans son procès verbal de synthèse a simplement fait un compte rendu des observations reçues en les regroupant par grands thèmes et en donnant quelques exemples plus ou moins représentatifs des demandes ou interrogations exprimées. Pour autant, les exemples pris n'étaient ni exhaustifs ni n'excluaient les observations non citées qui auraient mérité réponse tout autant.

communales, valides et opposables, a probablement accéléré leurs intention de transformer leur possibilité de construire en droit à construire.
Personne ne peut s'étonner d'une telle réaction.
La commission suppose, sur ce point, que les ESA du PADDUC ont, a minima, accéléré le dépôt de permis dans les zones U des plans locaux dans la crainte de perdre ce qui restait formellement un droit.
Par ailleurs, les PLU et cartes communales élaborés après 2015 ne doivent pas être concernés par cette problématique puisque dans l'obligation de se mettre en compatibilité avec le concours de la Collectivité de Corse.
Le Président de l'Exécutif poursuit *: « En synthèse, la question soulevée par ces avis et affirmations n'est pas celle du bien-fondé de la préservation et donc de l'inconstructibilité des espaces cartographiés en tant qu'ESA en 2015 et dans le projet de cartographie mis à l'enquête publique en 2020, mais celle de la prise en compte effective des dispositions du PADDUC relatives aux ESA lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.*
Bien que ne disposant d'aucune donnée objective permettant d'évaluer a posteriori l'effet de l'identification des ESA sur la protection des terres agricoles (il faudrait pour cela pouvoir comparer l'état de consommation des ESA actuels avec ce qu'il aurait été en l'absence des dispositions du PADDUC), la quantité d'espace consommé sur la période 2015/2019 est tellement significative (sans compter les permis récents restant à mettre en œuvre) qu'il semble difficile de se contenter de repousser la critique.
On peut effectivement craindre que le décalage dans le temps entre l'approbation du PADDUC et sa prise en compte dans les documents opposables aux autorisations d'occupation des sols ait amené un bon nombre d'opérateurs (propriétaires fonciers principalement), à « sécuriser » des droits à bâtir sur des terrains précédemment constructibles et qui, étant cartographiés en ESA en 2015 et en en ayant les caractéristiques physiques, auraient dû être reclassés en zones non constructibles. La période dite "délai de mise en compatibilité" des PLU et CC avec le PADDUC a donc pu être perçue comme un sursis durant lequel le cadre antérieur, que le PADDUC devait remettre en cause, pouvait continuer à s'appliquer, ce qui a pu amener un effet d'accélération des initiatives à l'approche du terme des trois ans, avec le concours bienveillant des autorités chargées de l'instruction et de la délivrance des autorisations.
Le problème d'efficacité du dispositif des ESA soulevé par cette critique relèverait donc exclusivement de défaillances (volontaires ou non) dans l'application des règles du PADDUC par les communes, et d'un défaut de contrôle de la légalité des actes d'urbanisme délivrés par ces dernières puisque le délai de trois ans laissés pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC n'a jamais signifié qu'il différait l'application de ce dernier, comme du reste l'a rappelé le TA de Bastia dans ces jugements n°1600730 et 1600954 du 16 mars 2017, et puisque comme exposé au paragraphe 5, nombre des documents cités sont en parties obsolètes même au regard des lois « Montagne » et « Littoral » entrées en vigueur en 1985 et 1986.
Il convient toutefois de rappeler que la Collectivité de Corse ne dispose d'aucun pouvoir d'instruction, de contrôle ni de police en matière de droit des sols.
Les préfets de départements ont adressé aux Maires, par courrier daté de fin novembre 2018 dont la collectivité de Corse a reçu copie, une liste de considérations et de conditions à

appliquer pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, basées sur les dispositions réglementaires et cartographies du PADDUC, en complément des conditions posées le cas échéant par les documents communaux d'urbanisme. Cette démarche a pu conforter les élus locaux dans la conviction que les dispositions du PADDUC ne devaient commencer à être prise en compte qu'à compter de novembre 2018 bien que comme rappelé ci-avant, ça n'était pas le cas.
… Ce qui est en cause n'est donc pas la règle, mais son non-respect, et le défaut de sanction de ce non-respect.
Les défaillances trop souvent constatées pourraient justifier un renforcement des compétences de la collectivité de Corse en matière de contrôle des autorisations délivrées ou a minima la diffusion des informations relatives aux autorisations d'urbanisme afin qu'elle puisse correctement assurer le suivi et l'évaluation du PADDUC, notamment au regard des obligations fixées par les articles L. 4424-12-III et L. 4424-14-II, et pour adapter les dispositions nécessaires lors de sa révision le cas échéant».
Dont acte.

*

Pour en revenir à la notion de ZAN, dans un article daté de juillet 2019, France Stratégie indique :
« L'artificialisation des sols est une notion neuve dans le débat public.
La définition conventionnelle retenue consiste à désigner comme artificialisés les sols qui ne sont pas des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Cette définition n'en reste pas moins imparfaite, car elle revient à comptabiliser pareillement des processus d'artificialisation distincts dans leur nature comme dans leurs impacts – processus qui vont de la transformation d'une terre agricole en parc urbain à l'imperméabilisation totale de cette terre par la construction d'un parking goudronné ».

On perçoit sur ces notions les différences de conception et d'approche.

A priori, la logique des ESA, qui vise à préserver des sols à vocation agricole sur l'ensemble du territoire corse dans le but de «doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans », aborde la problématique d'un point de vue diamétralement différent de celui de l'instruction gouvernementale qui a une vocation de réglementation du droit des sols.
Pour autant, la démarche de « sanctuarisation » voulue par la Collectivité de Corse au travers des ESA rejoint l'objectif de « zéro artificialisation » poursuivie par le gouvernement.
On peut voir là une possible et souhaitable complémentarité des acteurs publics garants de l'aménagement du territoire. Ces deux approches peuvent en effet se compléter utilement.

*

C'est pourquoi, la commission a pris connaissance avec beaucoup d'attention de la réponse à l'observation n° 57 de la Chambre d'Agriculture de Haute Corse *: « Elle souligne qu'il convient désormais d'envisager les solutions opérationnelles qui permettront de mobiliser de manière effective ces ESA pour le développement des activités agricoles, et sollicite d'y*

travailler avec la Collectivité de Corse qui ne peut que partager cet objectif, a fortiori à la lumière de la crise sanitaire qu'a traversé le Pays et placé au cœur des préoccupations des responsables politiques et des citoyens, l'approvisionnement en circuits courts pour répondre aux besoins alimentaires ».
La commission, au travers de nombreuses interventions, remarques et observations ou avis reçus, a progressivement ressenti que le besoin de protection des terres agricoles avec, en creux, la notion d'inconstructibilité ne favorisait pas une adhésion à la démarche mais cristallisait des crispations ou des récriminations de part et d'autre : accusation de « spéculation » contre « atteinte au droit de propriété », de « refus de préservation » contre « frein au développement » etc.

La proposition ci-dessus permet de répondre de façon beaucoup plus positive aux interrogations du public et, plus généralement, à celles de nos concitoyens en étudiant des « *solutions opérationnelles qui permettront de mobiliser de manière effective ces ESA pour le développement des activités agricoles* » : de ce qu'en comprend la commission, privilégier le travail des Hommes, développer l'activité et les filières agricoles et, par exemple, *l'approvisionnement en circuits courts pour répondre aux besoins alimentaires* lui semble plus fédérateur en complétant l'idée initiale de « sanctuarisation ».

Le président de l'Exécutif de Corse poursuit : *« elle invite à promouvoir le dispositif d'AFAF avec prudence pour ne pas retomber dans les écueils passés de la planification urbaine, et dont on a du mal à revenir, du surdimensionnement des zones constructibles, afin de récompenser tous ceux qui mettraient à disposition des terrains pour une mise en valeur agricole. En effet, il faut rappeler, afin de mettre un terme aux fantasmes de constructibilité de la grande majorité des propriétaires fonciers, que l'essentiel des terres ne peut être classé constructible mais que des mises en valeur agricole sont en revanche souvent possibles ».*

Ainsi serait assurée une cohérence d'ensemble entre les dispositifs nationaux qui régissent, directement ou indirectement, l'urbanisation des espaces et le développement du territoire par une mise en valeur soutenue des terres agricoles.
Dans cette perspective, la carte des ESA peut apparaître comme un véritable outil d'aménagement régional.

*

Dans son rapport de 2015, la commission PADDUC indiquait : *« l'aspect le plus récurrent dans les analyses de la commission portait sur les questions de «compatibilité » et de «conformité ». La commission s'est donc attachée à bien posséder la compréhension de ces notions afin de pouvoir non seulement répondre aux questions du public mais aussi, et surtout, pouvoir répondre de façon pertinente aux observations au cas par cas et, ici, de pouvoir produire ses conclusions et donner son avis.*
Effectivement, le mot « compatible » renvoie étymologiquement au verbe latin « patior » (souffrir) et donc le mot « compatible » est construit sur la notion de « souffrir » « avec» …

qui évoque bien la notion de « souffrance en commun, de deux souffrances à concilier », finalement de conflit à résoudre !

<u>En droit français, la compatibilité</u> est donc « un niveau de rapport entre deux normes qui peuvent entrer en conflit » : simplement, la notion de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété c'est-à-dire qu'une norme est jugé compatible avec une autre dés lors qu'elle n'y contrevient pas. Ce rapport de norme se fait de bas en haut : la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou de freiner l'application de la norme supérieure …

<u>à la différence de la conformité</u> … car, dans le droit de l'urbanisme et de l'Aménagement du territoire, la conformité décrit ou précise également un rapport entre deux normes qui pourraient entrer en conflit mais à un niveau différent car c'est une obligation positive de respect de la « norme » établie par le document supérieur sur la norme prévue par le document inférieur … en un mot, une obligation s'appliquant strictement du haut vers le bas.

Ainsi, suivant qu'il s'agit

- *du PADDUC, document de portée supérieure dont certaines dispositions s'imposent en conformité au droit des sols en l'absence de document local d'urbanisme, la norme supérieure qui « descend » (vers le permis de construire par exemple) en l'absence de document inférieur s'applique en conformité*
- *ou bien à l'inverse, du document inférieur (PLU ou carte communale) qui doit être établi en compatibilité avec le PADDUC avec des normes qui ne doivent pas être de nature à contrevenir à la (aux) norme(s) établie(s) par le document supérieur, dans ces deux cas, il est relativement facile de l'expliquer au public ou de répondre aux observations recueillies durant l'enquête : on est en effet en présence d'un document « à construire » qui, inférieur, ne doit pas être en contradiction avec le PADDUC, document de portée supérieure.*

Chacun le ressent comme de bon sens.

Les difficultés commencent lorsqu'il s'agit de « mettre en compatibilité » des documents inférieurs (PLU ou carte communale) juridiquement valides et opposables, appliqués depuis plusieurs années, qui délivrent et peuvent continuer à délivrer des documents valides, tels que permis de construire par exemple, conformes à leurs plans et règlements (communaux ou intercommunaux) … avec un document de portée régionale (donc supérieure) et dont les définitions sont différentes en terme d'échelle, de droit (localisation et non délimitation) mais aussi de nature.

or, quoiqu'en disent certains qui considèrent tous les élus comme des femmes et des hommes « soumis aux pressions » « incapables de prendre des décisions en toute indépendance » voire qui seraient « sous influence des spéculateurs » … même si la situation actuelle d'expansion excessive des terrains constructibles leur est grandement imputable, il n'empêche que les élus en charge de l'établissement des plans locaux d'urbanisme les ont élaborés en collaboration avec les services de l'Etat, la Collectivité de Corse souvent sous leur contrôle et en prenant en compte les contraintes qui s'imposent à eux (Lois littoral ou Montagne par exemple) ; or, non déférés devant un tribunal (ou attaqués mais validés par un tribunal), si les documents peuvent être critiquables, ils n'en restent pas moins valides et opposables. »

Il est bien évident que ces notions restent inchangées en 2020 dans la lecture des éléments concernant l'établissement de la carte des ESA soumise à la présente enquête.
La commission de 2015 a cru comprendre que « *la carte des ESA était établie essentiellement :*
• *à partir d'une définition du terrain agricole c'est-à-dire en fonction de diverses cartes disponibles au sein d'organismes professionnels, selon des critères de pente, de possibilités d'irrigation, etc…*
• *à une échelle qui est, par définition, non pertinente pour la délimitation à la parcelle* ».
De ce fait, les cartes des ESA, comme l'indique lui-même le concepteur du projet, permettent simplement une localisation sans aucune valeur sur le droit du sol.

Le Président de l'Exécutif rappelle à juste titre dans son mémoire en réponse, l'obligation faite aux communes disposant d'un PLU opposable et valide, de se mettre en compatibilité avec le PADDUC dans les trois ans suivant son adoption ; or, ce délai étant largement dépassé, le constat est évident : il est indéniable que cette obligation du PADDUC n'a guère été mise en œuvre.

*

De plus, l'annulation de la carte des ESA a, de fait, bloqué la procédure puisque la commune n'est plus en mesure de se mettre en compatibilité avec une carte … qui n'existe plus. Cet état de fait, par le vide juridique qui s'y attache, ne peut qu'engendrer une période d'incertitude dont il faut impérativement sortir.
On sait que, par ailleurs, les services de l'Etat ont déféré au Tribunal Administratif des permis de construire au motif qu'ils ne respectaient pas, à titre individuel, les lois nationales, par exemple la loi « littoral ». Ce faisant, alors que ces permis avaient été accordés sur la foi d'un PLU (ou d'une carte communale) valide et opposable, il n'en reste pas moins qu'ils peuvent être jugés par le tribunal comme non conformes à certaines lois et règlement supérieurs. Dans ce cas, l'autorisation valide au niveau du plan local se trouve invalidée par une norme supérieure qui s'applique au cas particulier.
Cette situation ne peut qu'engendrer crispations et incompréhension de la part des propriétaires.

*

Par ailleurs, sur la question de savoir si un PLU est compatible avec le PADDUC, dans le mémoire en réponse, il est dit : *« La Collectivité de Corse ne peut se prononcer sur la pertinence de ces propositions voire sur leur compatibilité avec le PADDUC comme cela est parfois sollicité. Le faire reviendrait en effet à émettre un avis sur des projets partiels de documents d'urbanisme hors de la procédure prévue pour ce faire et sans avoir tous les éléments pour le faire. En outre, il n'est pas de la compétence de la Collectivité de Corse de se prononcer sur la compatibilité de ces projets avec le PADDUC car cela relève du contrôle de légalité, et en dernier recours, de l'autorité du juge lorsque ces documents locaux sont approuvés ».*

Et plus loin : « *seuls les documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale permettent de déterminer les règles applicables à une parcelle, et en leur absence, c'est le Règlement National d'Urbanisme complété des lois Littoral et/ou Montagne qui définissent ces règles* ».

*

Il est donc essentiel de sortir de la période d'incertitude caractérisée par l'absence d'une carte des ESA opposable et de retrouver une stabilité juridique pour éviter des recours ou des situations « d'effet d'aubaine » tels que dénoncés par le porteur de projet.
Le porteur de projet poursuit : *« les documents de norme supérieure, tels que les schémas d'aménagement régionaux ou le PADDUC, définissent les grandes orientations de développement et principes d'aménagement pour le territoire et assignent des objectifs, qui doivent ensuite être déclinés localement, en compatibilité, par les micro-régions, à l'échelle supra-communautaire via les SCoT, puis par les intercommunalités et les communes, à travers notamment les PLUi, PLU et cartes communales .*
Le rapport de compatibilité entre ces documents ménage des marges de manœuvre importantes pour concilier les partis d'aménagement locaux et territoriaux, ainsi que pour définir l'équilibre précis, à l'échelle du plus petit territoire, entre différentes « grandes » orientations qui devraient être déclinées ».

Il faut aussi rappeler ici que « si les collectivités inférieures doivent agir dans le cadre des normes arrêtées au niveau supérieur, les collectivités qui établissent ces dernières sont également tenues de respecter les compétences attribuées au niveau inférieur » (H. Jacquot, F. Priet, Droit de l'urbanisme : Précis Dalloz, 7ème édition, 2015, p. 157).

On imagine que le conflit éventuel entre, d'une part la lecture au niveau inférieur, plus précise et, d'autre part, la localisation plus théorique à l'échelle de la région, serait à régler par une approche réciproque.
Il est compréhensible que le document inférieur doive mettre en place une cartographie qui ne contrarie pas le document supérieur ; l'exemple de Sisco semble indiquer que le juge estime qu'il n'y a pas incompatibilité à ce que l'on considère que la commune définisse, à son échelle, des zones agricoles en partie différentes de celles des ESA. Ce faisant, le juge s'intéresse, a priori, non pas à la localisation pertinente (ou non) des zones établies par le PLU mais à leur caractère proportionné, compatible en terme de surfaces globales ou de comparaison de surfaces en lien avec les surfaces « indicatives » établies par les ESA, commune par commune. Mme la Préfète de Corse a souligné ce point dans son avis.

A l'inverse, le juge a considéré que le zonage de Propriano n'était pas compatible avec le PADDUC comme indiqué en réponse par le porteur de projet : « *S'il ressort des pièces du dossier que l'objectif de préserver 394 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire de la commune de Propriano a été fixé en tenant compte de terrains qui ne remplissaient plus les critères d'éligibilité dans la mesure où ils étaient déjà artificialisés, pour environ quinze hectares, il n'apparaît pas, sous cette réserve, qu'un tel objectif ne serait pas réaliste, ce que ne soutient d'ailleurs pas la commune de Propriano. Il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme qu'il a été choisi de ne pas classer en espace*

stratégique agricole au moins 50 hectares de terrains remplissant les critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus pour les ouvrir à l'urbanisation tandis que, sur les 402 hectares de terrains classés en espace stratégique agricole délimités par le plan, il est constant que, au regard des données relatives à la nature et à la potentialité des sols, sur lesquelles l'association requérante s'est fondée et qui ont également constitué une base de travail pour l'élaboration du PADDUC, que près de 89 hectares de terres ne correspondent pas aux critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus. La commune de Propriano n'apporte en défense aucun élément de nature à remettre en cause le bien-fondé des éléments sur lesquels l'association requérante s'est ainsi appuyée, puisqu'elle n'apporte notamment aucune précision sur l'origine des données mentionnées dans le rapport de présentation. Compte tenu de ce que le plan local d'urbanisme de Propriano s'écarte ainsi de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC, et de ce que la consommation d'espaces agricoles à laquelle ce plan aboutit n'apparaît pas justifiée par la satisfaction des autres objectifs fixés par le PADDUC, l'association U Levante est fondée à soutenir que le document ainsi adopté n'est, pour ce motif, pas compatible avec le PADDUC. ».

La Collectivité de Corse ajoute :
« Aussi, la compatibilité ne peut se résumer en une simple équation ; elle se satisfait d'une non contrariété de la réalisation des objectifs du document supérieur. Ainsi, un document manifestement incompatible avec le PADDUC serait, par exemple, un document qui compromettrait la réalisation du chemin de fer en plaine orientale ou encore, l'atteinte de l'objectif régional de préservation des ESA sur l'île en s'écartant de manière trop importante de l'objectif indiqué pour la commune et sans le justifier par la réponse à d'autres objectifs du PADDUC, comme cela est illustré dans le jugement relatif au PLU de Prupià exposé plus en détail au paragraphe 3.2.3.4).
Par conséquent, les objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC ne peuvent avoir qu'une valeur indicative ».

Et elle évoque la difficulté de l'approche et sa finesse :
« De manière schématique, on peut dire que les communes ou intercommunalités disposent d'un panel d'orientations du PADDUC à décliner dans leur document d'urbanisme, chaque collectivité pouvant placer le curseur entre ces orientations de manière différente aux fins de s'adapter à la situation de son territoire au moment de l'élaboration du document, à ses perspectives de développement, ou à sa vision du l'aménagement, dès lors que celle-ci n'est pas en contradiction manifeste avec le PADDUC.
À titre d'exemple, il est possible que pour satisfaire l'un des objectifs du PADDUC, par exemple la réalisation du chemin de fer en plaine orientale et la structuration de bourgs autour de cette grande infrastructure stratégique, il soit nécessaire de consommer des espaces stratégiques agricoles. Pour autant, cela ne signifierait pas que le PLU concerné porterait atteinte à la préservation des ESA mais qu'il en assurerait une juste préservation au regard des autres obligations qui sont les siennes ».

Position à comparer à celle du maire de Penta-di-Casinca lorsqu'il s'interroge en ces termes :

Au-delà des erreurs commises dans l'analyse de l'utilisation du sol qui seront, nous n'en doutons pas, corrigées, la commune émet des réserves sur les terrains que vous classez en ESA et qui pourraient appuyer le développement futur de l'agglomération. A titre d'exemple, le PADDUC propose de programmer un pôle multimodal en lien avec les communes de l'intérieur et une future gare (projet de ligne ferroviaire de la côte orientale). Sans l'appui de vos services pour dégager les emprises nécessaires à une telle intention, elle restera une simple idée. Pourtant, un Secteur d'Enjeux Régional vient conforter la vocation de Folelli en ce sens.

Ce qui renvoie à la question plus largement débattue des SER vue supra.

La commission s'interroge sur le chemin à tracer de « mise en compatibilité » entre les documents inférieurs et le PADDUC, avec la mise en œuvre de la solidarité entre communes, le PADDUC endossant ce rôle en attendant d'hypothétiques SCoT.

*

« La Collectivité de Corse par délibération n°18/262 en date du 26 juillet 2018 a approuvé la proposition du Conseil Exécutif de modifier le PADDUC en vue du rétablissement de la carte des Espaces Stratégique Agricoles et à autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à mettre en œuvre cette procédure de modification avec l'assistance de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse.
Dans le cadre de son rapport le Président du Conseil Exécutif de Corse a précisé que la procédure de modification du PADDUC à mettre en œuvre avait pour objectif « d'y intégrer une cartographie des espaces stratégiques agricoles de nouveau opposable » et a indiqué que le rapport était établi en application de l'article L 4424-14-III du CGCT ».

Or, unanimement, la commission a acté le fait que le PADDUC ne pouvait rester, comme l'exprime le Président de l'Exécutif de Corse, sans « *une cartographie des espaces stratégiques agricoles de nouveau opposable.* »

De plus, quand on reprend comme évoqué supra, la position du juge qui précise dans son arrêt CAA de Marseille n° 18MA02082 lu en audience publique le 24 mai 2019 : Par un jugement du 1er mars 2018, n° 1600464, le tribunal administratif de Bastia a annulé «*La délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 … en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles ». Aucun autre document du PADDUC que les cartes des espaces stratégiques agricoles ne permet de délimiter les espaces stratégiques agricoles. En effet, les critères figurant tant dans le règlement que dans les livrets, s'ils désignent les critères d'éligibilité aux ESA ne permettent pas de déterminer ou d'identifier lesdits espaces avec certitude.* »

Ainsi la complétude du PADDUC, au travers du « rétablissement de la carte des Espaces Stratégiques Agricoles », apparaît d'intérêt général.

Et donc,

Pour une convergence indispensable avec les services de l'Etat dans leur mission d'application des lois et règlements dont essentiellement, les lois ELAN, « littoral » et « montagne »,

Afin de mettre fin au vide juridique créé par l'annulation par le Tribunal Administratif de la carte des ESA et permettre ainsi la reprise de la démarche de mise en compatibilité des PLU et Cartes Communales avec le PADDUC,

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable,

Le rétablissement de la carte opposable des espaces stratégiques agricoles est indispensable dans la mesure où ce document est un élément majeur de la complétude du PADDUC, document essentiel de planification régionale.

***

En conclusion,

Prenant acte des réponses de la Collectivité de Corse,

en **recommandant** de :

1. Faire droit :
   a) aux ajouts en espace stratégique agricole des cas signalés, concernant des terrains cultivés ou en état d'exploitation agricole,
   b) aux retraits des erreurs manifestes d'appréciation ou d'artificialisation avérée des espaces stratégiques agricoles,
2. Adopter les mesures jugées pertinentes par le porteur de projet lors de l'enquête publique, dès lors qu'elles resteraient dans le cadre de la procédure de « modification »,
3. Intégrer dans le projet de révision du PADDUC les cas non pris en compte en 2,
4. D'une manière plus générale, ouvrir le débat pour faire évoluer le concept vers *les solutions opérationnelles qui permettront de mobiliser de manière effective ces ESA pour le développement des activités agricoles,*
5. Enfin, instaurer le dialogue avec les acteurs du territoire afin de :
   - trouver le chemin d'une mise en compatibilité consensuelle des PLU et cartes communales existants,
   - accompagner les communes (actuellement au RNU) dans l'élaboration de leur document d'urbanisme.

La commission donne un

avis favorable *

à la modification n°1 du PADDUC soumise à enquête publique
du 10 février au 13 mars 2020 sur tout le territoire de la Corse.

sous les deux réserves suivantes :

* Sachant que si les réserves ne sont pas levées, l'avis favorable devient, de facto, défavorable.

Réserve n°1 :

Mettre en œuvre, dans le cadre de la méthode géomatique, un recul de 30 m au lieu des 50 m appliqués actuellement, ce qui laisserait un « espace de 20 m » correspondant à une artificialisation normale et fréquente en pourtour de bâti.

Réserve n°2 :

Clarifier l'application du critère de la pente de 15 % afin d'indiquer si elle est relative ou absolue.

Fait à Bastia, le
La commission d'enquête publique,
Bernard LORENZI, Marie Livia LEONI, Gérard PERFETTINI, Gilles ROPERS, Fréderic MORETTI,

ENQUETE PUBLIQUE

Plan d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable de la **C**orse, **modification n°1**

Collectivité de Corse

Rapport

Commission d'enquête: Président : Bernard H. LORENZI. Membres titulaires : Madame Marie-Livia LEONI, Messieurs Frédéric MORETTI, Gérard PERFETTINI, Gilles ROPERS.

INTRODUCTION

L'enquête publique porte sur le projet de modification n° 1 du Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse (PADDUC) visant à intégrer la carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) dans le PADDUC.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques, à la protection de l'environnement et au code de l'environnement, le présent document a pour objet d'établir :

- le **RAPPORT D'ENQUÊTE**

Dont le but est de transcrire au plus juste l'organisation puis le déroulement de l'enquête publique, l'information du public, le recueil des observations et l'analyse de l'ensemble des pièces reçues (dans le dossier et au cours de la procédure), pour rédiger un procès verbal de synthèse, en soumettre les termes au porteur de projet et recueillir ses réponses éventuelles pour pouvoir analyser l'ensemble du dossier.

- les **CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS**

Avec pour objectif de présenter les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête, après que celle-ci ait pris connaissance de l'ensemble du dossier soumis à enquête publique, des observations consignées ou annexées aux registres d'enquête, formulées par le public lors des permanences, ou adressées par courrier postal au siège de l'enquête, ou recueillies sur le site internet et l'adresse email dédiés à l'enquête publique, des contributions, propositions et contrepropositions, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de toutes les observations, constatations recueillies lors des permanences ou in situ, des réponses au procès-verbal (PV) de synthèse faites par le porteur de projet etc. de sorte qu'elle ait pu se faire une opinion neutre, sereine et complète de l'ensemble des éléments.

Par ailleurs, conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans l'arrêté de la Collectivité de Corse, le rapport d'enquête & les conclusions motivées et avis de la Commission d'enquête, relatifs à la modification n° 1 du PADDUC seront :

- tenus à la disposition du public pendant un an au siège de l'enquête publique à savoir l'Hôtel de Région, Collectivité de Corse.
- consultables sur le portail internet des services de la CdC et du registre dématérialisé Publilégal.
- communicables aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi.

****

ENQUETE PUBLIQUE

Collectivité de Corse

Rapport d'enquête

Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, modification n°1

Commission d'enquête: Président : Bernard H. LORENZI. Membres titulaires : Madame Marie-Livia LEONI, Messieurs Frédéric MORETTI, Gérard PERFETTINI, Gilles ROPERS.

SOMMAIRE

I OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6
I-1 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 6
I-2 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PADDUC 9
I-3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTRES TEXTES LIES A LA PROCEDURE 10
II PROCEDURE DE l'ENQUETE PUBLIQUE 11
II-1 PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 11
II-2 CONDUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, PREPARATION ET DEROULEMENT 13
II-2.1 Désignation de la Commission d'enquête 13
II-2.2 Préparation de l'enquête. 13
II-2.3 Réunions pendant l'enquête 30
II-2.4 Réunions après la clôture de l'enquête 34
II-2.5 Remise du rapport et des conclusions motivées et avis 39
III EXAMEN DES PIECES DU DOSSIER 40
III-1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE 40
III-2 EXAMEN DES PIECES SOUMISES A ENQUETE 43
III-2.1 Note relative au cadre juridique dans lequel s'inscrit l'EP 43
III-2.2 Rapport de présentation et les 9 annexes 43
III-2.3 Avis de la MRAE 47
III-2.4 Les avis des PPA 47
III-2.5 Discussion 48
IV MODALITES MATERIELLES DE L'ENQUETE PUBLIQUE 50
IV-1 MODALITES PREVUES PAR L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE . 50
IV-1.1 Lieux de permanences, de consultation du dossier et de dépôt des observations 50
IV-1.2 Affichage 51
IV-1.3 Publications réglementaires 52
IV-1.4 Dispositif numérique 52
IV-2 PUBLICITE, PRESSE, AFFICHAGE 52
IV-2.1 Publicité, presse 52
IV-2.2 Affichage sur les lieux de permanence 53

V OBSERVATIONS DU PUBLIC 54
V-1 PARTICIPATION DU PUBLIC 54
V-1.1 Tenue des permanences 54
V-1.2 Boîte postale 57
V-1.3 Participation en numérique 58
V-2 PRESENTATION DES OBSERVATIONS 58
V-2.1 Typologie des observations et remarques reçues 58
V-2.2 Statistiques liées aux observations 60

VI CLASSEMENT ET HIERARCHISATION DES OBSERVATIONS 65
VI-1 CRITERES D'ANALYSE DES OBSERVATIONS 65
VI-2 METHODOLOGIE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS 67

VII ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 69

VIII SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS 74
VIII-1 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE 74

VIII-2 REPONSE DE LA CDC AU PV DE SYNHESE 78

112 pages, numérotées de 0 à 111

VIII-3 ANALYSE EXHAUSTIVE DES OBSERVATIONS : PV DE SYNTHESE, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

641 pages, numérotées de 1 à 641

I OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I-1 PRESENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de la présente enquête publique est la modification N° 1 du Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse (PADDUC), et couvre l'ensemble du territoire insulaire.

Le PADDUC est un document de planification, approuvé le 2 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse, au service de l'intérêt général basé sur une volonté politique forte d'encadrer et d'anticiper de manière décentralisée les questions de développement et de l'aménagement insulaires.

Il se décline notamment en Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa transcription spatiale se réalise à travers un Schéma d'Aménagement Territorial (SAT), qui se structure en :

- une carte de synthèse fonctionnelle,
- plusieurs cartes relatives aux enjeux environnementaux, agricoles, urbains et économiques, et côtiers,
- une carte de destination générale du territoire.

Cette dernière fixe la destination générale des sols, présentée en trois grands zonages sur chacun desquels les orientations règlementaires du PADDUC s'appliquent :

- les espaces à vocation urbaine et économique,
- les espaces à vocation agricole,
- les espaces à vocation naturelle (et / ou agricole).

Au sein des espaces à vocation agricole sont identifiés les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

Dans ses livrets III (« SAT ») et IV (« orientations réglementaires »), le PADDUC de 2015 précise :

- ✓ que les ESA sont des « espaces strictement préservés dans leur vocation agricole » ;
- ✓ que leur surface est de 105 770 ha sur l'ensemble du territoire corse ;
- ✓ qu'ils sont identifiés par les critères alternatifs suivants :

  -leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique,

  ou

  - leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation ;

- ✓ que ces espaces sont inconstructibles, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général, ou à des services publics ainsi qu'à des activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales ;
- ✓ que le périmètre des ESA est défini à l'échelle du territoire régional dans une cartographie à 1 / 50 000 ;
- ✓ qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (ScoT) ou de les délimiter (PLU, PLUi, carte communale), chacun à leur échelle, dans le respect du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif régional, et des critères alternatifs définis, en tenant compte de la ventilation des surfaces d'ESA par commune.

En lien avec ce dernier point, le livret III comporte un tableau de répartition des surfaces des ESA, en hectares, pour chacune des communes de la région Corse.

En 2015, la carte N°9 du PADDUC au 1 /50 000, divisée en 4 parties pour couvrir l'ensemble de la Corse, figure les ESA ainsi que les Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral.

****

En mars 2018, plusieurs jugements du Tribunal Administratif de Bastia annulent la délibération de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant le PADDUC, en tant qu'elle arrête la carte des Espaces Stratégiques Agricoles.

En juillet 2018, l'Assemblée de Corse approuve, par une première délibération, la procédure de modification du PADDUC en vue du rétablissement de la carte des ESA.

En avril 2019, les conclusions du rapporteur public de la Cour Administrative d'Appel de Marseille estiment que l'annulation de mars 2018 doit être étendue aux orientations réglementaires relatives aux ESA, la cartographie en étant indivisible.

En mai 2019, l'Assemblée de Corse approuve, en seconde délibération, la procédure de modification du PADDUC en vue du rétablissement de la carte des ESA et des orientations réglementaires liées.

En juillet 2019, le Président du Conseil Exécutif de Corse confirme le projet de modification n° 1 du PADDUC, par arrêté.

Cette modification est régie par l'article L4424-14 du Code des Collectivités Territoriales qui stipule :

« Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut être modifié, sur proposition du conseil exécutif, lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet de porter atteinte à son économie générale.

Les modifications envisagées sont soumises pour avis aux personnes publiques, organismes et organisations dont l'association est prévue à l'article L. 4424-13 du présent code. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois.

Après enquête publique, les modifications sont approuvées par l'Assemblée de Corse ».

C'est par conséquent dans ce contexte que s'inscrit la présente enquête publique relative à la modification N°1 du PADDUC.

Il est rappelé que l'objet de l'enquête publique, tel que défini par l'Article L123-1 du Code de l'Environnement, est *« d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».*

Par conséquent, les modifications apportées au PADDUC dans le cadre de la procédure engagée et soumises à enquête publique, concernent :

- La nouvelle carte des ESA au 1 / 50 0000, divisée en 4 parties, suite à la mise à jour de la tache urbaine, détourée des ESA ;
- La carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire, également modifiée avec la nouvelle tache urbaine ;
- le Schéma d'Aménagement Territorial, la mise à jour de l'artificialisation impliquant de revoir la répartition des surfaces des ESA par commune et le tableau qui lui est associé.

I-2 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PADDUC

Suite à l'annulation, par le Tribunal Administratif de Bastia le 1er mars 2018, de la délibération N°15/235 AC du 2 Octobre 2015 approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrêtait la carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), l'Assemblée de Corse a prescrit (délibération N°18/262 AC du 26 juillet 2018) puis précisé (délibération N°19/172 AC du 23 mai 2019) la procédure de modification du Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse (PADDUC) aux fins de rétablissement de cette cartographie .

Outre la nouvelle soumission de la carte des ESA à enquête publique, la Collectivité de Corse a souhaité renforcer la crédibilité du Plan en mettant à jour l'artificialisation sur ces ESA, via une méthode géomatique d'une part, et via la consultation des communes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) d'autre part.

Par ailleurs, il est rappelé que le champ d'application de la présente procédure de modification est encadré par les délibérations de l'Assemblée de Corse N°18/262 AC et N°19/172 AC et se limite par conséquent au rétablissement de la carte des ESA et non à la modification de leurs critères de définition.

En outre, ces derniers n'ont été remis en cause ni par les juges de première instance ni par ceux de la Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Un extrait du Livret IV du PADDUC – Orientations règlementaires (pp. 48 à 50) rappelant les critères et les prescriptions relatifs aux ESA figure en annexe 0 du dossier d'enquête publique.

Enfin, il est précisé que si les cartes des ESA figurent également les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du PADDUC, ceux-ci ne sont pas modifiés dans le cadre de la modification n° 1 du Plan et ne sont donc pas soumis à la présente enquête publique.

I-3 TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTRES TEXTES LIES A LA PROCEDURE

VU la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 relative au PADDUC

VU le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, notamment l'article L.4424-14

VU le code de l'environnement, livre Ier, titre II, chapitre III

VU la délibération n° 15/235 AC de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse – PADDUC

VU la délibération n° 18/262 AC de l'Assemblée de Corse en date du 26 juillet 2018 prescrivant la modification du PADDUC

VU la délibération n° 19/172 AC du 23 mai 2019 de l'Assemblée de Corse précisant la procédure de modification du PADDUC en vue du rétablissement de la carte des Espaces Stratégiques Agricoles et des orientations réglementaires liées

VU l'arrêté n° 19/364 CE du 2 juillet 2019 du Président du Conseil Exécutif de Corse arrêtant le projet de modification n° 1 du PADDUC

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° MRAe 2019-DKC9 en date du 27 septembre 2019

VU les avis émis par les personnes publiques associées

VU l'ordonnance n° E19000032/19 en date du 17 septembre 2019 du Président du Tribunal Administratif de Bastia désignant les membres de la commission d'enquête.

VU l'arrêté N°2020-639 en date du 22 janvier 2020 du président du Conseil Exécutif de Corse prescrivant la tenue d'une enquête publique relative au projet de modification N°1 du PADDUC

Il a été mené une enquête publique qui s'est déroulée sur l'ensemble du territoire de la Corse du 10 février au 13 mars 2020 inclus.

II PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Introduction

Le présent rapport rend compte du travail de la commission d'enquête, chargée de diligenter l'enquête publique préalable à modification n° 1 du PADDUC.

Cette enquête publique s'est déroulée du 10 février 2020 au 13 mars 2020
soit au total une durée de 33 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du code de l'environnement (loi ENE, portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010), les commissaires enquêteurs composant la Commission ont été désignés par décision E19000032/20 en date du 17 septembre 2019 du Président du tribunal administratif de Bastia.

II-1 PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le code de l'environnement indique :

Article L.123-4 « Dans chaque département, une Commission présidée par le Président du Tribunal Administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle » ;

Article L.123-5 « Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de Commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. » ;

Article L.123-13 « Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la Commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (…) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile. » ;

Article L.123-15 « Le commissaire enquêteur ou la Commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (…) Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. ».

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs

La loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

D'autres critères s'imposent, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif :

- informer le public et apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête,
- considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement,
- apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui apparait que la procédure suivie semble légale ou bien soulève un questionnement.

La présente Commission d'enquête s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, du courrier postal adressé à la Boîte Postale, des divers entretiens conduits ou consultations opérées, et prenant en considération le mémoire en réponse au PV de synthèse communiqué par la CdC le 24 juin 2020, la Commission d'enquête a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

II-2 CONDUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, PREPARATION ET DEROULEMENT

II-2.1 Désignation de la Commission d'enquête

La Commission d'enquête composée de M. Bernard LORENZI, en qualité de Président, et de Mme Marie-Livia LEONI, MM. Frédéric MORETTI, Gérard PERFETTINI et Gilles ROPERS, en qualité de membres, a été constituée par décision N° E19000032/20 du 17 septembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia.

II-2.2 PREPARATION de l'ENQUETE.

II-2.2.a Réunion préliminaire

Au début du mois d'août 2019, une réunion faite à la demande de l'AUE (Agence d'aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie) réunissait dans le bureau de M. Bernard CHEMIN, Président du Tribunal Administratif de Bastia, Marie-Céline BATTESTI, Présidente de la CCERC (Commission des Commissaires Enquêteurs de la Région Corse), MM. Alexis MILANO, Directeur Général de l'agence et Benjamin GILORMINI, Directeur délégué à l'agence (Bernard Lorenzi, convié à cette séance de travail, était excusé car il était en déplacement loin de Corse).

Lors de cette réunion, l'AUE exposait que la Collectivité de Corse (CdC) allait très prochainement demander la désignation d'une commission afin de mener une procédure d'enquête publique concernant la modification n°1 du PADDUC.

Etaient évoqués le contenu du dossier, les possibilités d'organisation, le nombre de membres de la commission etc.

17 septembre 2019 :

Désignation des commissaires enquêteurs composant la Commission par décision E19000032/20 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bastia.

II-2.2.b Réunions préparatoires, courriers et mails

Dès réception de la nomination de la commission d'enquête publique le 19 septembre 2019, M. Bernard LORENZI, son Président, a pris l'attache de l'AUE en la personne de son Directeur Général Alexis MILANO, et ils ont arrêté ensemble le principe d'une réunion de travail à Ajaccio, réunion fixée au lendemain de la fin du délai de retour des avis PPA (fixé à trois mois à partir du 10 juillet 2019).

La réunion de travail s'est donc tenue le 11 octobre dans les locaux de l'AUE en présence des cinq membres de la commission d'enquête, de Mme Ghjulia-Maria DEFRANCHI, Chef du département Urbanisme, de Mme Estelle DAMPNE, chargée d'études urbaines, et de MM. Benjamin GILORMINI et Alexis MILANO.

- **11 octobre 2019 : réunion dans les locaux de l'AUE**

Lors de cette séance de travail, était présentée à la commission la démarche qui présidait à l'Enquête Publique, ses aspects juridiques, et ses éléments techniques. En particulier, un exposé visuel donnait à la commission les explications techniques de construction de la carte par définition de la tache urbaine. Etait également longuement évoqué par le Directeur Général l'aspect de délimitation juridique stricte de d'Enquête Publique en fonction de l'analyse faite par le conseil juridique du porteur de projet.
Etaient également évoqués les questions habituelles d'organisation et donc, outre le fait que devait être remis un dossier papier à chaque commissaire enquêteur, il fut proposé la mise en place suivante sous réserve de la validation de la Collectivité de Corse (CdC) :

- dates d'Enquête Publique soit du 12 novembre 2019 au 09 janvier 2020,
- lieux de permanences à savoir : Ajaccio, Bastia, Calvi, Corte, Sartène, Porto-Vecchio, Ghisonaccia, Saint-Florent, Folelli, Levie, Vero, Coggia, Ponte-Leccia, Corbara, Luri ; ces sites étaient répartis sur le territoire insulaire selon le mode qui avait été retenu lors du PADDUC 2015 afin de permettre que toute personne soit à moins d'une heure de trajet d'un lieu de permanence,
- registre dématérialisé dont il était convenu qu'il serait, si possible, celui de « Préambules » comme lors de d'enquête publique du PADDUC 2015 puisque le fonctionnement de cet outil est connu de l'ensemble des membres de la commission,
- mail associé,
- siège de l'enquête défini comme étant l'Hôtel de Région, etc.

Une clé USB était remise à chaque membre de la commission comportant un dossier provisoire de d'enquête publique c'est-à-dire le dossier de la CdC et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette date.

Lors de cette réunion, découvrant les documents et la démarche proposée, la commission faisait part de sa difficulté à pouvoir faire face à la technicité et à la complexité du dossier concernant essentiellement les PPA: elle demandait par conséquent à l'agence de prévoir au plus tôt la communication d'éclaircissements cartographiques, essentiellement des aspects techniques qui, sans une certaine expertise détenue par l'agence et étrangère aux membres de la commission, mettaient celle-ci dans l'impossibilité de bien appréhender les pièces du dossier d'enquête publique et, de ce fait, de pouvoir valablement renseigner le public.

Cependant, les choses ne semblant pas se mettre en place (cf. mail du 17.10.2019 envoyé par l'AUE : « *Concernant les dates d'enquête, les procédures et les mairies pressenties, nous sommes dans l'attente d'une validation de la Collectivité de Corse. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés dès leur retour* »), la commission s'inquiétait auprès de l'agence car le temps passait et l'arrêté d'ouverture de l'enquête n'était pas proposé à la commission pour validation.

- **21 octobre 2019 : réunion à Casanova**

La commission s'est réunie le 21 octobre à Casanova pour préparer d'enquête publique, travailler le dossier et élaborer un partage des tâches entre ses membres. Elle a coordonné les plannings pour envisager de nouvelles dates de permanences.

- **22 octobre 2019 : mail à l'AUE**

Dans un message mail adressé à Alexis MILANO, le président de la commission indiquait :

« *Compte tenu de l'information selon laquelle vous souhaiteriez que l'enquête publique commence fin novembre et dure 2 moi, alors que nous nous étions séparés lors de la réunion de cadrage du 11 courant dans vos bureaux sur la date du 14 novembre bloquée par l'ensemble des membres de la commission, lors de la réunion de travail interne que nous avions programmé pour ce faire et que nous avons tenue ensemble hier à Casanova, la commission d'enquête a bloqué sur l'agenda de ses 5 membres les dates possibles à savoir le lundi 25 ou le mercredi 27 novembre pour l'ouverture et le jeudi 23 janvier 2020 ou plutôt le vendredi 24 janvier 2020 pour la clôture.*
Nous sommes dans l'attente du retour de vos validations et arbitrages qui nous ont amenés à prévoir une nouvelle réunion de travail de notre commission le 6 novembre afin d'être en mesure de mettre en place avec vous les dates et lieux définitifs tenant compte des délais contraints de mise en place et de publicité obligatoire (presse, affichage dans toutes les mairies de Corse, registre dématérialisé, boite postale, validation des documents et mise en place, registres papier etc ...).
Je me permets d'attirer votre attention sur l'aspect "rétro planning" toujours un peu lourd à coordonner à 5 et à bloquer d'avance sur nos différents agendas ainsi que sur l'aspect formel de la procédure dont vous connaissez les contraintes.

Pour ce qui nous concerne, nous ferons tout ce qui est possible pour mener cette enquête publique au mieux, en cherchant à éviter au maximum les erreurs ou vices de forme qui pourraient ensuite être relevés devant le Tribunal Administratif.
Pour ce qui concerne le fond du dossier nous récupérons les cartes et documents papiers comme prévu et sommes dans l'attente des précisions et éclaircissements convenus ainsi que de la mise à disposition des outils évoqués lors de la réunion du 11 ».

En réponse, le directeur de l'AUE indiquait qu'en attente de *« validation »,* l'enquête publique pourrait se tenir vers fin novembre.

- **28 octobre 2019 : courrier à M. Jean BIANCUCCI**

Les délais incompressibles de publicité de l'enquête publique initialement programmée étant dépassés, les retours aux demandes d'aide technique restant sans réponse, la commission adressait un courrier à M. Jean BIANCUCCI, conseiller exécutif de la CdC et au directeur de l'AUE, indiquant en substance :
« En application de l'Article L123-13 modifié par la LOI n°2018-148 du 2 mars 2018 - art. 2 (V), …/… la commission d'enquête publique, pour remplir valablement sa mission d'information du public, est dans l'obligation de fournir à toute personne se présentant lors des permanences, les éléments d'appréciation et les réponses concernant le dossier soumis à enquête dont les avis, contributions, propositions et contre propositions des PPA.
Lors de la réunion préparatoire tenue le 11 octobre dans les locaux de l'Agence d'Urbanisme, la commission a constaté qu'en l'état, elle était dans l'impossibilité technique de pouvoir correctement analyser les contributions des PPA. Elle a donc demandé à l'agence de lui donner l'éclairage technique permettant de pouvoir donner des informations utiles, pertinentes et documentées sur l'ensemble du dossier aux personnes qui se présenteront à elle lors des permanences, comme c'est sa mission ».

- **30 octobre 2019 : courrier en réponse de M. Jean BIANCUCCI**

Extraits :

Par courrier du 28 octobre dernier, vous m'avez alerté sur le fait que la commission d'enquête serait dans l'impossibilité technique d'analyser correctement les avis des personnes publiques associées, ce qui compromettrait sa mission de bonne information du public.

Vous m'avez donc fait part de votre souhait de disposer des explications techniques préalables sur l'ensemble du dossier afin de démarrer l'enquête publique avec les éléments indispensables, requête que j'interprète comme le besoin de connaître avant le début de l'enquête publique, la position de la Collectivité de Corse (CdC) et ses éventuels éléments de réponse aux avis des PPA.

Bien qu'aucun texte, à ma connaissance n'oblige le maître d'ouvrage à fournir ces éléments de réponse à la commission au sein du dossier d'enquête publique, je vous rejoins parfaitement sur l'intérêt de pouvoir éclairer le public sur les questions et observations que soulèvent certains avis PPA, voire sur la recevabilité de certaines contre-propositions.

D'un point de vue technique et organisationnel, il me semble illusoire de vous fournir les éléments de réponse complets sur la totalité des avis des PPA avant le début de l'enquête Publique, sauf à différer gravement celle-ci.

Je vous propose donc de vous rapprocher des services de la CdC pour définir un ordre de traitement prioritaire de ces avis auxquels je pourrais vous apporter des réponses ou commentaires au fil de l'eau, avant comme après le début de l'enquête publique. Le même fonctionnement pourrait être adopté pour faciliter le traitement des observations en cours d'enquête publique.

- **<u>04 novembre 2019 : mail de l'AUE</u>**

« En réponse à votre dernier e-mail, je vous informe que nous venons d'avoir une réunion téléphonique avec la Collectivité, ce matin. Celle-ci nous a indiqué travailler à l'identification d'interlocuteurs en interne pour l'enquête publique (à la fois sur la forme et sur le fond) et à la validation des points déjà soulevés (calendrier, lieux, création du registre, de la BP, etc.). On nous a indiqué qu'un maximum d'éléments de réponse nous serait apporté d'ici la fin de la semaine.
Dans tous les cas, il est certain que les éléments que vous espérez en vue d'une réunion mercredi ne seront pas connus à cette date.
En conséquence, étant donné les étapes qui doivent suivre et que vous avez effectivement bien rappelées (j'ajouterais également le contact et l'engagement des communes lieux de permanence), l'arrêté du Président de l'Exécutif organisant l'enquête ne pourra, dans tous les cas, pas intervenir la semaine prochaine.
Nous partageons votre souhait d'avancer au plus vite sur cette enquête et vous tiendrons informé de tout nouvel élément ».

- **<u>06 novembre 2019 : réunion en visioconférence de la commission à Lucciana</u>**

Consécutivement à la réunion, la commission adresse le 06.11.2019 le message suivant à l'AUE :
« Dans notre dernier mail, nous vous avons demandé de bien vouloir nous adresser toutes les contributions des PPA, de façon à ce que nous puissions travailler sur un dossier complet. En effet, les avis des PPA faisant partie du dossier mis à l'enquête, il est essentiel que la commission d'enquête en dispose. Par ailleurs, et faisant suite à nos échanges de mails et de courriers, nous avons analysé les contributions des PPA à notre disposition. Nous serons en mesure de vous indiquer très rapidement les avis pour lesquels un traitement prioritaire par vos services nous est indispensable../.. Nous avons bien noté que nous n'aurions pas de réponse, en termes d'organisation, avant la fin de la semaine prochaine, ce qui nous amène à envisager une ouverture d'enquête possiblement la semaine du 9 au 13 décembre.
Compte-tenu de la proximité des fêtes de fin d'année, au-delà de ce créneau, nous proposons de démarrer l'enquête sur la semaine du 6 au 10 janvier ».

- **08 novembre 2019**

Mme Estelle DAMPNE (AUE) transmet par « wetransfer » le complément des PPA reçues par l'agence après le 10 octobre et ajoute *« Concernant les autres points nous vous tiendrons informés de toute avancée. »*

- **21 novembre 2019 : réunion téléphonique Bastia / Ajaccio**

Présents : B. LORENZI, F. MORETTI, G. PERFETTINI, G. ROPERS.
Pour avancer dans la mise en place pratique du travail en commission, il était envisagé de commander un registre dématérialisé interne connu sur lequel il serait possible d'échanger et de commencer à analyser le dossier.
Il est convenu que le Président de la commission consulte le Président du Tribunal Administratif sur ce point.

- **22 novembre 2019 : mail du Président de la commission à l'AUE**

« Nous avons maintenu notre réunion de la commission prévue hier et négocié avec le prestataire de service informatique qui avait opéré pour le Padduc, Préambules / registre dématérialisé, la possibilité de mettre en place un registre de travail qui ne serait visible que de la commission et du maitre d'ouvrage (j'imagine l'agence par délégation ?) ; cet outil, que nous pourrions ouvrir immédiatement nous permettrait de commencer à travailler sur l'analyse des PPA, au moins au niveau purement technique cartographique, en permettant d'échanger au fil de l'eau en toute transparence et de manière non publique à l'intérieur de la commission et entre MO et commission.
Si vous pensez pouvoir ouvrir ce registre de travail, merci de nous en informer ; dans le cas contraire, je prendrai la responsabilité personnelle de le faire ouvrir au nom de la commission et à ses frais.
Cette proposition technique ne préjuge en rien des accords à intervenir avec la CdC et permettrait de "roder" la méthode de travail entre nous ».

- **22 novembre 2019 : un message mail AUE / Estelle DAMPNE indique :**

« Pour information, après une nouvelle relance de la CdC, le rendez-vous prévu ce matin a été reporté, à leur demande, la semaine prochaine. Je viens de les alerter sur le fait que, même dans l'hypothèse où l'enquête publique ne s'ouvrirait que début janvier (le 6 ou le 7 comme vous le proposiez), il est impératif que les modalités de l'enquête (lieux, dates, répartition des tâches, registre, etc.) soient fixées au plus tard en fin de semaine prochaine (29/11). En effet, nous – AUE ou CdC - devrons ensuite contacter et obtenir l'engagement de chaque lieu de permanence, ouvrir effectivement le registre dématérialisé, la boîte postale, finaliser l'arrêté, réaliser toutes les formalités de publicité, etc. La commission doit également pouvoir fixer les heures de permanence, vérifier le projet d'arrêté, etc.

Au-delà des questions de procédure, nous les avons également relancés afin de pouvoir échanger sur le fond.
Voilà, j'espère pouvoir vous en dire plus dans le courant de la semaine prochaine ».

- **<u>26 novembre 2019 : mail de l'AUE</u>**

« Pour vous informer au fil de l'eau : j'ai rencontré un agent de la CdC ce matin qui doit nous apporter les validations demandées sur la procédure d'enquête dans les prochains jours../..
Cependant, dès que la répartition des tâches est validée, les devis relatifs -notamment- au registre seront demandés et l'ouverture du registre retenu pourra être réalisée dans la foulée.
En outre, disposer de cet outil maintenant ne nous permettrait pas d'échanger sur les avis PPA étant donné que nous n'avons pas encore de retour sur le fond.
Bien entendu, je vous tiens informés dès que nous avons de nouveaux éléments. »

- **<u>10 décembre 2019: courrier à M. Jean BIANCUCCI</u>**

Afin de lever toute ambigüité sur sa demande, la commission adresse un nouveau courrier à M. Jean BIANCUCCI :

… / … La commission a indiqué que, prioritairement, il serait nécessaire de traduire en cartographie les PPA donnant des éléments difficilement exploitables pour des non techniciens (par exemple série de numéros de parcelles cadastrales ou lieux dits, etc…). De plus, comparer les informations produites à des échelles différentes induisait des analyses techniques nécessitant des outils spécifiques dont la commission ne peut pas disposer. Par ailleurs, il apparait indispensable de transposer en langage exploitable les documents PPA fournis en images PDF non exportables.

Ces <u>manipulations strictement techniques nous paraissent de nature à faire avancer fortement l'exploitation du dossier mis à l'enquête publique.</u>
Dans un deuxième temps, la commission aura besoin des éclairages du maitre d'ouvrage sur les questions posées, les contre propositions avancées ainsi que l'analyse fine des cartes fournies par les PPA, à comparer avec celles des ESA, chacune à son échelle …/… lors d'une nouvelle réunion le 21 novembre, la commission proposait une possibilité d'ouverture de l'enquête publique début janvier, opportunité qui se trouve de facto largement compromise au regard des délais incompressibles de publicité et de mise en place.
Compte tenu de ces éléments, <u>la commission d'enquête publique sollicite un</u> <u>rendez-vous avec le maitre d'ouvrage</u> afin de pouvoir définir ensemble les éléments permettant de pouvoir mener au mieux l'enquête publique ».

- **17 décembre 2019 : entrevue avec M. le Président du Tribunal Administratif.**

Compte tenu de la situation, et pour répondre à la demande de la commission qui souhaite savoir s'il y aurait un inconvénient à ce qu'elle mette en place un registre dématérialisé interne de travail, M. Bernard CHEMIN répond qu'il n'en voit pas. En revanche, concernant l'idée qui consisterait à aller voir les maires pour expliciter leurs contributions, il recommande de rester prudent compte tenu de la période de campagne électorale.

- **18 décembre 2019 : réunion de la commission à Casanova**

Tous les membres de la commission sont présents.
Comme il n'y a aucun retour au courrier du 10 décembre 2019 adressé à la CdC, la commission évoque la possibilité de se déplacer dans certaines mairies pour avoir des informations et des éclairages. Compte tenu de la période électorale, de la position du Président du TA, et en absence d'arrêté d'ouverture d'enquête, le consensus est de rester prudent.

La commission se répartit les tâches de la façon suivante, pour traiter les avis PPA :

- Transformation des PDF en word, dépôt des fichiers word et PDF sur le registre dématérialisé (classement par commune) et finalisation de la répartition du traitement des avis dans le tableau dédié puis toilettage des fichiers word par chaque membre.
- Classement des avis selon les critères suivants et courrier à faire à la CdC :
  1- RAS (PPA exploitable / Ex : Penta di Casinca)
  2- Problème technique (fichier corrompu, non lisible / Ex : Serriera)
  3- Eléments non cartographiés (propos littéraires, liste de parcelles)
  4- Absence d'éléments probants (Echelles incompatibles, non exploitables, cartes non superposées, manque de clarté / Ex : Casalabriva)
  5- Eléments complémentaires nécessaires (Besoin d'étoffer ou simplifier, éclairer, synthétiser, mieux superposer… / Ex : Bastia)

- **20 décembre 2019 : courrier à M. le Président de l'Exécutif de Corse**

« Afin de prendre en compte la demande du maitre d'ouvrage de mener rapidement la procédure, dès notre nomination, nous avons pris l'attache de l'AUE pour organiser au mieux et au plus tôt l'enquête publique. Comme je l'indiquais dans mon courrier du 28 octobre à M. Jean Biancucci, nous avons, lors de la réunion tenue à l'AUE le 11 octobre, programmé une ouverture d'enquête le 12 novembre, ouverture reportée à fin novembre puis mi-décembre pour être reportée à nouveau sine die. Pour ce faire, la commission a tenu des réunions au fur et à mesure des reports, réunions au cours desquelles elle n'a pas seulement programmé des dates futures potentielles en fonction des agendas de chacun mais a travaillé à la préparation du dossier et, en particulier, à sa compréhension. Or, comme nous l'indiquions dès le mois d'octobre, ce dossier porte sur « la carte des espaces stratégiques agricoles », document établi au 1/50.000° de manière à laisser aux collectivités communales

et intercommunales qui travaillent «à la parcelle », donc à une échelle bien moindre, le soin de rester compatibles avec le document supérieur sans perdre leur pouvoir décisionnel propre.

Le dossier soumis à l'Enquête Publique comprend l'ensemble des observations et contributions des personnes publiques associées. Dans nos précédents courriers ainsi que lors de nos divers échanges avec l'AUE, nous avons évoqué le fait que notre mission de service public nous oblige à disposer des éléments nous permettant d'informer toute personne qui nous en fait la demande et que, pour cela, il nous faut disposer d'éléments objectifs suffisants. Or le dossier PPA est volumineux et techniquement complexe.

… / …Lors de nos demandes antérieures, nous ne voudrions pas nous être mal exprimés au risque d'être mal compris : la commission ne demande absolument pas au maitre d'ouvrage de répondre aux avis des PPA avant l'EP ni d'exprimer ses observations de fond sur leurs demandes. Elle suppose qu'elle a été mal comprise puisque sa « requête » a été « interprétée comme le besoin de connaitre avant le début de l'EP, la position de la collectivité de Corse (CdC) et ses éventuels éléments de réponse aux avis des PPA ». Bien au contraire, la commission faillirait à sa mission si elle ne gardait pas sa totale indépendance d'appréciation. Ce faisant, il est probable que les délais fortement contraints au regard de la masse de travail et de documents à analyser militent pour anticiper au mieux les réponses possibles et les analyses techniques, sauf à différer gravement la remise du rapport.

Par contre, comme indiqué dans mon courrier du 28 octobre, « la commission d'enquête publique souhaite disposer des explications techniques préalables sur l'ensemble du dossier » et « a donc demandé à l'agence de lui donner l'éclairage technique permettant de pouvoir donner des informations utiles, pertinentes et documentées sur l'ensemble du dossier aux personnes qui se présenteront à elle lors des permanences, comme c'est sa mission » ; dans mon courrier du 10 décembre, je rappelais que ces « manipulations strictement techniques nous paraissent de nature à faire avancer fortement l'exploitation du dossier mis à l'enquête publique. »

Ce dont convenait M. Biancucci dans sa réponse du 30 octobre tout en indiquant que « du point de vue technique et organisationnel, » il lui semblait « illusoire de fournir les éléments de réponses complets des avis des PPA avant le début de l'enquête, sauf à différer gravement celle-ci ».

La commission disposant encore moins des moyens techniques nécessaires et des compétences, il lui apparait encore plus illusoire de résoudre elle-même la question dans un temps contraint.

Après en avoir informé Monsieur le Président du Tribunal Administratif,

La commission d'enquête dont j'assume la présidence est, comme vous le comprenez, bien embarrassée car elle n'a que peu ou pas de réponses à ses questions et se préoccupe du temps qui passe face à un dossier dont elle a déjà souligné à quel point il reste sensible, volumineux et technique. Elle n'est pas là pour compliquer les choses, perdre du temps ou avoir des

exigences excessives mais, bien au contraire, autant que faire se peut, elle souhaite ne pas faillir à ses missions de service public :

1. *En s'assurant que l'information du public soit*
    a. *la plus exhaustive possible*
    b. *adaptée aux enjeux du projet*
2. *En rendant un document final d'enquête publique comportant*
    a. *un rapport qui apporte une aide à décision de la Collectivité de Corse.*
    b. *un avis dont la motivation soit claire*

C'est pour toutes ces raisons, Monsieur le Président, que je réitère notre demande de rendez vous pour pouvoir définir ensemble les meilleures solutions pour mener à bien cette Enquête Publique ».

➢ **<u>04 Janvier 2020 :</u>** Le secrétariat du Président de l'Exécutif de Corse appelait le Président de la commission pour organiser un rendez-vous ; primitivement envisagé le 06 janvier à Bastia reporté le **13 janvier 2020** à Bastia puis Ajaccio, il était fixé au 13 janvier à 16 h 30 à Bastia ; cependant, vers 14 h le cabinet du Président de l'Exécutif annulait ce RDV ; repositionné au **15 janvier 2020** à 16 h 30, le RDV était reporté à nouveau au lendemain **16 janvier 2020** à 16 h à Bastia.

➢ **<u>16 janvier 2020 : réunion avec M. le Président de l'Exécutif de Corse</u>**

Organisée sous forme de visioconférence, étaient présents :

- à Bastia : M. Gilles SIMEONI, Mmes Marie-Christine BERNARD-GELABERT, Anna DUCREUX, MM. Bernard LORENZI et Frédéric MORETTI
- à Ajaccio : Mme Ghjulia-Maria DEFRANCHI et MM. Jean BIANCUCCI, Alexis MILANO, Stefanu CARDI, Tony PERALDI, Benjamin GILORMINI

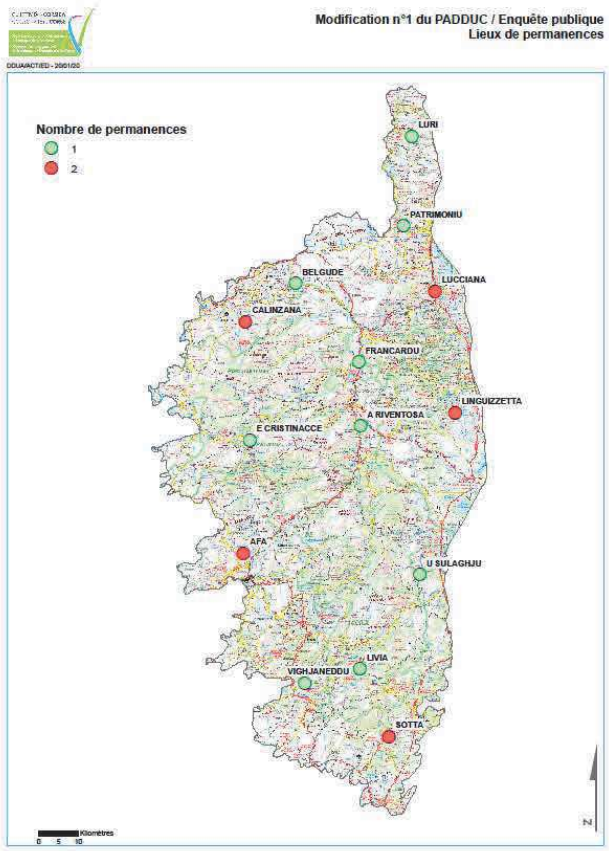
La réunion, commencée à 16h30, se terminait vers 18h45.

Cette visioconférence s'est tenue en deux temps : dans un premier temps, en présence du Président SIMEONI puis ensuite hors de sa présence ; dans cette 2° partie, le Président BIANCUCCI indiquait qu'il demandait à ce que l'enquête commence au plus tôt et se termine avant les élections municipales. Pour ce faire, il devenait extrêmement urgent de prévoir une signature d'arrêté dans les jours suivants.

De plus, M. Alexis MILANO envoyait par SMS au Président de la commission une carte où celui-ci découvrait, ex abrupto, les lieux de permanences choisis (cf. carte ci-dessous).

La commission attirait l'attention du porteur de projet sur ce changement en s'étonnant des lieux choisis ; en réponse, le Président BIANCUCCI indiquait que le choix avait été guidé par la volonté assumée d'aller vers « le monde rural, là où se trouvent les ESA ».

La commission indiquait qu'elle aurait pensé pertinent de maintenir le choix proposé le 11 octobre (Ajaccio, Bastia, Calvi, Corte, Sartène, Porto-Vecchio, Ghisonaccia, Saint Florent, Folelli, Levie, Vero, Coggia, Ponte Leccia, Corbara, Luri) à savoir des lieux proches des bassins de population, et que, si le choix des préfectures et sous préfectures n'avait en l'espèce rien de réglementairement obligatoire, il présentait un caractère symbolique.



Elle faisait de plus observer que les lieux antérieurement choisis regroupaient dans une certaine proximité près de 90% de la population insulaire ; à contrario, on pouvait craindre que le choix adopté ne s'adresse qu'à un potentiel de population proche des lieux de permanence, soit un faible pourcentage de la population globale de la Corse.

- **<u>17 janvier 2020: message à M. le Président de l'Exécutif de Corse</u>** adressé par le Président de la commission résumant la réunion:

« Lors de cette réunion à laquelle participaient vos services à Ajaccio par visioconférence, vous avez pu constater que la commission disposait d'un dossier papier « provisoire au 17/10/2019 » ne comportant que la partie ESA de la CdC sans les PPA ; or, ces contributions font intégralement partie du dossier mis à l'EP. Nous avons noté que chaque CE disposera rapidement d'un dossier papier et numérique définitif et complet afin de pouvoir l'analyser.

A ce sujet, la commission a confirmé qu'elle n'avait ni les outils ni les compétences pour analyser certains aspects techniques du dossier soumis à EP et pouvoir renseigner valablement le public. … Cette demande de soutien logistique avait été faite dès la réunion du 11 octobre 2019. Nous avons compris que l'AUE avait un outil, qu'elle pouvait mettre à notre disposition, permettant de repérer une parcelle. Ceci serait très utile afin de pouvoir renseigner le public qui questionnera la commission sur « sa » parcelle.

Par ailleurs, la commission a demandé des éclairages techniques sur les dossiers PPA dont l'ensemble représente une énorme masse de travail au point que M. Jean Biancucci indique dans sa réponse de fin octobre « qu'il serait illusoire de pouvoir fournir les éléments de réponses complets sur la totalité des PPA avant le début de l'EP, sauf à différer gravement

celle-ci » : la commission ne connait pas les raisons qui font que l'EP qu'elle proposait de mener à partir du 12 novembre pour un rendu de rapport le 30 mars est, de facto, différée. Peut-être ce délai a-t-il permis de réunir les éléments demandés ?

La commission s'interroge sur sa capacité à comprendre les données, renseigner le public, à répondre aux demandes (dont l'AUE estime qu'elle pourrait s'élever à plusieurs milliers par internet), à rédiger son rapport et donner son avis dans un temps réduit de moitié, dans une période de campagne municipale extrêmement sensible au regard du sujet des ESA si, de plus, elle n'a pas le temps de travailler à l'examen des éléments strictement techniques qu'elle a demandé dès le 11 octobre. Les non experts que nous devons être ne disposeront plus que d'un temps très réduit ; c'est pourquoi, nous nous permettons d'insister sur l'urgence à nous répondre.

Cependant, Monsieur le Président, la commission travaille : en sus des propositions de créneaux de dates possibles d'EP faites à plusieurs reprises au fur et à mesure des reports, elle analyse autant que faire se peut le dossier dont elle dispose provisoirement en numérique : elle a des interrogations dont vous trouverez le détail par mail séparé, PPA par PPA. Nous avons noté que la commission aurait, très rapidement, les réponses à ses questions.

Enfin, Monsieur le Président, je m'engage à ce que la commission, même si les conditions sont plus difficiles et les délais très serrés, fasse le maximum pour remplir sa mission au mieux ; elle le fera en toute neutralité, en toute indépendance et en toute loyauté mais sera d'autant plus efficace que vous lui en donnerez les moyens ».

- **<u>20 janvier 2020</u>** : **<u>mail du Directeur de l'AUE indiquant :</u>**

« ci-joint la liste définitive des 14 points d'enquête ainsi que leur localisation sur une cartographie. Je vous remercie de bien vouloir me confirmer votre accord sur cette liste ».

- **<u>21 janvier 2020 : en réponse, la commission indiquait</u>** :

« Monsieur le Directeur, je prends connaissance de vos nouveaux lieux de permanence où je constate que certains n'offrent pas de possibilité de poste informatique; la question de la liaison internet n'est pas évoquée. Votre choix n'appelle pas d'accord de notre part: nous en prenons acte, sachant que lors de la visioconférence avec le Président de la CdC jeudi 16 je me suis permis d'attirer votre attention sur le fait qu'une enquête publique a pour objectif d'informer et de consulter le plus large public possible et que, lors du Padduc en 2015, avaient été retenus les préfectures et sous préfectures ainsi que les pôles urbains secondaires les plus significatifs ».

En sortant de la réunion du 16 janvier, les membres de la commission ont été très agréablement surpris de constater que ce qui ne paraissait pas possible depuis de nombreuses semaines devenait soudain réalisable en quelques minutes et l'était d'autant plus que les choix des lieux de permanences, avaient été soigneusement préparés avant cette réunion, alors que celle-ci semblait avoir pour objet de répondre aux questions posées de longue date par la commission.

Comme on le verra par ailleurs, les questions les plus prégnantes n'ont d'ailleurs trouvé un début de réponse que dans les derniers jours d'enquête.

Finalement, la commission s'est adaptée en coordonnant ses plannings et en produisant dans les 48 h ses propositions de dates ; de même, elle a, autant que faire se peut, attiré l'attention du porteur de projet sur certains points, comme indiqué par ailleurs.

- **28 janvier 2020: transfert par internet des avis PPA aux membres de la commission**

- **29 janvier 2020 : mail à la CdC concernant la réunion programmée pour le 30 janvier**

« Quelques jours avant de démarrer l'enquête publique, nous n'avons aucun retour à nos demandes formulées dès le 11 octobre sur les aspects purement cartographiques mis à l'enquête sans aborder le fond, nous ne connaissons pas les outils qui nous seraient proposés et vous avez passé commande d'un registre dématérialisé qui nous est inconnu, dont nous n'avons pas les coordonnées, et dont nous vous demandons de mettre en place une prise en main et de connaitre les fonctionnalités d'un outil sur lequel nous allons devoir travailler.
par ailleurs, nous avons été informé par l'AUE de la présence de Maitre Soller Couteau: à ce stade préparatoire, peut-être est-il prématuré de déranger ce grand juriste, d'autant que, là encore, il n'est pas question d'aborder le dossier au fond; en tout état de cause, ***notre demande ne porte pas sur le fond,*** *l'analyse du dossier mais bien sur les* ***aspects purement informatifs, techniques et pratiques*** *nous permettant, dès l'ouverture de l'enquête publique, de répondre correctement aux questions du public ... pour cela, nous devons en avoir les moyens ».*

- **<u>30 janvier 2020: Visioconférence avec les services de la CdC et de l'AUE</u>**

Sont présents:
- A Bastia : Mme MC BERNARD-GELABERT, MM. B. LORENZI et G. PERFETTINI
- A Ajaccio : Mmes GM DEFRANCHI, E. DAMPNE, A. DUCREUX, ML LEONI, et MM. A. MILANO, P. SOLERS-COUTEAU, S. CARDI, T. PERALDI, B. GILORMINI, P. CRISTOFARI, G. ROPERS et une personne qui ne nous est pas présentée et qui s'avérera par la suite être M. Jean-Philippe PERI.

La commission a noté lors de cette visioconférence les points suivants :

<u>Support papier :</u>

- les exemplaires papiers du dossier d'enquête seraient disponibles le mercredi 5 ou le jeudi 6 février au plus tard pour remise à chaque commissaire enquêteur et pour être déposés dans chaque lieu de permanence. Tous les documents (dossier + registre d'enquête) seront signés par un membre de la commission : cela risque de représenter plusieurs heures de signatures (10.000 à 15.000 pages): les deux commissaires enquêteurs d'Ajaccio ne peuvent être disponibles que le mercredi 5 février : il est donc impératif de pouvoir organiser la signature ce jour là ;
- ces dossiers papiers ne comporteraient pas tous les éléments de l'avis de certaines PPA car le document fourni en numérique par certaines communes posent problème. Cette situation a conduit la commission à attirer l'attention du maître d'ouvrage sur la fragilité juridique introduite au regard d'un dossier qui serait incomplet en version papier, qui est le seul document probant.

<u>Support numérique :</u>

- le maître d'ouvrage indique que le dossier sera téléchargeable sur le site de la CdC et sur le registre dématérialisé dès l'ouverture, le 10 février à 9 h ;
- concernant le registre dématérialisé à savoir « Publilegal », il a été indiqué à plusieurs reprises qu'aucun membre de la commission ne l'avait utilisé ;
- la Collectivité de Corse indique que ce choix a été opéré au terme d'une procédure de commande publique ;
- la commission, ne connaissant pas l'outil « Publilégal » mis en place, a demandé à avoir de toute urgence les coordonnées du fournisseur, une prise en main, un tutoriel ou bien une personne ressource apte à renseigner sur son fonctionnement ;
- la commission s'interroge également sur les fonctionnalités disponibles et se pose la question de savoir quand elle pourra accéder au registre mis en place par la CdC pour commencer à en comprendre le fonctionnement ;
- à ce sujet, en accord avec le président du TA, la commission indique avoir d'ores et déjà ouvert par ailleurs un registre électronique auprès de la société « Préambules », qu'elle connait, lui servant d'outil de travail interne ; elle propose que les observations papier reçues via la boite postale ou lors des permanences soient déposées sur cet outil de travail interne à la commission avec, ou non, une publication par ailleurs sur le registre numérique public, ce dépôt n'étant pas obligatoire.

Interface commission / porteur de projet

A la question posée de l'interface entre commission et CdC, il est indiqué qu'à partir du lundi 3 mars un agent de la CdC ferait l'interface avec la commission et serait en responsabilité de la prise en charge des observations écrites à déposer sur l'outil collaboratif en lien avec un secrétariat dédié qui reporte sur ce registre de travail les observations reçues sur papier (permanences et courriers).

Concernant les permanences:

- la commission demande s'il existe une pièce séparée dans chaque lieu pour pouvoir recevoir de façon plus confidentielle certaines personnes qui le souhaiteraient ;
- la commission a également appelé l'attention du maître d'ouvrage sur la responsabilisation des maires vis-à-vis de la sécurité du dossier d'enquête, essentiellement du registre ; elle a noté qu'un courrier serait adressé aux maires en ce sens ;
- elle a noté qu'une fois par semaine, un scan des observations reçues en mairies sera transmis au maître d'ouvrage qui le déposera sur l'outil collaboratif ;
- il est évoqué la question de la récupération des dossiers en fin d'enquête publique; quelqu'un ayant évoqué l'idée de récupérer ces documents le jeudi soir pour les communes fermées le vendredi, la commission a expressément attiré l'attention du maître d'ouvrage sur la fragilité juridique qui résulterait d'une telle opération avant le vendredi 13 mars à 17 h ;
- concernant les affichages, le maître d'ouvrage indique qu'il a fait le nécessaire.

Questions générales

- la commission a écouté avec attention l'exposé fait par Estelle DAPHNE reprenant la notice explicative, dans la continuité de ce qui lui avait été présenté le 11 octobre ;
- elle a également apprécié que lui soit expliqué par Ghjulia-Maria DEFRANCHI l'outil de "superposition" et noté que le consensus était pour que cet outil ne soit pas mis à la disposition du public; la commission a regretté que cet outil ne puisse être utilisé en public pour répondre aux questions individuelles lors des permanences ;
- la commission a pris acte de la réponse à sa question faite par Maitre SOLER-COUTEAU concernant l'annulation de la carte ;
- la question de la pente de 15 % a été évoquée et il a été indiqué à la commission que supprimer les ESA d'une pente de plus de 15 % amènerait à une diminution très importante des surfaces des ESA par rapport aux surfaces mentionnées dans le PADDUC ;
- **la commission a confirmé qu'elle se réunirait, comme annoncé, le 4 février pour préparer l'enquête: elle a demandé à ce qu'un représentant de la CdC puisse être présent avec elle en fin de matinée pour expliciter l'outil "superposition" ainsi que le registre dématérialisé.**

- **03 février 2020 : entretien avec M. le Président du Tribunal Administratif de Bastia**

Monsieur le Président Thierry VANHULLEBUS venant de prendre ses fonctions depuis quelques semaines, le Président de la commission lui a demandé un rendez-vous afin de l'informer du déroulement de la préparation de l'enquête.

- **04 Février 2020 : réunion de la commission à Casanova**

La commission au complet a été rejointe vers 11 h par M. Jean-Philippe PERI, officiellement en charge de l'interface commission / porteur de projet. Les sujets suivants ont été traités au cours de cette réunion :

- Ouverture du registre dématérialisé, mise en place des codes d'accès, appel du prestataire pour commencer à comprendre le fonctionnement de l'outil.
- Mise en place de l'outil de "superposition", communication des codes, essais.
- Il a été indiqué que la commission disposerait bientôt des cartes PPA avec une superposition des contrepropositions sur la carte ESA.
- Remise à chaque membre de la commission d'une clé USB contenant le dossier soumis à enquête.
- D'ores et déjà seront bloqués les plannings respectifs pour mettre en place des réunions de la commission entre les jours de permanences.

Le Président de la commission remerciait par mail M. le Président de l'Exécutif d'avoir désigné un interlocuteur pour représenter le porteur du projet.

- **5, 6 et 7 février 2020 :**

- Remise aux membres de la commission des dossiers - papier définitifs.
- Dépôt des dossiers d'enquête, du matériel informatique suivant les cas et des registres papier dans les 14 lieux de permanences.

Concernant le dossier mis à l'enquête publique, sa valeur juridique et la concordance entre papier et numérique, Jean-Philippe PERI nous faisait parvenir ce message qui nécessite, à tout le moins, une certaine expertise :

« Comme vu avec l'AUE, nous avons relu chacun des 13 avis PPA accompagnés de données SIG et nous constatons 2 choses :

- *les données SIG sont toutes représentées cartographiquement dans les rapports .pdf des PPA,*
- *ces rapports ont été imprimés et intégrés dans le dossier d'enquête,*
- *les courriers des PPA précisent que le rapport / la note [au format pdf] (et non les données SIG) constitue leur avis,*

- *ces données SIG ne sont donc pas contractuelles. Elles ne peuvent d'ailleurs pas être intégrées sur le site « Publilegal » qui ne retient que des fichiers pdf dans son architecture. »*

En résumé, concernant cette période préparatoire d'avant enquête publique, la commission note qu'après un démarrage plutôt prometteur lors de la réunion du 11 octobre 2019 à Ajaccio où tout avait l'air habituel, les choses se sont ensuite enlisées dans une longue incertitude de plusieurs mois (dont les motifs n'ont pas été - et ne sont toujours pas - connus de la commission) pour finalement déboucher sur une mise en place précipitée, décidée le jeudi 16 janvier, confirmée le lundi 20, pour un arrêté signé le mercredi 22 et publié dans la presse le samedi 25 janvier 2020.

Compte tenu de ce que :

1/ Les demandes formulées dès le 11 octobre par la commission auprès du porteur de projet concernant des précisions techniques et cartographiques n'avaient toujours pas reçu réponse à l'ouverture de l'enquête.

2/ Le dossier papier définitif était mis à disposition, très tardivement, les jeudi 6 février et vendredi 7 février pour une enquête qui démarrait le lundi 10 février

3/ le dossier présentait une lourdeur et une complexité fortes , étant constitué d'une part de quelques feuillets et de 5 cartes , d'autre part des contributions des PPA rassemblées dans un classeur de presque 900 pages comprenant de nombreuses cartes particulièrement techniques.

4/ La commission découvrait et devait prendre en main le registre numérique « Publilégal », inconnu de ses membres, le 4 février pour démarrer le 10.

5/ Cette procédure était très sensible, dans une période de campagne électorale municipale où l'objet de l'enquête était en lien direct avec l'aménagement du territoire communal,

6/ La mise en concordance des plannings de 5 personnes pour proposer, en urgence, des jours et heures de permanences sur 14 points géographiques dans toute la Corse se faisait dans un temps très contraint,

7/ La commission ne rencontrait que quelques jours avant le début de l'enquête, la personne qui représentait le porteur de projet (cette normalisation étant la bienvenue).

Tout cela n'allait pas de soi et a demandé à la commission des efforts importants et une anticipation constante face à des changements impromptus, l'absence de réponses ou des silences incompréhensibles.

*

L'enquête publique a démarré le lundi 10 février à 9 h.

*

II-2.3 Réunions pendant l'enquête

- **14 Février 2020 :**

Compte tenu de l'absence de réponse à ses demandes, la commission décidait de proposer aux collectivités ayant fourni des cartographies de contreproposition, de compléter leur dépôt ; l'email adressé aux collectivités concernées précisait, entre autres : « *Très concrètement, nous serions preneurs d'une cartographie des ESA sur votre commune à l'échelle du 1/50.000 mais agrandie de manière à pouvoir identifier vos questionnements et propositions grâce à la juxtaposition que vous feriez de vos éléments sur la carte des ESA.* »

Cette demande a reçu diverses réponses, souvent très constructives, qui sont détaillées par ailleurs.

A noter celle du maire de Ghisoni indiquant : « … *l'absence de réponse de l'AUE pour fournir des documents adaptés à chaque commune constitue un point de blocage et un point d'alerte à faire remonter au plus vite. Les petites communes rurales n'ont pas de services techniques et nous avons besoin de cartes à une échelle suffisante pour pouvoir travailler !!* »

- **19 février 2020**

Une première réunion était programmée à Casanova ; compte tenu de l'impossibilité pour 3 des 5 membres de la commission de pouvoir y assister, elle est remplacée par une **réunion téléphonique**.

Y étaient évoquées les premières constations faites à l'occasion des premières permanences mais aussi et surtout l'absence, constatée de façon fortuite, de l'avis émis par la commune de Pianottoli-Caldarellu parmi les PPA alors qu'elle figurait dans les dossiers précédant l'ouverture de l'enquête publique.

A la suite de cette constatation, la commission se concertait sur l'attitude à adopter. Après un contact avec M. Jean-Philippe PERI, il était convenu de provoquer une réunion avec M. Pasquin CRISTOFARI.

- **21 février 2020 : réunion à la villa Ker Maria à Bastia**

Présents : B. LORENZI, P. CRISTOFARI et JP PERI.

Le Président de la commission a expliqué qu'elle avait constaté qu'un dossier daté du 19 juillet 2019 concernant la commune de Pianottoli-Caldarellu :

- figurait dans le dossier provisoire remis le 17 octobre 2019 complété par une wetransfer pour les communes retardataires, lequel dossier était validé comme définitif lors de la visioconférence du 16 janvier 2020

- figurait évidemment dans nos demandes d'éclaircissements techniques à l'AUE entre octobre et fin janvier
- mais ne figurait plus dans le dossier d'enquête remis à Casanova le 4 février 2020
- et ne figurait pas dans le dossier d'enquête publique

La commission présupposait que cette pièce avait été omise par erreur.

Question : quelle attitude adopter vis-à-vis de cette situation ?

MM. CRISTOFARI et PERI expliquaient que le dossier soumis à l'enquête, donc sans la pièce, était correct car cette pièce n'était pas une contribution PPA mais une contribution faite dans le cadre de la consultation auprès des maires, commencée en octobre 2018 et prolongée au-delà de janvier 2019. Cette lettre, arrivée en retard, (quoique après le 10 juillet 2019, début de la période de réponse de trois mois des avis des PPA à la demande de la CdC) n'était pas un avis PPA.

Ce cas particulier posait-t-il la question plus générale des communes qui n'auraient pas compris que leur contribution faite dans le cadre de la consultation débutée en novembre 2018 était insuffisante et n'était pas une contribution PPA ? Ou encore celles qui, indiquant être, en tant que PPA, favorables ou défavorables à la carte, renverraient, d'une manière ou d'une autre, à leur contribution antérieure ?

La commission, en attirant l'attention du porteur de projet sur cette question, indiquait que suivant l'analyse que la CdC en faisait, quatre solutions techniques concernant l'enquête se présentaient au choix du porteur de projet :

- Soit le dossier tel que présenté à l'enquête publique ne devait pas comporter, à juste titre, la pièce concernant la commune de Pianottoli-Caldarellu et une erreur avait laissé ce courrier dans le circuit de la commission sans conséquence juridique: l'enquête publique se poursuivait.
- Soit l'analyse de la CdC suggérait de compléter le dossier d'enquête publique avec des dossiers de consultation (avant avis) des PPA, ce complément étant une simple information qui ne modifiait pas substantiellement le projet : il était loisible de prolonger de quinze jours (au maximum) l'enquête, pour assurer l'information complète du public.
- Soit le même raisonnement conduisait à l'idée que cet ajout modifiait de façon substantielle le dossier et la commission indiquait qu'il était éventuellement possible de procéder à un arrêt de l'enquête publique avec reprise pour un mois (après publication de 15 jours) et avec un nouveau dossier considéré comme complet.
- Le dernier choix, qui ne semblait pas réaliste, restait d'arrêter purement et simplement l'enquête publique.

La commission, après avoir indiqué qu'elle aurait apprécié d'être informée de ce changement concernant Pianottoli-Caldarellu avant mise à l'enquête, rappelait qu'elle avait pour mission d'attirer l'attention du porteur de projet sur toute question qui pourrait soulever une fragilité juridique ou qui, d'une manière ou d'une autre, pouvait potentiellement alimenter un contentieux devant le Tribunal Administratif.

N'ayant aucune idée préconçue sur ses conclusions, sa mission restait d'informer le public au mieux, d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur toute question qui lui paraissait importante et, in fine, de se forger une opinion sur le projet pour rédiger un rapport et des conclusions motivées.

Enfin, si le maître d'ouvrage décidait de prolonger (ou d'arrêter puis reprendre) l'enquête publique, la commission pourrait très rapidement proposer des jours de permanences supplémentaires et indiquait que, dans ce cas, afin de répondre à certaines critiques exprimées par le public, il serait probablement pertinent d'ajouter à la liste des lieux de permanences les préfectures, Ajaccio et Bastia.

- **27 février 2020: réunion à Casanova**

Présents : ML LEONI, P. CRISTOFARI, JP PERI, B. LORENZI, G. PERFETTINI, G. ROPERS.

L'objet essentiel de la réunion porte sur l'analyse des suites à donner, ou non, aux éléments évoqués lors de la réunion à la Villa Ker Maria le 21 février.

Après avoir longuement soupesé les différents scenarii, les représentants du porteur de projet indiquaient aux membres de la commission que tous les aspects juridiques et de planning avaient été transmis aux instances décisionnelles de la Collectivité de Corse.

La commission assurait les représentants de la CdC que, quelle que soit l'option retenue par le maître d'ouvrage, elle prenait d'ores et déjà ses dispositions pour y faire face sans que cela n'ait de conséquences sur le déroulement de la procédure.

- **04 mars 2020 : réunion de la commission à Casanova**

La commission prenait acte de ce que le Conseil Exécutif de Corse programmé la veille, 03 mars, ayant été annulé pour cause de début d'épidémie de coronavirus, la décision concernant une suspension avec reprise de l'enquête était, de facto, peu probable compte tenu des délais et de la situation du moment.

La commission s'attachait à évoquer certaines des observations reçues, qui étaient déjà nombreuses, à élaborer un suivi de la méthode mise en place pour répartir le traitement des données entre ses membres et à harmoniser les pratiques en reprenant certains cas particuliers pour y apporter une réflexion commune.

Il était convenu de hiérarchiser les observations reçues en les indiçant sur le registre de travail alimenté par les diverses sources que sont : le registre numérique « Publilégal », les mails personnels ou via « Publilegal », les observations recueillies lors des permanences (même si les scans prévus par la CdC n'étaient pas intégrés au registre), les courriers de la boîte postale dédiée et, évidemment, les PPA qui ont été analysées par la commission avant le début de l'enquête.

Il était convenu de classer les observations avec les indices :

0	= non pris en compte,
1, 2 et 3	= personnes individuelles ou cas parcellaire suivant leur pertinence supposée,
4	= PPA nouvelles ou assimilée,
5, 6, 7, 8	= PPA plus ou moins hiérarchisées dans un ordre croissant,
9	= cas généraux ou de doctrine,
10	= PPA pour lesquelles la commission avait reçu des superpositions de cartes.

Etait évoquée également la remarque faite en permanence à Calenzana au sujet du jugement 1600688 dont la personne indiquait dans son observation qu'elle constatait qu'il n'en avait pas été tenu compte dans la cartographie soumise à l'enquête.

Après avoir pris l'attache du Tribunal Administratif pour vérifier qu'il ne s'agissait pas d'une « erreur de plume » entre ce jugement 1600688 (supposé absent) et le 1600698 (présent), la commission faisait part à la CdC de l'absence du jugement 1600688 dans les considérants de l'arrêté d'enquête publique : elle indiquait au porteur de projet que, compte tenu de la teneur de ce jugement, cette omission méritait attention.

En effet, ce jugement concerne « SARL Villas Mandarine, la SCI Amanduletto et M. Christian Tapias» et stipule : « *8. … les requérants sont fondés à soutenir que le classement en espace stratégique agricole d'une partie des parcelles section D n° 668. 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation* » ; il est confirmé par la CAA de Marseille dans son arrêt N° 18MA03207 en ces termes : «*… l'article 1er du jugement n° 1600688 …. En effet, selon ce jugement « La délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 est annulée en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles et classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n° 668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi. ».*

- **6 mars 2020 communication par wetransfer** d'une partie des pièces explicatives concernant la juxtaposition cartographique de quelques-unes des PPA attendues depuis le 11 octobre 2019.

II-2.4 Réunions après la clôture de l'enquête

- **13 mars 2020 réunion téléphonique de la commission**

Présents : G. PERFETTINI et B. LORENZI à Bastia / ML LEONI et G. ROPERS à Ajaccio

L'ensemble des permanences ayant pu se tenir malgré le coronavirus, la CdC n'ayant pas tenu de Conseil Exécutif qui aurait pu statuer sur la question de suspendre l'enquête, la commission en a logiquement déduit que la procédure suivait son cours sans changement.

Lors de cette réunion, après avoir fait le point sur les dernières permanences et analysé quelques exemples d'observations en validant collectivement la rédaction proposée par le commissaire enquêteur qui en avait la charge, la commission se mettait d'accord sur la suite du travail.

Ayant noté que JP PERI s'engageait à déposer sur le registre de travail interne toutes les observations restant et transmises par scan depuis les 14 lieux de permanences et le siège de l'enquête (soit 15 registres), la commission se répartissait les tâches en interne.

Il était précisé quels indices étaient effectivement pertinents selon les cas ; il était convenu que l'ensemble des observations déjà disponibles, dont beaucoup avaient pu être traitées ou saisies au fil de l'eau, seraient traitées avant la réunion prévue le mercredi suivant, avec JP PERI pour convenir d'une cohérence au niveau du rendu du PV de synthèse.

Il était convenu que chacun prendrait un exemple = une observation « de référence » pour chaque cas indicé (particulier, PPA, nouveau dossier etc.) de sorte que chacun puisse rattacher les observations qui s'y apparenteraient.

- **16 mars 2020 : confinement pour cause de Covid 19**

La commission informait M. le Président du TA de sa nouvelle organisation en télétravail pour cause de confinement.

Dans sa réponse, le Président du Tribunal indiquait que « *Le respect des délais de remise des rapports passera après le respect des consignes sanitaires et la préservation de votre santé qui doivent être la priorité absolue.* ».

La commission convenait avec JP PERI de « faire au mieux » compte tenu de la situation exceptionnelle, en particulier pour ce qui concerne les délais, dont le respect semblait devenir plus ou moins hypothétique de part et d'autre.

- **18 mars 2020 : réunion à Casanova /** reportée

- **20 mars 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Compte tenu de l'épidémie de covid 19, la réunion prévue initialement à Casanova était transformée en visioconférence.

Un point était fait de nouveau pour voir les cas particuliers mais aussi les consignes générales et leur pertinence.

Certains membres ayant une plus grande charge de travail compte tenu des choix de zones géographiques, en fonction des tenues de permanences ou suivant des affinités plus personnelles de connaissance du terrain, la commission se répartissait à nouveau certaines observations pour mieux équilibrer le travail.

L'échange avec JP PERI permettait de préciser le calendrier des relations avec la CdC ainsi que la méthode et les convergences dans le traitement des questions posées, des réponses attendues et plus généralement de la rédaction du PV de synthèse et de la réponse à y apporter par la collectivité porteuse du projet.

Il était décidé de travailler en télétravail par mail et téléphone.

- **27 mars 2020 : réunion téléphonique**

Tous les membres de la commission étaient présents.

La commission a fait le point sur la saisie et l'analyse des observations.

Elle convenait de rééquilibrer la répartition des observations entre membres et décidait que certains doublons seraient traités en tant que cas particulier d'une part et, d'autre part, en tant que cas général.

De plus, compte tenu du confinement, JP PERI et les secrétaires ne disposant plus de scan, il était convenu avec lui que ce serait G. ROPERS qui, du scanner de son bureau, suppléerait la CdC en effectuant la saisie des nombreuses pièces jointes à certains registres papier pour les transférer sur le registre numérique « Préambules ».

- **3 avril 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Après une analyse de quelques cas particuliers et une nouvelle harmonisation des pratiques, la mise en place d'une méthode de liaison entre membres de la commission pour pouvoir effectuer des modifications sur un même texte a été arrêtée. Compte tenu du fait que l'ensemble des registres se trouvaient mis à disposition de la commission, il était convenu que le délai imparti par la loi de remise du PV de synthèse serait, autant que faire se peut, tenu.

La commission prenait donc un accord de principe avec JP PERI pour une remise du rapport sur support numérique non modifiable le vendredi 17 avril, soit une semaine après réception des registres, comme prévu par la loi afin qu'il puisse procéder à l'impression papier, laquelle pouvait permettre de concrétiser une remise en main propre à Bastia ou Ajaccio, selon le cas et en fonction du confinement, aux alentours du 20 avril.

- **17 avril 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Le PV de synthèse étant terminé, la commission harmonisait ses pratiques ; en particulier, les questions de forme étaient systématisées comme la saisie des thèmes, leur classement, la gestion des vrais et faux doublons ...

Afin de terminer la partie « rapport », la commission se répartissait les tâches : elle préparait d'une part l'aspect rédactionnel et d'autre part le « toilettage » du registre dématérialisé « Préambules » qui servait d'outil en interne à la commission mais aussi d'interface avec le maitre d'ouvrage.

- **24 avril 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Après compte-rendu des diverses tâches effectuées, la commission évoquait collectivement la rédaction du rapport. Elle revoyait également les observations les plus importantes et définissait certains éléments de regroupements permettant une meilleure coordination avec le maître d'ouvrage dans la préparation de ses réponses.

- **27 avril 2020 : remise en main propre du PV de synthèse**

Compte tenu de la situation de confinement liée au covid 19, la remise du PV de synthèse prévue le mercredi 20 avril était reportée au lundi 27 avril 2020, comme suite à la demande de JP PERI qui rencontrait des difficultés matérielles d'organisation.

Le procès verbal de synthèse était donc remis en main propre et signé définitivement à Ajaccio le lundi 27 avril à 14 h entre MM. JP PERI représentant la CdC et G. ROPERS, représentant la commission d'enquête.

- **1er mai 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

La commission s'est répartie les tâches sur le travail de finalisation du rapport d'enquête : rédactionnel, relecture, rassemblement des documents annexes,…

- **15 mai 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

La commission a échangé sur les modalités méthodologiques à envisager pour le travail ultérieur, en attendant les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse : traitement des réponses, répartition des tâches,…

- **29 mai 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Ne disposant toujours pas du PV de synthèse, cette réunion dématérialisée a permis de faire un point administratif, et d'ajuster certains éléments du rapport d'enquête. La commission a également discuté au sujet d'une relance à faire auprès de la CdC, pour obtenir le mémoire en réponse au PV de synthèse, ou du moins pour avoir une idée de sa date de remise, la CdC ayant confirmé son souhait d'établir et transmettre ce mémoire à l'attention de la commission.

- **5 juin 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

La CdC demandant à la commission d'attendre encore quelques jours, après une relance du 3 juin, la commission a échangé, lors de cette brève réunion, sur des questions de fond et a commencé à planifier la rédaction des conclusions, et les délais de remise des documents de l'enquête.

- **18 juin 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

La méthode et les délais de travail afin d'analyser les éléments de réponse à venir, et de rédiger les conclusions motivées ont été à l'ordre du jour des échanges de la commission.

- **23 juin 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Une version électronique non signée du rapport de la CdC en retour au PV de synthèse a été transmise à la commission par un « wetranfer » le 19 juin, ce qui a permis aux membres de travailler sur les réponses du maître d'ouvrage et sur les conclusions motivées. Les étapes de finalisation du travail de la commission sur l'analyse des réponses, la rédaction des conclusions motivées, la mise en forme et la remise des documents de l'enquête publique ont été planifiées à l'occasion de cette réunion.

- **24 juin2020 : remise du rapport de la Collectivité de Corse en réponse au PV de synthèse**

Pour cause de Covid, il avait été convenu de « laisser un peu de temps au temps » et la commission avait accepté un retour en réponse vers la mi-mai.

Durant ce délai, elle a rédigé son rapport factuel dans l'attente du mémoire en réponse du porteur de projet nécessaire à la rédaction de ses conclusions.

Cependant, de report en report, le délai initialement prévu a été largement dépassé ; à la suite d'une relance de la commission en date du 3 juin, JP PERI répondait le jour même pour indiquer « *nous vous demandons de patienter quelques jours supplémentaires* ». N'ayant toujours pas reçu la réponse du maître d'ouvrage deux semaines plus tard, la commission dans un mail du 17 juin s'impatientait en annonçant qu'à défaut de réponse, elle commençait la rédaction de ses conclusions motivées ; d'autant que M. le Président du Tribunal Administratif demandait également des nouvelles concernant la date de remise du rapport.

Finalement, le document non signé était transmis à la commission le vendredi 19 juin à 17 h 30 par wetransfer et la remise officielle du mémoire en réponse remis le mercredi 24 juin lors d'une entrevue entre B. LORENZI et MM. P. CRISTOFARI et JP PERI. Restait à déposer par le porteur de projet les dernières insertions sur le registre numérique « Préambules » qui devaient normalement être déjà terminées puisque la commission a, sur la demande de JP PERI, ouvert deux voies supplémentaires d'accès à l'outil.

Il va sans dire que cette période d'attente, qui a représenté finalement près de 2 mois là où les textes règlementaires prévoient 15 jours, a quelque peu impatienté les membres de la commission qui ne comprenaient pas les raisons d'un tel délai.

Comme indiqué plus haut, la récupération d'éléments d'information, fragmentaire ou « non définitive » pendant cette période, a ajouté du flou et de l'incertitude à la vision et l'analyse d'un dossier … déjà particulièrement complexe !

- **29 juin 2020 : visioconférence**

Tous les membres de la commission étaient présents.

Cette réunion a permis de répartir les tâches entre les membres de la commission, concernant la finalisation du traitement d'une quarantaine d'observations ayant fait l'objet d'une réponse particulière de la part du maître d'ouvrage.

Les dernières étapes de rédaction, mise en forme, impression et transmission du rapport d'enquête et des conclusions motivées ont été planifiées, en vue d'une remise le 8 juillet 2020.

II-2.5 Remise du rapport et des conclusions motivées et avis

Dès réception de la réponse du maître d'ouvrage, la commission mettait en place la méthode de travail dont elle avait convenu lors des visioconférences du 18 juin et 23 juin, et qu'elle a validée lors de la dernière visioconférence du 29 juin.

Lors d'un échange de mail avec M. le Président du Tribunal Administratif, il était convenu de prévoir le mercredi 8 juillet comme date de remise du rapport et des conclusions en main propre dans son bureau.

De même, des projections de dates étaient mises en place pour une remise en main propre souhaitée par M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de la Collectivité de Corse.

En fonction des délais de relecture et des délais d'impression, la commission se lançait dans une épreuve tendue d'analyse du mémoire en réponse puis de rédaction des conclusions motivées, de contrôle des différentes réponses au millier d'observations reçues et des dernières retouches et finitions du rapport d'enquête. Ce délai a pu être tenu dans la mesure où la commission avait déjà largement engagé son travail de rédaction du rapport factuel, des éléments de base des conclusions motivées, de l'analyse des grands thèmes du dossier ainsi que des réponses envisagées.

III EXAMEN DES PIECES DU DOSSIER

III-1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier est présenté dans sa version papier sous la forme d'un classeur de plusieurs centaines de pages et contient une copie de tous les éléments qui seront détaillés ci-après.

Sa version numérique a été installée sur les postes mis à disposition dans les lieux de permanence et sur les clés USB remis aux membres de la commission. Elle rassemble à l'identique toutes les pièces répertoriées dans la version papier, auxquelles s'ajoutent les données informatiques au format « SIG » transmises par certains PPA car non imprimables.

Le registre dématérialisé, accessible sur le site internet de « Publilégal », donne accès aux pièces du dossier numérique et à l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

a. **Une note relative au cadre juridique de l'enquête publique**

b. **Un rapport de présentation et les 9 Annexes suivantes :**

- Annexe 0 : Extrait du PADDUC, Orientations règlementaires – Livret IV pages 48 à 50
- Annexe 1 : Une carte pédagogique représentant les évolutions de la tache urbaine, carte au 1/100000ème
- Annexe 2 : Tableau d'évolution des surfaces indicatives d'Espaces Stratégiques Agricoles par commune
- Annexe 3 : Carte au 1/50 000ème de la partie Nord-Est de la Corse, représentant les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral / espaces stratégiques agricoles
- Annexe 4 : Carte au 1/50 000ème de la partie Nord-Ouest de la Corse, représentant les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral / espaces stratégiques agricoles
- Annexe 5 : Carte au 1/50 000ème de la partie Sud-Est de la Corse, représentant les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral / espaces stratégiques agricoles
- Annexe 6 : Carte au 1/50 000ème de la partie Sud- Ouest de la Corse, représentant les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral / espaces stratégiques agricoles
- Annexe 7 : Carte au 1/100000ème de la Corse de la Destination Générale des Différentes Parties du Territoire
- Annexe 8 : un extrait du Schéma d'Aménagement Territorial – Livret III, pages modifiées : de 68 à 78.

c. La décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

d. Les avis des Personnes Publiques Associées :

1. Afa / Afà
2. Ajaccio / Aiacciu
3. Alata / Alata
4. Albitreccia / Albitreccia
5. Aléria / Aleria
6. Antisanti / Antisanti
7. Appietto / Appiettu
8. Arro / Arru
9. Azilone Ampaza / Azilonu è Ampaza
10. Barbaggio / Barbaghju
11. Bastelica / Bastelica
12. Bastia / Bastia
13. Belgodere / Belgudè
14. Bonifacio / Bunifaziu
15. Borgo / U Borgu
16. Communauté d'Agglomération de Bastia
17. Calacuccia / Calacuccia
18. Calenzana / Calinzana
19. CAPA / CAPA
20. Carbini / Carbini
21. Casalabriva / Casalabriva
22. Castellare di Casinca / U Castellà di Casinca
23. Centuri / Cinturi
24. Cervione / Cervioni
25. Chambre d'Agriculture de Corse-du- Sud
26. Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse
27. Chisa / Chisà
28. Communauté de communes Celavu-Prunelli
29. Communauté de communes de la Costa Verde
30. Corbara / A Curbaghja
31. Coti Chiavari / Coti Chjavari
32. Cuttoli Corticchiato / Cutuli è
33. Curtichjatu
34. Eccica-Suarella / Eccica è Suaredda
35. Farinole / Faringule
36. Favalello / U Favalellu
37. Figari / Figari
38. Galéria / Galeria
39. Ghisonaccia / A Ghisunaccia
40. Ghisoni / Ghisoni
41. Grossa / A Grossa
42. Lecci / Lecci
43. L'Ile Rousse / L'Isula
44. Loreto di Casinca / Loretu di Casinca
45. Loreto di Tallano / Laretu d'Attallà
46. Lucciana / Lucciana
47. Monaccia d'Aullène / A Munacia
48. d'Auddè
49. Monte / U Monte
50. Montegrosso / Montegrossu
51. Monticello / Munticellu
52. Olivese / Livesi
53. Olmeto / Ulmetu
54. Omessa / Omessa
55. Palasca / Palasca
56. Patrimonio / Patrimoniu
57. Penta Acquatella / A Penta è Acquatella
58. Penta di Casinca / A Penta di Casinca (I Fulelli)
59. Peri / I Peri
60. Piana / A Piana
61. Piedigriggio / U Pedigrisgiu
62. Pietralba / Petralba
63. Pietroso / U Petrosu
64. Pieve / A Pieve
65. Pila Canale / Pila è Canali
66. Poggio Mezzana / Poghju è Mezana
67. Porto-Vecchio / Portivechju
68. Préfète de Corse / Préfète de Corse
69. Propriano / Prupià
70. Prunelli di Fiumorbu / I Prunelli di Fiumorbu
71. Quenza / Quenza
72. Renno / Rennu
73. Rutali / Rutali
74. Saint Florent / San Fiurenzu
75. Sainte Marie Siché / Santa Maria Sichè
76. San Giuliano / San Ghjulianu
77. San Martino di Lota / San Martinu di Lota
78. Santa Lucia di Muriani / Santa Lucia di Muriani
79. Santa Maria Figaniella / Santa Maria Ficaniedda
80. Santa Maria Poggio / Santa Maria Poghju

81. Santa Reparata di Balagna / Santa Riparata di Balagna
82. Sarrola-Carcopino / Sarrula è Carcupinu
83. Sartène / Sartè
84. Serriera / A Sarrera
85. Sisco / Siscu
86. Sollacaro / Suddacarò
87. Sorbo Ocognano / Sorbu è Ocagnanu
88. Sotta / Sotta
89. Taglio-Isolaccio / Tagliu è Isulacciu
90. Talasani / Talasani
91. Tavaco / Tavacu
92. Tolla / Todda
93. Urtaca / Urtaca
94. Valle di Mezzana / Vaddi di Mizana
95. Valle d'Orezza / A Valle d'Orezza
96. Venzolasca / A Venzulasca
97. Vico / Vicu
98. Vignale / Vignale
99. Villanova / Villanova
100. Vivario / Vivariu
101. Volpajola / A Vulpaiola
102. Zonza / Zonza

- Partie numérique (pièces non imprimables)

Les PPA suivants ont fourni des données SIG :

1. Sarrola Carcopino
2. Afa
3. Bastelica
4. Eccica Suarella
5. Figari
6. Lecci
7. Santa Maria Figaniella
8. Serriera
9. Sollacaro
10. Tavaco
11. Valle di Mezzana
12. Vico
13. Zonza

III-2 EXAMEN DES PIECES SOUMISES A ENQUETE

III-2.1 Note relative au cadre juridique dans lequel s'inscrit l'EP

Cette note rappelle brièvement le contexte juridique dans lequel s'insère la procédure de modification du PADDUC. Il s'agit des articles :

- L. 4424-14, I du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et L. 104-3 du code de l'urbanisme relatifs aux modalités de modification du PADDUC.

- L. 4424-13 du CGCT concernant les avis des personnes publiques, organismes et organisations. Il est rappelé que leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de **trois mois.**

- L. 123-1 et suivants du code de l'Environnement précisent les modalités d'organisation d'une Enquête Publique

III-2.2 Rapport de présentation et les 9 annexes

➢ **Dans le premier chapitre** du rapport, l'AUE retrace brièvement les évènements ayant conduit à l'organisation de la présente enquête.

Tout d'abord, l'annulation de la délibération N°15/235 AC du 2 Octobre 2015 approuvant le PADDUC, *« en tant qu'elle arrêtait la carte des espaces stratégiques agricoles »* par le TA de Bastia le 1er mars 2018.

Puis les décisions successives de la CTC sont citées (délibérations N°18/262 AC et N° 19/172 AC). Il est précisé qu'il s'agira de rétablir la carte des ESA et de les mettre à jour en recourant à une méthode géomatique et en consultant les communes et EPCI.

Enfin, la définition de l'objet de l'enquête a été strictement limitée au rétablissement de la carte, car les critères de définition n'ont pas été mis en cause par les différents jugements.

➢ **Le deuxième chapitre** traite de la mise à jour de l'artificialisation des ESA par la méthode géomatique, qui correspond à la « tache urbaine » indiquée sur les différentes cartographies du PADDUC.
La tache urbaine est une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements du bâti. Elle n'a pas de portée juridique et ne peut pas être confondue avec l'espace urbanisé au sens du code de l'urbanisme.

Elle englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris :

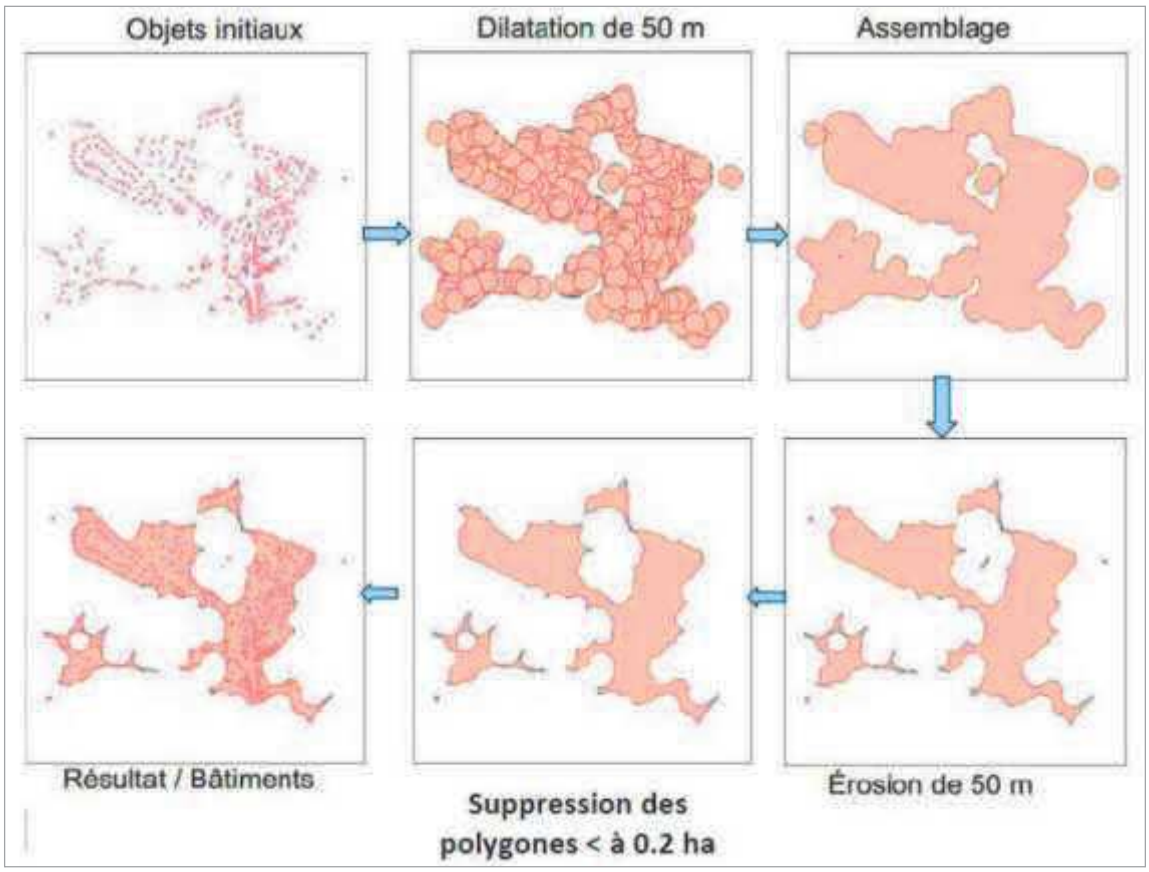
- Les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m
- Les autres types d'espaces artificialisés, par exemple : les aéroports, zones industrielles, etc …

En revanche, les polygones de moins de 2000 m² ne sont pas pris en compte, car non constitutifs de tissu urbain aux échelles choisies (1/100000ème et 1/50000ème).

La mise à jour de l'artificialisation des ESA correspond à mettre à jour cette tache urbaine.

L'AUE précise que la tache urbaine 2015, présente sur le PADDUC approuvé, est issue de données cartographiques datant de 2013. Dans le cadre de la présente modification, la tache urbaine 2019 a été réalisée à partir de deux bases de données datant de 2017 (BD TOPO de l'IGN) et de 2019 (cadastre Etalab 2019).

La méthode de génération de la tache urbaine est explicitée dans le schéma ci-après.



La surface de la tache urbaine était de 16 155 hectares en 2015 et est de 19 610 hectares en 2019, soit une augmentation de 3 455 ha en 6 ans.

La progression sur les ESA est de 1257 ha, correspondant à des superficies artificialisées de :

- 132 ha, réalisées entre la date d'approbation du PADDUC mais non intégrée à ses cartes, en raison de la dernière date de mise à jour des données disponibles au moment de l'arrêt du plan,
- 1125 ha, réalisées postérieurement au PADDUC et issues d'autorisations d'urbanisme.

➢ **Le troisième chapitre** traite de la mise à jour de l'artificialisation des ESA par les contributions des collectivités.

Une consultation des collectivités s'est déroulée du 2 octobre au 31 janvier 2019. Ces dernières avaient pu contribuer soit par tableur soit en renseignant une application cartographique en ligne.

L'AUE indique que 122 communes ont participé à cette consultation et ont identifié 8500 parcelles artificialisées ou disposant d'une autorisation d'urbanisme. 4854 d'entre elles se superposent entièrement avec les ESA, ce qui correspond à 1718 ha. Elles regroupent :

- 2554 parcelles effectivement artificialisées, dont les données communales ne permettent pas de déterminer l'emplacement du bâti. Après croisement avec le cadastre Etalab du 3 avril 2019, 150 ha ont été identifiée (superficie comprise dans les 1257 ha estimée par l'approche géomatique).

- 2300 parcelles dont l'autorisation n'a pas été mise en œuvre. Ces parcelles non bâties ne peuvent pas être détourées des ESA dans le cadre de la présente modification, car la méthode de délimitation de la tache urbaine ne prend pas en compte les droits à bâtir mais seulement l'artificialisation effective. Il a été estimé que 228 ha d'ESA seraient concernés dans l'hypothèse où ces autorisations seraient réalisées.

➢ **Le quatrième chapitre** concerne le bilan de la mise à jour des ESA.

La mise à jour de la tache urbaine, issue du croisement des deux méthodes ci-dessus, conduit à détourer 1257 ha des ESA des cartes du PADDUC approuvé en 2015.

La surface des ESA représentait 105 119 ha dans le PADDUC approuvé et représentera 103 862 ha dans le PADDUC modifié.

➢ **Le cinquième chapitre** aborde les deux limites de la méthode.

Premièrement, l'accroissement de la tache urbaine ne représente pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation en Corse. Elle ne prend pas en compte l'artificialisation réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, les constructions isolées et les nouvelles infrastructures.

Deuxièmement, l'artificialisation présente un caractère évolutif, qui ne permet pas de maintenir régulièrement à jour les cartographies mais est considéré sans incidence, compte tenu de l'échelle du document. Cela permet d'autre part de laisser une marge d'appréciation aux collectivités élaborant un document d'urbanisme pour localiser ou délimiter les ESA en prenant en compte les « *emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC* » (PADDUC, Livret IV, p. 48).

➢ **Le chapitre 6** précise enfin les modifications apportées au PADDUC :

- **Modification des cartes** : la tache urbaine mise à jour apparait sur la carte des ESA et sur la carte de la Destination Générale des Différentes Parties du Territoire.
- **Modification du Schéma d'Aménagement Territorial** : du fait de la diminution de la superficie des ESA, leur répartition par commune a été revue.
- **Correction de la surface indicative d'ESA** entre Penta di Casinca (+40 ha) et Taglio Isolaccio (- 40 ha), consécutif à une erreur de limite communale dans les bases de données IGN utilisée pour l'élaboration du PADDUC.

➢ **Les annexes sont constituées de 6 cartes et de 2 documents**

*Les cartes représentent :

- L'évolution de la tache urbaine sur les ESA entre 2013 et 2019 et la destination générale des différentes parties du territoire sur des cartes de la Corse au 1/100 000ème
- La répartition des ESA sur la Corse, sur 4 cartes au 1/50 000ème

*Les documents sont, en annexe 0, un rappel des orientations règlementaires du PADDUC, et, en annexe 8, le projet de modification du schéma d'aménagement territorial.

L'annexe 0 est un extrait des règles générales d'urbanisme du PADDUC et traite de la préservation des espaces agricoles.

Les modalités d'identification, de localisation et de délimitation des ESA ainsi que les principes de préservation et usages sont explicitées.

Les ESA sont repérés en jaune sur les cartes et identifiés selon des critères alternatifs :

❖ Caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique

OU

❖ Caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Les prescriptions du PADDUC précisent les modalités d'identification des ESA :

- Le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles est défini à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000ème
- Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

- La mise en œuvre du PADDUC se fait dans le cadre du rapport de comptabilité, en respectant le principe de solidarité (préservation de 105 000 ha décliné par commune), des critères alternatifs, des modalités transcriptions exposés pages 46 et 47.
- Au titre du principe d'équilibre, la localisation des ESA dans les documents d'urbanisme doit se faire en tenant compte de la ventilation par commune des surfaces, des emprises destinées à accueillir des installations d'intérêt public et d'extraction de ressources naturelles, des emprises artificialisées, des secteurs constructibles, des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, et doit respecter l'objectif quantitatif des 105 000 ha.

Concernant les principes de préservation, les prescriptions du PADDUC précisent les points suivants :

- Les ESA ont une fonction économique, sociale et environnementale et concourent à l'équilibre entre perspectives de développement et de protection des territoires.
- Les ESA sont préservés et doivent être maintenus dans leur ensemble pour préserver une continuité fonctionnelle. L'absence d'exploitation ne justifie pas une extension de l'urbanisation. Ils sont identifiés en zone A et éventuellement zone naturelle et forestière s'ils sont support d'une exploitation forestière.
- Les ESA sont régis par un principe d'inconstructibilité, hormis pour les bâtiments et habitations nécessaires au développement et fonctionnement d'une activité agricole et les installations nécessaires à des équipements collectifs et service publics.

L'annexe 8 correspond aux pages modifiées (68 à 76) du Schéma d'Aménagement Territorial du PADDUC. Le tableau de répartition des ESA est rectifié en prenant en compte les 1257 ha à déduire et des corrections de 40 ha entre les communes de Taglio-Isolaccio et Penta-di-Casinca.

III-2.3 Avis de la MRAE

La MRAE indique que le projet ne nécessite pas d'actualisation de son évaluation environnementale.

III-2.4 Les avis des PPA

Les annexes comptent 102 contributions, repartis de la façon suivante :

- La Préfecture de Corse
- Les 2 Chambres d'Agriculture
- 4 intercommunalités
- 95 communes

III-2.5 Discussion

La composition du dossier est bien détaillée et correspond à ce que prévoit le cadre règlementaire.

Le rapport de présentation traite de l'annulation de la carte des ESA, en citant le jugement de mars 2018.
Lors des permanences, le public qui a pris le temps de s'intéresser à cette partie du dossier, n'a pas manqué de soulever que les causes de cette annulation étaient plus complexes et reposaient sur une série de jugements.

La méthode de production de la tache urbaine par l'approche géomatique est résumée en 6 images et un commentaire de quelques lignes.
Il s'agit-là d'un des principaux sujets de la présente enquête et, cela d'autant plus, qu'in fine, les superficies issues de son estimatif seront retirées des ESA du PADDUC 2015 (cf. ci-après).
La présentation de ce procédé a suscité, tout au long de l'enquête, de nombreux commentaires de la part du public qui a souvent fait part de difficulté de compréhension face à une méthode jugée trop « systémique et technocratique ».

La consultation des PPA s'est effectuée en application de la délibération N° 18/262 de juillet 2018 de la CdC. La lecture approfondie des pièces du dossier fait apparaitre une chronologie de prise en compte des avis en plusieurs phases, avec une concertation préalable, des étapes techniques et enfin, de la consultation à proprement parler.
Le déroulement de cette procédure a fait réagir, notamment les maires, dans le sens où la concertation préalable a été interprétée comme la consultation en tant que telle.

Les contributions présentes dans le dossier ont été analysées par la commission avant le début de l'enquête. Face à l'hétérogénéité des réponses, les avis ont été classés en fonction de leur niveau « d'exploitabilité » (cf. §VI).

Il retourne qu'environ 25% de PPA étaient exploitables en l'état, 70 % nécessitaient une aide technique de la part du maitre d'ouvrage pour devenir compréhensible et/ou exploitable et les 5% restant renvoyaient à de simples commentaires.

Parmi les 102 avis, on notera aussi que :

- 11 % sont favorables, 51 % strictement défavorables et les 38 % restant présentaient des avis mitigés,
- 41 % d'entre eux remettent en cause les critères d'établissement de la carte.

La mise à jour des ESA par l'approche géomatique et la consultation des PPA ont conduit à détourer 1257 ha d'ESA dans la modification du PADDUC.

Cette estimation a fait l'objet d'interrogations de la part du public, qui a relevé que :

- le dossier comporte les avis de 95 communes, soit moins d'une commune sur trois,
- la superficie des droits à bâtir est de 228 ha pour 95 communes, donc moins de 2,5 ha / commune
- il n'est pas fait mention des parcelles se superposant partiellement avec les ESA.

La procédure de consultation des PPA s'est donc déroulée en plusieurs étapes. Elles apparaissent de façon peu explicite dans les avis, ce qui a été source de malentendus, essentiellement auprès des personnes consultées.
Le résultat de la mise à jour croisée des ESA est clairement indiqué, mais il a été souvent considéré sous-estimé et peu représentatif de la situation par le public.

Le porteur de projet indique que la méthode a pour limites d'exclure certains espaces et que le renouvellement des bases de données ne permet pas suivre en temps réel l'évolution d'un document d'urbanisme. Ces « délais » de mise à jour laissent donc « une marge de manœuvre » aux collectivités pour tracer les ESA dans leur document d'urbanisme.

Cette approche est apparue confuse aux yeux du public, qui ne saisissait que peu, ce à quoi correspondent ces délais. De plus, la notion de « marge de manœuvre » a été perçue comme « déconnectée de la réalité » par les personnes en attente d'un droit à bâtir, ou à qui ce dernier a été refusé, en raison des ESA.

Les cartes se sont révélées très peu lisibles quel que soit leur format (informatique ou papier). Sans pour autant zoomer au niveau parcellaire, il est difficile de s'y repérer et identifier le classement de son terrain.
En outre, leur version informatique a un poids si important que leur chargement est fortement ralenti, voire parfois impossible à ouvrir selon la qualité des ordinateurs utilisés.

Sur le fond, la partie relative au SIG est trop technique pour ceux n'ayant pas de connaissance en la matière. Avec moins d'une commune sur trois consultées, les démarches relatives aux PPA auraient mérité de plus amples explications. Les résultats de la mise à jour sont apparus peu pertinents pour le public.

Toutefois, pris dans sa globalité, le dossier permet de comprendre l'objet de l'enquête, plus précisément le rétablissement de la carte et la mise à jour des ESA. Il montre aussi que la procédure réglementaire a bien été suivie, notamment l'association des personnes publiques.

IV MODALITES MATERIELLES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

IV-1 MODALITES PREVUES PAR L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

IV-1.1 Lieux de permanences, de consultation du dossier et de dépôt des observations

Durant toute la durée de l'enquête publique, le public doit pouvoir formuler des observations et propositions :

- ✓ En les consignant ou en les déposant sur le registre d'enquête au siège de l'enquête sis à la Collectivité de Corse, Hôtel de Région, 22 cours Grandval à Ajaccio ;

- ✓ En les consignant ou en les déposant sur les registres d'enquête dans les 14 lieux d'enquête prévus , aux jours et horaires d'ouverture au public :

  - Mairie de Luri,
  - Mairie de Patrimoniu/Patrimonio,
  - Mairie de Lucciana,
  - Mairie annexe de Bravone Linguizzetta,
  - Mairie de Calinzana/Calenzana
  - Mairie de Belgudè/Belgodère,
  - Mairie d'A Riventosa/Riventosa,
  - Au siège de la communauté de communes Pasquale Paoli (Prumitei),
  - Mairie annexe de U Sulaghju/Solaro,
  - Mairie de Sotta,
  - Mairie de Livia/Levie,
  - Mairie de Vighjaneddu/Viggianello,
  - Mairie d'Afà/Afa,
  - Mairie d'E Cristinacce/Cristinacce,

- ✓ En les consignant sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net

- ✓ En les adressant par voie postale à : M. le Président de la commission d'enquête, CDC Modification PADDUC, BP 70054, 20176 Ajaccio cedex 1,

- ✓ En les adressant à l'adresse électronique suivante : plan-amenagement-developpement-padduc@enquetepublique.net

- ✓ Par voie écrite ou orale auprès des commissaires enquêteurs lors des 19 permanences, qui se sont tenues aux lieux d'enquête précisés ci-dessous, aux jours et heures suivants :

  - Luri, Mairie : le vendredi 6 mars de 9h à 12h.
  - Patrimoniu/Patrimonio, Mairie : le lundi 9 mars de 9h à 12h.
  - Lucciana, Mairie : le mardi 11 février de 9h à 12h et le mercredi 11 mars de 9h à 12h.
  - Linguizzetta, Mairie annexe de Bravone : le mardi 11 février de 14h à 17h et le mardi 10 mars de 14h à 17h.
  - Calinzana/Calenzana , Mairie: le jeudi 13 février de 9h à 12h et le vendredi 28 février de 9h à 12h.
  - Belgudè/Belgodère , Mairie : Le lundi 17 février de 9h à 12h
  - A Riventosa/Riventosa , Mairie : le jeudi 27 février de 9h à 12h.
  - Francardu/Francardo (Omessa) au siège de la communauté de communes Pasquale Paoli (Prumitei) : le vendredi 14 février de 9h à 12h.
  - U Sulaghju/Solaro, Mairie annexe : le mercredi 26 février de 9h à 12h.
  - Sotta, Mairie: le mardi 18 février de 14h à 17h et le lundi 2 mars de 14h à 17h.
  - Livia/Levie, Mairie: le lundi 2 mars de de 9h à 12h.
  - Vighjaneddu/Viggianello, Mairie : le mardi 10 mars de 9h à 12h.
  - Afà/Afa, Mairie : le mardi 11 février de 9h à 12h et le lundi 9 mars de 9h à 12h.
  - E Cristinacce/Cristinacce, Mairie : le jeudi 5 mars de 14h à 17h.

IV-1.2 Affichage

L'avis d'enquête publique doit être affiché dans les préfectures, sous-préfectures et sur les lieux d'enquête indiqués précédemment, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'affiche doit être d'un format conforme à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ; soit 42 x 59,4 cm, de couleur Jaune (non fluo) avec une impression noire, et des lettres « d'ENQUETE PUBLIQUE » mesurant plus de 2 cm de hauteur.

IV-1.3 Publications réglementaires

Un avis identique aux affiches et portant les indications de l'arrêté doit être publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours du début de celle-ci dans deux journaux d'annonces légales.
Les journaux suivants sont prévus dans l'arrêté : « Corse Matin » et « L'informateur Corse Nouvelle ».

IV-1.4 Dispositif numérique

En conformité avec les conditions prévues par l'Article L123-12 du code de l'environnement ; un registre d'enquête publique dématérialisé et une adresse mail électronique seront ouverts auprès de la société Publilégal.

- L'adresse électronique du registre :

http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net

- L'adresse Email disponible :

plan-amenagement-developpement-padduc@enquetepublique.net

Le registre sera ouvert et accessible entre le 10 février et le 13 mars 2020 à 17 h pour une durée totale de 33 jours.

Le registre électronique ne remplace pas le registre papier, mais le complète de bien des façons en étant disponible sur internet à tout moment et à toute heure permettant ainsi aux personnes travaillant ou ne pouvant se déplacer pour diverses raisons de déposer un avis ou de consulter le dossier d'enquête et les observations déjà déposées.

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans chacun des lieux prévus pour la réception du public.

L'adresse électronique est accessible dans les mêmes conditions que le registre dématérialisé.

IV-2 PUBLICITE, PRESSE, AFFICHAGE

IV-2.1 Publicité, presse

Les avis identique aux affiches et portant les indications de l'arrêté ont bien été publiés quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours du début de celle-ci dans deux journaux d'annonces légales.

Sur Corse Matin l'avis est paru les 25 janvier, 1er et 13 février 2020.
Sur L'informateur Corse Nouvelle l'avis est paru les 25 janvier et 14 février 2020.

IV-2.2 Affichage sur les lieux de permanence

Les avis d'enquête publique ont bien été affichés sur les lieux de permanence et de dépôt des observations par le public.

Les certificats d'affichage correspondants sont fournis en annexes.

Les membres de la commission d'enquête ont pu, lors des permanences, constater que l'affichage avait été assuré ; ci-dessous quelques exemples :

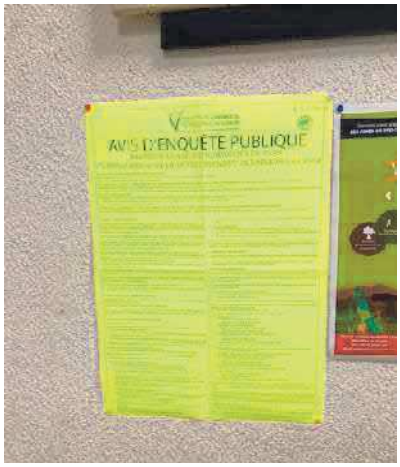


Mairie d'AFA



Mairie de CRISTINACCE


Mairie de RIVENTOSA



Mairie de LEVIE



Mairie de SOTTA

V OBSERVATIONS DU PUBLIC

V-1 PARTICIPATION DU PUBLIC

V-1.1 Tenue des permanences

V-1.1.a *Cadre général des permanences*

Le cadre général des permanences a été déterminé par la Collectivité de Corse pour ce qui concerne les lieux et fréquences, et par la commission d'enquête pour ce qui concerne le calendrier et les horaires.

Lieux et Fréquences :

- 14 sites d'enquête et de permanence ont été arrêtés par le maître d'ouvrage. Il s'agit :
  - des mairies d'AFA, BELGODERE, CALENZANA, CRISTINACCE, LEVIE, LUCCIANA, LURI, PATRIMONIO, RIVENTOSA, SOTTA, VIGIANELLO ;
  - des mairies annexes de LINGUIZETTA (Bravone) et SOLARO ;
  - du siège de la Communauté de Communes Pasquale Paoli à OMESSA (Francardo).

- 19 permanences ont été programmées à raison d'une séance par site à l'exception des communes d'AFA, CALENZANA, LINGUIZETTA, LUCCIANA et SOTTA où deux permanences ont été prévues eu égard à la fréquentation prévisionnelle du public.

Calendrier et Horaires des permanences :

- Compte tenu des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, le calendrier des permanences, arrêté par la commission, s'est échelonné du 11 février au 11 mars 2020 (cf. § IV.1.1).
  Chacune d'entre elles a été tenue par un commissaire enquêteur étant précisé qu'à deux reprises, en début d'enquête, le Président de la commission s'est joint à l'un de ses collègues.

- Chacune des permanences a été programmée sur une durée de trois heures avec possibilité de prolongation en tant que de besoin. Dans les faits, cinq permanences ont dû être prolongées, pour des durées allant jusqu'à d'1 heure à 2 heures et demi, en raison du nombre de personnes reçues.

V-1.1.b *Les éléments logistiques*

L'organisation matérielle des permanences a reposé sur la coopération entre le maître d'ouvrage et les collectivités choisies comme sites d'enquête.

- La Collectivité de Corse a produit et fait parvenir sur les différents lieux l'ensemble des pièces et équipements nécessaires au bon déroulement des opérations, à savoir :
  - les affiches d'information au public prescrites par les textes ;
  - le dossier complet d'enquête ;
  - le registre destiné au recueil des observations ;
  - le matériel informatique permettant d'accéder au registre et documents dématérialisés.

Elle était, par ailleurs, chargée de recueillir les registres à l'issue de l'enquête et de les remettre à la commission d'enquête.

- Les collectivités d'accueil ont mis à disposition les locaux nécessaires à la tenue des permanences. En fonction de la configuration des lieux, les espaces dédiés à la consultation des documents, à l'accès aux équipements informatiques et aux entretiens avec le commissaire enquêteur ont été soit répartis dans des pièces distinctes, soit organisés dans un local assez spacieux pour permettre notamment de respecter la confidentialité des échanges.

Les communes devaient de surcroit veiller à la bonne conservation des documents pendant toute la durée de l'enquête, scanner les observations formulées sur le registre papier et les transmettre au maître d'ouvrage à l'intention de la commission d'enquête.

D'une manière générale l'organisation mise en place a permis un déroulement satisfaisant des permanences.

V-1.1.c *Déroulement des permanences*

- A L'ouverture de chacune des permanences, le commissaire enquêteur s'est assuré du respect des formalités requises à savoir :
  - l'affichage de l'avis d'enquête ;
  - la disponibilité du registre d'observations et du dossier d'enquête complet ;
  - la mise en libre service de l'équipement informatique permettant l'accès aux sites de l'enquête ;
  - la présentation de la carte des ESA du secteur concerné.

Si aucun manquement à ces obligations n'a été relevé par les commissaires enquêteurs, il faut toutefois mentionner quelques problèmes informatiques rencontrés, le plus souvent lors des premières séances. Ces difficultés, liées à la lenteur des téléchargements et/ou à des raisons techniques empêchant la connexion, ont progressivement été corrigées grâce à la réactivité des services de la Collectivité de Corse.

- L'accueil du public et du commissaire enquêteur par un élu et/ou par le personnel communal a été très cordial et a permis d'engager les permanences dans de bonnes conditions.

- Participation du public :

  - Plus de trois cents (300) personnes ont été accueillies à l'occasion des permanences. Ce chiffre global recouvre des situations très différentes puisque l'une des permanences n'a pas reçu de public alors qu'une quarantaine de personnes se sont présentées lors des séances les plus fréquentées. Il faut noter, à ce sujet, que les assistances les plus importantes ont été enregistrées lors des deuxièmes permanences tenues sur un même site (Afa, Calenzana, Lucciana, Linguizetta, Sotta).
  - L'essentiel des permanences a été consacré à des entretiens individuels ; ceux-ci ont quelquefois été précédés d'une présentation générale du dossier et de la procédure d'enquête, du rôle du commissaire enquêteur voire de la pratique du registre dématérialisé.
  - Deux principales catégories de public peuvent être identifiées :
    - les propriétaires de terrains venus vérifier l'impact potentiel de la carte des ESA sur leurs parcelles ;
    - les représentants des communes venus confirmer ou compléter l'avis émis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et se renseigner sur l'éventuelle prise en compte de leurs propositions dans le projet soumis à enquête.
      La majorité des personnes présentes était originaire de la commune site de la permanence ; globalement les entretiens et questionnements ont concerné le territoire d'une quarantaine de collectivités locales.

- **Aucun incident n'a émaillé la tenue des permanences qui se sont déroulées dans un climat serein et même, le plus souvent, convivial.**
  Le public s'est montré très attentif et réceptif aux informations fournies.

V-1.1.d *Synthèse des remarques recueillies*

Lors des entretiens tenus pendant les permanences, les participants ont formulé un certain nombre de remarques récurrentes tant sur le déroulement de l'enquête que sur le projet de cartographie.

- Remarques sur le déroulement de l'enquête :
  - Plusieurs personnes se sont étonnées du faible nombre des permanences, de leur durée réduite à une demi-journée et de leurs localisations considérées comme éloignées des principaux centres de vie.

- De même, des critiques ont été formulées sur les difficultés de téléchargement des documents numérisés et sur la complexité de l'adresse du site d'enquête.
- De nombreux participants ont regretté que l'enquête se déroule pendant une période pré-électorale et ont jugé insuffisante l'information du public au regard notamment de la couverture médiatique qui avait accompagné le lancement de l'enquête sur la modification du PADDUC.

➢ Remarques sur la cartographie soumise à enquête :

- La quasi-totalité des participants a déploré le manque de visibilité parcellaire de la carte des ESA et le caractère abscons de la note du dossier relative à la tache urbaine. Ils ont considéré que ces éléments ne permettaient pas une juste appréciation des classements opérés et de leurs conséquences.
- Les représentants des communes ont regretté l'absence de retour d'informations sur les suites données à leurs contributions et de précisions sur les modifications opérées par rapport à la carte initiale.
  Certains d'entre eux ont évoqué la confusion née de la proximité entre les échanges communes / AUE qui se sont déroulés jusqu'au premier semestre 2019 et la consultation des PPA qui a suivi, ce qui a entraîné une absence de réponse de leur part à la consultation officielle.
- De nombreux élus se sont interrogés sur la notion de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme et regretté l'absence d'indications sur les modalités de mise en œuvre de ce principe ; nombre d'entre eux ont, de surcroit, évoqué les difficultés rencontrées pour superposer la carte des ESA avec le cadastre, ce qui a rendu difficile la bonne information de leurs administrés.

Les remarques et commentaires précités ont été le plus souvent reprises dans les observations, portées sur les registres d'enquête, observations dont l'analyse est présentée ci-après (cf. §.VII & VIII).

V-1.2 Boîte postale

La boîte postale mise en place était relevée régulièrement par Gilles ROPERS qui, après vérifications et classement, déposait les courriers reçus (souvent en RAR) au siège de l'enquête pour les enregistrer afin de permettre au secrétariat de la Collectivité de Corse de les enregistrer sur le registre numérique « Préambules ». Comme par ailleurs, le volume constaté en fin d'enquête était nettement supérieur.

V-1.3 Participation en numérique

Le registre numérique « PUBLILEGAL », mis en place par le maitre d'ouvrage, permettait de recevoir des contributions directes ainsi que les emails de l'adresse dédiée. Le système donnait l'origine du message et permettait également de contribuer anonymement.

Les contributions, quoique inférieures à ce qui était redouté aussi bien par la commission que le maitre d'ouvrage, se sont élevées à 533 dont 415 par formulaire internet et 118 par email.

Comme indiqué par ailleurs, quelques incidents mineurs ont été relevés :

- la modération de l'observation n°17 sur le registre « Publilegal » pour des raisons personnelles,
- la prise en compte des contributions faites le dernier jour, 13 mars 2020 mais après 17 heures car l'arrêté ne précisant pas que le registre serait clos à 17 h,
- la difficulté à ne pas pouvoir produire des PJ de taille supérieures à 2 Mo ce qui s'avérait souvent très insuffisant,
- les difficultés signalées par beaucoup concernant :
  - l'adresse internet, sa longueur et sa complexité,
  - les recherches à faire pour y accéder,
  - l'absence de référencement …

A noter la participation de façon anonyme qui a permis à certains d'exprimer, parfois très directement, des opinions, des arguments, souvent opposés au projet, d'autres favorables, comme décrit par ailleurs.

V-2 PRESENTATION DES OBSERVATIONS

V-2.1 Typologie des observations et remarques reçues

Les observations formulées au moyen des différents supports mis à disposition du public et les remarques recueillies lors des permanences peuvent être synthétiquement regroupées par origine ou par nature.

V-2.1.a Classification par origine

- **Personnes privées** :
  - Les propriétaires de foncier, qu'ils soient particuliers ou regroupés en association voire en SCI, sont à l'origine du plus grands nombre d'observations ; celles-ci ont quelquefois été réitérées par le truchement de plusieurs canaux : registre dématérialisé, registre papier, courriers ou courriels, ce qui explique le nombre relativement important de « doublons ».
  - Les exploitants agricoles

- **Les avocats** agissant pour le compte de leurs clients
- **Les personnes publiques associées** (préfet, chambres d'agriculture, communes et intercommunalités, MRAe) dont les contributions ont été émises préalablement à l'ouverture de l'enquête ; il faut toutefois noter que certaines communes ont formulé, renouvelé ou complété leur avis pendant le déroulement de l'enquête publique.
- **Deux associations** d'intérêt général
- **Sept entreprises** exploitantes de carrières, gravières ou installations de stockage
- **Treize observations anonymes** ont été enregistrées.

V-2.1.b Classification par nature

- **Commentaires à caractère « stratégique » :**

  - D'une manière générale, peu d'observations concernent la pertinence de la démarche engagée dans le cadre du PADDUC et notamment le principe de protection des espaces agricoles. Les contributions essentielles en la matière ont été formulées par l'association « U Levante », par des pétitionnaires anonymes et par des avocats ; elles illustrent le débat entre droit de propriété et devoir de protection des espaces agricoles.

  - Comme lors des permanences (cf. § V-1.1.d), le sujet de la compatibilité entre PADDUC et documents d'urbanisme locaux, et sa mise en oeuvre fait l'objet de nombreuses observations, formulées particulièrement par les élus locaux.

  -Les critères caractérisant les ESA (pentes, exploitabilité, irrigabilité) sont également des thèmes récurrents dans les observations formulées.

- **Observations relatives à la cartographie proposée :**

  - La très grande majorité des observations enregistrées concerne le classement des terrains et ses conséquences en termes de constructibilité.
  Dés lors que leurs terrains apparaissent classés en zone d'espaces agricoles stratégiques ou qu'un doute existe sur leur classement, la quasi totalité des pétitionnaires sollicite le retrait des parcelles concernées de la carte des ESA. Les motifs invoqués sont variables et quelquefois multiples pour une même requête ; l'analyse de ces observations est présentée dans les parties VII et VIII du présent rapport.

  - Les communes ayant participé à la consultation des personnes publiques associées ont le plus souvent soumis des contre propositions au zonage proposé sur leurs territoires ; quelque unes d'entre elles ont relayé ou soutenu les demandes de déclassement exprimées par leurs administrés.

  -La superposition de la carte des ESA avec le cadastre, dans le cadre notamment des demandes d'autorisations d'urbanisme, revient dans nombre d'observations, formulées aussi bien par les élus locaux, que par les propriétaires de terrains.

  - Plusieurs demandes de classement en espaces agricoles stratégiques ont été formulées par des exploitants agricoles qui souhaitent bénéficier des dispositifs induits par un tel zonage.

- Les entreprises qui se sont manifestées au cours de l'enquête demandent unanimement le retrait de la zone des espaces stratégiques agricoles des carrières et terrains de stockage.

➢ **Remarques relatives aux éléments du dossier:**

- La méthode de mise à jour de la tache urbaine, sa prise en compte dans l'élaboration de la carte des ESA, ainsi que le manque de visibilité parcellaire de cette dernière, reviennent fréquemment dans les observations et les remarques comme des freins à l'appréciation des classements opérés et de leurs conséquences.

-Certains représentants de communes sont revenus sur la confusion entre la contribution demandée fin 2019 / début 2019, et la consultation en tant que PPA, préalable à l'enquête publique, ayant conduit pour certains à ne pas répondre à la consultation officielle.

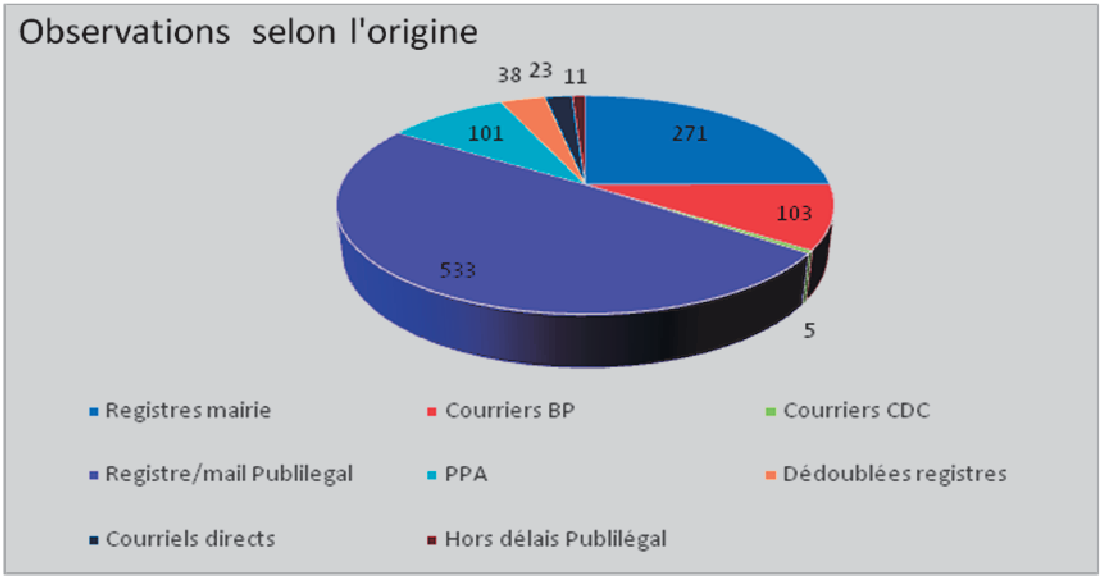
➢ **Commentaires relatifs au déroulement de l'enquête :**

Le faible nombre des permanences, leur durée, et leurs localisations, la période de réalisation de l'enquête à la veille d'élections, ainsi que les difficultés techniques (téléchargement, adresse numérique complexe), et l'insuffisance de communication médiatique sont autant de thèmes que l'on retrouve dans l'ensemble des observations, tels qu'ils ont pu être déjà abordés lors des permanences.

V-2.2 Statistiques liées aux observations

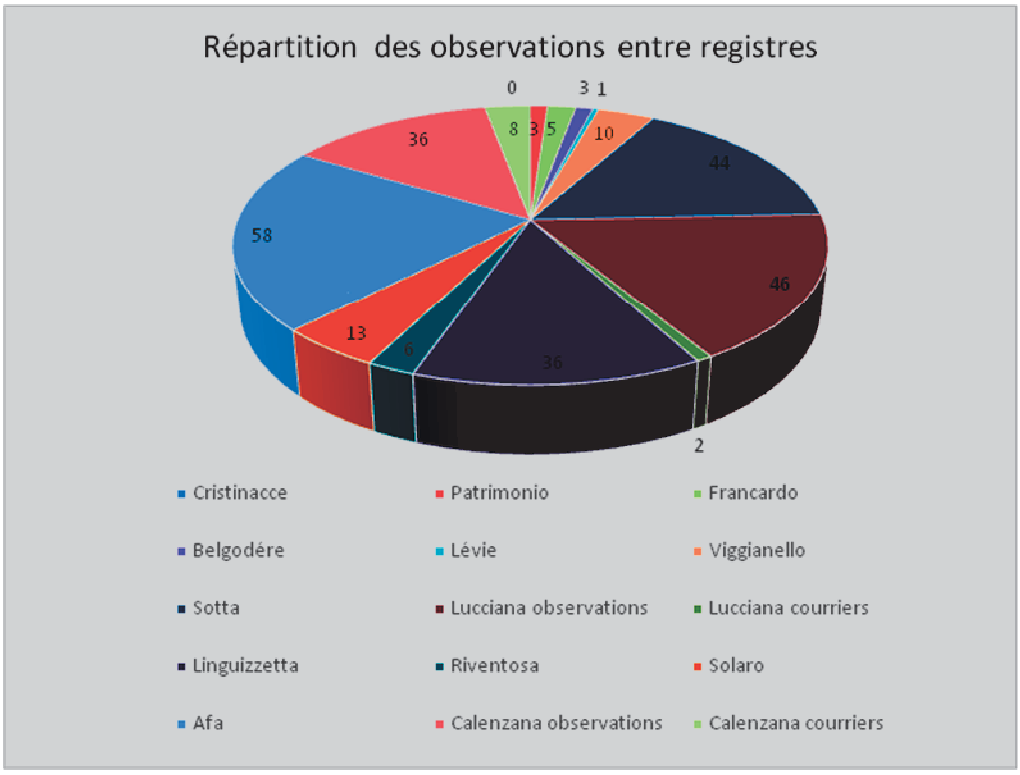
V.2.2.a Nombre d'observations recueillies

❖ La commission a recueilli et traité au total 1085 observations dont la répartition par origine est la suivante :



❖ 271 observations ont été déposées sur les registres mis à la disposition du public :

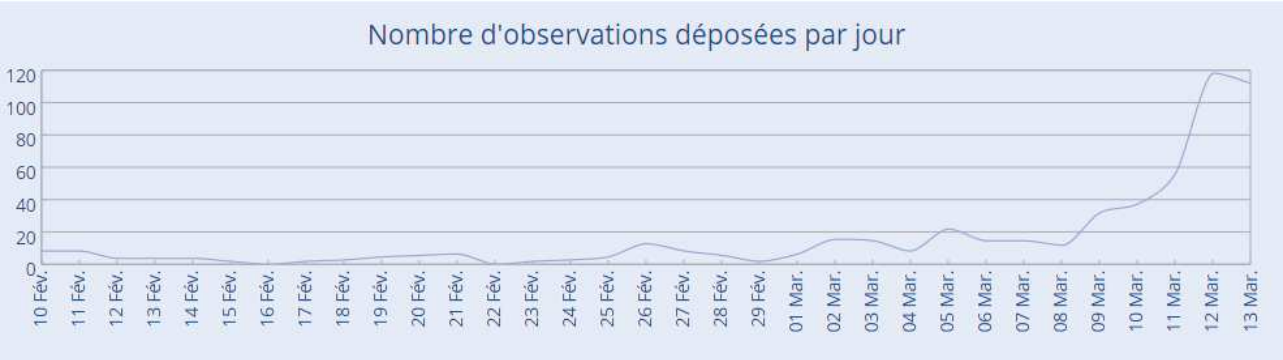
• Registre d'Afa	58 observations
• Registre de Lucciana	44 observations et 2 courriers
• Registre de Sotta	44 observations
• Registre de Calenzana	36 observations et 8 courriers
• Registre de Linguizzetta	36 observations
• Registre de Solaro	13 observations
• Registre de Viggianello	10 observations
• Registre de Riventosa	6 observations
• Registre de Francardo	5 observations
• Registre de Patrimonio	3 observations
• Registre de Belgodère	3 observations
• Registre de Luri	2 observations
• Registre de Lévie	1 observation
• Registre de Cristinacce	0 observation



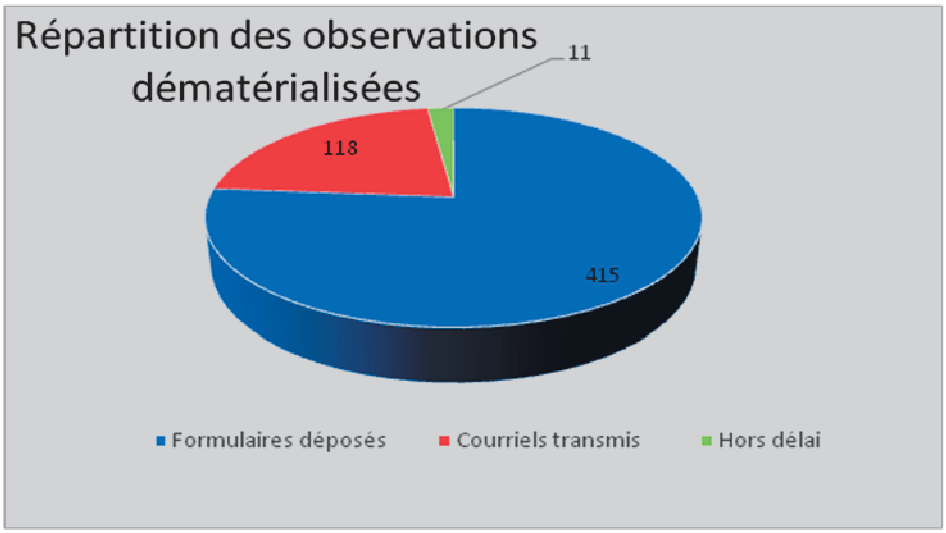
❖ 103 courriers ont été déposés sur le registre centralisateur du siège

❖ 5 courriers ont été adressés directement à la CdC

❖ 544 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé Publilégal ou adressées par courriel à l'adresse indiquée, dont 11 observations déposées hors délai sur le site Publilégal ; leur répartition de dépôt sur la durée de l'enquête est la suivante :



Leur répartition par mode de transmission est le suivant :



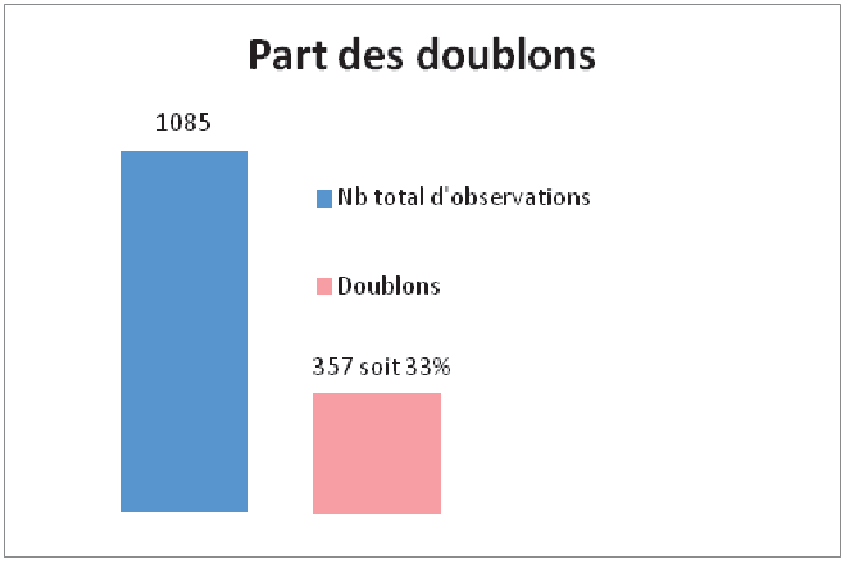
❖ 102 observations ont été transmises au préalable par les Personnes Publiques Associées

❖ 38 observations sont issues à l'origine de 2 observations déposées par les mairies de Prunelli-di-Fium'Orbu et Aghione, reprenant les observations d'habitants de leurs communes, observations, pour certaines, déjà été déposées par ailleurs

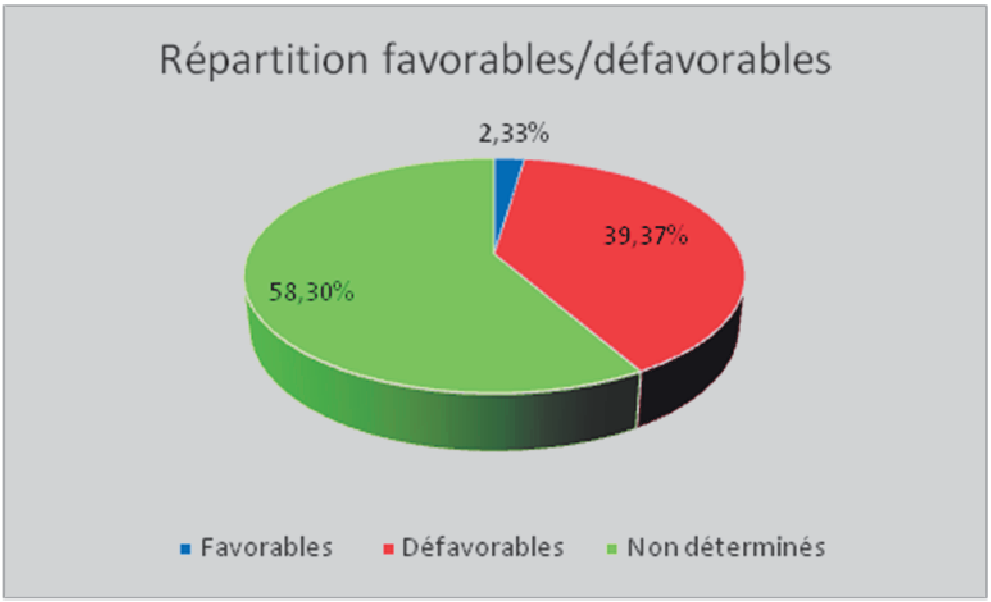
❖ 23 observations sont issues d'échanges de mails entre la commission d'enquête et des collectivités, généralement en complément d'observations déjà déposées

V.2.2.b Autres caractéristiques quantitatives

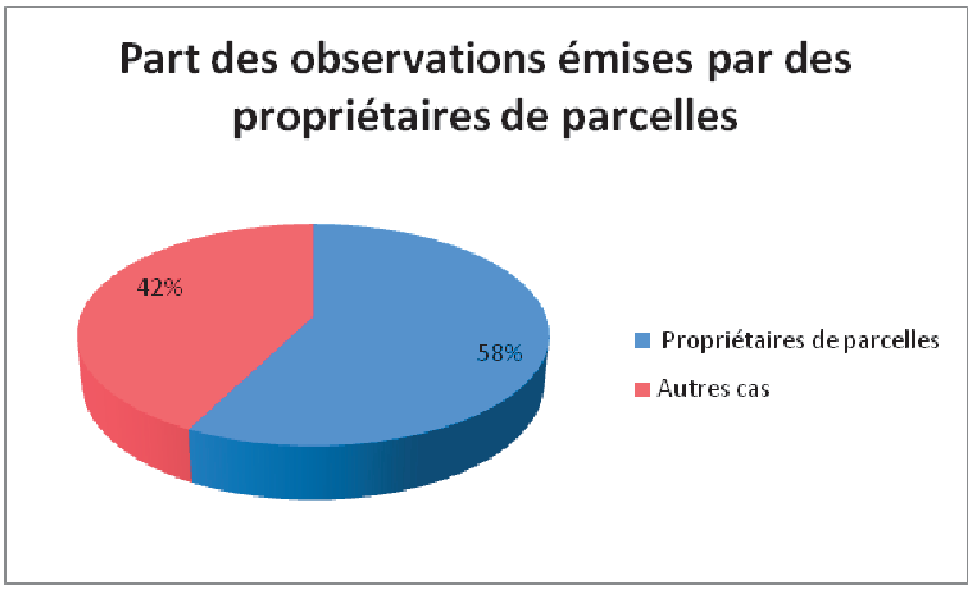
- Un tiers des observations vient en doublon d'au moins une autre (à l'identique ou en complément) :



- Si près de 40% des observations se prononcent clairement en défaveur du projet, près de 60% des auteurs ne se déterminent pas sur un avis favorable ou défavorable au projet. La part des avis favorables clairement exprimés est très peu significative.



- La majorité des observations, soit 58%, a été émise par des propriétaires de parcelles. Les autres sont principalement les PPA (communes pour l'essentiel) mais aussi quelques entreprises, et associations (cf. §V.2.1).



VI CLASSEMENT ET HIERARCHISATION DES OBSERVATIONS

VI-1 CRITERES D'ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme indiqué par ailleurs, la commission s'est interrogée sur la meilleure approche à adopter en termes de hiérarchisation et de classement.

Pour ce faire, elle a constaté que le dossier de l'enquête publique appelait une analyse sur différents aspects :

- Le dossier de base de la CdC (quelques feuillets et cinq cartes) pour lequel l'AUE avait informé longuement la commission sur l'aspect purement administratif, semblait juridiquement restreint en délimitant strictement le champ de l'enquête posé par la collectivité ; dans cet esprit, le directeur de l'AUE avait envisagé de procéder à une réunion d'information spécifique menée par Maître Soler-Couteaux, juriste de renom et conseil de l'AUE, afin d'expliquer à la commission qu'elles étaient les limites du champ de l'enquête publique.

- Le dossier soumis à enquête comportait évidemment un volet «avis des PPA», dans lequel la contribution des communes et intercommunalités occupait une très large place : extrêmement fourni (900 pages environ au sein desquelles de nombreuses cartes), sa complexité et sa technicité ont été, on peut le constater par ailleurs, une des préoccupations de la commission.

- Enfin, bien évidemment, les observations recueillies durant l'enquête se scindaient en différents groupes :
  - Particuliers (ou groupements de particuliers) interrogeant la commission sur leur(s) parcelle(s), essentiellement pour indiquer en quoi ils considéraient leur incompatibilité avec le classement ESA pour diverses raisons : nature des sols, zone urbaine, permis de construire ou d'aménager, etc. et pour en demander le retrait mais aussi, pour d'autres, proposer d'ajouter à la carte des surfaces supplémentaires. Bien évidemment, ce groupe représentait la part la plus nombreuse des contributions à analyser.
  - Communes fournissant une analyse ne figurant pas dans le dossier de base.
  - Communes complétant leur avis par des explications complémentaires (souvent suite à la demande de la commission, voir par ailleurs les emails adressés à certaines communes).
  - Communes indiquant que la contribution qu'elles avaient fournie en 2018 pouvait être considérée comme leur avis PPA.

- Particuliers, associations ou collectifs soulevant des questionnements ou avançant des opinions générales, politiques, éthiques ou autres. Cette partie des observations regroupait la majorité des arguments et analyses pour ou contre le classement.
- Particuliers, associations, organismes ou collectivités évoquant diverses questions.

La commission décidait de classer dans cet ordre les éléments à analyser.

Il était convenu de les hiérarchiser en les indiçant sur le registre de travail mis en place bien en amont et alimenté par les diverses sources à savoir : le registre numérique « Publilégal », les mails via « Publilégal » ou personnels, les observations recueillies en permanences, les courriers de la Boite Postale dédiée et, évidemment, les avis des PPA présents dans le dossier, complétés (ou non) par les communes en cours d'enquête ou, pour quelques-uns, ceux dont la commission avait reçu des superpositions de cartes adressées par l'AUE une semaine avant la fin des permanences.

Cette méthode de regroupement systématique permettait de pouvoir répartir les tâches entre les membres de la commission en étant certain de n'en omettre aucune, de pouvoir échanger avec le porteur de projet en sachant que tel numéro ne pouvait identifier qu'une seule et même observation, que les membres de la commission pouvaient permuter la prise en charge d'une observation sans le moindre risque d'erreur ou d'oubli, chacun connaissant simultanément ce que faisaient tous les autres, et, enfin, que le système était en permanence en capacité :

- ✓ de pouvoir éditer sous plusieurs formats numériques (Word, Excel …) n'importe quelle partie de l'ensemble,
- ✓ de permettre à chacun de traiter ses propres observations, de lister celles qui étaient en cours, nouvelles ou bien traitées,
- ✓ d'autoriser le président de la commission à affecter telle ou telle observation à l'un à la place de l'autre, chacun en étant informé,
- ✓ d'éditer en permanence les observations classées par indice croissant,
- ✓ enfin, de pouvoir lister les observations en croisant les informations, par exemple tel(s) commissaire(s) et tel(s) thème(s), tel(s) thème(s) avec tel(s) état du traitement, etc.

A noter que, lors de cette enquête, la commission a dû faire face à un nombre très important de doublons ; là encore, le système permettait de les relier entre eux, ce qui permettait un traitement beaucoup plus efficace mais aussi quasi exhaustif.

Ces doublons se présentaient sous divers aspects :

- Soit il s'agissait de doublons « purs » c'est-à-dire sans apport d'information nouvelle entre une (ou plusieurs) observation(s) : le cas typique étant celui de la personne venant en permanence puis faisant une contribution par internet et, parfois même, rajoutant un courrier postal (en recommandé ou non). Dans ce cas-là, le doublon était considéré comme sans intérêt direct et classé dans un chapitre de regroupement comme « non exploité ».

- Soit il s'agissait de doublon de complément, par ajout d'une carte ou d'un document, auquel cas une observation était traitée sur le fond et l'observation complémentaire était annotée comme « complément de l'observation n° x » et indicée comme l'autre.
- Soit il s'agissait de cas identiques mais, par exemple, déposés par des personnes différentes, des parents par exemple, ou bien des habitants d'un même lotissement, sur des numéros de parcelles soit identiques, soit voisines, voire mixtes : dans ce cas, une observation était traitée sur le fond et les autres renvoyées à celle-ci avec une mention du genre « cf. obs. n° x ».

VI-2 METHODOLOGIE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS

Les observations, ainsi classées et hiérarchisées, étaient réparties pour analyse entre les membres de la commission en fonction :

- des permanences tenues de façon à ce que chacun traite les cas vus en face à face avec le public,
- des zones géographiques qui s'agrégeaient aux lieux de permanence,
- de cas qui pouvaient avoir lien avec la connaissance d'un PLU ou d'une carte communale (au travers d'une enquête antérieure), ou simplement du territoire ou encore d'un cas particulier ou technique etc.

Mais aussi en tenant compte des thématiques.

En effet, dès le mois d'octobre, la commission avait réfléchi aux différents thèmes soulevés par le dossier ; ces thèmes, élaborés lors des diverses réunions de la commission, tentaient de couvrir, au mieux, les sujets transversaux.

En dehors des thématiques binaires dont, essentiellement, la notion d'observation « favorable » ou bien « défavorable », les thématiques suivantes, qui ont été complétées et affinées en cours d'enquête, se présentaient schématiquement ainsi :

- Concernant les particuliers :
  - la notion de compréhension des arguments ou des cartes,
  - celle concernant l'échelle des cartes,
  - les exemples s'appuyant sur des avis juridiques, des jugements, des expertises,
  - évidemment les questionnements concernant les critères (dont très souvent la pente supérieure à 15 %), la méthode d'élaboration de la carte,
  - le lien avec des zones constructibles dans un PLU, une carte communale ou l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'un certificat d'urbanisme,
  - les aspects liés à l'organisation de l'enquête publique, tout particulièrement le choix des lieux de permanence, l'adresse du site du registre dématérialisé et du mail mis à la disposition du public.

- Concernant certaines observations, anonymes ou non :
  - des considérations d'ordre politique dont, pour l'essentiel, des interrogations sur la période de l'enquête durant les derniers jours de la campagne électorale des élections municipales,
  - voire, parfois, des allégations politiciennes ou ab hominem noyées au milieu d'arguments politiques,
  - l'analyse du concept « stratégique ».

- Concernant les PPA :
  - la question liée aux deux phases : la première de consultation entre octobre 2018 et janvier 2019 puis la seconde d' « avis PPA » au sens strict se déroulant du 10 juillet au 10 octobre,
  - la question de la construction de la carte stratégique agricole par élaboration de la tache urbaine, avec, dans plus d'un tiers des communes, une analyse du critère des pentes de 15 %,
  - la mise en cause de la méthode « géomatique » appliquée pour établir la carte face à la connaissance du terrain de la part des élus et / ou opposants.

En fonction de ces thèmes, listés sur le registre numérique de travail, chaque membre de la commission notait, pour chacune des observations dont il avait la charge, le ou les thèmes évoqués.

On trouvera par ailleurs, une analyse statistique de ces sujets, soit par thème strictement, soit par regroupement de thèmes suivant la pertinence recherchée ; ainsi, la question des 15 % de pente, qui est fortement présente, peut recouper tout aussi bien la notion des critères que celle de la méthode, peut être présente dans les arguments des particuliers tout autant que dans les observations des PPA, soit dans le dossier soumis à enquête, soit dans les compléments d'information reçus en cours d'enquête.

Ainsi, la commission s'est-elle réparti la masse de dépouillement en s'appuyant sur l'outil numérique de travail mis en place ; elle a fait cela « au fil de l'eau » de façon à pouvoir tenir les délais impartis par la loi.

Ce faisant, en fonction des charges de chacun, elle a ajusté au fur et à mesure la répartition pour équilibrer le nombre d'observations à traiter entre les uns et les autres.

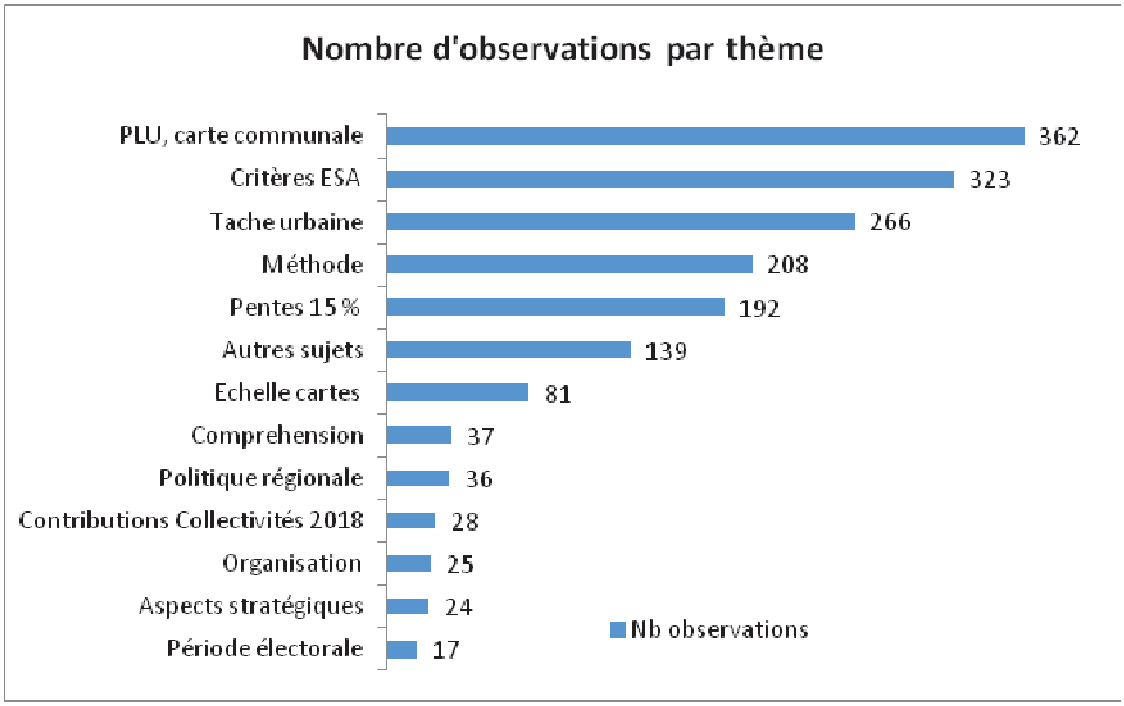
Lors de réunions de cadrage successives, l'équilibre entre le classement par nature ou origine permettant d'indicer les observations, se trouvait confronté à l'analyse, qui s'enrichissait constamment des thèmes transversaux recensés.

Cette situation a amené la commission à regrouper des thématiques prévues au départ et évoluant en cours d'enquête ou, à l'inverse, à créer de nouveaux thèmes apparus durant le dépouillement.

VII ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

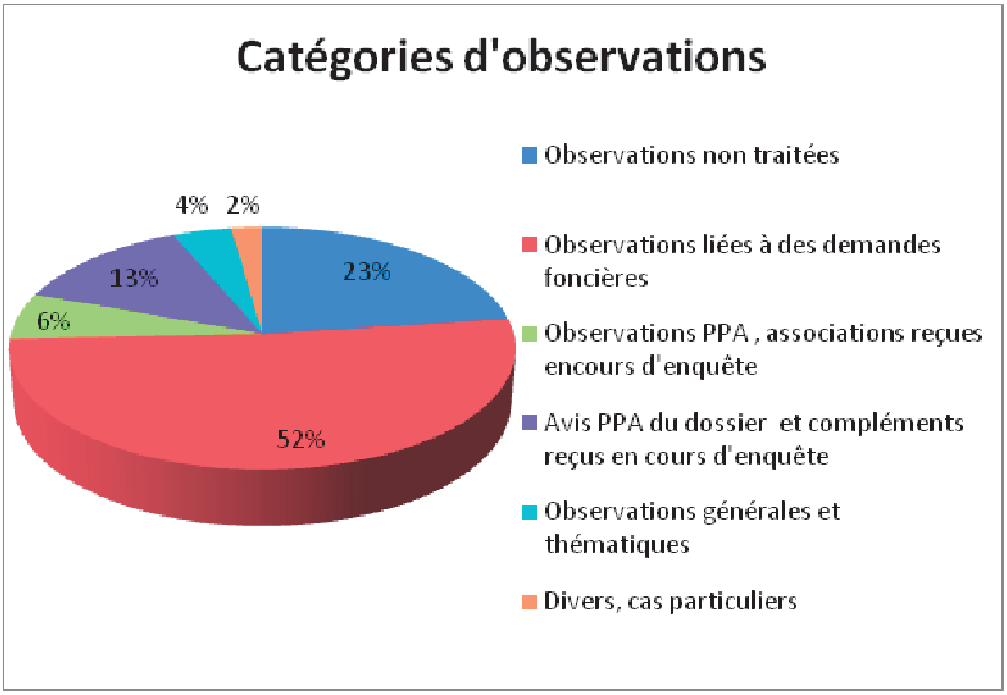
❖ Sur les 1085 observations, les thèmes les plus fréquemment évoqués, de manière isolée ou cumulative sont les suivants :

1. les sujets en lien avec le problématiques locales d'urbanisme (PLU, carte communale,…)
2. les critères relatifs aux ESA (hors pente 15%), essentiellement le caractère cultivable et irrigable des terrains
3. la mise à jour de la tache urbaine et la notion d'artificialisation
4. la méthode d'élaboration de la carte des ESA
5. le critère de pente inférieure ou égale à 15%

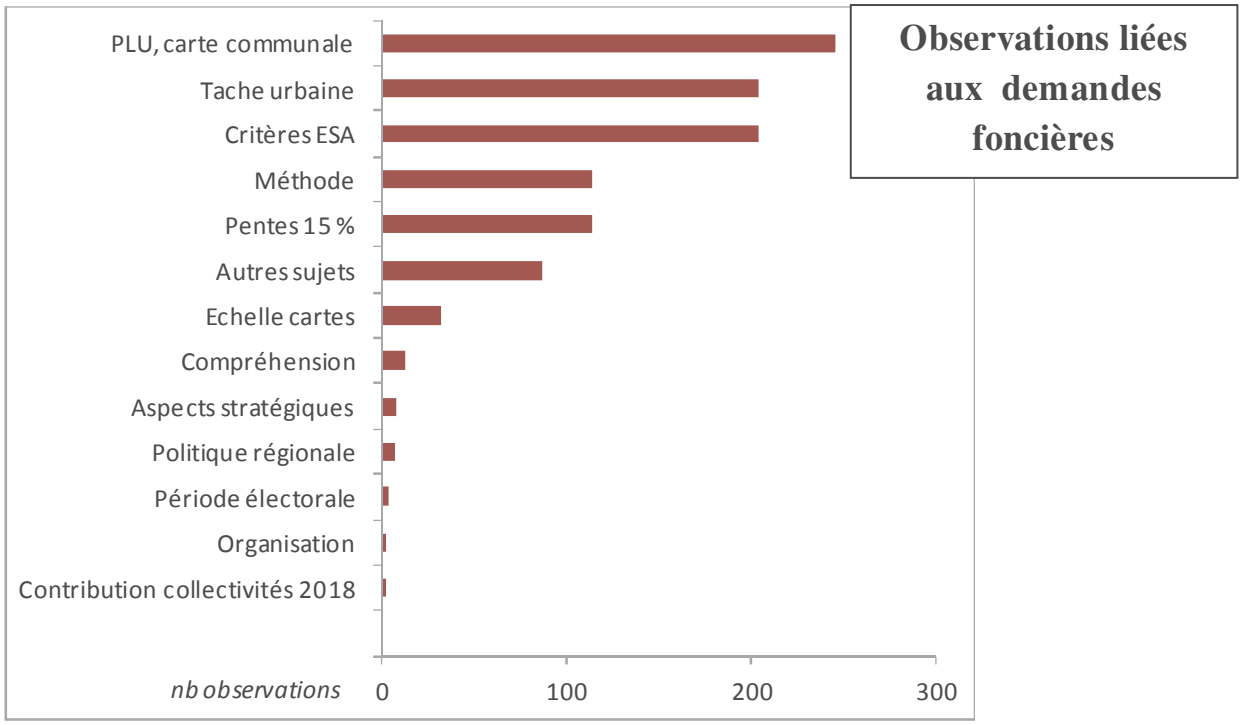


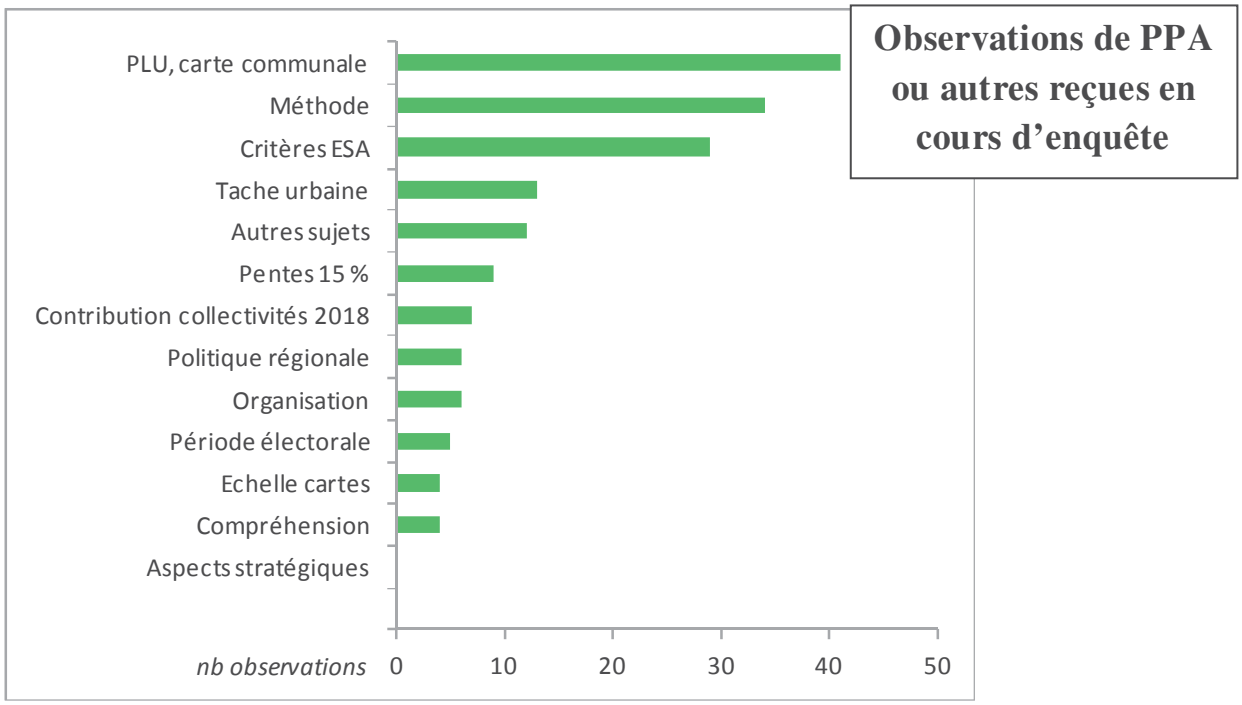
❖ Les observations ont été « catégorisées » par la commission, notamment pour la présentation du PV de synthèse, de la façon suivante :

- Les observations non traitées (23%) : la majorité correspond aux doublons « purs » (même contenu, même auteur), quelques-unes à des sujets hors du champ de la présente enquête, ou encore inexploitables.
- Les observations liées à des demandes foncières (52%) : généralement émanant de particuliers ou de groupements de particuliers, plus rarement de communes, elles concernent des demandes liées à une ou plusieurs parcelles, sur une commune en particulier.
- Les observations de PPA « nouvelles » (qui n'avaient pas émis d'avis avant l'enquête) ou d'associations reçues en cours d'enquête (6%) ; il s'agit principalement d'observations émanant de communes.
- Les avis des PPA, constituant le fond du dossier d'enquête publique, et leurs éventuels compléments reçus en cours d'enquête (13%) ; il s'agit principalement d'observations émanant de communes.
- Les observations générales et thématiques (4%) : elles évoquent l'ensemble du projet, souvent sur la totalité du territoire insulaire.
- Les observations diverses ou couvrant des cas particuliers (2%) : carrières, déchets, campings....

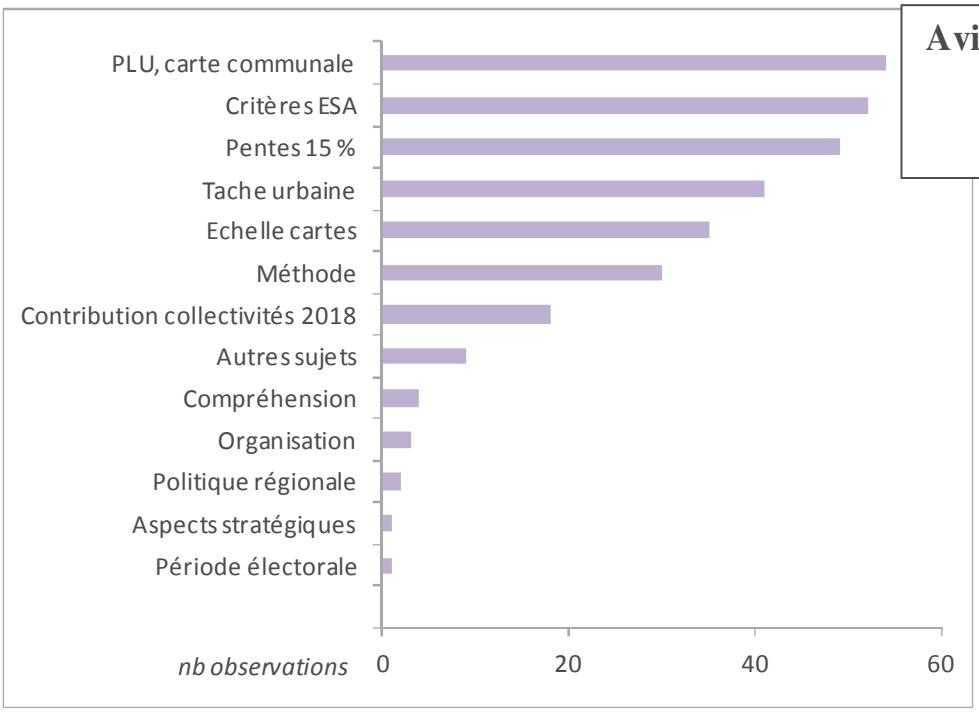


❖ Les graphiques ci-dessous permettent d'appréhender la répartition des thèmes par catégorie d'observations :

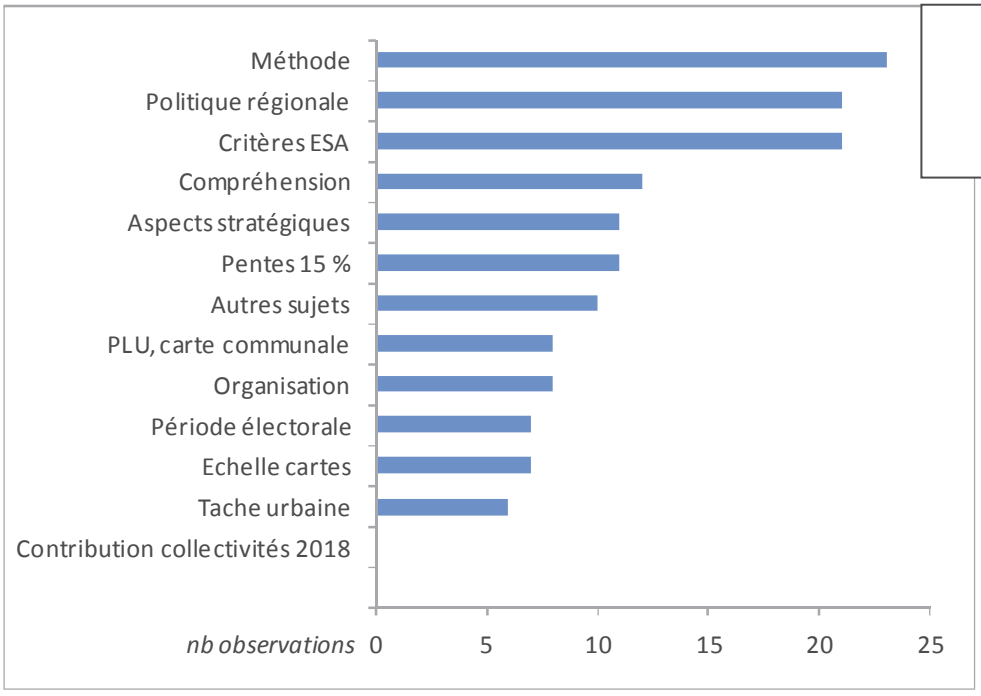


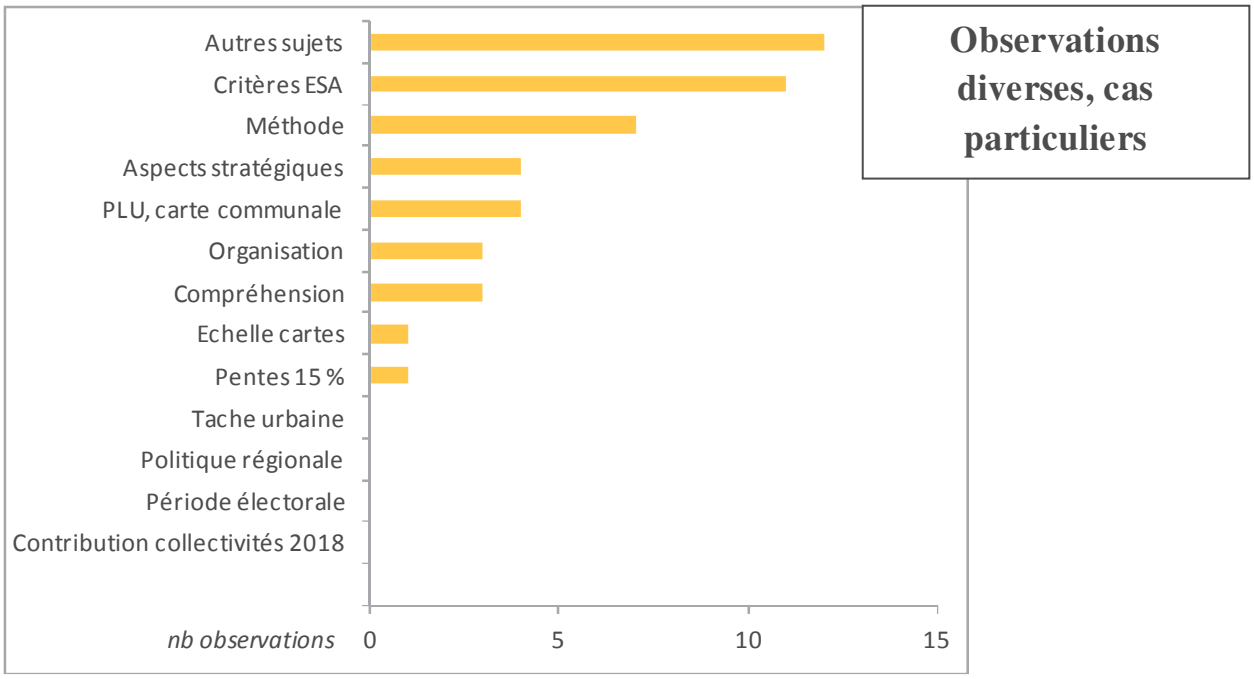


Avis PPA (dossier) et compléments



Observations générales et thématiques




Observations diverses, cas particuliers
Autres sujets
Critères ESA
Méthode
Aspects stratégiques
PLU, carte communale
Organisation
Compréhension
Echelle cartes
Pentes 15 %
Tache urbaine
Politique régionale
Période électorale
Contribution collectivités 2018
nb observations
0
5
10
15

VIII SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

VIII-1 REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Compte tenu des conditions exceptionnelles liées au covid 19, la commission est entrée en possession de l'ensemble des 15 registres d'enquête mis à la disposition du public, de l'ensemble des pièces jointes et de courriers relevés à la boite postale le 20 mars 2020.

Le 17 avril elle remettait le procès verbal de synthèse (270 pages) au porteur de projet :

Monsieur le Président
Conseil Exécutif de Corse
Hôtel de la Collectivité de Corse
22 cours Grandval BP 215
20187 AJACCIO Cedex

Monsieur le Président,

En application de l'article R.123-18 :

« *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations*».

Compte tenu des conditions exceptionnelles liées au Covid 19, la commission n'est finalement rentrée en possession des 15 registres d'enquête mis à la disposition du public, de l'ensemble des pièces jointes et de courriers relevés à la boite postale que le 10 avril 2020. Elle s'est attachée à vous rendre ce procès- verbal de synthèse dans les délais prescrits.

Ce document reprend les observations reçues par l'ensemble des voies possibles de transmission ouvertes lors de l'enquête publique, à savoir :

- les contributions reçues sur support papier ou numérique :
  - les registres papiers des 14 lieux de permanences prévus,
  - les courriers reçus dans la boite postale dédiée,
  - les observations adressées par email soit :
    - directement à un membre de la commission
    - via le mail dédié de Publilégal (plan-amenagement-developpement-padduc@enquête.publique.net),
  - les observations déposées via le registre dématérialisé http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquete.net

- les avis, observations, propositions ou contrepropositions concernent essentiellement les PPA jointes au dossier d'Enquête Publique ou reçues durant l'enquête, les demandes individuelles de particuliers, collectivités ou associations, les observations plus générales de particuliers, collectifs ou organismes divers …

Nous vous prions de bien vouloir transmettre en retour à la commission vos réponses et observations éventuelles concernant la totalité des observations ci-dessous en vous priant de bien vouloir y apporter une réponse individuelle (ou une réponse commune renvoyant à une observation de référence).
Vous noterez que les pièces jointes sont regroupées par ailleurs en annexes et sont identifiées par un système de référencement reprenant le numéro de l'observation.

Du point de vue du classement,

- les observations signalent leur origine :
  - par exemple *« publilegal n°…* » indique que cette observation a été recueillie via le site internet publilegal soit par mail soit sur le registre dématérialisé
  - alors qu'une autre sera référencée par exemple *« Boite Postale courrier n°…* » comme reçue à la boite postale dédiée à l'Enquête Publique.
- les observations sont classées chronologiquement:
  - par nature
  - mais aussi, peu ou prou, par hiérarchisation.

En sus du présent document papier, vous trouverez ci-joint une clé USB contenant toutes les informations.

Par ailleurs, vous aurez constaté que le public ou les PPA ont soulevé des questionnements qu'on retrouve de façon plus ou moins croisée dans certaines observations prises individuellement.

Sans que cette liste soit exhaustive, s'y retrouvent:

- l'organisation de l'enquête
  - la période, la durée,
  - la concomitance avec la campagne électorale des municipales,
  - les lieux de permanences choisis,
  - le registre numérique et le mail associé,
    - adresse longue et fastidieuse,
    - difficultés d'accès au dossier en téléchargement
    - limitation à 2 Mo des fichiers en PJ du registre numérique,
  - la communication réduite aux seules annonces légales obligatoires,
- les difficultés de compréhension et, entre autres,
  - l'absence d'explications sur la méthode de construction de la carte,
  - la détermination des zones agricoles stratégiques par enlèvement de la « tache urbaine »,
  - la technicité requise pour analyser cartes et avis des PPA,

- la difficulté à situer « sa » parcelle sur la carte ESA à l'échelle du 1/50.000 ainsi que les difficultés techniques de superposition des cartes.

De plus, la commission a identifié un certain nombre de thèmes dont vous trouverez quelques exemples ci-après, sans que, là encore, cette liste soit exhaustive:

- les PPA qui proposent des zonages ESA différents ou des surfaces « excédentaires » comme par exemple dans l'observation n° 60 ou encore la n° 1036 ainsi que l'observation n° 510 ou même les n°18 et 19,
- les PPA qui ont un DOCOBAS ou des diagnostics / expertises agricoles dont l'observation n° 49 ou encore la n° 68 ou la n°672,
- des demandes de prise en compte des zones urbaines de plan locaux opposables et/ou de PC valides comme, entre autres, pour l'observation n° 272 ou l'observation n° 90 ou n° 532,
- des argumentaires juridiques indiquant des fragilités juridiques ou des risques de contentieux soulevés par des avocats ou des experts tels que dans l'observation n° 757 ou bien par exemple les n° 232, 718,
- des remises en cause des critères ou plutôt de leur application, dont essentiellement la pente supérieure à 15 % ou l'artificialisation des sols et les carrières comme par exemple dans l'observation n° 42 ou bien n° 220 ou encore l'observation n° 332,
- des particuliers faisant référence à des jugements ou procédures comme dans l'observation n° 572 ou encore l'observation n° 527 ou 671,
- les questions interrogeant les enjeux et la méthode dont, entre autres, l'observation n° 126 ou n° 5, tout comme le n° 369 mais aussi l'aspect stratégique comme évoqué dans l'observation n° 620 ou n° 130,
- les erreurs manifestes d'appréciation ou les zonages qui semblent perçues comme contraires au bon sens comme par exemple dans les observations n° 674, 589, ou encore 980,

autant d'éléments typologiques sur lesquels la commission remercie le porteur de projet de bien vouloir formuler ses observations et remarques en retour.

Les thèmes ou arguments ci-dessus se retrouvant de manière plus ou moins croisée dans nombre d'observations, la commission est en attente, par ailleurs, d'une réponse à chacune des observations ci-dessous numérotées de 1 à 1086.
Celles-ci sont répertoriées dans l'ordre suivant: observations non traitées, observations individuelles, communes et intercommunalités reçues en cours d'enquête, communes et intercommunalités figurant dans le dossier PPA, observations générales ou thématiques, divers cas particuliers.
En fait, en soustrayant les premières, non traitées, qui sont soit des doublons, des erreurs ou des observations hors champ de l'enquête, le nombre d'observations à analyser réellement se réduit à environ 800.

Dans l'attente de vos réponses dans les meilleurs délais possibles, compte tenu des difficultés occasionnées par le Covid 19.
Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Pour la Collectivité de Corse,

Reçu en main propre
le présent document de 270 pages
à Ajaccio
le ...27. avril 2020

Signature
Jean-Philippe Peri

Pour la Commission d'Enquête,

Remis en main propre
le présent document de 270 pages
à Ajaccio
le 27. Avril 2020

Signature
Pour la commission d'Enquête
Gilles ROPERS

VIII-2 REPONSE DE LA CDC AU PV DE SYNHESE

Le rapport de la CdC en réponse au PV de synthèse est transmis à la commission d'enquête par voie dématérialisée le 22 juin et en main propre au Président de la commission le 24 juin.

U PRESIDENTE DI U
CUNSIGLIU ESECUTIVU DI CORSICA

LE PRESIDENT DU
CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

Réf. : GS/AD/20.91

Aiacciu, u 22 di ghjunghju di u 2020

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Je vous prie de trouver, en pièce jointe, le mémoire en réponse aux observations de votre Commission sur l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse visant au rétablissement de la carte des Espaces Stratégiques Agricoles.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Gilles SIMEONI

Monsieur Bernard LORENZI
Président de la Commission d'Enquête Publique
Modification n°1 du PADDUC
Visant au rétablissement de la carte des ESA

Palazzu di a Cullettività di Corsica — Hôtel de la Collectivité de Corse
22, corsu Grandval — 22, cours Grandval
BP 215 – 20187 Aiacciu cedex 1 — BP 215 – 20187 Ajaccio cedex 1
Tel. : 04 95 20 25 25 - Indirizzu elettronicu / Courriel : contact@isula.corsica

Il s'agit d'un document de 112 pages numérotées de la page 0 à 111, présenté dans les pages suivantes.

Enquête publique du 10 février au 13 mars 2020 relative à la modification n°1 du PADDUC concernant l'adoption d'une carte des espaces stratégiques agricoles suite aux contentieux ayant entrainé l'annulation de celle approuvée en 2015.

RAPPORT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE SUSVISEE

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 5

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 9

2.1 Le choix de la durée d'enquête 9

2.2 Le choix de la période 9

2.3 Le choix des lieux de permanence de l'enquête : 10

2.4 La participation à l'enquête publique 11

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE 12

3.1 la méthode d'établissement de la carte 12

3.1.1 Méthode de cartographie 12

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques 21

3.2 Modalités d'application du PADDUC et effets de la carte 24

3.2.1 Cadre général 24

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) 26

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme 32

3.3 Compréhension des avis PPA joints au dossier d'enquête 45

3.4 Se situer sur la carte 46

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 47

4.1 De manière générale 47

4.2 Le cas des propositions établies sur la base d'expertises agricoles ou DOCOBAS 51

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS 53

5.1 Des documents d'urbanisme peu nombreux, anciens et surdimensionnés ... 53

5.2 C'est aux documents locaux d'urbanisme de tenir compte du PADDUC dans un rapport de compatibilité 58

5.3 Spécificités de la planification urbaine en Corse 59

5.4 Demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables 60

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS 61

6.1 Les difficultés à prendre en compte les autorisations d'urbanisme dans la cartographie régionale des ESA 61

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement 61

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation 62

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs 62

6.2 Un ESA ne remet pas en cause une autorisation d'urbanisme devenue définitive 63

6.3 La prise en compte des autorisations d'urbanisme reste possible dans le document local d'urbanisme 63

6.4 Sur les démarches ne constituant pas des autorisations d'urbanisme 64

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif 64

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir 64

6.5 Sur les jugements « s'imposant » au PADDUC 65

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES 66

7.1 Sur l'allégation d'un vice de forme affectant la procédure 66

7.1.1 Dossier incomplet 66

7.1.2 Procédure non adaptée 66

7.2 Sur le Fond : la prise en compte des erreurs manifestes d'appréciation identifiées par le Tribunal administratif de Bastia 68

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri 68

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type 72

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi 73

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle 73

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie 73

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE 75

8.1 Les demandes de modification des critères 75

8.2 Les demandes de modification de la méthode d'application des critères pour l'établissement de la carte 77

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique *77*

8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation *84*

8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères *89*

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES 90

9.1 S'agissant des jugements relatifs au PADDUC 90

9.2 S'agissant d'autres jugements et procédures 93

9.2.1 Sans lien avec le PADDUC *93*

9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC *94*

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE 96

10.1 Concernant l'efficacité du dispositif ESA 96

10.2 concernant la vocation urbaine d'espaces plats en zone agglomérée à enjeux de développement 98

10.3 Concernant le retard dans l'application des dispositions du PADDUC et ses effets 101

10.4 Concernant la prise en compte des contributions et avis des PPA 102

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION » 103

11.1 compte tenu de droits à bâtir considérés comme acquis 103

11.2 En raison de projets d'infrastructure et d'équipement public ou d'intérêt général108

11.3 En raison de l'absence d'espaces actuellement cultivés 109

11.4 En raison de l'intégration *a contrario* d'anciennes surfaces cultivés 110

11.5 En raison de la non prise en compte de parcours boisés a fort potentiel et de faible pente 111

1 INTRODUCTION

En application de l'article L.4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC « *définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. […]*

Il définit les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent et il détermine notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.»

L'article L. 4424-11-II de ce même Code prévoit que le PADDUC « *peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

À partir des éléments du diagnostic territorial qui constatait que la progression de l'urbanisation et la dispersion des constructions plus ou moins désordonnée affectait particulièrement les terres à potentialités agricoles, conduisant à un risque de disparition du potentiel productif de la Corse à relativement court terme, et sur la base des orientations du projet de société, l'Assemblée de Corse a décidé, entre 2012 et 2015, de recourir à l'habilitation conférée par l'article L.4424-11-II pour identifier des espaces stratégiques au regard des enjeux de préservation de la potentialité agricole, et de développement de la production. Comme l'expose plus en détail le paragraphe 3 de ce rapport, ces espaces ont été définis par des critères de potentialité agronomique et de cultivabilité ou par la possibilité d'irrigation et la cultivabilité. Ils ont également fait l'objet d'une représentation cartographique à l'échelle du 1/50 000, dont les modalités d'élaboration sont précisées dans les pièces écrites du PADDUC et rappelées au paragraphe 3 de ce rapport.

Cette définition des espaces stratégiques agricoles et leur représentation graphique produisent des effets directs sur les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme en l'absence de document de planification de portée inférieure (SCoT, PLUi, PLU, carte communale).

Les collectivités chargées de l'élaboration des documents de portée inférieure établissent leurs propres cartographies, objectifs, orientations, et règlements (par exemple, des zonages et un règlement d'urbanisme pour ce qui concerne les PLU),

dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, également expliqué et illustré au paragraphe 3 de ce rapport. En résumé, la cartographie des ESA du PADDUC et les dispositions réglementaires qui y sont associées ne produisent pas d'effet sur les délivrances d'autorisation d'urbanisme sur les communes couvertes par un SCoT ou un document local d'urbanisme.

Le PADDUC, approuvé en octobre 2015, est entré en vigueur le 25 novembre 2015, et a fait l'objet d'un certain nombre de procédures contentieuses de la part de particuliers, collectivités, associations, entreprises, la plupart motivées par le fait que les requérants pensaient subir un préjudice du fait des cartographies du PADDUC et notamment celles des ESA, et ce alors même que ces cartographies ne produisaient d'effet direct que dans un nombre de cas limité.

Certains contentieux ont abouti à l'annulation totale par le Tribunal Administratif de Bastia de la cartographie des ESA intégrée au document approuvé fin 2015, pour des motifs de forme, suite à une irrégularité constatée durant l'enquête publique (illégalité dite externe). La Collectivité de Corse n'a pas fait appel de ces jugements et a décidé de rétablir l'intégrité du document de planification au moyen de la procédure de modification, qui est parue adaptée considérant qu'en annulant la seule carte des ESA, le TA de Bastia a par la même reconnu que la disparition de cette carte n'affectait pas l'économie générale du PADDUC, et qu'il devait donc en être de même de son « rétablissement ». L'objet de la modification n°1 du PADDUC porte donc de manière exclusive sur l'établissement d'une cartographie des espaces stratégiques agricoles.

D'autres jugements du tribunal administratif ont motivé l'annulation partielle de la représentation des ESA pour des motifs de fond, sur des secteurs des communes de Calvi et Peri. Ces jugements ont été contestés en appel par la Collectivité de Corse. La Cour Administrative d'Appel de Marseille, partant du constat de l'annulation totale de la carte des ESA pour motif de forme, devenue définitive du fait de l'absence de recours de la Collectivité de Corse, a prononcé un non-lieu à statuer, rejetant les différents recours. En conséquence, les questions de fond qui avaient été soulevées par les deux jugements en question n'ont pas été arbitrées en appel.

L'ensemble des autres procédures contentieuses engagées contre le PADDUC se sont soldées par des décisions à l'avantage de la Collectivité de Corse, les juridictions administratives confirmant systématiquement, non seulement la légitimité de la Collectivité à définir les espaces cartographiés, les échelles de cartographie, le respect du principe de libre administration des collectivités, ou encore du principe d'équilibre et rejetant les allégations d'erreur d'appréciation sur les différents cas de figure examinés (à l'exclusion des deux précités sur un secteur de Calvi et d'I Peri).

Au moment d'engager l'élaboration de la carte des ESA en vue de son intégration au PADDUC, la Collectivité de Corse s'est donc trouvée totalement confortée sur le fait que le contenu de la cartographie de 2015 était globalement très pertinent et que les motivations qui avaient présidé à l'identification des différents espaces étaient particulièrement robustes.

Les principes et la méthode d'élaboration du dossier de modification, incluant notamment les modalités d'association des personnes publiques, tels que fixés par délibération de l'Assemblée de Corse, ont donc visé exclusivement à une mise à jour des informations permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles (notamment du fait de la progression de l'urbanisation depuis la date à laquelle avait été établie la donnée utilisée pour la représentation cartographique de 2015), ainsi que, le cas échéant, le recensement d'éventuelles erreurs qui n'auraient pas été constatées à l'occasion de cette mise à jour, en plus de celles pointées sur les communes de Calvi et d'I Peri par les jugements les concernant.

Il était donc exclu d'apporter quelque modification que ce soit aux critères de définition des espaces stratégiques agricoles et aux modalités techniques de leur représentation cartographique, et ceci pour deux raisons :

- La première d'ordre juridique : la procédure de modification, dans le cadre de laquelle s'inscrit la présente procédure, cation ne doit en aucun cas porter atteinte à l'économie générale du PADDUC (seule la procédure de révision permettant de telles modifications) ;
- La deuxième d'ordre politique : la volonté assumée de s'inscrire dans le respect total de la notion d'ESA telle que définie dans le PADDUC voté en 2015 (volonté au demeurant confortée par la teneur des jugements rendus par les juridictions administratives) ;

Dans le cadre de la procédure de modification dont s'agit, l'élaboration du dossier de modification a inclus une large phase de concertation avec les collectivités locales.

Cette phase de concertation avait pour objectif d'actualiser les informations disponibles concernant l'urbanisation, de manière à limiter le plus possible les risques d'erreur d'appréciation.

A l'occasion de cette phase, certaines communes ont pu se méprendre sur la portée et la finalité de l'exercice, et ont considéré que la modification pouvait être l'occasion de réexaminer les critères de définition des ESA, de revoir le principe d'assignation d'une vocation agricole à ces espaces, ou encore de procéder à des adaptations des cartographies « à dessein », c'est-à-dire pour éviter de compromettre la réalisation d'un projet non agricole qui leur paraissait opportun.

Pour les motifs évoqués précédemment, la Collectivité n'a évidemment pas retenu ces propositions dans le projet de cartographie qu'elle a établi, et qu'elle a ensuite soumis pour avis aux PPA. Certains des avis de personnes publiques rendus au moment de la consultation formelle et joints au dossier d'enquête témoignent d'une déception de certains maires, qui considèrent, à tort, qu'il n'a pas été tenu compte de leur contribution. Il importe donc de rappeler dès l'introduction de ce mémoire que le fait de tenir compte d'une contribution ne consiste pas à accepter une demande, dès lors que celle-ci n'est pas cohérente ou compatible avec les principes fixés par le PADDUC en 2015, confirmés ou largement validés en juillet 2018 par les juridictions

administratives, ou que la dite demande dépasse le cadre de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'enquête publique a permis de recueillir des avis relatifs à des situations individuelles relevant de deux grandes catégories :

- Les doléances de propriétaires privés contestant que leur bien immobilier ait une vocation agricole ;
- Les doléances de collectivités contestent cette vocation agricole à une échelle plus large, par exemple celle d'un secteur du territoire communal.

Ces deux grandes familles d'observations nous livrent des enseignements importants qu'il nous semble important de bien mettre en évidence, avant d'apporter des réponses circonstanciées dans les pages qui suivent :

- La valeur vénale du foncier constructible, dans un contexte insulaire marqué par des phénomènes objectifs de hausse drastique des prix du foncier et de l'immobilier, est un facteur puissant d'incitation à contester la vocation agricole d'un terrain : c'est le phénomène contraire qui aurait été étonnant. La rareté des documents de planification locaux et lorsqu'ils existent, leur propension à quelquefois avoir une approche extensive des possibilités de construction, ont abouti à la généralisation d'un système dans lequel chacun croit de bonne foi avoir un « droit à construire », alors que l'inconstructibilité reste la règle et la constructibilité l'exception ;
- Le fait que la grande majorité des observations formulées dans le cadre d'un procédure relative au PADDUC porte sur des questions de constructibilité parcellaire est révélateur des carences de l'île en matière de planification locale de l'urbanisme. Ces questions ont en effet vocation à être réglées à l'échelle du PLU ou du PLUI. L'absence quasi-générale de tels documents provoque un report des attentes sur le PADDUC, en méconnaissance de la portée et des effets d'un tel document. Le PADDUC est ainsi perçu à tort, par les citoyens voire par des élus, comme le document fixant les possibilités de construire y compris dans le détail. Or, les usages du sol à la parcelle ont vocation à être réglés à l'échelle, non du PADDUC, mais des documents d'urbanisme locaux.

Ces points étant rappelés, les éléments ci-après sont organisés de manière à répondre le plus efficacement possible au PV de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête.

Ils reprennent, dans le même ordre, les différents thèmes identifiés, en les détaillant de manière à traiter dans leur diversité les observations formulées, lesquelles font l'objet de réponses particulières en annexe 2 de ce rapport, chaque fois que cela est possible, par renvoi exprès au(x) paragraphe(s) du rapport qui apporte(nt) l'éclairage sur le ou les sujets évoqués.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

La commission d'enquête porte à notre connaissance quelques observations qui questionnent l'organisation générale de l'enquête publique, en particulier :

Le choix de la durée d'enquête ;

Le choix de la période ;

Le choix des lieux de permanence de l'enquête ;

La participation à l'enquête.

2.1 LE CHOIX DE LA DUREE D'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 10 février au 13 mars 2020 sur l'ensemble du territoire insulaire, à travers des permanences réparties sur le territoire, ainsi qu'une boîte mail dédiée et un registre en ligne. Il n'est pas rappelé ici les modalités de cette enquête qui sont précisées dans l'avis d'enquête publique du dossier.

Ainsi, la durée de cette enquête a été de 32 jours, ce qui d'une part, répond aux obligations légales (un mois *minimum*) et d'autre part, est apparu comme suffisant pour permettre le recueil des observations du public au regard de l'objet limité de la modification portant exclusivement sur la carte des ESA, et en comparaison de l'enquête publique de 2015 qui concernait tout le PADDUC et avait duré deux mois.

2.2 LE CHOIX DE LA PERIODE

Certaines observations demandent pourquoi l'enquête s'est tenue près de deux ans après le jugement du Tribunal Administratif de Bastia ayant annulé la carte des ESA approuvée en 2015, et pourquoi s'est-elle tenue pendant la campagne électorale des municipales 2020.

Comme cela est exposé de manière plus détaillée au paragraphe 3.1 relatif à la méthode d'établissement de la carte et en particulier au paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques, l'enquête a été précédée, de juillet à octobre 2019, de la consultation des personnes publiques associées, pour recueillir leur avis sur le projet de carte soumis à enquête et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles avaient également été saisies auparavant entre octobre 2018 et février 2019 pour contribuer à l'élaboration de la carte dans le but de palier le plus possible les lacunes des bases de données régionales en matière d'urbanisation, afin de sécuriser la prochaine carte. Chaque phase de consultation a été évidemment suivie d'un temps d'analyse des contributions.

De même, des débats à l'Assemblée de Corse, consultée deux fois, à la Chambre des Territoires, les nombreuses questions orales en début de session, des réunions avec les associations de maires et celles de l'environnement ont permis, courant 2018 et

2019, aux responsables politiques et aux associations de réfléchir et préparer leurs réponses au dossier d'enquête.

Ce calendrier préalable à l'enquête publique a donc été de nature à préparer les échanges entre l'ensemble du public et la commission d'enquête, entre le 10 février et 13 mars 2020.

Combiné aux délais légaux de publicité, il a amené l'enquête aux portes des élections municipales de 2020.

Considérant l'objet de l'enquête, celle-ci étant territoriale, la campagne électorale des municipales n'avait pas à faire obstacle à sa tenue.

La date de début de l'enquête n'a donc pas été décalée après les élections municipales. En effet, il s'agissait tout d'abord d'éviter de perdre du temps pour restituer une carte des espaces agricoles à protéger de l'urbanisation croissante, mais aussi d'éviter une approbation du rapport impossible pendant la période de réserve relative aux élections territoriales prévue en mars 2021 (six mois avant les élections).

Ainsi, la fenêtre de temps retenue pour le déroulement de l'enquête apparaît comme opportune, voire la seule possible eu égard aux contraintes et exigences ci-dessus rappelées.

2.3 LE CHOIX DES LIEUX DE PERMANENCE DE L'ENQUETE :

Concernant les lieux de permanence de l'enquête, ils ont été choisis en poursuivant deux objectifs :

- Mailler le territoire régional de sorte que toute personne habitant en Corse soit à une distance raisonnable d'un lieu de permanence ;
- Être au plus près des enjeux agricoles eu égard à l'objet de l'enquête.

Ainsi, à partir d'une liste de sites potentiels, diverses communes et communautés de communes ont été contactées pour discuter de la disponibilité de leurs locaux et de leur matériel en vue de la tenue de l'enquête publique ou de leur aide pour surveiller le dossier et le registre, et envoyer des copies régulières de ce dernier. Cela a conduit à écarter certains sites initialement pressentis faute de disponibilité (manque de place, travaux en cours…).

Il a donc été choisi :

- pour le Valincu, Vighjaneddu ;
- pour l'Extrême Sud et l'Alta Rocca, Sotta et Livia ;
- pour la région d'Aiacciu, Afà ;
- pour la côte orientale, Linguizzetta et Sularu ;
- pour la Balagne, Calinzana et Belguddè ;
- pour la région de Bastia, Lucciana ;

- Pour le Nebbiu et la Conca d'Oru, Patrimoniu ;
- Pour le Cap Corse, Luri ;
- Pour le centre corse, Francardu et Riventosa ;
- Pour l'Ouest Corse (Liamone, Spelunca), Christinacce.

Les communes d'Afà et de Lucciana, ont ainsi été préférées aux communes d'Aiacciu et Bastia, compte tenu de leur position géographique par rapport à ces bassins de vie et de la prégnance des enjeux agricoles, comparativement plus importants qu'à Aiacciu et Bastia.

2.4 LA PARTICIPATION A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux phases de consultation des personnes publiques, toute personne publique ou privée a été invitée à participer à cette consultation.

Ces personnes ont été informées grâce à la publication de l'avis d'enquête :

- Dans deux journaux différents, à 15 jours puis à une semaine du démarrage de l'enquête et une semaine après le début de l'enquête (soit une fois de plus que ne le prévoient les textes)
- Sur le site officiel de la Collectivité (site dont les visites sont très nombreuses) et via le profil de la Collectivité de Corse sur les réseaux sociaux tels que Facebook ;
- Sur les lieux de permanence de l'enquête ;
- Dans les préfectures et sous-préfectures.

En outre, la Collectivité a sollicité toutes les communes de Corse pour qu'elles procèdent à l'affichage de l'avis qu'elle leur a transmis.

Aussi, la communication relative à l'enquête a été au-delà de ce qu'impose la législation et l'information générale a donc pu très largement circuler.

Il est à noter, d'ailleurs que :

- le nombre d'observations recueillies (près de 1000 observations) ;
- la nombre important de visites du site internet de la Collectivité de Corse pendant l'enquête (avec un bandeau jaune très remarqué en page d'accueil du site annonçant l'enquête et donnant accès au dossier d'enquête), bien supérieur aux périodes « normales » ;
- le nombre de visites sur le site dédié à l'enquête (site du registre en ligne abritant le dossier d'enquête numérique, plus de 6000 visites sur le dossier) ;

démontrent que l'échange a bien eu lieu.

En effet, à titre d'exemple, le nombre de visites sur le site du registre en ligne, ainsi que le nombre d'observations total, ne sont que faiblement inférieurs à l'enquête de 2015 qui avait pourtant porté sur tout le PADDUC tandis que celle-ci n'a porté que

sur la carte représentant les ESA, et qui avait vraisemblablement donné satisfaction quant à l'information et la participation du public : près de 6400 visites contre environ 7500 en 2015, près de 1000 observations auxquelles s'ajoutent les 100 avis préalables des PPA (qui n'existaient pas en 2015) contre 1133 en 2015.

En outre, si les premières observations ont mis en avant que les dossiers en téléchargement étaient lourds et par conséquent longs à télécharger, la Collectivité de Corse s'est montrée réactive en décomposant les dossiers et en allégeant les fichiers pour améliorer l'accès au dossier dès la première semaine d'enquête sans pour autant altérer la qualité des cartes, cruciale pour le bon accès à l'information.

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE

3.1 LA METHODE D'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

3.1.1 Méthode de cartographie

3.1.1.1 Définition des ESA

Les espaces stratégiques agricoles sont définis sur le fondement de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales [1] et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC en matière de développement d'une agriculture productive et de préservation des espaces qui permettraient d'assoir ce développement, en particulier l'orientation stratégique n°14 :

« Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- ***protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement[2], au titre des espaces stratégiques, soit a minima 105 000 ha ;***
- *maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;*
- *protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».*

[1] « *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

[2] Sources SODETEG + GéODARC + OEHC

Cet extrait du PADD permet également de rappeler qu'au-delà des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC vise aussi la préservation d'autres espaces agricoles, pastoraux, naturels ou forestiers, afin de valoriser les potentiels productifs de l'île.

Ce PADD, adopté en 2013, puis approuvé et entré en vigueur avec l'ensemble du PADDUC en novembre 2015, fonde les dispositions adoptées par ailleurs dans le PADDUC et le schéma d'aménagement territorial. Il constitue le fondement politique du PADDUC. Il demeure aujourd'hui inchangé car les divers contentieux relatifs au PADDUC n'y ont porté aucune atteinte.

Aux termes du PADD, les ESA recouvrent donc :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale ;*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

Les livrets III – Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires du PADDUC reprennent également ces critères.

Par exemple, l'extrait du Livret IV – Orientations règlementaires (p. 48) repris dans le dossier d'enquête publique (Annexe 0) rappelle que :

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
	Espaces Stratégiques Agricoles

Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;

  ou

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

3.1.1.2 Méthode d'élaboration de la carte

a) Une élaboration concertée

L'élaboration de la cartographie des ESA (mais également celle des autres espaces agricoles, naturels, sylvicoles, etc.) à partir des études disponibles a été travaillée, discutée puis validée à l'issue de 3 comités techniques[3], de visites de terrain et 2 comités de pilotage[4] s'étant tenus de mars à juillet 2014.

[3] Comité technique composé de techniciens de : ODARC, OEHC, OEC, Chambre d'agriculture 2A, Chambre d'agriculture 2B, ONF, CRPF, DDTM 2A, DDTM 2B, DREAL, DRAFF.
[4] Comité de pilotage composé de : M. le Préfet de Corse ; M. le Préfet de Haute-Corse ; Le Président de l'ODARC ; La Présidente de l'OEHC ; Le Président de l'OEC ; La Présidente de l'Association des maires de la Corse-du-Sud ; Le

b) Fondée sur des données de référence

Le Livret IV - Orientations Règlementaires du PADDUC (p. 145) explicite, dans son chapitre intitulé « *Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles* » la nomenclature et les différentes sources retenues pour la transcription cartographique des ESA, rappelées ci-après.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

- Ainsi, afin de repérer les espaces cultivables à potentialité agropastorales, trois sources d'informations ont été mobilisées :
  - À titre principal, l'étude établie par le bureau d'étude SODETEG entre 1975 et 1981, à titre principal mais celle-ci ne couvrait pas le Niolu et la Plaine Orientale, faute de temps et de moyens, et compte tenu que ces territoires faisaient déjà l'objet d'une reprise agricole ;
  - Le référentiel pédologique approfondi pour compléter les données en plaine orientale (information disponibles que dans certaines plaines de Corse) ;
  - L'inventaire Forestier National (IFN) pour compléter les données sur le Niolu et les coteaux de Plaine Orientale non couvert par les deux données précédentes.

La première source mentionnée est l'étude « ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE » dite étude « SODETEG » car

Président de l'association des maires de la Haute-Corse ; Le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de la Corse ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse ; Le Président du Parc Régional Naturel de la Corse ou son représentant ; Le Président et les représentants du Centre Régional de la Propriété Forestière ; La Présidente de l'Association U Levante ; Le Président de l'Association U Polpu ; Les membres du Comité Stratégique PADDUC ; Le représentant de la DRAAF ; Le représentant de la DDTM de la Corse-du-Sud ; Le représentant de la DDTM de la Haute-Corse ; Le représentant de la DREAL.

réalisée par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen. Cette étude cartographique réalisée entre 1975 et 1981 au niveau régional est basée sur l'analyse de la potentialité agro-pastorale et forestière des sols de l'île par l'inventaire et la compilation des éléments de pédologie, de déclivité, de couvert végétal (structure, espèce dominante…), de stock semencier, etc., ces éléments étant repris dans le schéma et le tableau ci-après (extrait de la notice méthodologique de l'étude SODETEG, p. 20) :

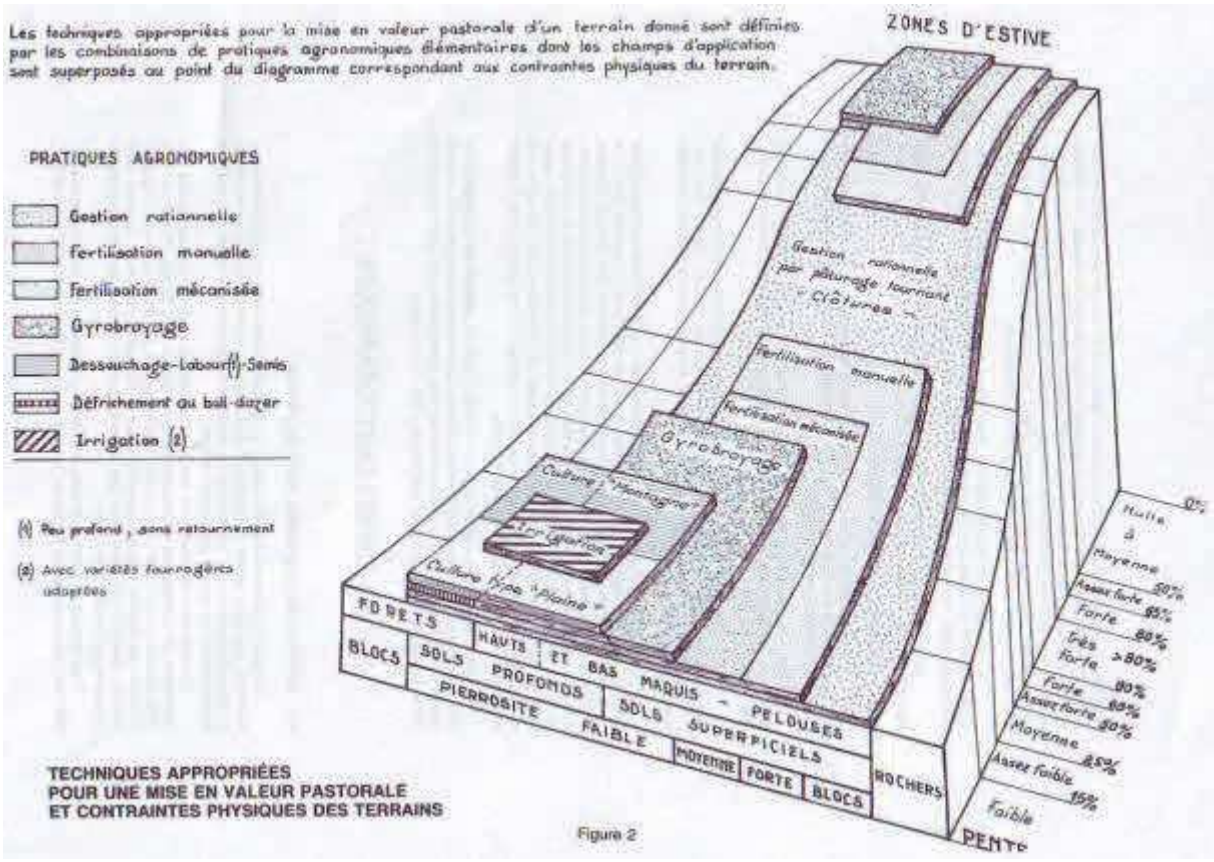


TABLEAU I
Éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse : Clé de cartographie

Recouvrement des ligneux hauts	Contraintes à la mécanisation	Unités cartographiques	Sigles	(voir la légende)
50-100 %	Quelconques	Forêts denses ou assez claires	XY 1,2	Espace forestier actuel
25-50 %	Fortes	Forêts claires ± embroussaillées	XY 3,6,7,9	
	Faibles	absence de strate herbacée	XY 6	
		présence d'une strate herbacée	PB 1→4	Espace pastoral améliorable (sylvo-pastoral)
5-25 %	Faibles	Zones aménageables en pré-bois		
	Très faibles	Haies, parcelles cultivables, bocage	CPB 1→4	
	Fortes	Maquis et landes avec ou sans régénération forestière	m, m' H M, M' AS	Espace de réserve
0- 5 %	Fortes			
	Faibles	Zones pastorales améliorables sans labour	P 1→4	Espace pastoral améliorable
	Très faibles	Zones éventuellement labourables	CP 1→4	
		Zones actuellement cultivées	C,j,v,V	Espace agricole actuel
Zones à végétation très claire ou nulle : R, r, s, e, E, et zones urbanisées			U,u	Éléments complémentaires

Extrait de la méthode SODETEG : travaux de cartographie et de terrain à partir d'analyse de la profondeur du sol, la pierrosité, la pente, le stock semencier, etc.

Ces éléments recueillis *in situ*, ont été retranscrits sous forme d'espaces sur une cartographie à l'échelle 1/25000.

Ont ainsi été répertoriés par cette étude :

- **L'espace pastoral améliorable** qui se distingue notamment par son ouverture (végétation ligneuse haute faible ou absente), des capacités de production fourragère avec une faible pierrosité de surface et une pente globalement inférieure à 50% permettant la mécanisation, et qui fait l'objet d'une classification au regard du potentiel de production fourragère et du caractère cultivable ;
- L'espace forestier actuel ;
- L'espace de réserve, il s'agit de parcours décrits comme difficiles à aménager, pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés qui affichent diverses contraintes à la mécanisation telles que la pente ou la pierrosité mais un faible niveau de recouvrement par la végétation ligneuse haute ;
- **L'espace agricole actuel** qui recouvre les zones alors cultivées : cultures herbacées, jardins, vignes et vergers ;
- Des éléments dits complémentaires, où l'on retrouve les espaces non exploitables : sols nus érodés, rochers, plans d'eau, marais et zones humides, espaces alors urbanisés.

Parmi ces espaces, les catégories retenues pour les ESA sont :

- L'espace pastoral améliorable cultivable ;
- L'espace pastoral améliorable à forte et très forte potentialité, sans recouvrement de ligneux (ou faible) et dont la pente est inférieure à 15%, obtenu par recoupement de l'espace pastoral améliorable avec le modèle numérique de terrain de l'IGN ;[5]
- L'espace agricole actuel (soit les zones cultivées autour des années 80).

Cette cartographie des potentialités agro-sylvo-pastorales de la Corse ne couvrant pas les secteurs de la Plaine Orientale et du Niolu, les ESA de ces zones sont, eux, issus de la consolidation des données du Registre Pédologique Approfondi (RPA – GéODARC), de l'Inventaire Forestier National (IFN) et du Modèle Numérique de Terrain (MNT) de l'IGN.

- Par ailleurs, concernant le deuxième critère des ESA, les espaces cultivables équipés d'infrastructures d'irrigation ou en projet d'équipement structurant ont été identifiés grâce aux données de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse (OEHC) croisées avec le modèle numérique de terrain de l'IGN.

[5] Institut Géographique National

Enfin, les périmètres de régimes forestiers ont été exclus, ainsi que les groupements de bâtis à travers la suppression de la tache urbaine (voir ci-après).

Cette méthode de cartographie a fait l'objet de nombreuses observations lors de l'enquête publique en 2015, lors des contentieux contre le PADDUC et lors de cette enquête.

En particulier est critiquée l'ancienneté de la source de données principale qu'est l'étude SODETEG. Pourtant, le caractère cultivable d'un espace, qui tient en particulier à sa topographie et sa pédologie, ne varie pas de manière significative sur un temps si court, sauf en cas d'urbanisation, de décapage des sols, de pollution ou encore de conquête par la forêt. C'est une donnée fiable, qui était déjà utilisée dans les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA devenue commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) et de manière probante dans divers contentieux.

La mise à jour de ces données a donc porté sur l'évolution de l'urbanisation (et les compléments issus d'autres données dans les secteurs géographiques non couverts).

Lors des contentieux relatifs au PADDUC, cette méthode de cartographie a été maintes fois validée au fond et les moyens tirés de prétendues erreurs manifestes d'appréciation ont été rejetés dans presque tous les contentieux (27 sur 29 jugements et deux désistements), à l'exclusion de deux, considérant une insuffisante prise en compte du niveau d'urbanisation (cf. ci-après).

Aussi, cette méthode élaborée collégialement et validée par le juge, a été employée pour établir la cartographie des ESA objet de la présente modification, en portant une attention particulière à l'inventaire du bâti au moyen des données les plus récentes disponibles.

Considérant que la même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 a été employée pour la cartographie objet de la présente modification, aux mises à jour près de l'urbanisation, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 pointé dans certaines observations est donc techniquement impossible.

Afin de tenir compte, d'une part, de l'évolution de l'urbanisation intervenue depuis l'approbation du PADDUC, susceptible d'affecter la cultivabilité des espaces et d'autre part, des erreurs manifestes d'appréciation pointées par le tribunal administratif, il est donc apparu nécessaire de mettre à jour la tache urbaine (voir ci-après) utilisée pour « détourer » les ESA, en actualisant les données utilisées et en les complétant avec de nouvelles données disponibles. Cela a donc engendré une diminution des ESA cartographiés (cf. ci-après).

c) Mises à jour via l'exclusion de la tache urbaine

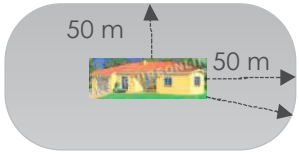
La méthode de constitution et de mise à jour de cette tache urbaine est précisée dans le **rapport de présentation** du dossier d'enquête publique.

Il s'agit d'une construction purement informatique et cartographique, fondée :

- d'une part, sur une méthode mise au point en 2008 par le CERTU (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, désormais intégré au CEREMA) et régulièrement employée dans les exercices de planification urbaine ;
- et d'autre part, sur les données relatives à l'occupation des sols, principalement bâtie, issues de la BDTOPO de l'IGN (base de données dite topographique de l'IGN, à partir de laquelle est dressé le SCAN 25 de l'IGN), elle-même établie par photo-interprétation d'orthophotographies combinée aux données du cadastre, et éventuellement complétées d'un millésime plus récent du cadastre comme c'est désormais possible.

Elle permet, de façon synthétique d'assembler les groupements de bâtis.

Sur chaque bâtiment un tampon de 50 mètres (en gris ci-contre, comme dans la carte en annexe 7 du dossier d'enquête) est ajouté.



Les tampons qui se recoupent sont assemblés. De façon schématique, en agglomérant les tampons qui se recoupent, on obtient une image grossière des espaces consommés par le bâti.

Puis, afin de représenter de façon plus fidèle les regroupements de bâti et d'exclure les bâti isolés, on procède à une érosion de 50 m de la tache précédemment obtenue.

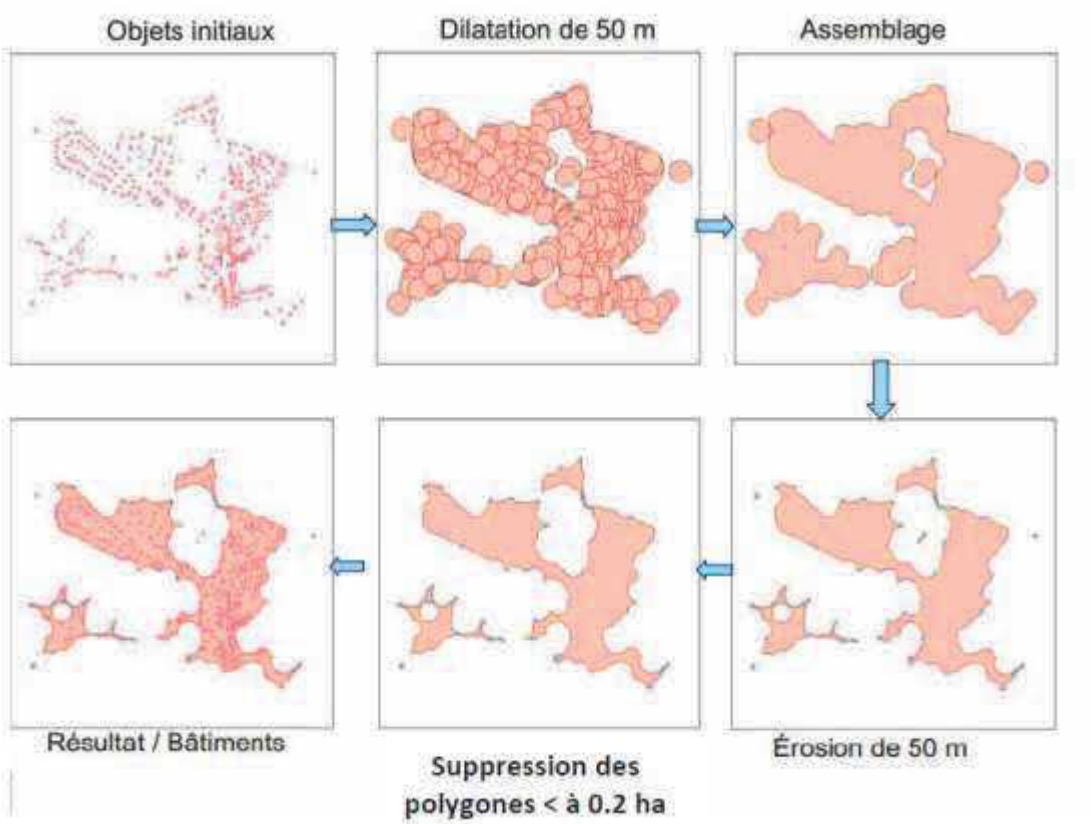
Ainsi, quand les bâtiments sont isolés, c'est-à-dire, en raison de la méthode choisie, éloignés de plus de 50 mètres d'autres constructions, aucune tache grise n'apparait. De plus, le choix a été fait :

- Sur l'ensemble de la région, d'extraire de la tache urbaine les surfaces inférieures à 0.20 ha, soit 2000 m² car considérés comme non constitutifs de tissu urbain et non visibles aux échelles de représentation choisies (1/100000 et 1/50000, 1mm² sur la carte au 50 000e représentant 2500m²) ;
- Au sein des principaux pôles urbains, de combler les « trous » dans la tache urbaine de moins de 2 ha (ce qui d'ailleurs peut éclairer les observations des associations U Levante et Pietralba autrement).

Enfin, les routes et autres infrastructures ne sont pas prises en considération mais elles sont couvertes par la tache lorsqu'elles sont au milieu du bâti.

Ainsi, la tache urbaine englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m, ainsi que d'autres types d'espaces artificialisés (par exemple : les aéroports, zones industrielles, etc.).

Ainsi pour schématiser, la construction de la tache urbaine s'effectue de la manière suivante :



Comme exposé dans le livret III du PADDUC (SAT), la tache urbaine est donc « *une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements de bâtis.* ***Elle n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé****, au sens du code de l'urbanisme (caractérisé dans le livret IV par un faisceau de critères et d'indices)* » (PADDUC, Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9). À titre d'exemple, trois bâtis distants de moins de 50m formeront une tache urbaine sur les cartes au 100 000e du PADDUC et seront exclus des ESA sur la carte au 50 000e dès lors que leur regroupement représente plus de 2000m², alors que juridiquement, ils ne pourront être considérés comme un espace urbanisé.

En outre, la tache urbaine tient compte de la réalité physique des constructions existantes (sous réserve du laps de temps nécessaires pour l'enregistrement dans les bases de données), sans considération de leur caractère légal ou non. Il s'agit d'une simple indication géographique. Le simple fait qu'un bâti soit figuré dans les cartes du PADDUC n'a pas pour effet de lui conférer un caractère légal. *A contrario*, l'absence sur les cartes du PADDUC d'un bâtiment régulièrement édifié est sans incidence juridique ou administrative sur ce bâti.

Enfin, il est important de préciser que toute cartographie et tout document de planification observent nécessairement un temps de retard par rapport à la réalité du terrain, lié au temps de collecte de l'information puis de production de la carte

ou du plan, d'autant plus important que l'échelle est imprécise (petite échelle) et induisant par conséquent des lacunes.

De plus, même pour une actualité donnée, l'exhaustivité des données disponibles à l'échelle régionale ne peut jamais être garantie à 100% et il n'est pas possible de procéder à un contrôle et un inventaire comme cela peut être fait pour un PLU à l'échelle communale.

Ainsi, la « *tache urbaine 2015* » présente sur les cartes du PADDUC approuvé est basée essentiellement sur l'artificialisation de 2013. En effet, la BD TOPO® IGN de 2014, basée sur les orthophotographies de l'été 2013 et le cadastre de 2013 voire 2012, était la dernière donnée cartographique disponible au moment de l'arrêt du projet le 20 novembre 2014 et de sa transmission aux Personnes Publiques Associées pour avis et celle-ci ne garantissait que 95% d'exhaustivité du bâti pour l'actualité 2013.

Depuis, de nouvelles bases de données cartographiques sont parues. La mise à jour de l'artificialisation dans le cadre de la présente modification a ainsi été réalisée sur la base de la BD TOPO® 2017 de l'IGN (issue du traitement de l'orthophotographie de 2016) et de la couche Bâti du cadastre Etalab d'avril 2019, complétées par les contributions des communes et intercommunalités reçues entre octobre 2018 et février 2019.

Désormais, comme le cadastre a été entièrement vectorisé en Corse, une donnée est publiée tous les trimestres, à partir de laquelle les millésimes de la BDTOPO sont également mis à jour annuellement.

Ainsi, au vu des observations signalant des lacunes dans la représentation du bâti, et des données actualisées depuis l'édition de la carte en juillet 2019, il sera possible de procéder à une nouvelle mise à jour à l'issue de l'enquête, pour l'approbation de la carte le cas échéant. Néanmoins, comme précisé ci-avant, l'exhaustivité à l'instant t n'est pas possible et la précision de la carte vis-à-vis de l'urbanisation doit aussi être appréciée en rapport avec son échelle.

Enfin par ailleurs, certaines collectivités ont fait remonter à travers leurs observations des erreurs dans la répartition temporelle de l'évolution de la tache urbaine (avant/après PADDUC) figurant sur la carte de l'évolution de la tache urbaine (Annexe n° 1) et chiffrée dans le rapport de présentation. Après vérification, il s'avère effectivement qu'une partie de l'artificialisation dite « *réalisée postérieurement au PADDUC* » relève en réalité d'une artificialisation réalisée antérieurement au PADDUC (mais non détectable dans les bases de données alors disponibles et non signalée lors de l'enquête publique de 2015). Les données de mise à jour du cadastre étant lacunaires et cette distinction temporelle n'étant pas nécessaire à la procédure de modification du PADDUC, la Collectivité de Corse propose de retirer le chiffrage de ces surfaces dans le rapport de présentation (p. 4). La Carte de l'évolution de la tache urbaine, intégrée au dossier à titre d'illustration, ne fera, dans tous les cas, pas partie des documents du PADDUC opposables à l'issue de la modification.

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques

Certaines collectivités objectent que leur avis ou leur contribution n'a pas été pris en compte dans la cartographie des ESA, ou encore que leur avis ne figure pas au dossier d'enquête, alléguant un vice de forme (cf. paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées). En parallèle, au vu de ces observations, certains particuliers ne comprennent pas en quoi a consisté la consultation des collectivités.

Afin d'y répondre, il convient de rappeler la distinction entre les différentes phases lors desquelles les personnes publiques ont été consultées (qui sont parfois confondues) et les éléments issus de ces consultations qui peuvent être intégrés ou non dans la cartographie des ESA dans le cadre de la présente modification.

3.1.2.1 Consultation préalable à l'établissement de la carte pour la mise à jour de l'artificialisation

Comme le rappelle le rapport de présentation de la modification, première pièce du dossier d'enquête publique :

> « *La délibération N°18/262 AC du 26 juillet 2018 prévoyait la consultation des communes et des intercommunalités afin de viser la meilleure actualisation de l'urbanisation, au-delà de la seule base de données cartographique disponible à ce moment-là, c'est-à-dire la BD TOPO® 2017 (à jour de l'urbanisation de 2016).* »

Ainsi, cette première phase de consultation des collectivités ne relevait pas d'une obligation fixée par le Code Général des Collectivités Territoriales mais a été fixée par la délibération de l'Assemblée de Corse qui encadre les modalités de la modification.

En outre, cette consultation précédait l'élaboration de la nouvelle carte afin de recueillir auprès des communes des données utiles à la dite élaboration, mais ne visait en aucun cas à permettre aux communes consultées d'émettre un avis sur un projet de carte déjà réalisé.

Cette première phase a donc consisté à solliciter les communes et intercommunalités pour qu'elles contribuent à l'actualisation des données relatives à l'artificialisation de leur territoire.

Concernant les modalités et les résultats de cette consultation, le rapport de présentation expose :

> *« Les collectivités ont ainsi pu renseigner une application cartographique en ligne spécifiquement créée pour la procédure de modification ou bien contribuer par tableur, sur une période allant du 2 octobre 2018 au 31 janvier 2019.*
>
> *122 communes ont participé à cette consultation. Celles-ci ont identifié 8500 parcelles artificialisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation ».*

Parmi les informations transmises par ces 122 communes, certaines n'ont pu être intégrées dans la nouvelle tâche urbaine : les parcelles bénéficiant d'une autorisation

d'urbanisme n'ayant pas été mise en œuvre [6] et les parties de parcelles non artificialisées (la tache urbaine ne comprenant que l'artificialisation effective – cf. chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie, et 8. Application des critères).

A contrario, **toutes les artificialisations communiquées par les 122 collectivités et confirmées par le cadastre ont été prises en compte dans la construction de la tâche urbaine (soit 150 ha retirés des ESA).**

En outre, cette première phase de consultation a été encadrée par **deux réunions devant la Chambre des Territoires élargie**[7] : l'une relative à la présentation de la procédure de modification (25/09/18), l'autre relative à la présentation et à la discussion des résultats de cette première consultation (01/07/19). Ces derniers ont également fait l'objet d'une présentation et d'une discussion au cours d'un **Comité de Pilotage** dédié[8] (01/07/19).

3.1.2.2 Saisine pour avis des « Personnes Publiques Associées » (PPA) sur le projet de modification préalablement à l'enquête publique

Suite à la 1e phase de consultation exposée ci-dessus, un projet de carte a été établi et le projet de modification a été arrêté par le Président du Conseil Exécutif le 2 juillet 2019 (arrêté n° 19/364 CE) puis soumis pour avis aux « PPA » (Personnes Publiques Associées[9]). Cette 2e phase de consultation est, elle, une obligation prévue par le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L. 4424-14 et L. 4424-13) et précède l'enquête publique.

À l'issue des 3 mois impartis (juillet à octobre 2019), 100 personnes publiques associées se sont exprimées :

- 93 communes ;
- 4 EPCI : CAPA, CAB, Celavu-Prunelli, Costa verde ;
- Les deux chambres d'agriculture départementales ;

---

[6] Cependant, ces informations ont été utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha (sur les 122 communes ayant répondu).

[7] à tous les EPCI à fiscalité propre et aux PETR

[8] Composition du COPIL : Le Président du Conseil Exécutif de Corse ; Le Président de l'Assemblée de Corse ; Les Présidents d'Offices et Agences de la Collectivité de Corse ; Un représentant de chaque groupe politique de l'Assemblée de Corse ; Le Président du CESEC et deux membres désignés par son Président ; Le représentant de l'Etat en Corse ; Un représentant de chaque chambre d'agriculture de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre de commerce et d'industrie de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre des métiers de Corse-du-Sud, de Haute-Corse et de Corse ; Un représentant de chaque association départementale des maires et présidents d'EPCI de Corse-du-Sud et de Haute-Corse ; Le représentant du Comité Régional de la Propriété Forestière ; Le représentant du Parc Naturel Régional de Corse ; Un représentant de chaque association agrée de protection et de défense de l'environnement ; L'INAO.

9 Les PPA comprennent : le Préfet, les communes ou leurs groupements à fiscalité propre, ainsi que les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et le centre régional de la propriété forestière.

- La Préfète de Corse.

Seuls ces avis transmis lors de cette 2e phase de consultation, sur le projet de carte qui devra être soumis à enquête publique, doivent être portés au dossier d'enquête publique et non le travail technique remonté lors de la 1e phase relatif à la mise à jour de l'artificialisation, qui a été utilisé pour établir ce projet de carte.

En d'autres termes, sont joints au dossier d'enquête, les avis qui portent sur le document soumis à enquête et non des contributions sollicitées en amont pour élaborer ce document.

Ainsi, certaines observations, telles que la n°369 de la commune de San Gavinu di Carbini, qui pointent l'absence, au dossier d'enquête, de certains avis des PPA, et en tirent argument pour souligner une prétendue fragilité juridique, font en réalité référence non pas aux avis des PPA, mais aux contributions en amont des communes et intercommunalités, comme en témoignent d'ailleurs les dates des courriers cités.

Aussi, contrairement à ce qui est indiqué dans certaines observations, l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées figurait bien dans le dossier d'enquête publique.

3.1.2.3 Consultation de l'ensemble du public pendant l'enquête publique

Enfin, après cette phase de consultation des PPA, le projet arrêté a été soumis à enquête publique, avec l'ensemble des avis des PPA le concernant.

Si celle-ci est destinée à informer et recueillir l'avis de l'ensemble du public, rien n'interdit aux personnes publiques de s'exprimer à nouveau ou pour la première fois.

Ainsi, lors de cette phase, 18 collectivités n'ayant pas émis d'avis lors de la phase précédente ont transmis leurs observations et 38 collectivités ont réitéré ou précisé un avis déjà transmis précédemment.

Au total, ce sont donc 118 personnes publiques qui se sont exprimées sur le projet de carte lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête (sans compter donc leur représentation à la Chambre des Territoires ou au COPIL).

In fine, a posteriori de l'enquête, la carte pourra être modifiée pour tenir compte des conclusions de l'enquête portant sur la totalité de ces avis et les observations du public, et le projet de modification sera de nouveau présenté devant la Chambre des Territoires (et le CESEC[10]) avant approbation par l'Assemblée de Corse.

[10] Conseil Economique Social et Culturel de la Corse

3.2 MODALITES D'APPLICATION DU PADDUC ET EFFETS DE LA CARTE

3.2.1 Cadre général

Le code général des collectivités territorial (CGCT) donne au PADDUC _Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse_ pour objet (article L. 4424-9 du CGCT) :

- De définir *« une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial »*
- De fixer *« les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transport de personnes et de marchandises, de logistique, d'intermodalité d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique »*.

→Le livret II (PADD) du PADDUC répond à ces objets.

- De définir *« les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent »* et déterminer *« notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives »*.

→Le Livret III « Schéma d'Aménagement Territorial », ainsi que livret IV – « Orientations règlementaires » répondent quant à eux à cet objet.

Il dispose également que la destination générale des différentes parties du territoire fasse l'objet d'une carte à une échelle qui garantisse le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre.

→Il s'agit de la carte de destination générale des différentes parties du territoire au 100 000e.

Il place par ailleurs le PADDUC au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse, en soumettant notamment les SCoT, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales à une obligation de compatibilité avec lui, *« notamment **dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones** situées sur leur territoire et dans **l'affectation qu'ils décident** de leur donner, compte tenu respectivement de **la localisation indiquée** par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan »*.

Le PADDUC est donc un plan éminemment transversal, établi à l'échelle de l'île ; il prévoit et organise le développement et l'aménagement du territoire sur le temps long.

On retrouve cette transversalité dans les plans locaux d'urbanisme. Toutefois, ces derniers se distinguent du PADDUC :

- Par leur horizon temporel (une dizaine d'année contre une trentaine pour le PADDUC);
- Par leur échelle « à la parcelle » (le 5000e contre le 100 000e) ;
- Et surtout, par leur objet, leur portée, et leurs effets : **ils délimitent des zones, affectent les sols, et en règlementent l'usage, lorsque le PADDUC « localise », « indique », et donne une « vocation ».**

On ne peut donc assimiler le PADDUC à un document local d'urbanisme et attendre de lui de pouvoir déterminer la destination de sa parcelle et les règles d'utilisation qui s'y appliquent. En d'autres termes, le PADDUC ne « classe » pas/ ne zone pas en constructible/non constructible.

Seuls les documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale permettent de déterminer les règles applicables à une parcelle, et en leur absence, c'est le Règlement National D'urbanisme complété des lois Littoral et/ou Montagne qui définissent ces règles.

Le CGCT confère quelques attributions spéciales au PADDUC, lui permettant de comporter des dispositions qui, dans certains cas, sont directement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, ce qui est sans doute à l'origine de la confusion avec les effets d'un plan local d'urbanisme, bien que comme précisé ci-après, les modalités d'applications en diffèrent.

L'article L. 4424-11 du CGCT permet en effet au PADDUC :

- De préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales des lois Littoral et Montagne et ces précisions sont applicables, comme les lois Littoral et Montagne elles-mêmes, *« à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement » ;*
- De définir le périmètre de certains espaces géographiques limités, fixer leur vocation et prendre des dispositions relatives à l'occupation de leurs sols, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement. Cela peut s'accompagner de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. **Les dispositions du PADDUC applicables à ces**

espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, de PLU, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu.

→Les ESA relèvent de ce type d'espace et ils font l'objet de cartographies au 50 000e.

Ainsi, cette application potentiellement directe aux autorisations d'urbanisme sème le trouble sur le contenu du PADDUC et ses modalités d'application, et l'on peut croire qu'en l'absence de document d'urbanisme sur une commune, cas fréquent en Corse, on puisse tirer d'une simple lecture du PADDUC, une réponse claire et précise sur la règle applicable à sa parcelle.

Or la réalité n'est pas si simple car comme le précisait l'exposé des motifs du projet de loi relatif au PADDUC en 2011 : les « ***dispositions du plan relatives à ces espaces stratégiques ne tiennent pas lieu de plan d'occupation des sols, de plan local d'urbanisme approuvé ou de document en tenant lieu au sens de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc conduire à écarter le règlement national d'urbanisme*** »**.**

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

3.2.2.1 Premièrement les cartes du PADDUC n'organisent pas une lisibilité à la parcelle.

Rappelons qu'une parcelle de 2500m² ne représente qu'un carré d'un millimètre de côté sur la carte au 50 000e (1mm représente 50m) des ESA du PADDUC, tandis qu'elle est figurée de manière parfaitement lisible dans les règlements graphiques des plans locaux d'urbanisme ou documents en tenant lieu, dont l'échelle varie en général entre le 2000e (1mm représente 2m) et le 10 000e (1mm représente 10m).

Il est possible grâce aux informations disponibles sur le fond cartographique de la carte des ESA, telles que les routes, les lieux-dits, le bâti (dont la taille est évidemment exagérée pour les besoins de représentation)…, de repérer grossièrement le secteur géographique de sa parcelle, mais sauf à se situer loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un grand espace en jaune et d'être ainsi certain de la situation cartographique de sa parcelle, la plupart du temps, la question se posera au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges, l'interface entre tache urbaine et ESA, sans qu'il soit possible de déterminer précisément la situation vis-à-vis des ESA.

L'échelle retenue, dans le respect du principe de libre administration des collectivités et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, comme l'ont par ailleurs confirmé le Tribunal Administratif de Bastia puis la Cour Administrative d'Appel de Marseille, laisse donc une marge d'interprétation lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle pour apprécier la situation vis-à-vis de la cartographie du PADDUC.

3.2.2.2 Deuxièmement, l'autorité compétente dispose d'une marge d'interprétation qui ne se limite pas à la seule lecture de la carte

En outre, comme rappelé ci-avant, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA ne tiennent pas lieu de plan local d'urbanisme et le Règlement National d'Urbanisme reste applicable.

Ainsi, si de manière schématique, on peut considérer que dans les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme, où les dispositions du PADDUC relatives aux ESA sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, une demande de permis de construire sur une parcelle dont la localisation au sein des ESA du PADDUC ne souffrirait aucune ambigüité (par exemple loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un espace « jaune ») devrait être rejetée, **en réalité, l'autorité compétente dispose d'une marge d'appréciation qui lui permet de prendre en considération la réalité physique du terrain d'assiette du projet et d'écarter les dispositions relatives aux ESA, si elle considère que les caractéristiques précises du terrain à l'instant t ne répondent pas aux critères des ESA**.

En d'autres termes, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité compétente apprécie la conformité au PADDUC en prenant en compte la réalité physique du terrain d'assiette du projet, à l'échelle du projet, pas uniquement l'appréciation de sa localisation vis-à-vis de la cartographie des ESA du PADDUC. Elle peut donc en conséquence dans certains cas autoriser une construction dans une parcelle qui se situerait manifestement au sein d'un espace cartographié en tant qu'ESA du PADDUC, s'il s'avérait que le site ne présentait pas objectivement les critères de caractérisation des ESA.

3.2.2.3 Certains projets peuvent faire l'objet de procédures particulières s'imposant au PADDUC

Toutefois, cette marge d'appréciation n'est pas de nature à garantir la faisabilité de certains projets susceptibles de répondre aux besoins de l'intérêt général, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale et que la réalité physique précise du terrain correspond de toute évidence effectivement aux critères de potentialité agricole et de cultivabilité fixés par le PADDUC pour caractériser les ESA.

Diverses observations de communes font état de leur préoccupation concernant l'incidence du PADDUC sur la faisabilité d'un projet d'équipement ou d'infrastructure public au sein d'un ESA et certaines considèrent que l'inclusion en ESA de ces projets relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation (cf. chapitre 11). Une société s'interroge également sur la faisabilité d'un pôle de santé sur la commune de Porto-Vecchio (observation n°232 par Société MEDIFED), une autre sur l'extension de son installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) sur la commune de Prunelli di Fium'Orbu (observation n° 660 par SARL STOC).

Pour ces installations :

- Les communes pourront élaborer un document d'urbanisme justifiant de sa compatibilité avec le PADDUC et permettant la réalisation des installations d'intérêt public nécessaires (cf. dispositions du livret IV du PADDUC p.49, ainsi que le chapitre 3.2.3 qui suit relatif à l'élaboration de documents d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC) ;
- En dehors de cette hypothèse, le porteur de projet pourra recourir le cas échéant, à la procédure de Projet d'Intérêt Général (uniquement pour les porteurs de projet publics) ou à celle de déclaration de projet (personnes publiques ou personnes privées), lesquelles font l'objet d'enquêtes publiques et débouchent sur une mise en compatibilité du PADDUC (et de tout autre document d'urbanisme) avec le projet visé, après examen conjoint des différentes collectivités compétentes, et délibération de l'Assemblée de Corse pour ce qui concerne la mise en compatibilité du PADDUC avec le projet en question.

3.2.2.4 Le RNU reste par principe très restrictif

Comme rappelé un peu plus haut, le PADDUC ne conduit pas à écarter le RNU qui reste pleinement applicable dans les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu, ou de carte communale.

Or force est de constater que de très nombreuses observations consistent en une demande de constructibilité de parcelles, dans des communes dépourvues de documents d'urbanisme, hors des secteurs déjà urbanisés, voire loin de l'urbanisation, mettant ainsi en évidence une méconnaissance des principes de base qui régissent l'urbanisation de manière restrictive dans ces communes.

Aussi, bien qu'il ait été rappelé plus haut que les problématiques de classement parcellaire et de règlementation de l'usage des sols ne relevaient pas du PADDUC, considérant l'ampleur significative de ce type d'observation, il nous est paru utile de rappeler ces principes applicables dans les communes soumises au RNU, indépendamment du PADDUC.

Le premier objectif du code de l'urbanisme est ainsi défini : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2,* ***elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*** » (art. L.101-1).

Ce premier article du code de l'urbanisme définit ainsi deux obligations majeures :

- **L'obligation pour les collectivités publiques de planifier et de décider l'aménagement du territoire ;**
- **L'obligation d'harmoniser ces décisions.**

Le tout bien évidemment dans le respect des compétences et de l'autonomie de chaque collectivité.

La planification de l'aménagement à travers les documents d'urbanisme est donc posée comme un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme combine deux principaux outils pour satisfaire à son premier objectif :

- Des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

- Une limitation de l'urbanisation en l'absence de document de cadrage supra-communautaire et de document d'urbanisme communal (ou intercommunal) :

  - Pour satisfaire à l'objectif d'harmonisation, cette hiérarchie s'accompagne notamment de l'obligation de disposer d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour pouvoir ouvrir des espaces à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux (principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT). Par conséquent, pour étendre l'urbanisation dans un territoire, il faut disposer préalablement d'un cadre supra-communautaire définissant les principes et orientations de l'aménagement du territoire, lesquels doivent ensuite être déclinés en compatibilité par les intercommunalités et communes dans les PLUi, PLU ou encore cartes communales. **→En Corse, cette obligation est levée dès lors qu'un PADDUC est opposable.**

  - **En outre, pour satisfaire à l'obligation de planification et de décision publique préalable au développement de l'urbanisation, en principe, toute extension de l'urbanisation est interdite en l'absence de document d'urbanisme de type PLU(i) ou carte communale. Il s'agit du « principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées » qui régit la situation des communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Il y limite donc fortement la constructibilité de manière à ce que le développement d'un territoire soit obligatoirement organisé par la puissance publique afin de garantir l'intérêt général et éviter qu'il ne résulte de la juxtaposition de projets privés sans cohérence d'ensemble.

Ce principe de la constructibilité limitée aux parties déjà urbanisées est ainsi fixé à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, ***les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune*** *».*

En d'autres termes, le RNU ne permet donc pas d'étendre l'urbanisation, seulement de densifier l'urbanisation existante, en en comblant les « dents creuses », sans en élargir le périmètre.

Les « parties urbanisées » de la commune se caractérisent notamment par un nombre et une densité significative de constructions (cf. Livret IV du PADDUC, p. 8, faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés). Ainsi trois ou quatre maisons, même regroupées, ne sont pas regardées comme une partie urbanisée et une vingtaine de maisons espacées peuvent ne pas être regardées non plus comme une partie urbanisée.

Des exceptions existent bien sûr notamment pour les constructions nécessaires aux activités agricoles, pour le changement de destination, la réfection, et l'extension des constructions existantes, ou encore pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (la liste exhaustive figure à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme).

S'agissant de constructions à usage de logement, indépendamment de toute activité agricole, il est aussi possible de recourir à la délibération particulière et motivée du conseil municipal, *« si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application*[11] ». Il s'agit donc d'une exception précisément encadrée et motivée, et de fait, quantitativement limitée. En outre, elle est soumise à l'avis conforme de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CTPENAF).

En Corse, où toutes les communes sont couvertes soit par les dispositions de la loi « Littoral », soit par celles de la loi Montagne, soit par leur combinaison, ces dispositions viennent assouplir ou *a contrario* durcir le RNU :

- Elles le durcissent d'un dispositif que l'on peut qualifier « d'anti mitage » renforcé en fixant le principe de continuité urbaine :
    - La loi Littoral impose une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme). Ainsi, pour construire un bâtiment à usage d'habitation en dehors des parties déjà urbanisées, il faudra non seulement remplir les conditions du RNU rappelées ci-avant pour recourir à la

[11] Il s'agit des règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et de la montagne, que précise le PADDUC.

délibération particulière et motivée du conseil municipal, mais également remplir les conditions de continuité avec une agglomération ou un village.

- La loi Montagne impose elle aussi le principe d'une extension de l'urbanisation en continuité, mais cette fois-ci, des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (art. L. 122-7 du code de l'urbanisme), et pose des conditions plus restrictives pour le recours exceptionnel à la délibération particulière et motivée de la commune en discontinuité urbaine.

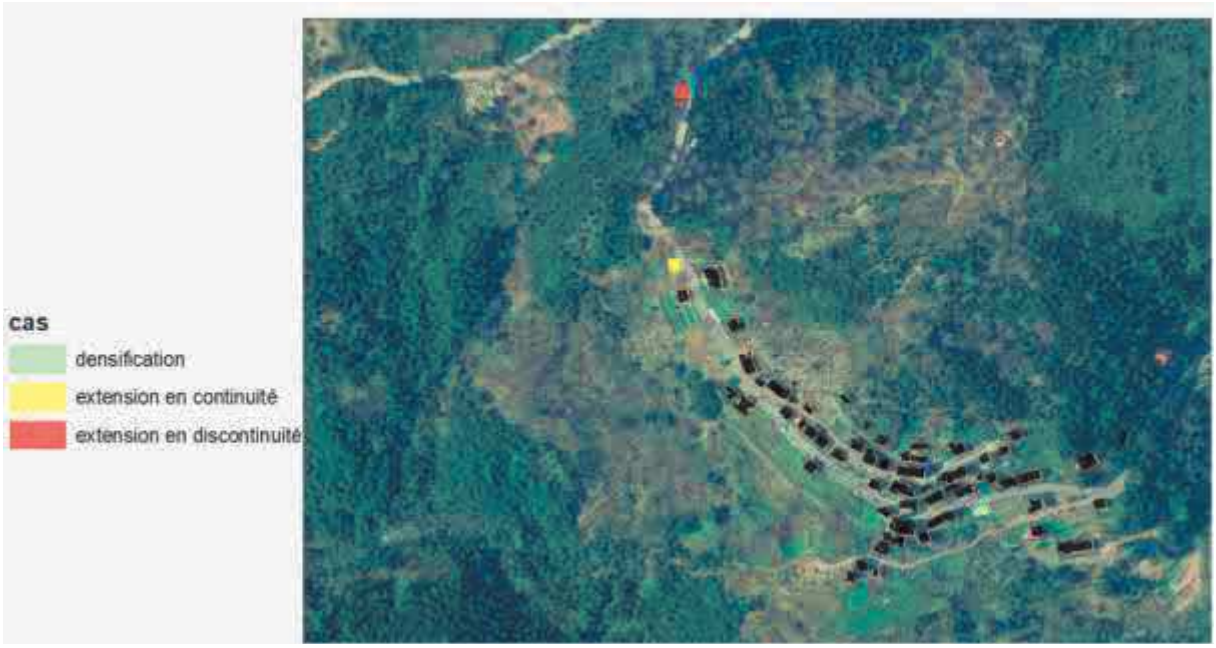
- Et la loi Montagne, pour les communes qui ne sont pas soumise en plus à la loi Littoral, l'assouplit, dans la mesure où sa règle d'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants est exclusive du principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées du RNU. **En d'autres termes, il est possible de construire en continuité immédiate d'un village en loi Montagne en l'absence de document d'urbanisme, sans recourir à une délibération particulière et motivée du conseil municipal et sans saisir la CTPENAF.**

Dans l'illustration ci-après, en l'absence de document d'urbanisme:

- En loi littoral :
  - En principe, seule la construction en vert, à l'intérieur du village peut être édifiée
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la jaune (hors du village mais en continuité immédiate de celui-ci), si les conditions de la délibération particulière et motivée du RNU sont remplies (ce qui est rarement le cas sur le littoral) et que la CTPENAF émet un avis favorable ;

- En loi Montagne (hors communes soumises également à la loi Littoral où les dispositions les plus restrictives s'appliquent) :
  - En principe, la construction en vert et celle en jaune peuvent être édifiées ;
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la rouge si les conditions cumulées du RNU et de la loi Montagne pour construire en discontinuité urbaine et recourir à la délibération particulière et motivée sont réunies (notamment absence de pression foncière « *due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires* » et compatibilité « *avec les objectifs de protection des terres agricoles,*

pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel »[12])



La plupart des observations sollicitant une constructibilité et pensant à tort que l'objet de cette enquête publique et du PADDUC permet d'y répondre, relève de cas similaires à celui de la construction en rouge de l'illustration, en principe interdits, indépendamment de toute disposition ou carte du PADDUC.

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme

Comme rappelé ci-avant, l'obligation de planifier le développement d'un territoire s'accompagne d'une obligation d'harmonisation des décisions des collectivités d'utilisation de l'espace, pour laquelle le code prévoit des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

Ainsi les documents de norme supérieure, tels que les schémas d'aménagement régionaux ou le PADDUC, définissent les grandes orientations de développement et principes d'aménagement pour le territoire et assignent des objectifs, qui doivent ensuite être déclinés localement, en compatibilité, par les micro-régions, à l'échelle supra-communautaire via les SCoT, puis par les intercommunalités et les communes, à travers notamment les PLUi, PLU et cartes communales.

Le rapport de compatibilité entre ces documents ménage des marges de manœuvre importantes pour concilier les partis d'aménagement locaux et territoriaux, ainsi que pour définir l'équilibre précis, à l'échelle du plus petit territoire, entre différentes « grandes » orientations qui devraient être déclinées.

[12] Article L. 122-7 du code de l'urbanisme

Il doit être distingué du rapport de conformité qui impose une stricte identité et ne permettrait, dans les faits, que de « zoomer » les documents supérieurs, sans aucune marge d'appréciation et de prise en compte des projets locaux.

Afin de s'appliquer correctement, l'obligation de compatibilité entre les documents est assortie d'un délai : les collectivités locales disposent d'un délai de trois ans pour mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le document de norme supérieure après son entrée en vigueur.

3.2.3.1 Le PADDUC préserve le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents locaux d'urbanisme

Il paraît ici utile de rappeler que lors des recours en annulation contre le PADDUC, devant le Tribunal Administratif de Bastia, puis devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille, dont un certain nombre ont mis en cause le respect par ce document du principe de libre administration des collectivités territoriale et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, les juges, de première comme de seconde instance, ont considéré que le PADDUC respectait bien ces principes, en laissant entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents d'urbanisme locaux.

- Extrait de l'arrêt N°18MA03463 du 24 mai 2019 de la CAA de Marseille concernant la requête de la commune de Grosseto-Prugna

« 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- Extrait du jugement n° du TA de Bastia concernant la requête en annulation de la commune de Peri contre le PADDUC

« 14. […] que ces dispositions habilitent la collectivité territoriale de Corse à définir une stratégie ainsi que des objectifs, des orientations et des principes d'aménagement au sein des différents espaces qu'elle définit ; qu'en particulier, le PADDUC peut préciser les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ; que ces dispositions confient par ailleurs à l'Assemblée de Corse le soin de déterminer l'échelle de la carte de destination générale des différentes parties du territoire et la carte des espaces géographiques limités présentant un caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement ;

15. Considérant qu'en l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans toutefois permettre une identification des différentes parcelles ; qu'il en va de même de l'échelle de 1/50 000 de la carte des espaces stratégiques agricoles dès lors que le mode de représentation graphique de ces espaces par aplats de couleur sans contour n'autorise pas une identification des parcelles ; que le choix de ces échelles ne méconnaît ni le principe de libre administration des collectivités territoriales ni le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ;

16. Considérant qu'en application du II de l'article L. 4424-11 du code général des collectivité territoriales de Corse, les dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles sont opposables aux tiers en l'absence de document local d'urbanisme dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme ; qu'il appartiendra aux communes et leurs groupements de délimiter ces espaces dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune des espaces stratégiques agricoles, d'autre part, des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements ; qu'il appartiendra également aux documents d'urbanisme de délimiter, dans le même rapport de compatibilité, les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;

17. Considérant qu'il résulte ce qui précède que, compte tenu de la marge d'appréciation ainsi laissée aux communes et à leurs groupements, la délibération attaquée, qui tient compte en même temps des objectifs posés par le législateur rappelés au point 14 et des droits des autres collectivités locales, ne méconnait pas non plus le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ; »

3.2.3.2 La compatibilité avec le PADDUC, une approche globale

La compatibilité entre un document d'urbanisme communal (PLU, carte communale) et le PADDUC s'apprécie de manière globale, en tenant compte de l'ensemble des orientations du PADDUC. Pour être compatible, le document communal ne doit pas rechercher l'adéquation totale à tous les objectifs et orientations du PADDUC, ce qui d'ailleurs pourrait parfois s'avérer impossible, mais s'attacher à les traduire de manière équilibrée et adaptée, en tenant compte de la situation du territoire concerné et de ses perspectives d'avenir, de façon réaliste et avec un niveau de précision, d'actualité et de spécificité qui ne peut être décliné à l'échelle territoriale.

Le jugement 1801038 du 10 octobre 2019 du tribunal administratif (TA) de Bastia relatif au PLU de Siscu (de même que celui relatif au PLU de Prupià) le rappelle d'ailleurs :

« Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision,

sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier»

De manière schématique, on peut dire que les communes ou intercommunalités disposent d'un panel d'orientations du PADDUC à décliner dans leur document d'urbanisme, chaque collectivité pouvant placer le curseur entre ces orientations de manière différente aux fins de s'adapter à la situation de son territoire au moment de l'élaboration du document, à ses perspectives de développement, ou à sa vision du l'aménagement, dès lors que celle-ci n'est pas en contradiction manifeste avec le PADDUC.

À titre d'exemple, il est possible que pour satisfaire l'un des objectifs du PADDUC, par exemple la réalisation du chemin de fer en plaine orientale et la structuration de bourgs autour de cette grande infrastructure stratégique, il soit nécessaire de consommer des espaces stratégiques agricoles. Pour autant, cela ne signifierait pas que le PLU concerné porterait atteinte à la préservation des ESA mais qu'il en assurerait une juste préservation au regard des autres obligations qui sont les siennes.

Aussi, la compatibilité ne peut se résumer en une simple équation ; elle se satisfait d'une non contrariété de la réalisation des objectifs du document supérieur. Ainsi, un document manifestement incompatible avec le PADDUC serait, par exemple, un document qui compromettrait la réalisation du chemin de fer en plaine orientale ou encore, l'atteinte de l'objectif régional de préservation des ESA sur l'île en s'écartant de manière trop importante de l'objectif indiqué pour la commune **et** sans le justifier par la réponse à d'autres objectifs du PADDUC, comme cela est illustré dans le jugement relatif au PLU de Prupià exposé plus en détail au paragraphe 3.2.3.4).

Par conséquent, les objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC ne peuvent avoir qu'une valeur indicative, comme pour tous les documents de même rang, à l'instar du Schéma Directeur Régional D'Ile de France (SDRIF) pour lequel le Conseil d'État l'avait déjà confirmé. Cela a également été rappelé :

- **Lors des contentieux relatifs au PADDUC :**
  - Extrait de l'arrêt N° 18MA03336 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune d'Albitreccia contre le PADDUC :

    « 6. Contrairement aux affirmations de la commune requérante, le PADDUC prévoit le classement en espaces stratégiques agricoles de 105 000 hectares comme un objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant. »

  - Extrait de l'arrêt n°18MA03463 du 24 mai 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune de Grosseto-Prugna contre le PADDUC :

    « 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations

entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- **Lors de l'application par le Tribunal Administratif de Bastia du PADDUC dans le cadre des contentieux contre les PLU de Siscu et Prupià.** Extrait du jugement 1800989 du TA de Bastia 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11.Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du

PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC. »

3.2.3.3 Focus sur la délimitation des ESA et le classement parcellaire y afférent par les documents locaux d'urbanisme

Comme le précise le PADDUC, Livret IV – Orientations règlementaires p.48, figurant au dossier d'enquête publique à l'Annexe 0 :

*« Le PADDUC **définit le périmètre** des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).*

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle [...] ».

Pour ce faire, ils tiennent compte, dans le cadre du rapport de compatibilité (cf. PADDUC livret IV, p. 48) :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA ;
- Des critères de définition des ESA :
  - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
  - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Rappelons par ailleurs que le code de l'urbanisme prévoit que tout document d'urbanisme, y compris une carte communale, comprenne un rapport de présentation qui *a minima* :

- Analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme (parmi lesquels celui de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers), pour la délimitation des zones constructibles ;
- Évalue les incidences des choix du document sur l'environnement et expose la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il est notamment aujourd'hui exigé que les documents d'urbanisme modèrent et justifient la consommation d'espace par l'urbanisation, et l'on peut s'attendre à un

renforcement drastique de cette exigence avec la mise en œuvre prochaine du principe « zéro artificialisation nette » annoncé par le Président de la République.

Ainsi, communément, le rapport de présentation d'un document d'urbanisme :

- D'une part, chiffre les besoins d'urbanisation en les ventilant entre densification et extension ;
- D'autre part, analyse les enjeux de préservation, notamment des ESA, en procédant à un inventaire des espaces susceptibles de répondre aux critères d'éligibilité des ESA ;
- Puis opère les choix et les justifie au regard de ces éléments.

En outre, lorsque ces documents ont pour conséquence la réduction de surfaces d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, ils sont soumis à l'avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Aussi :

- Lorsqu'il apparaît que le PADDUC figure des ESA dans des espaces artificialisés ayant perdu leurs caractéristiques d'ESA, il est possible et même attendu, que le rapport de présentation du document d'urbanisme communal ou intercommunal le mette en évidence dans ses éléments de diagnostic et de justification, et que la délimitation à la parcelle des ESA par le document communal en tienne compte ;
- Lorsqu'une commune expose et justifie un besoin de développement nécessitant une extension urbaine et que l'analyse des différents enjeux (besoin en logement, continuité urbaine, risques, impact paysager et plus globalement sur l'environnement, coût de raccordement, desserte par les services publics…), porte le choix de sa localisation sur des espaces figurés en ESA dans les cartes du PADDUC, elle délimite les ESA en conséquence. Ces mêmes analyses peuvent ainsi la conduire à conserver une partie des zones constructibles du document à réviser qui demeureraient justifiées par les besoins.

On observe que de nombreuses observations des communes portent sur leurs zones d'extension urbaine ou leurs projets d'extension et qu'elles semblent croire qu'au regard des cartes du PADDUC, aucune extension de l'urbanisation ne soit possible.

Il apparaît que cette crainte se fonde sur l'absence de représentation de zone d'extension urbaine sur les cartes du PADDUC, interprétée comme une interdiction, et le fait qu'en dehors de la tache urbaine ou des surfaces en eau, tout espace sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire soit coloré, soit en jaune (ESA), soit en orange (ERPAT[13]), soit en vert (ENSP[14]).

Or comme exposé ci-avant, le PADDUC ne procède pas un classement des zones constructibles/non constructibles ; cela n'est pas de son ressort. Il fixe des orientations générales.

[13] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture T
[14] Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux

Pour les extensions de l'urbanisation, il définit les principes de leur localisation (en continuité des formes urbaines reconnues par les lois Littoral et Montagne) et les conditionne au renforcement des espaces déjà urbanisés qui le permettent ; il ne les localise pas sur des cartes car la Collectivité Territoriale de Corse a considéré lors de l'élaboration du PADDUC, qu'au regard du changement de paradigme qu'elle ambitionnait, il aurait été totalement abstrait et peu fiable de fixer des perspectives de consommation foncière et de les ventiler par territoire, puisqu'elle n'entendait pas les fonder sur le rythme de consommation passé.

Aussi, dans l'hypothèse par exemple d'une commune :

- ayant un besoin réel d'urbanisation qui ne peut être satisfait en renforçant les espaces déjà urbanisés ;
- où toutes les formes urbaines auxquelles une extension pourrait s'attacher en continuité sont « cerclées » d'espaces présentant les caractéristiques des ESA (comme le cas présenté par la commune de San Fiurenzu dans son avis de personne publique associée) ;

la zone d'extension de l'urbanisation serait délimitée par le document d'urbanisme communal dans un secteur figuré dans les ESA sur la carte au 50 000e du PADDUC, et les ESA seraient délimités à l'échelle parcellaire en conséquence par le document d'urbanisme communal.

Comme rappelé plus haut, la CAA a confirmé que les dispositions de PADDUC relatives aux ESA permettaient effectivement de préserver entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme.

Le juge se saisit donc désormais de ces dispositions pour apprécier la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le PADDUC.

Les récents jugements relatifs au PLU de Siscu et à celui de Prupià permettent d'illustrer les propos tenus ci-avant, et de se rendre compte concrètement de ce qu'implique le rapport de compatibilité et des marges réelles d'appréciation dont disposent les communes :

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1801038 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Siscu :***

« 4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient aux communes et à leurs groupements de délimiter les espaces stratégiques agricoles dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune de ces espaces, d'autre part, des critères d'éligibilité définis par le PADDUC compte tenu des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local

d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier.

*5. Il ressort des pièces du dossier que le PADDUC identifie 215 hectares d'ESA sur le territoire de la commune de Siscu tandis que le plan local d'urbanisme a arrêté 240 hectares au titre de ces espaces. Si le préfet fait valoir que le rapport de présentation ne fait pas la démonstration de ce que les espaces identifiés en ESA par le plan local d'urbanisme répondraient aux critères d'éligibilité arrêtés par le PADDUC, il n'assortit pas son moyen des précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bienfondé en se bornant à produire la page 87 de ce rapport. Il ressort au demeurant du rapport de présentation, accessible tant au juge qu'aux parties sur le site de la mairie de Siscu, que les auteurs du plan ont procédé à la délimitation des ESA à l'échelle du territoire communal au regard des données issues de la cartographie du PADDUC identifiant ces espaces, des cartes SODETEG et de l'analyse des pentes des terrains. Il ressort notamment des cartes d'analyse des pentes figurant aux pages 16, 17 et 18 de ce rapport que la zone stratégique agricole du plan local d'urbanisme se superpose largement à la zone des ESA délimitée par le PADDUC dans sa cartographie. Si le rapport mentionne qu'au cours des études préalables il est apparu que des ESA couvraient des pentes de plus de 15 %, il n'est pas justifié ni même allégué que la proportion des surfaces présentant une pente supérieure aux critères d'éligibilité serait incompatible avec l'objectif de 215 hectares défini par le PADDUC, alors que la commune a intégré à son projet 25 hectares supplémentaires à l'objectif fixé par le document supérieur. Enfin, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport remis à la commission territoriale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, que les auteurs du plan ont, préalablement à son adoption, identifié une consommation des ESA par des formes urbaines pour une surface 12,36 hectares. **Par suite, le moyen tiré de l'incompatibilité entre le plan local d'urbanisme et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA doit être écarté**. »*

→Ainsi le PLU de Siscu, pour lequel le TA a jugé qu'il était compatible avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- A tenu compte des espaces manifestement artificialisés à sa date d'élaboration et les a exclus de la délimitation parcellaire des ESA ;
- A délimité à son échelle (parcellaire voire infra-parcellaire) les ESA après avoir procédé d'une part, à une analyse à son échelle des espaces répondant aux critères d'éligibilité des ESA, et d'autre part, à un chiffrage des besoins d'urbanisation et à l'analyse des espaces susceptibles d'être urbanisés en densification et en extension ;
- A ainsi procédé à une délimitation des ESA qui se distingue d'un simple zoom des cartes du PADDUC : une partie se superpose et une partie diffère ;

- A ainsi procédé à une délimitation des zones constructibles dans des espaces qui répondaient aux critères d'éligibilité des ESA et qui figuraient d'ailleurs dans les ESA sur les cartes au 50 000e du PADDUC en 2015 qui ont été annulées, et qui figurent aujourd'hui dans les cartes au 50 000e du PADDUC présentées à l'enquête publique ;
- A délimité des ESA pour une quantité supérieure à celle indiquée dans le PADDUC ;
- A en outre classé en ESA des espaces d'une pente supérieure à 15% pour lesquels il a justifié leur caractère cultivable.

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1800989 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :***

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11. Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en

zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC.

*12. S'il ressort des pièces du dossier que l'objectif de préserver 394 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire de la commune de Prupià a été fixé en tenant compte de terrains qui ne remplissaient plus les critères d'éligibilité dans la mesure où ils étaient déjà artificialisés, pour environ quinze hectares, il n'apparaît pas, sous cette réserve, qu'un tel objectif ne serait pas réaliste, ce que ne soutient d'ailleurs pas la commune de Prupià. Il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme qu'il a été choisi de ne pas classer en espace stratégique agricole au moins 50 hectares de terrains remplissant les critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus pour les ouvrir à l'urbanisation tandis que, sur les 402 hectares de terrains classés en espace stratégique agricole délimités par le plan, il est constant que, au regard des données relatives à la nature et à la potentialité des sols, sur lesquelles l'association requérante s'est fondée et qui ont également constitué une base de travail pour l'élaboration du PADDUC, que près de 89 hectares de terres ne correspondent pas aux critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus. **La commune de Prupià n'apporte en défense aucun élément de nature à remettre en cause le bien-fondé des éléments sur lesquels l'association requérante s'est ainsi appuyée, puisqu'elle n'apporte notamment aucune précision sur l'origine des données mentionnées dans le rapport de présentation. Compte tenu de ce que le plan local d'urbanisme de Prupià s'écarte ainsi de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC, et de ce que la consommation d'espaces agricoles à laquelle ce plan aboutit n'apparaît pas justifiée par la satisfaction des autres objectifs fixés par le PADDUC,** l'association U Levante est fondée à soutenir que le document ainsi adopté n'est, pour ce motif, pas compatible avec le PADDUC. »*

→Ainsi ce jugement qui annule la délibération approuvant le PLU de Prupià pour divers motifs tirés notamment de l'incompatibilité avec la loi Littoral (motif non traité ici) et de l'incompatibilité avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- Précise que la prise en compte de l'artificialisation des sols et de la perte des caractéristiques d'ESA de certains espaces pour une quinzaine d'hectares n'est pas remise en cause ;
- Pointe l'absence de justification au regard des critères définis par le PADDUC d'une part significative (89ha) d'ESA délimités par le PLU et conclut donc à écart important vis-à-vis de l'objectif fixé par le PADDUC, même si le PLU délimite davantage d'ESA que l'objectif quantitatif défini par le PADDUC ;
- Souligne que la consommation d'espaces agricoles à laquelle aurait abouti le PLU n'est pas justifiée, notamment par la satisfaction d'autres objectifs fixés par le PADDUC.

Ce jugement montre, comme c'est souvent le cas, le caractère indispensable des justifications apportées par le rapport de présentation mais il montre aussi que sous réserve de justification, la compatibilité admet de larges marges de manœuvre.

3.2.3.4 Les documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ne sont pas affectés par la présente modification

Dix-neuf cartes communales et huit PLU actuellement en vigueur ont été approuvés après l'entrée en vigueur du PADDUC.

Concernant les documents pour lesquels le contrôle de légalité a confirmé la compatibilité avec le PADDUC et sont purgés de tout recours, ou ceux pour lesquels le juge a confirmé la compatibilité avec le PADDUC, **la présente modification n'a aucune incidence**.

Par définition, l'actuelle procédure ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADDUC. Elle a uniquement pour objet d'intégrer au PADDUC une carte représentant les Espaces Stratégiques Agricoles de Corse au 50 000e tels qu'ils sont définis par le PADD (livret II), les orientations réglementaires (livret IV) et le Schéma d'Aménagement Territorial (Livret III) du PADDUC, éléments validés par le Tribunal Administratif de Bastia et confirmés par la Cour Administrative d'Appel de Bastia, et restant inchangés.

En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du PADDUC et que l'ensemble des orientations et dispositions du PADDUC pouvait continuer à s'appliquer sans elle. Ainsi les dispositions relatives aux ESA ont continué à s'appliquer après l'annulation de la carte et ont par conséquent été mises en œuvre par les documents élaborés en compatibilité avec le PADDUC.

Comme rappelé ci-avant, la carte des ESA est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme en l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de carte communale, ou de document en tenant lieu. Dès lors qu'un document d'urbanisme est élaboré par une commune ou intercommunalité, il lui appartient de délimiter les ESA à son échelle, en tenant compte des principes et critères définis par le PADDUC en page 48 du livret IV (Orientations réglementaires) et rappelés au paragraphe précédent, qui restent inchangés depuis l'entrée en vigueur du PADDUC en 2015.

Par conséquent :

- les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC avant que la carte des ESA ait été annulée sont restés compatibles avec lui après l'annulation de la carte et le seront encore après l'adoption de la nouvelle carte, qui ne constitue qu'une représentation spatiale à l'échelle régionale, d'orientations et dispositions qu'ils ont mis en œuvre à l'échelle communale ;

- et de la même façon, les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC, en l'absence de carte des ESA, resteront compatibles avec lui, après l'adoption de la carte.

En outre, compte tenu de tout ce qui précède, les communes qui élaborent depuis quelques années leur document d'urbanisme en veillant à la compatibilité avec le PADDUC n'ont pas non plus d'inquiétude à avoir sur les incidences de l'intégration de la carte régionale des ESA au PADDUC. Dès lors qu'elles assuraient la compatibilité avec les dispositions relatives aux ESA, il n'y a aucune raison nouvelle pour que cela change et que leurs procédures soient retardées ou compromises.

3.3 COMPREHENSION DES AVIS PPA JOINTS AU DOSSIER D'ENQUETE

Certaines observations soulignées par la commission d'enquête indiquent des difficultés de compréhension relatives aux avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique et la commission d'enquête relève la « *technicité requise pour analyser cartes et avis des PPA* ».

L'une des sources de ces difficultés peut venir de la transmission par les PPA au maître d'ouvrage de données SIG (Système d'Informations Géographiques) lisibles seulement avec des logiciels spécifiques. Ces données pouvaient cependant notamment s'ouvrir avec le logiciel Google Earth Pro (gratuit), ainsi qu'il était indiqué dans le dossier d'enquête publique sous format numérique. En outre, les PPA ayant transmis de telles données ont également systématiquement transmis un rapport présentant des cartographies traduisant ces données SIG, ces dernières constituant seulement la donnée brute destinée à la Collectivité de Corse pour faciliter la prise en compte de leur avis.

Ensuite, une autre difficulté a pu naître du fait que certaines PPA souhaitent « remplacer » certains ESA par d'autres, sans que ces derniers ne soient clairement localisés sur une carte ni justifiés. Cela n'est effectivement pas de nature à faciliter la compréhension de ces avis des PPA, d'autant que la délimitation des ESA à l'échelle communale se réalise dans le cadre d'un PLU ou d'une carte communale et non dans le cadre du PADDUC.

La Collectivité de Corse a sollicité ces personnes publiques pour avis sur le projet de modification en amont de l'enquête publique afin de joindre leurs avis au dossier d'enquête relatif au projet de modification, **comme le prévoit la loi et comme en étaient informées ces personnes** (cf. paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques).

Il ne lui appartient pas d'interpréter ces avis ou de les compléter car elle prendrait le risque de ne pas rendre fidèlement compte des avis qui lui ont été soumis, faisant peser un risque juridique sur le projet de modification. Elle ne peut pas non plus exiger d'une PPA qu'elle modifie son avis et doit le porter tel que transmis au dossier d'enquête publique.

Il revient aux personnes publiques qui entendent faire valoir leurs avis de donner tous les éléments d'appréciation qu'elles jugent utiles, tant pour leur prise en compte par le maître d'ouvrage, que pour la bonne information du public et par conséquent de la commission d'enquête.

Ainsi, nombre de ces avis ont pris la forme :

- De propositions de cartographies alternatives d'ESA à des échelles diverses, et la commission d'enquête aurait souhaité pouvoir apprécier les écarts avec la carte régionale ;
- De listes de parcelles pour lesquelles une exclusion des ESA était demandée et certains participants à l'enquête auraient souhaité disposer des cartes correspondantes.

Aussi, les éléments précisés ci-avant sur les effets de la carte des ESA, et les éléments de réponse qui sont apportés concernant ces contre-propositions au paragraphe 4 peuvent apporter un éclairage sur ces avis.

3.4 SE SITUER SUR LA CARTE

Divers éléments de repérage tels que les lieux-dits, les routes, le bâti…permettent de se repérer sur les cartes.

S'agissant toutefois des recherches relatives à des parcelles pour connaître « leur classement », il ressort de tout ce qui précède que la carte des Espaces Stratégiques Agricoles ne permet pas un tel repérage et que le PADDUC n'a pas pour effet de classer les parcelles en constructible/non constructible.

Cf. paragraphe 3.2. sur les modalités d'application du PADDUC et en particulier le paragraphe 3.2.2.1. sur les effets des ESA pour les communes soumises au RNU.

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 DE MANIERE GENERALE

Lors de leur saisine pour avis sur le projet de carte des ESA du PADDUC, 100 personnes publiques se sont exprimées et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles ont par la suite, pour certaines (38), complété ou réitéré leur avis pendant l'enquête.

L'enquête publique a permis à 18 personnes publiques de plus de faire part de leurs observations.

Parmi ces 118 personnes publiques, on distingue 110 des 360 communes de Corse.

Nombre d'entre elles ont proposé une autre cartographie des ESA pour leur territoire que celle soumise à l'enquête publique, parfois en proposant plus d'espaces qu'il n'en est prévu par les objectifs quantitatifs du PADDUC.

Qu'elles soient ou non fondées sur des expertises agricoles, à surface équivalente voire excédentaire ou non, il ressort de l'analyse de leurs propositions de cartes alternatives, qu'elles sont principalement motivées par :

- La « libération » de foncier pour le destiner à un autre usage :
  - Dans et en continuité des agglomérations, villages, hameaux… à des fins d'urbanisation (densification ou extension),
  - Ponctuellement, pour la réalisation de projets particuliers d'équipements publics, logements, infrastructures… ;
- Le maintien des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables ou la prise en compte des futures zones constructibles du projet de document d'urbanisme de la commune ;
- La prise en compte de la réalité de l'occupation des sols de la commune à l'instant t en matière :
  - D'artificialisation des sols,
  - D'autorisations d'urbanisme accordées ;
- Une modification des critères de caractérisation des ESA, par exemple pour intégrer des notions de pression démographique et foncière ou d'éloignement ;
- Une mise en cause de l'application cartographique des critères de définition des ESA, notamment du caractère cultivable des espaces cartographiés, au regard de leur usage, de leur occupation, des qualités des sols, de la topographie…

Sur ce dernier point, certains avis s'appuient sur des études ou expertises agricoles et concluent à une suppression d'ESA dans les cartes au 50 000e soumises à l'enquête.

Certaines de ces motivations sont mises par ailleurs en exergue dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête et font l'objet, dans les paragraphes qui suivent, de réponses particulières, comme :

- Les demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur **au paragraphe 5** ;
- La prise en compte des autorisations d'urbanisme **au paragraphe 6** ;
- Les remises en cause des critères d'identification des ESA ou de leur application cartographique **au paragraphe 8**, qui intègre également la problématique de l'actualisation de l'urbanisation ou de la pente.

Néanmoins, on constate qu'elles sont la plupart du temps combinées et que pour la très grande majorité de ces propositions, il s'agit de cartographies à dessein, tenant compte des intentions de projets des communes, tant en matière d'ouverture à l'urbanisation que de mise en exploitation agricole. S'il peut arriver que ce soit l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA qui soit mise en cause, en pointant des espaces qui ne répondraient pas à la définition des ESA, en général, cela reste marginal et les propositions consistent davantage à mettre en avant d'autres espaces qui pourraient tout aussi bien y répondre pour remplacer ceux pour lesquels il est demandé de faire primer les besoins d'urbanisation.

Ces propositions des communes résultent d'une approche à une échelle bien plus précise que le PADDUC, tenant compte des enjeux qu'elles identifient sur leur territoire et de leurs projets, ce qui laisse croire que la pertinence des espaces qu'il est proposé de vouer à l'agriculture ne peut être que supérieure au PADDUC.

Toutefois, ces propositions qui arbitrent entre les différentes destinations possibles des parcelles en tenant compte du parti d'aménagement de la commune, **relèvent de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.** Elles sont d'ailleurs souvent issues des travaux d'élaboration de ces documents ou établies de manière à conserver l'entièreté des zones constructibles des documents d'urbanisme qui étaient opposables avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

Les prendre en compte reviendrait à compiler, dans le PADDUC, les cartes établies à l'échelle parcellaire par les communes en tenant compte de leur parti d'aménagement, et notamment de leurs zones d'extension de l'urbanisation, alors que comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC ne localise pas ces extensions mais définit les principes de leur localisation.

En outre :

- cela introduirait donc une iniquité de traitement entre les communes qui ont fait des contrepropositions et les autres ;
- cela supprimerait le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme qui lui seraient alors conformes, ne laissant donc plus de place à un SCoT ou même à changement de parti d'aménagement communal ultérieurement. En allant plus loin, on pourrait

même considérer que ce serait le PADDUC qui se mettrait en compatibilité, voire conformité avec les documents locaux, inversant ainsi la hiérarchie entre les documents d'urbanisme, censée garantir l'harmonisation entre les décisions d'utilisation de l'espace des différentes collectivités et la cohérence territoriale.

De plus, la Collectivité de Corse ne peut se prononcer sur la pertinence de ces propositions voire sur leur compatibilité avec le PADDUC comme cela est parfois sollicité. Le faire reviendrait en effet à émettre un avis sur des projets partiels de documents d'urbanisme hors de la procédure prévue pour ce faire et sans avoir tous les éléments pour le faire. En outre, il n'est pas de la compétence de la Collectivité de Corse de se prononcer sur la compatibilité de ces projets avec le PADDUC car cela relève du contrôle de légalité, et en dernier recours, de l'autorité du juge lorsque ces documents locaux sont approuvés.

A l'occasion de cette procédure de modification du PADDUC portant sur l'intégration de la carte des ESA, objet de l'enquête publique, la Collectivité de Corse ne peut tenir compte que de propositions entrant dans le champ de la modification tel que précisé par le rapport de présentation joint au dossier d'enquête et rappelé au paragraphe 3, sauf à devoir reprendre la procédure, voire en changer pour une procédure de révision. Or elle souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Aussi, seules les observations relatives à l'application des critères de définition des ESA, traitées de manière spécifique au paragraphe 8 et intégrant la question de l'actualisation de l'artificialisation des sols pourraient être prises en compte. La prise en compte des demandes contenues dans les autres observations impliquerait en effet de revoir la définition des ESA, donc de modifier le PADD et les orientations règlementaires, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'économie générale du PADDUC.

Cependant, les précisions apportées sur les effets du PADDUC au paragraphe 3 et en particulier, sur la compatibilité avec le PADDUC, doivent encourager les communes qui ont proposé des cartes alternatives à poursuivre leurs démarches d'élaboration de documents d'urbanisme.

A travers ceux-ci, elles pourront mettre en œuvre de manière plus pertinente, à l'échelle de leur territoire, les orientations du PADDUC, en délimitant les ESA, leurs zones d'extension de l'urbanisation et en se donnant les moyens de réaliser leurs projets.

Rappelons que les documents locaux d'urbanisme délimitent les ESA en compatibilité avec le PADDUC en tenant compte :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA, objectif dont le caractère indicatif, si besoin était, a été confirmé par la jurisprudence ;

- Des critères de définition des ESA :
    - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
    - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Ainsi, comme exposé au paragraphe 3.2.3 « effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme », les modifications que demandent les communes à l'occasion de cette enquête publique pour tenir compte de leurs besoins d'urbanisation, de l'actualité de l'urbanisation de leur territoire, et pour proposer les espaces qui leur semblent les meilleurs pour assurer un développement agricole productif, trouvent naturellement leur place dans l'élaboration d'un document d'urbanisme qui constitue un véritable projet pour leur territoire bien qu'il soit souvent réduit à sa dimension règlementaire (voire à son seul zonage).

S'agissant en revanche des communes qui ne souhaitent pas élaborer de documents d'urbanisme, les arguments invoqués par celles-ci sont généralement les suivants :

- La démarche leur semble trop complexe. C'est souvent vrai, notamment pour les communes souffrant d'un déficit d'ingéniérie, mais il n'en reste pas moins que l'adoption d'un document d'urbanisme est le préalable imposé par la loi pour développer un territoire, ceci afin que ce développement soit organisé par la puissance publique de manière à garantir l'intérêt général et notamment l'atteinte des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 3.2) et que les contraintes qu'elles connaissent ne sont donc pas le fait du PADDUC.
- Elles observent une faible dynamique démographique (voire nulle à négative), n'accueillent que rarement des nouvelles constructions et n'ont pas de projet de développement, mais souhaiteraient, lorsque les rares occasions d'accueillir un nouvel habitant se présentent, pouvoir en avoir les moyens, ou ont besoin de réaliser ponctuellement un équipement. Une partie des réponses à ces préoccupations réside dans l'explication des effets du PADDUC au RNU au paragraphe 3.2.2 (marges d'interprétation et procédures particulières). Toutefois, il est évident que ces dispositions ne répondent pas à toutes les problématiques ainsi soulevées. Certaines interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

  Ces situations retiennent toute l'attention du Conseil exécutif de Corse et de la Collectivité de Corse, qui entendent les analyser avec les communes et territoires concernés, et en tirer toutes conséquences utiles lors du bilan d'application à six ans du PADDUC : ce rendez-vous sera l'occasion de

débattre de ces points et d'apporter toute modification nécessaire à travers la mise en œuvre de la procédure de révision du PADDUC.

4.2 LE CAS DES PROPOSITIONS ETABLIES SUR LA BASE D'EXPERTISES AGRICOLES OU DOCOBAS

En complément du paragraphe précédent, la Collectivité de Corse souhaite saluer le travail des communes qui ont entrepris la réalisation d'un DOCOBAS (Document d'Objectifs Agricoles et Sylvicoles) ou d'un diagnostic agricole (ou équivalent) afin de suivre les préconisations du PADDUC et de contribuer à la mise en œuvre effective de ses orientations pour le développement de l'agriculture et de la sylviculture en Corse.

En effet, il s'agit là d'outils précieux pour développer concrètement l'agriculture et mettre en œuvre le PADDUC. En outre, ils facilitent l'élaboration d'un document d'urbanisme sur le plan de la compatibilité avec les orientations du PADDUC en matière agricole.

C'est la raison pour laquelle la Collectivité de Corse, au travers de l'ODARC, diligente un appel à projets pour la réalisation de DOCOBAS, qu'elle finance très largement et auxquelles ont répondu les communes qui évoquent leur DOCOBAS. L'objectif, à travers cet appel à projets, est que chaque territoire ou commune puisse déterminer les espaces nécessaires pour asseoir le développement agricole ambitionné par le PADDUC et permettre progressivement leur mise en production.

Ces démarches ne sont pas de nature à remettre en cause le PADDUC et ses ESA, mais à les rendre applicables au plus près des réalités de terrain et des enjeux de chaque territoire, jusqu'à l'affectation parcellaire voire infra-parcellaire, qui incombe aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale.

En outre, on observe que si certaines communes indiquent appuyer leur proposition de carte alternative sur leur DOCOBAS ou sur leur diagnostic agricole, elles n'en produisent pas les documents ou seulement quelques rares extraits.

Ainsi, dans le cas de l'avis de la commune de Calenzana, pris en exemple dans le procès-verbal de synthèse (observation n°49), il est seulement indiqué qu'un DOCOBAS est lancé et c'est sur le PADD de son PLU qu'est étayé sa proposition de carte alternative des ESA. Cette dernière consiste principalement à demander la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées et à tenir compte du projet d'écoquartier de la commune, sur des terrains dont les caractéristiques d'ESA ne sont pas remises en cause par la commune et pour lesquels il est également indiqué des autorisations d'urbanisme.

On observe également souvent que le DOCOBAS (ou équivalent) est élaboré après avoir défini les zones d'extension de l'urbanisation et que son périmètre est donc

circonscrit *a priori* hors des zones d'extension de l'urbanisation. C'est pourquoi il peut difficilement fonder une contestation de l'application cartographique des critères d'éligibilité des ESA sur ces secteurs.

Ainsi, il s'agit là aussi de cartographies établies à dessein pour tenir compte du parti d'aménagement des communes et qui relèvent donc de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, dont elles en sont d'ailleurs la plupart du temps issues et pour lesquelles les communes ont toute légitimité de proposer un zonage constructible, la compatibilité avec le PADDUC s'appréciant globalement.

Les éléments d'éclairage apportés précédemment restent donc de mise, à l'exclusion des quelques mises en cause de l'application des critères de définition des ESA, traitée au paragraphe 8, notamment concernant l'actualisation de l'urbanisation, comme demandé par les communes de Lucciana et Pitrusedda (observation 68 et 672 citées dans le PV de synthèse).

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS

Parmi les communes ayant proposé une cartographie alternative des ESA, plusieurs demandent à travers elle, la prise en compte de tout ou partie des zones constructibles de leur document d'urbanisme :

- Actuellement opposable ;
- Ou en cours d'élaboration (cf. paragraphe 3.2.3 et paragraphe 4 qui précède).

Les demandes de prise en compte des zones actuellement constructibles, appuyées largement par les observations des particuliers, ressortent des thèmes mis en évidence par la commission d'enquête et appellent un éclairage particulier pour expliquer pourquoi elles ne sont pas prises en compte dans les cartographies des ESA du PADDUC.

La majeure partie de cette explication a été déjà donnée au paragraphe 3.2 relatif aux modalités d'application du PADDUC et ne sera donc qu'en partie rappelée ici.

Il s'agit :

- De la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et de ses fondements ;
- Des effets du PADDUC pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme et des modalités de délimitation des ESA par ces documents ;
- De l'absence d'impact de la procédure actuelle sur les documents d'urbanisme déjà compatibles avec le PADDUC.

Il paraît en outre utile de la compléter d'un bref état de la planification urbaine en Corse, qui permet d'exposer au fond, sans même se pencher sur les aspects juridiques, les raisons pour lesquelles la Collectivité de Corse n'entend pas tenir compte des zones constructibles des documents d'urbanisme dans les cartes des ESA du PADDUC.

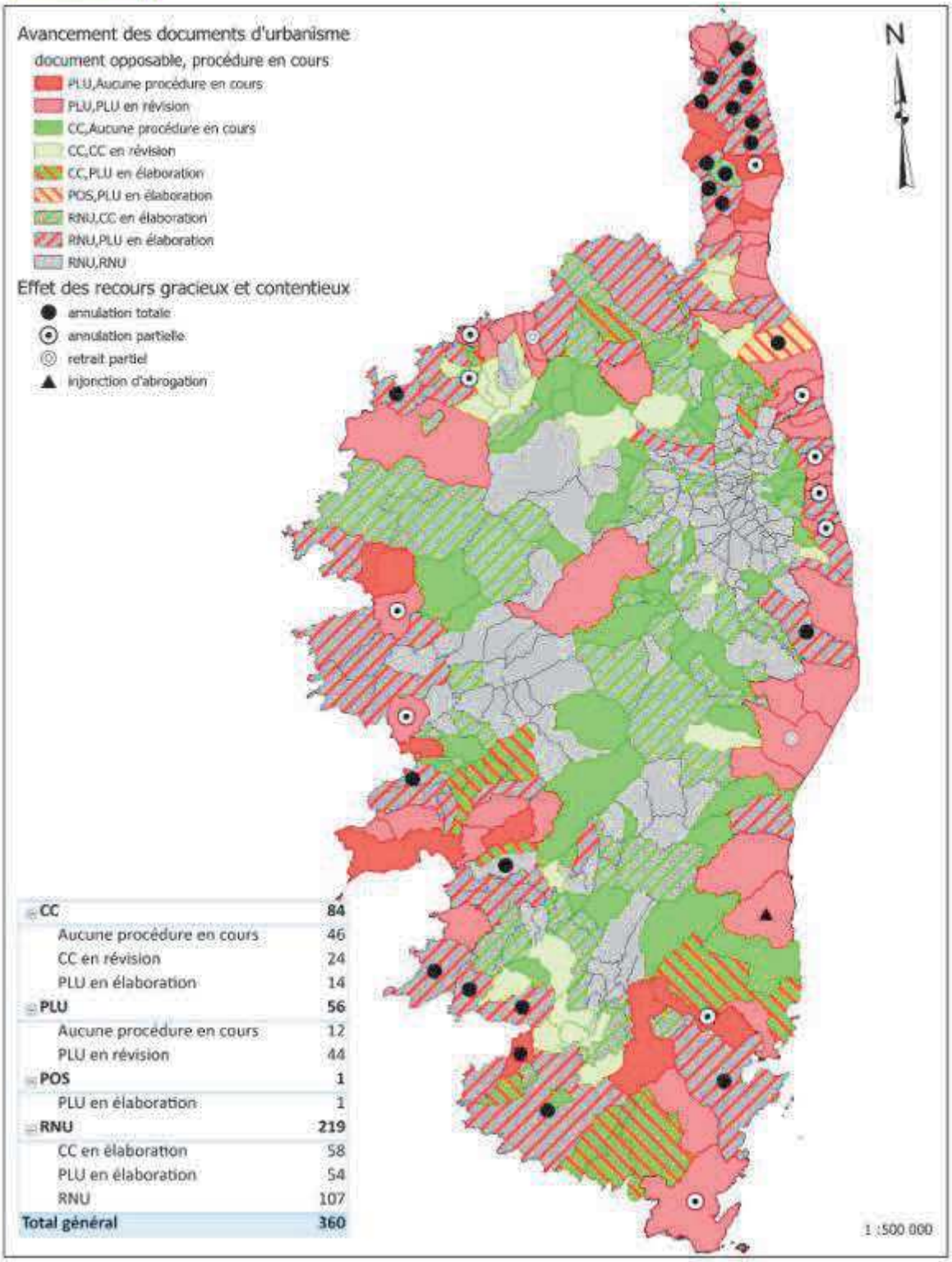
5.1 DES DOCUMENTS D'URBANISME PEU NOMBREUX, ANCIENS ET SURDIMENSIONNES

Actuellement, on dénombre seulement 141 documents d'urbanisme en Corse, tous communaux, et pour la majorité (114), approuvés avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		**27**
entre 2010 et 2015	36	23		**59**
Avant 2010	29	25	1	**55**
Total documents opposables (avril 2020)	84	56	1	141

Etat d'avancement des documents d'urbanisme

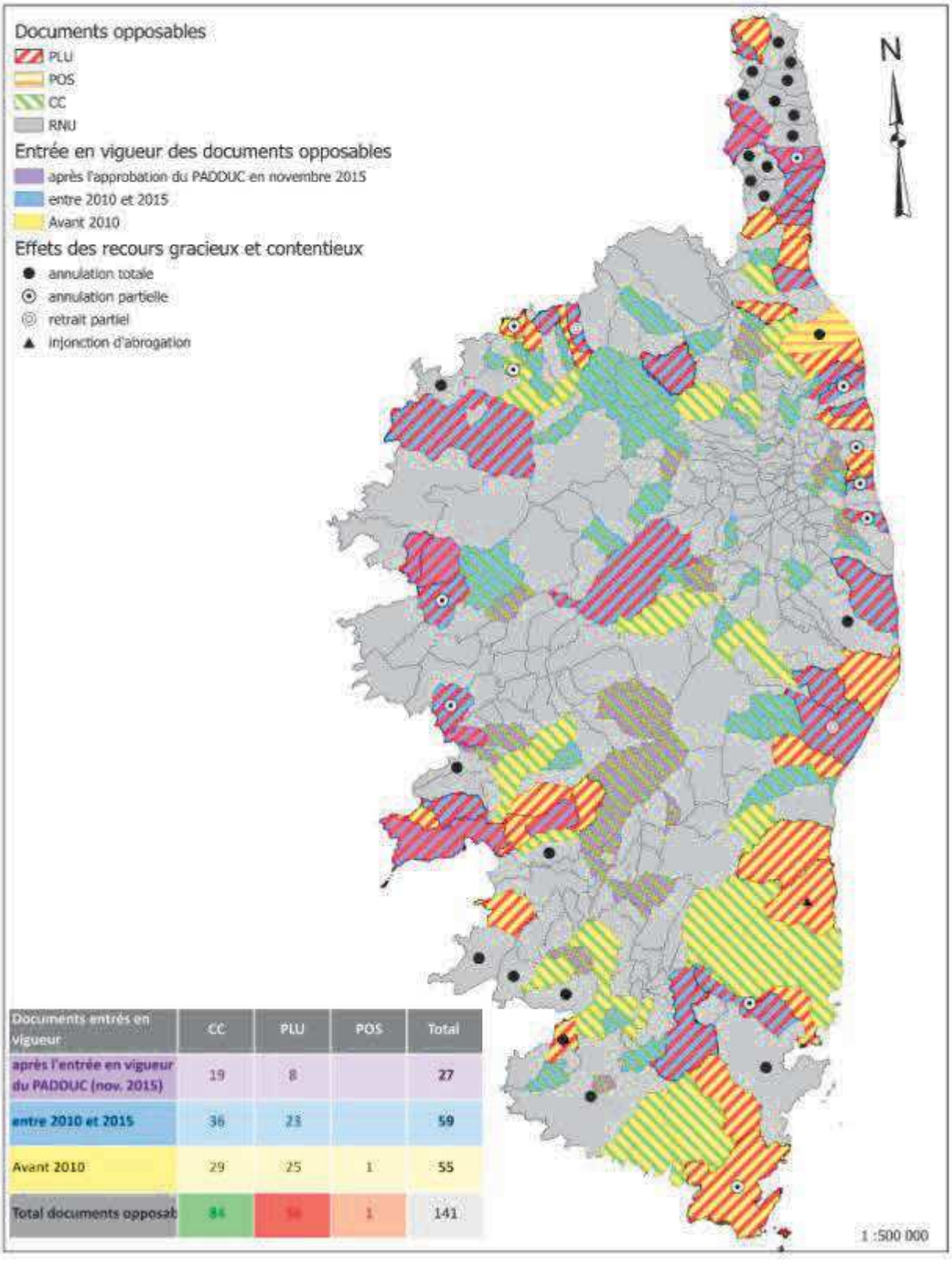
Avril 2020



CC	**84**
Aucune procédure en cours	46
CC en révision	24
PLU en élaboration	14
PLU	**56**
Aucune procédure en cours	12
PLU en révision	44
POS	**1**
PLU en élaboration	1
RNU	**219**
CC en élaboration	58
PLU en élaboration	54
RNU	107
Total général	**360**

Ancienneté des documents d'urbanisme opposables

Avril 2020



Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		27
entre 2010 et 2015	36	23		59
Avant 2010	29	25	1	55
Total documents opposab	84	56	1	141

Ainsi, plus de cinq ans après l'entrée en vigueur du PADDUC, on observe que la plupart des documents qui étaient opposables lors de son entrée en vigueur, n'ont pas été mis en compatibilité avec lui, malgré le délai de trois ans imposé par la législation. Ils continuent de produire des effets, parfois contraires aux objectifs et principes qu'il a fixés, notamment en matière de continuité urbaine, de lutte contre le mitage, de préservation des espaces cultivables…

En outre, la majorité de ces documents n'a pas non plus intégré les normes issues des Grenelle de l'Environnement en particulier celles de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010)) en matière de lutte contre l'étalement urbain, qui ont encore été renforcées en 2014 par la loi ALUR.

Par conséquent, ils sont en partie obsolètes et le plus souvent, les révisions de ces documents impliquent un « amaigrissement » substantiel de zones constructibles, voire des suppressions, afin que leurs surfaces correspondent aux besoins et projets concrets des communes, comme les textes l'imposent désormais de manière précise (même si l'essentiel des objectifs actuels du code de l'urbanisme existaient déjà en 2000, mais sans traduction prescriptive forte). La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation, et leur fragmentation par le mitage est l'un des sujets particulièrement observés par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, anciennement, commission départementale de consommation des espaces agricoles créée par la loi ENE, et qui constitue la pierre d'achoppement de bon nombre de procédures d'élaboration ou de révision des documents locaux d'urbanisme, sans même qu'il soit question de la compatibilité avec le PADDUC, même si la concomitance de la prise en compte de ces lois et du PADDUC, et la compatibilité même du PADDUC avec ces lois, comme il lui en est fait obligation, induit souvent un amalgame.

Parmi les 114 documents actuellement opposables qui sont entrés en vigueur avant le PADDUC, on a pu analyser les zonages de 111 d'entre eux. Ainsi l'on observe qu'ils affichent 19 698 ha de zones constructibles dont 11 703 ha se situeraient hors de la tache urbaine mise à jour en avril 2020 (plus récente que celle des cartes de l'enquête publique et correspondant à une actualité 2018/2019) et seraient donc encore disponibles pour accueillir des constructions. Près de la moitié correspondent aux critères des ESA selon les données utilisées à l'échelle régionale pour établir la carte au 50 000e du PADDUC. À titre d'élément de référence, il faut noter que la tache urbaine en 2020 couvre 19 600 ha. Ainsi, les zones constructibles de ces 111 communes, permettraient, en proportion, de l'augmenter de 50%. On peut donc dire schématiquement par transposition qu'elles permettraient d'accueillir a minima de 50% de population, activités et touristes en plus, ce, dans ces seules 111 communes qui représentent actuellement seulement la moitié de la population insulaire (près de 167 000 habitants en 2017).

Cela illustre, de manière incomplète, le surdimensionnement quasi systématique et massif de la capacité d'accueil des documents d'urbanisme en Corse avant l'entrée en

vigueur du PADDUC, et la situation critique dans laquelle se sont mises les communes qui ont élaboré ces documents d'urbanisme (en adressant de fait un message à de nombreux propriétaires fonciers sur les possibilités d'utilisation de leurs parcelles), à la veille d'une évolution législative majeure qui devrait les conduire très prochainement à réduire les possibilités d'urbanisation extensive à « zéro artificialisation nette ».

En outre, on observe que certains comportent encore des dispositions incompatibles avec la loi « Littoral » ou la loi « Montagne », telles que des zones ouvertes à l'urbanisation en discontinuité des formes urbaine, souvent situées le long d'axes routiers, en plaine. Cela peut donc conduire à leur suppression lors d'une révision, et dans l'intervalle, peut amener soit la commune à écarter les règles de son propre document lorsqu'elles sont illégales, soit le contrôle de légalité et en dernier recours, le juge, à invalider des autorisations d'urbanisme par la voie de l'exception d'illégalité, comme en témoigne le groupe d'observations n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 qui signalent une annulation de permis de construire par le TA dans des secteurs constructibles de la carte communale d'Eccica Suaredda, cité à titre d'exemple au paragraphe 9.

De plus, l'on constate que la plupart des zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas conditionnées par un échéancier ou le remplissage préalable des extensions les plus proches de la ville/village/hameau.

Aussi, l'étendue spatiale, ainsi que la répartition spatiale et l'ouverture concomitante de ces zones constructibles favorisent la dispersion de l'urbanisation, avec en conséquence des impacts négatifs sur le paysage et la fragmentation des espaces naturels et agricoles d'une part, et des répercussions sur le cadre de vie, les mobilités, l'accès aux services et équipements publics, et commerces, d'autre part. À cela s'ajoutent des coûts d'investissement et de gestion croissants pour les collectivités en matière d'infrastructures et de services publics (routes, réseaux d'eau et d'assainissement, de télécommunication, collecte des ordures ménagères, transports scolaires…).

Ces constats ont donc globalement peu changé depuis les travaux des Assises du Littoral en 2012 pendant lesquelles la planification urbaine dans les communes littorales avait été étudiée, en guise de travaux préparatoires au PADDUC (cf. Livre blanc des Assises du Littoral), et depuis le diagnostic territorial mené pour l'élaboration du PADDUC et figurant dans son livret I.

Ils avaient alors motivé des mesures fortes en matière de lutte contre le mitage et de préservation des espaces cultivables de Corse, à travers en particulier le dispositif des ESA, compte tenu d'une part, de leur rareté à l'échelle de l'île et des menaces qu'ils connaissent, et d'autre part, des objectifs de développement d'une économie productive, notamment en matière agro-alimentaire.

Par conséquent, la situation actuelle n'amène pas à remettre en cause les choix opérés, ce qui, de plus, de toute évidence, ne serait pas possible dans le cadre de cette procédure de modification qui porte exclusivement sur la carte des ESA (cf. paragraphes suivants).

On peut même à l'inverse craindre que le PADDUC, ou plutôt sa mise en application retardée, ait pu avoir effet accélérateur, voire déclencheur, sur les autorisations d'urbanisme dans les communes alors pourvues de documents d'urbanisme qui ne les ont pas mis en compatibilité avec le PADDUC et ont continué de les appliquer sans aucun changement, malgré des contradictions manifestes avec le PADDUC et l'échéance du délai de 3 ans (comme en témoignent d'ailleurs les demandes de prise en compte d'innombrables autorisations d'urbanisme de certaines communes).

5.2 C'EST AUX DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME DE TENIR COMPTE DU PADDUC DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE

Comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC est **au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse.**

« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu ***doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse,*** *notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».*

Les documents locaux d'urbanisme qui étaient antérieurs à l'entrée en vigueur du PADDUC avaient trois ans pour se mettre en compatibilité avec lui, soit jusqu'à novembre 2018.

Si le PADDUC devait tenir compte des documents d'urbanisme entrés en vigueur avant lui, cela constituerait une inversion de cette hiérarchie et ôterait par conséquence tout effet au PADDUC, qui n'aurait donc plus d'intérêt.

En effet, comme exposé au paragraphe 3, cette hiérarchie a pour but de garantir la cohérence territoriale en assurant l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace.

En outre, considérant que la couverture du territoire par les documents d'urbanisme est très hétérogène et que leur capacité d'accueil sont surdimensionnées, leur prise en compte dans le PADDUC serait inéquitable vis-à-vis des territoires non encore couverts : elle permettrait de poursuivre l'urbanisation là où elle se développe déjà et imposerait des restrictions en compensation dans les futurs documents des autres territoires.

Toutefois, il faut rappeler que l'obligation de compatibilité avec le PADDUC à laquelle sont soumis ces documents d'urbanisme ne conduit pas nécessairement à la

réduction voire la suppression de toutes leurs zones constructibles et qu'il ne s'agit pas de superposer la carte au 50000e des ESA pour déterminer les zones compatibles ou non.

Le principe de compatibilité et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA laissent les marges de manœuvre indispensables aux communes pour conserver, lors de la révision de leur document, les zones constructibles nécessaires pour répondre à leurs besoins de développement (cf. paragraphe 3.2.3 et également PADDUC, livret IV, p48).

Évidemment, de manière générale, outre une inversion de la hiérarchie entre les documents d'urbanisme qui remettrait en cause l'utilité même du PADDUC, la prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme amènerait *a minima* à revoir la définition des ESA et leurs critères d'éligibilité et aurait sans doute des conséquences sur l'économie générale du PADDUC, ce qui impliquerait une procédure de révision et non de modification.

5.3 SPECIFICITES DE LA PLANIFICATION URBAINE EN CORSE

On rappelle par ailleurs que l'existence du PADDUC rend inopérant le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT qui constitue le deuxième outil quelque peu coercitif du code de l'urbanisme pour garantir l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace (cf. paragraphe 3.2.2.4) et l'atteinte des objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme[15]. Il interdit aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale, d'ouvrir des zones à l'urbanisation en l'absence de SCoT, qui doit au préalable quantifier les besoins et ventiler les capacités d'accueil sur le territoire.

Aussi, le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme est le seul moyen normatif dont dispose la Corse pour concourir à l'atteinte de ces objectifs et par conséquent, affaiblir ce rapport, voire l'inverser, laisserait la Corse sans outil pour assurer un minimum de cohérence territoriale entre les décisions d'utilisation de l'espace de part et d'autre des limites communales et intercommunales.

D'autant que le principe de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisées est également écarté dans les communes soumises exclusivement aux dispositions de la loi Montagne, qui sont nombreuses en Corse (262), au profit de l'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants.

Ainsi, la Corse possède déjà un dispositif en matière d'urbanisme largement assoupli par rapport au continent, qui explique sans doute le très faible nombre de documents

[15] Notamment objectif d'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la préservation des milieux et paysages naturels, les besoins de mobilité…

d'urbanisme, l'absence totale de SCoT et l'urbanisation désordonnée qu'a connue le territoire depuis quelques décennies, faute de documents cadres pour l'organiser.

Au regard du diagnostic territorial, il n'était donc pas apparu pertinent lors de l'élaboration du PADDUC de l'assouplir davantage mais au contraire, il a semblé nécessaire de prendre des dispositions incitant à l'élaboration de SCoT, en particulier sur les territoires qui observent les plus fortes dynamiques, qualifiées d'aires métropolitaines pour la Corse par le PADDUC, et de PLU (ou à défaut, de cartes communales) là où le développement doit être accompagné ou initié.

Les dispositions relatives aux ESA participent de cette incitation et demeurent nécessaires aujourd'hui.

5.4 DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES DOCUMENTS D'URBANISME OPPOSABLES

Parmi les 110 communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête publique ou pendant l'enquête publique :

- Seules 58% disposent d'un document d'urbanisme (soit 63) ;
- Et parmi elles :
    - 87% l'ont approuvé avant le PADDUC (soit 55),
    - seules 8 ont approuvé leur document après.

Situation des communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête

Document opposable	Entrée en vigueur	Nombre de communes qui se sont exprimées	Nombre total de communes
CC	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	5	19
	entre 2010 et 2015	7	36
	Avant 2010	13	29
	Total	**25**	**84**
PLU	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	3	8
	entre 2010 et 2015	15	23
	Avant 2010	19	25
	Total	**37**	**56**
POS	*Avant 2010*	1	1
RNU		**47**	**219**
TOTAL		**110**	**360**

En réalité, de nombreuses demandes concernent des projets de documents d'urbanisme pour lesquelles les paragraphes 3.2.3 et 4 apportent vraisemblablement les réponses nécessaires pour rassurer les communes sur leurs marges de manœuvre.

S'agissant des documents actuellement opposables, on s'aperçoit que la demande n'est statistiquement pas si forte, ce qui est d'ailleurs rassurant et relève, la plupart du temps d'inquiétudes liées à une incompréhension des effets de la carte des ESA.

Là encore, les explications fournies au paragraphe 3.2.3 et 4 sont de nature à rassurer les communes concernées.

On rappelle que les communes qui ont déjà approuvé des documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ou ont élaboré un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC dont la procédure n'est pas encore achevée, n'ont aucune raison de s'inquiéter car l'intégration de la carte des ESA au PADDUC ne modifie en rien les dispositions qui étaient applicables en matière d'ESA et qu'ils ont donc appliquées dans leur document (cf. paragraphe 3.2.3.4). L'intégration de la carte des ESA a pour but de rendre ces dispositions applicables au RNU.

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS

De nombreuses observations, de particuliers ou de collectivités, portent sur l'exclusion des ESA des parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ou d'un certificat d'urbanisme positif. Ces autorisations ont pu parfois être sollicitées préalablement à des mutations à titre onéreux ou gratuit et fonder ainsi le calcul des droits de mutation et leurs pétitionnaires craignent qu'elles soient remises en cause par les ESA.

Ces observations sont parfois accompagnées de jugements, dont il est allégué qu'ils s'imposent au PADDUC et excluent un « classement » en ESA.

Par ailleurs, d'autres personnes signalent avoir réglé des droits de succession ou s'acquitter d'impôts fonciers calculés sur une valeur vénale constructible eu égard aux documents d'urbanisme en vigueur.

6.1 LES DIFFICULTES A PRENDRE EN COMPTE LES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA CARTOGRAPHIE REGIONALE DES ESA

Le retrait des ESA des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme – même purgée de tout recours poserait un certain nombre de difficultés, voire d'incohérences :

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement.

La Collectivité de Corse ne dispose pas d'une base de données regroupant l'ensemble des autorisations d'urbanisme devenues définitives. Malgré cette lacune, elle

pourrait certes prendre en compte des autorisations d'urbanisme transmises par les particuliers et les collectivités, mais cela engendrerait un problème d'hétérogénéité de la méthode sur le territoire (inégalité de traitement).

En outre, le détourage de parcelles entières, potentiellement vastes, qui ne seront parfois que peu artificialisées, pourrait, sur ces secteurs, provoquer l'exclusion d'ESA ayant conservé un potentiel d'exploitation.

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation

Les ESA cartographiés sont détourés de la tache urbaine qui représente le tissu urbain existant, et non futur, *a fortiori* s'il est seulement potentiel et temporaire.

Or, ces autorisations sont assorties d'une durée de validité (3 à 5 ans, cf. ci-dessous), au-delà de laquelle elles deviennent caduques. Cette échelle de temps (court terme) ne correspond pas à celle du PADDUC, document d'aménagement de moyen-long terme.

En outre, de nombreuses autorisations d'urbanisme ne sont jamais mises en œuvre, ceci pour des raisons diverses : la non-obtention d'un crédit dans le cadre d'une transaction immobilière, un contentieux ayant annulé l'autorisation, l'absence de projet réel de construction, etc.

Des ESA régionaux ne peuvent donc être *a priori* amputés des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme alors qu'une partie n'engendrera pas d'artificialisation.

***A contrario*, l'artificialisation générée par les autorisations d'urbanisme mises en œuvre, précisément étayée et localisée dans les observations, pourra être intégrée à la construction de la tache urbaine, engendrant donc parfois une diminution de la surface d'ESA.**

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs

Il a été observé pendant les 3 années dont disposaient les communes pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le PADDUC (nov. 2015 à nov. 2018), une hausse importante des demandes d'autorisation d'urbanisme, ayant en partie pu être générées par le souhait de « cristalliser » des droits, sans réel projet de construction, mais afin de valoriser des biens.

La Collectivité de Corse n'est pas liée par les modalités d'utilisation existantes des terrains et les autorisations accordées, comme le confirme l'arrêt n° 14766 du Conseil d'Etat du 4 juillet 1980, et elle ne souhaite pas favoriser les comportements spéculatifs en assurant un retrait des ESA de toutes les parcelles ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, les conséquences de la cartographie des ESA sur les autorisations d'urbanisme obtenues doivent être relativisées pour les raisons détaillées aux chapitres suivants.

6.2 UN ESA NE REMET PAS EN CAUSE UNE AUTORISATION D'URBANISME DEVENUE DEFINITIVE

Les autorisations d'urbanisme devenues définitives peuvent être mises en œuvre pendant toute leur durée de validité, sans considération des ESA. Par exemple, un pétitionnaire dispose de 5 ans (3 ans + 2x1 an de renouvellement) pour commencer à mettre en œuvre son permis de construire.

De même, l'obtention d'un permis d'aménager (PA) « cristallise » les droits (dont celui d'obtenir les permis de construire en découlant) sur 5 ans à compter de l'achèvement des travaux (C. urb., L. 442-14). C'est seulement en cas d'annulation du PLU, et en l'absence de règles antérieures applicables, que la présence d'ESA peut alors intervenir – parmi d'autres paramètres - dans la délivrance des permis de construire issus d'un PA. Cependant, la loi ELAN[16] garantit désormais que, même en cas d'annulation d'un document d'urbanisme (pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement), les règles au vu desquelles le PA a été accordé soient maintenues.

Enfin, lorsque les permis d'aménager sont antérieurs au 1er janvier 2019 ou lorsque le document d'urbanisme a été annulé pour des motifs concernant le règlement de la zone concernée par le PA et que les PC ne peuvent plus être délivrés, le pétitionnaire peut se retourner contre l'autorité lui ayant délivré le permis d'aménager pour obtenir réparation de son préjudice.

6.3 LA PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME RESTE POSSIBLE DANS LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

Même si les ESA régionaux ne remettent pas en cause les autorisations d'urbanisme, il est possible de détourer celles-ci des zones agricoles stratégiques qui constituent la délimitation locale des ESA dans le cadre d'un PLU, d'une carte communale ou leur localisation au sein d'un SCoT. En effet, le PADDUC prévoit qu'il « ***appartient aux documents locaux d'urbanisme de les*** [les ESA] ***localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle***[17] » dans la mesure où ces documents restent globalement compatibles avec le PADDUC (cf. § 3.2.3).

[16] Loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

[17] Cf. Annexe 0 du dossier : Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial, pp. 48 à 50

6.4 SUR LES DEMARCHES NE CONSTITUANT PAS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif

Le certificat d'urbanisme, mis en avant dans un certain nombre d'observations contestant une représentation d'ESA, n'est pas une autorisation d'urbanisme (il ne permet pas la réalisation de travaux) mais un document informant sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain à un instant donné et ayant pour effet de les figer pour 18 mois. Ainsi, si un nouveau document d'urbanisme est approuvé entre temps, ce sont les règles exposées dans ce certificat qui trouveront à s'appliquer.

Même si le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois, la jurisprudence relative à la délivrance des autorisations en découlant est fluctuante. D'ailleurs, suite à de nombreuses déconvenues (et à l'engagement de la responsabilité de notaires), les ventes de terrains « constructibles » ne sont désormais plus conditionnées par la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme positif mais par celle d'un permis de construire (ou d'aménager) purgé de tout recours.

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir

Certains pétitionnaires exposent qu'ils ont dû régler des frais de mutation (le plus souvent des frais de succession puisqu'en cas de vente, l'obtention du permis de construire est généralement une clause suspensive du contrat) ou des impôts fonciers sur la base d'un terrain « constructible » et s'inquiètent de ce que la présence d'un ESA sur ce terrain pourrait remettre en cause ce caractère constructible.

Rappelons que les droits de mutation ou les impôts fonciers ne constituent pas des droits acquis garantissant la constructibilité d'un terrain, mais des outils fiscaux. En ce qui concerne les successions, ces droits sont calculés sur une évaluation de la valeur vénale des biens, laquelle peut ou non être calculée sur la base de certificats d'urbanisme, dont la validité est courte et l'issue incertaine (cf. point ci-dessus). Il est extrêmement rare que des autorisations d'urbanisme soient sollicitées pour ces évaluations même si compte tenu du caractère obsolète de nombre de documents d'urbanisme (cf. paragraphe 5), on ne saurait que le conseiller.

Si l'administration fiscale exerce un contrôle, pour autant, ce sont les héritiers qui doivent introduire une déclaration de succession précisant la valeur des biens à partir de laquelle seront ensuite calculés les droits de succession. Ils sont accompagnés pour ce faire par leur notaire, lequel doit les informer des risques liés à l'incertitude des droits à bâtir, *a fortiori* quand la commune concernée ne dispose pas de document d'urbanisme, ou lorsque ce document est ancien et n'a pas pris en compte les dernières lois relatives à l'urbanisme.

En l'absence d'autorisations d'urbanisme, qui cristallisent les droits à bâtir (cf. ci-après), rien ne permet de figer le caractère constructible ou non d'un terrain et par conséquent son évaluation. Aussi, si les situations pointées sont regrettables, il apparait qu'il n'y a d'autres solutions que :

- Des recours auprès de l'administration fiscale pour demander une révision de l'évaluation des droits le cas échéant ;
- Ou l'élaboration d'un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC et les différentes lois en vigueur qui stabiliserait le droit des sols.

En outre, le document d'urbanisme local peut intégrer, pour délimiter ses différentes zones, les certificats d'urbanisme ou tout autre élément des administrés correspondant au projet communal (cf. ci-dessous).

Rappelons enfin par ailleurs que l'inclusion des terrains concernés dans les ESA de la carte du PADDUC ne signifie pas pour autant qu'ils sont inconstructibles, comme le précise le paragraphe 3.2.2 relatif aux effets de la carte des ESA.

6.5 SUR LES JUGEMENTS « S'IMPOSANT » AU PADDUC

La présence éventuelle de jugements joints aux observations validant une autorisation d'urbanisme est indifférente à la prise en compte de cette dernière.

D'une part, certains jugements ne sont pas définitifs car ils ont fait l'objet d'un appel. Cet appel est parfois signalé, mais, dans tous les cas, le jugement n'est jamais accompagné d'un certificat de non recours. Il n'y a donc pas de garantie que ces jugements revêtent l'autorité de la chose jugée.

D'autre part, même si l'autorisation d'urbanisme devient définitive, elle ne n'a pas à être prise en compte dans la tache urbaine détourant les ESA tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre (cf. ci-avant).

En outre, contrairement à ce qui peut être affirmé, les jugements n'ont pas autorité de la chose jugée vis-à-vis du PADDUC lorsqu'ils n'ont pas été rendus en le considérant.

Et même, le rejet d'un motif portant sur le caractère stratégique agricole d'un terrain « *en l'état de l'instruction* » ne signifie pas que ce terrain doit être exclu de la cartographie régionale des ESA mais simplement qu'il n'a pas été porté à la connaissance du juge suffisamment d'éléments lui permettant de retenir ce motif pour annuler l'autorisation d'urbanisme et que l'économie de moyens lui a permis cependant de traiter la situation.

Enfin, même lorsque le classement en zone agricole par un PLU a été contesté et que le pétitionnaire a obtenu gain de cause, cela n'est pas de nature à constituer une erreur manifeste d'appréciation pour le PADDUC, si cela est antérieur au PADDUC ou indépendant des critères qu'il fixe pour déterminer les espaces stratégiques

agricoles, qui ne sont pas identiques à ceux d'une zone agricole de PLU ou encore lié au changement d'échelle (cf. §9.2).

Là encore, il convient de rappeler que l'inclusion d'un terrain dans les ESA du PADDUC n'implique pas forcément son inconstructibilité, *a fortiori* lorsqu'un document local d'urbanisme fait écran à l'application du PADDUC (cf. paragraphe 3.3).

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES

Ce point comporte une grande diversité d'observations ayant seulement en commun la référence à des jugements ou à des procédures. Plusieurs problématiques peuvent cependant être dégagées des observations citées qui permettront d'éclairer d'autres particuliers ou collectivités.

7.1 SUR L'ALLEGATION D'UN VICE DE FORME AFFECTANT LA PROCEDURE

7.1.1 Dossier incomplet

Certaines observations pointent que le dossier d'enquête publique serait incomplet au motif que des avis de personnes publiques associées n'y seraient pas inclus.

Comme exposé au paragraphe 3.1.2, tous les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de carte soumis à enquête publique ont été joints au dossier comme la loi l'impose.

N'ont en revanche pas été joints au dossier, les contributions des PPA à l'élaboration de ce projet de carte, qui ont donc précédé l'élaboration de la carte et ne constituent donc pas un avis sur le projet.

7.1.2 Procédure non adaptée

Dans l'observation n°757, un avocat soutient que la procédure de modification n'est pas adaptée aux changements projetés, qui relèveraient d'une procédure de révision, et ce, pour trois raisons principales :

- le non-respect de l'objectif de 105 000 ha d'ESA inscrit dans le PADD ;
- la modification « *de la règle de solidarité entre les communes de Corse* » (tableau des valeurs indicatives par commune) ;
- la modification de la carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire avec la nouvelle tâche urbaine.

Selon le code général des collectivités territoriales, la procédure de modification est choisie lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADDUC.

En l'espèce, l'établissement de la carte des ESA entre pleinement dans le cadre de la modification et non de la révision. En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du reste du PADDUC et que sa disparition n'affectait pas l'économie générale du PADDUC. Aussi, il en est de même de son intégration (ou de sa réintégration).

En effet, les mises à jour effectuées n'affectent pas le parti d'aménagement du PADDUC.

La mise à jour de l'artificialisation traduit un simple constat de la réalité de l'urbanisation et suit un principe de réalité déjà validé dans le PADDUC approuvé en 2015.

La Mission d'Autorité environnementale de Corse (MRAe), saisie au cas par cas sur le projet (tel qu'il a été soumis à enquête publique) a considéré que celui-ci ne nécessitait pas même une actualisation de son évaluation environnementale considérant son objet réduit :

> *« Considérant que la modification du PADDUC propose une actualisation de la cartographie des ESA en retirant uniquement les surfaces qui ont été effectivement consommées par l'artificialisation des sols entre l'approbation du PADDUC et le début de l'année 2019 ;*
>
> *Considérant que la modification du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil. »*

La Préfète de Corse a, par ailleurs, indiqué dans son avis du 16 octobre 2019 :

> *« Ce projet de modification du PADDUC a pour objet de rétablir la carte des espaces stratégiques annulée par le tribunal administratif de Basta le 1er mars 2018. Il n'apporte pas d'évolution aux critères de définition de ces espaces.*
>
> […]
>
> *Je note enfin, comme le souligne le schéma d'aménagement du PADDUC (livret III) et comme l'a rappelé la cour administrative d'appel de Marseille, que « la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative ».*

En effet, dans son arrêt du 24 mai 2019, la cour a indiqué que la superficie d'ESA constitue un « *objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant, tout comme leur déclinaison par commune.* »

Dans le cadre de la présente procédure de modification, l'actualisation opérée conduirait à la suppression d'environ 1257 ha soit 1,2% des 105 119 ha inscrits en 2015, ce qui est loin de présenter une diminution substantielle portant atteinte à l'économie générale du PADDUC.

Par ailleurs, ce qui motive cette modification, c'est bien le jugement du Tribunal administratif qui a annulé cette cartographie pour un vice de procédure et non pour une question de fond.

Enfin, concernant la modification de la carte qui n'aurait pas été prévue lors de la délibération de l'Assemblée de Corse n°18/262 en date du 26 juillet 2018 précisant la procédure de modification, il convient de rappeler que le rapport de l'Assemblée de Corse annexé à la délibération suscitée fait référence à la « *carte des ESA* » de manière générique, à l'instar des jugements ayant annulé la cartographie des ESA. Or considérant que les ESA figurent sur les cartes au 1/100 000, notamment celle de la Destination Générale des Différentes Parties du Territoire, et les cartes au 1/50 000, il est nécessaire de modifier tous les supports graphiques représentant les ESA. *A contrario*, maintenir des cartes incohérentes entre elles dans le même document aurait pu constituer une fragilité juridique.

Ainsi, le fait que la carte de 2020 soit quasiment en tous points identique à celle de 2015 et que les changements, mineurs, ne résultent que de l'évolution de la tache urbaine pour une diminution minime de la surface des ESA est un élément qui vient de plus fort valider le recours à une procédure de modification plutôt que de révision.

7.2 SUR LE FOND : LA PRISE EN COMPTE DES ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION IDENTIFIEES PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri

Lors de l'enquête publique (mais pas dans son avis préalable à l'enquête), la commune d'I Peri a fait part d'observations tendant à demander **la suppression de tous les ESA de la plaine d'I Peri** suite au jugement du Tribunal administratif de Bastia N° 1600452 du 1er mars 2018, « confirmé » par la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille.

Au préalable, précisons que ce dernier point est erroné car la CAA n'a pas confirmé l'erreur manifeste d'appréciation retenue en première instance : elle a prononcé un non-lieu à statuer considérant que la carte des ESA était annulée en totalité et n'existait donc plus et ne s'est donc pas prononcée sur l'erreur manifeste d'appréciation.

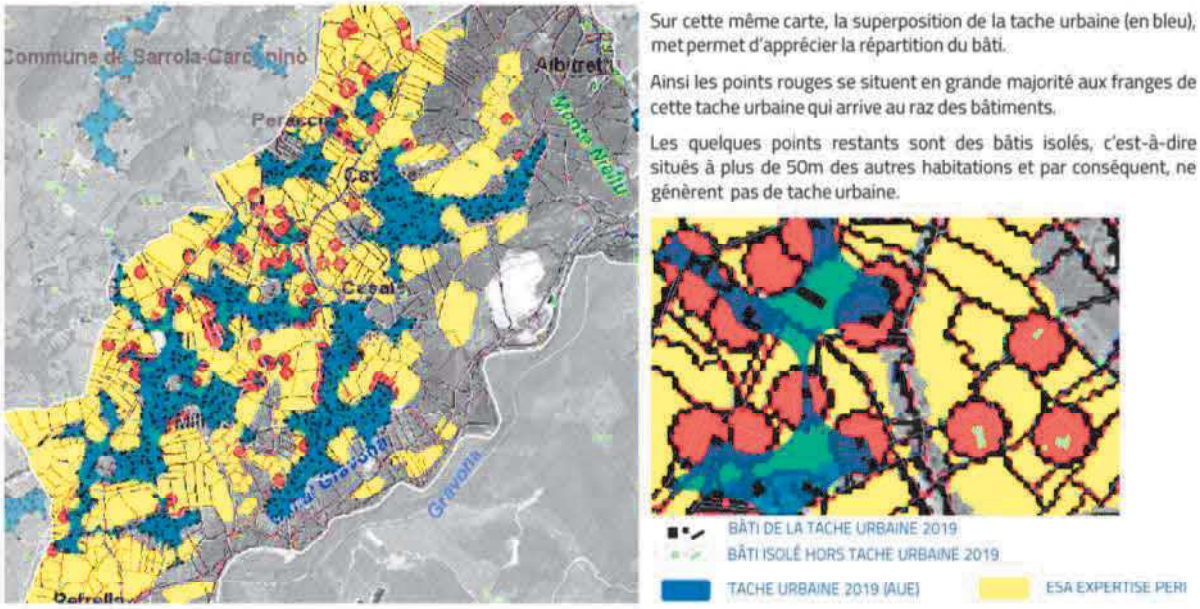
En tout état de cause, le jugement du TA de Bastia annule effectivement la carte des ESA en ce qu'elle classe la plaine de Peri considérant, notamment, qu'il ressortait des pièces du dossier que de nombreux terrains étaient « *manifestement artificialisés et bâtis* ».

Contrairement à ce qu'affirme la commune, qui ne voit aucune différence entre la carte proposée et celle de 2015**, ce jugement est bien pris en compte dans la cartographie des ESA issue de la présente modification.**

En effet, l'actualisation de l'artificialisation des ESA, par la mobilisation de nouvelles bases de données disponibles et par les remontées de toutes les collectivités consultées sur cette mise à jour, a abouti à **retrancher 16 ha sur la seule commune d'I Peri, dans le secteur de la plaine,** par rapport aux ESA de 2015 (cf. tableau des valeurs indicatives d'ESA par commune et carte d'évolution de la tache urbaine).

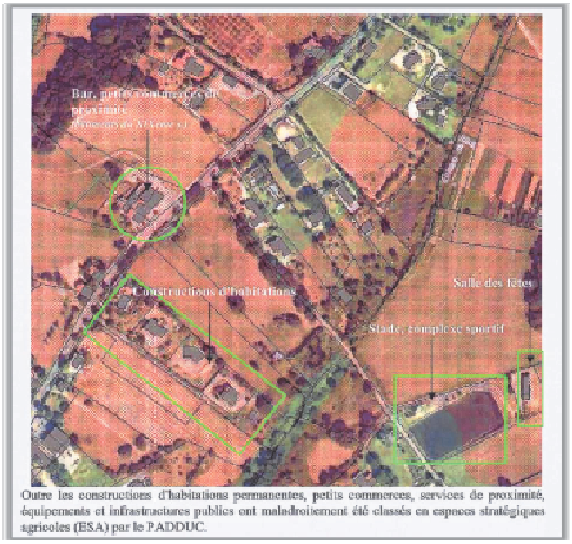
La commune tente de montrer que de nombreuses erreurs persistent mais il peut être constaté que les cartes transmises par la commune :

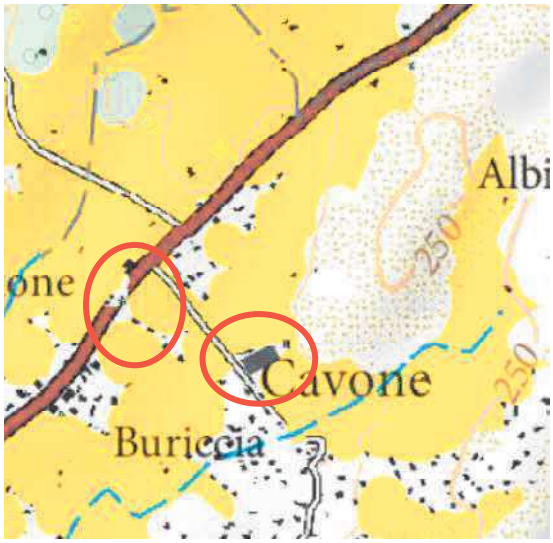
- figurent des ESA qui n'apparaissent pas dans la cartographie régionale ;
- représentent des bâtis de manière disproportionnée (ronds rouges sur les cartes ci-dessous qui encerclent des bâtis en noir ou vert sur la carte de droite) ;



- pointe des artificialisations qui ne seraient pas prises en compte dans la cartographie régionale **alors qu'elles ont bien été intégrées à la tache urbaine** (sauf les bâtiments isolés ou agricoles, par définition non constitutifs de tache urbaine).

Exemple d'artificialisations indiquées comme incluses dans les ESA alors qu'elles en sont exclues (à gauche des extraits des productions de la commune, à droite un extrait zoomé des cartes du PADDUC entourant les bâtis en cause) :





Les mêmes méthodes avaient été employées lors de sa requête devant le TA, raison pour laquelle, la Collectivité de Corse a joint à sa requête en appel, une étude détaillée sur le caractère agricole de la plaine d'I Peri et son niveau d'urbanisation, passant en revue tous les bâtis pointés par la commune. Ne pouvant procéder à un tel détail dans le présent mémoire et compte tenu du caractère récent de cette étude, même si quelques bâtiments ont depuis vu le jour, elle est jointe en annexe n°1.

Dans la mesure où la tache urbaine devrait effectivement être mise à jour du fait de constructions non prises en compte, il aurait été préférable que la commune nous adresse des éléments détaillés identifiant les lacunes et non des cartes grossières de nature à fausser la perception. Comme exposé dans d'autres paragraphes, les dernières données relatives à l'urbanisation telle que l'actualisation de la BDTOPO de l'IGN, la dernière orthophotographie ou la publication d'avril dernier du cadastre, pourront quoi qu'il en soit être mobilisés pour s'assurer de la meilleure prise en compte possible de l'urbanisation de la plaine, même si, comme il a été précisé au paragraphe 3, l'exhaustivité à l'instant t ne sera jamais possible, qui plus est pour un document régional.

Par ailleurs, si les conclusions du jugement mentionnent de manière générique *« le secteur de la plaine de Peri »*, il ne précise pas que toutes les parcelles de cette plaine ne sauraient être classées en ESA. Il n'aurait d'ailleurs pu aller au-delà de ce que la commune a elle-même demandé, soit 27 ha, comme l'indique le considérant 29 du jugement qui reprend les éléments mis en avant par la commune dans sa requête :

« Considérant que la commune de Peri soutient que la définition du périmètre des ESA est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, aux motifs que le PADDUC a classé en ESA 27 hectares de terrains sur son territoire alors qu'il s'agit de terrains artificialisés et a omis d'en classer d'autres qui présentent de fortes potentialités agricoles »

Or la suppression demandée par la commune d'I Peri dans le cadre de la présente modification s'élèverait à 290 ha, soit 70% de l'objectif d'ESA indiqué pour la

commune et plus de 10 fois plus que ce que la commune avait demandé dans le cadre du contentieux.

Les zones qui répondent aux critères du PADDUC après mise à jour de l'artificialisation ne peuvent être retirées sans porter atteinte à l'application des critères définis par le PADDUC dans son PADD et ses orientations règlementaires.

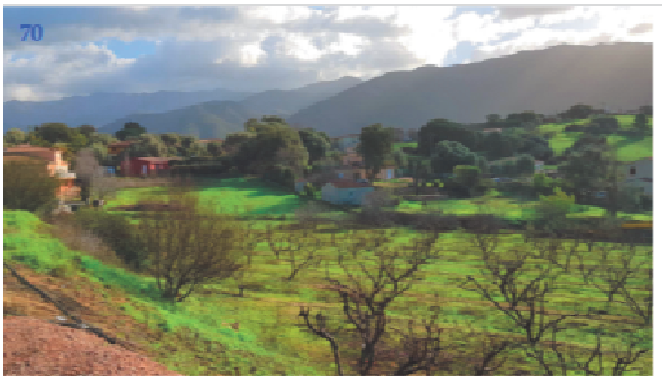
Le secteur compris entre Petrella et Cavone pour lequel il est demandé une suppression totale de tous les ESA car ils auraient perdu tout potentiel d'exploitation est pourtant exploité et présente un caractère cultivable (voir photos ci-après).

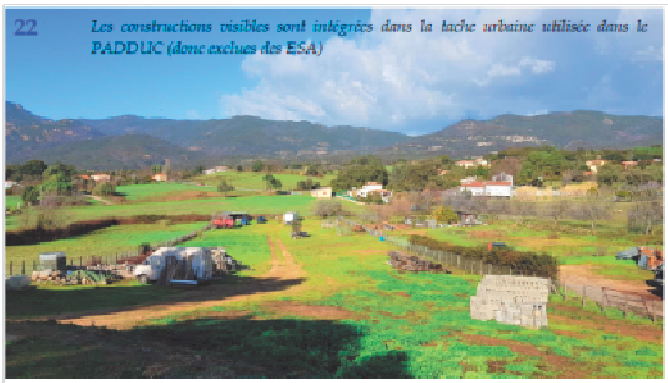
Ce secteur supporte notamment les domaines viticoles Peraccia, Carbuccia et Petra di Mela, même si ceux-ci sont de plus en plus menacés par l'urbanisation malgré les dispositions de la loi Montagne en matière de préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, « *en particulier de plaine* », et l'absence de tout document d'urbanisme. La pression de l'urbanisation sur ces espaces et leur situation géographique à proximité d'Aiacciu ont motivé d'autant plus le recours au dispositif de l'espace stratégique (en l'absence de périmètre de protection des espaces agricoles périurbains ou de zone agricole protégée).

Un reportage photo réalisé à l'occasion du mémoire présenté devant la CAA dont sont extraites les quelques photos qui suivent, montre que l'agriculture est encore prégnante sur ce secteur :













La cartographie des ESA, objet de la présente modification, prend donc bien en compte le jugement du TA suscité, les espaces restant en ESA après le retrait de 16 ha de tache urbaine supplémentaire répondant aux critères opposables du PADDUC.

Sur les espaces pointés par la commune comme présentant de fortes potentialités et « oubliés » par le PADDUC, ceux-ci sont en réalité protégés en tant qu'ERPAT[18]. Le PADDUC n'a donc pas méconnu leur potentiel agricole mais celui-ci ne présentait pas les caractéristiques permettant leur inclusion automatique dans la carte régionale des ESA, du moins, à l'échelle régionale. La commune pourra en décider autrement, si elle le justifie, lorsqu'elle délimitera les ESA à son échelle dans le cadre de son futur PLU (cf. point suivant et paragraphe 3.2.3).

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type

D'autres communes ou pétitionnaires demandent la suppression des ESA de tout espace présentant « *le même niveau d'urbanisation* » que la plaine d'I Peri.

Or, ainsi qu'il est exposé précédemment, le Tribunal administratif de Bastia n'a pas annulé le classement en ESA de toutes les parcelles d'un secteur, mais a, sur la base des pièces qui lui étaient fournies (dont celles comportant les bâtiments grossis), estimé que trop de terrains étaient manifestement artificialisés et bâtis.

Ainsi, le jugement relatif à ce secteur et à cette instance ne peut être généralisé à d'autres secteurs, d'autant que le TA de Bastia et la CAA de Marseille ont en parallèle rejeté des demandes d'annulation (25 au total) qui étaient, comme le sont ces observations, motivées par des prétendues erreurs manifestes d'appréciation du niveau d'urbanisation.

Par ailleurs, il convient de rappeler que **le niveau important d'urbanisation de certains secteurs est déjà pris en compte dans la constitution de la tache urbaine détourant les ESA** (celle-ci sera également importante). Les ESA restant

[18] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels

correspondent aux critères inscrits dans le PADDUC, ceux-ci n'ayant pas été annulés par la justice administrative. Ils correspondent également à une volonté des auteurs du PADDUC de lutter contre la pression urbaine et *a fortiori* périurbaine menaçant les plaines agricoles.

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi

Ainsi qu'il est exposé au chapitre 9, les erreurs manifestes d'appréciation et de fait issues du jugement du tribunal administratif de Bastia n° 1600688 du 9 mai 2018 concernant 3 parcelles sur la commune de Calvi ont été prises en compte dans la cartographie des ESA.

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle

Rappelons que, malgré la mise à jour de l'artificialisation opérée dans le cadre de la présente modification sur la base des dernières données disponibles, des remontées des collectivités au cours de la première phase de consultation ou encore pour tenir compte de l'enquête publique, et considérant le rythme d'urbanisation de certaines communes urbaines et péri-urbaines comme celle d'I Peri, il est tout à fait possible que la carte régionale comporte des lacunes, inhérentes à son échelle (1/50 000) et au temps d'enregistrement dans les bases de données des mutations de l'occupation du sol (cf. paragraphe 3.1.1.2 relatif à l'élaboration de la carte).

C'est pourquoi le PADDUC prévoit que **les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les ESA en tenant compte « *des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC* »**, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC (Livret IV – Orientations règlementaires p. 48), à l'instar de la commune de Siscu dont le cas a été présenté au paragraphe 3.2.3).

Ainsi, concernant la demande de la commune d'I Peri de faire figurer dans les dispositions règlementaires relatives aux ESA une phrase générale sur le rapport de compatibilité entre documents d'urbanisme et non de conformité, cela nous semble totalement inutile puisque cela figure déjà dans les documents du PADDUC, et bien que ce ne soit pas nécessaire puisque la loi prévoit déjà ces rapports et la jurisprudence les précise depuis fort longtemps (cf. chapitre 3.2.3 **et notamment jugements des PLU de Siscu et Pruprià).**

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie

Au-delà des erreurs manifestes d'appréciation basées sur l'artificialisation, d'autres motifs sont déployés par les avocats ou experts, auxquels nous répondons dans d'autres chapitres :

- sur l'absence de vocation agricole des espaces cartographiés ou sur des observations générales portant sur la construction de la carte des ESA (obsolescence des données, absence de l'étude de la potentialité agricole réelle

des terrains, terrains non exploitables car de taille réduite ou situés près des habitations) et son échelle : cf. chapitres 3.1 et 8 ;

- sur les projets privés qui pourraient revêtir un intérêt général : cf. point 3.2.2.3 et paragraphe 11.2 ;
- sur la prise en compte des autorisations d'urbanisme : cf. chapitre 6.

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE

8.1 LES DEMANDES DE MODIFICATION DES CRITERES

Si certaines observations se concentrent sur l'application cartographique des critères définis par le PADDUC (cf. paragraphe suivant), d'autres en revanche, viennent discuter le caractère « stratégique » de certains espaces agricoles, voire contestent qu'un espace agricole puisse avoir un caractère stratégique :

- comme celles de certaines communes de l'intérieur abordées au paragraphe 4, rejointes par des observations de particuliers, qui interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

- ou d'autres qui mettent en avant d'autres intérêts stratégiques qui devraient à leur sens être priorisés dans des secteurs urbanisés et à forts enjeux de développement par rapport à l'agriculture comme exposé au paragraphe 10.2.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation n°130 reproche aux dispositions applicables aux ESA un excès de contrainte sur les communes de l'intérieur, sur lesquelles le principe même de prioriser le développement productif et notamment agricole est contesté, au regard des contraintes qui s'exercent sur ces territoires et de leurs moindre potentiel productif comparativement aux plaines littorales.

Ce type d'observations fait valoir qu'en l'absence de pression immobilière et de tendance à la consommation de ces terres, leur qualification en tant qu'espace stratégique interdisant (en l'absence de délimitation dans un PLU ou une carte communale) toute possibilité de construction sur certains espaces des communes les plus rurales de Corse, serait de fait, plus un frein au développement de ces territoires, qu'un levier.

Cette question des impacts contraignants de la cartographie des ESA sur les possibilités de développement de certaines petites communes de l'intérieur est régulièrement avancée depuis 2015.

La crainte parfois soulevée d'une contradiction entre l'objectif majeur de réduction de la fracture territoriale fixé par le PADDUC et l'effet concret d'empêcher toute possibilité de construction non agricole sur certains espaces contigus aux villages de l'intérieur a amené la collectivité à s'interroger sur le maintien ou pas des principes de cartographie des ESA sur la base de seuls critères objectifs, ou sur leur évolution pour tenir compte de facteurs plus subjectifs ou contextuels.

Cependant, une telle remise en cause des critères d'identification des ESA sortirait du champ de la présente modification et appellerait une révision du PADDUC. Or, comme exposé précédemment la Collectivité de Corse souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Pour autant, elle entend bien examiner ce sujet avec les communes et territoires concernés, et en faire part à l'Assemblée de Corse lors du bilan d'application à six ans du PADDUC pour débattre de la nécessiter de le réviser.

En outre, un assouplissement généralisé des possibilités de construction sur des terres à potentialités et cultivables dans l'intérieur (là où elles sont les plus rares) y ferait peser un risque pour le développement des activités agricoles, alors même que des solutions pour le développement des villages existent dans tous les cas, notamment au travers de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux dont l'élaboration est soutenue financièrement et techniquement par la Collectivité de Corse (et l'Etat).

Il faut en plus noter qu'il s'agit souvent de communes qui connaissent une forte vacance de leur patrimoine bâti dont la remobilisation doit être prioritaire devant des extensions nouvelles, pas tant pour limiter la consommation d'espace que pour assurer la préservation et la valorisation de ce patrimoine, et préserver nos villages au maximum des dégradations que des extensions urbaines récentes non encadrées ont pu infliger à certains.

Enfin, il faut aussi rappeler, comme exposé au paragraphe 3.2.2, que parfois, les effets du PADDUC sont perçus de manière plus contraignants qu'ils ne le sont en réalité, et que même au RNU, quelques marges d'interprétation et de manœuvre existent.

A ce stade, et dans l'attente d'une éventuelle révision dont la décision d'engagement (ou pas) sera prise fin 2021, les principes du PADDUC resteront donc inchangés, en l'occurrence concernant les ESA, la préservation de l'ensemble des espaces répondant aux critères objectifs fixés, à titre conservatoire, dans l'attente d'une délimitation plus fine et éventuellement plus pertinente dans le cadre de documents locaux, et surtout dans la perspective de leur mobilisation foncière et de leur mise en exploitation au travers des différents outils et dispositifs de soutien existants..

8.2 LES DEMANDES DE MODIFICATION DE LA METHODE D'APPLICATION DES CRITERES POUR L'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

L'application cartographique des critères de définition des ESA constitue le sujet de la modification. Il est donc logique qu'elle ait suscité le plus grand nombre d'observations.

La méthode d'établissement de la cartographie a été détaillée au paragraphe 3.1.1. Elle correspond à la méthode qui avait été mise en œuvre lors de l'élaboration de la précédente carte qui a été annulée par le Tribunal Administratif de Bastia, à ceci près que la tache urbaine utilisée pour « détourer » les ESA et ainsi actualiser des données anciennes, a été mise à jour et complétée, à partir d'une actualisation de la source de données de 2015, la BD TOPO de l'IGN, et d'un croisement en plus avec les données les plus récentes du cadastre et les contributions transmises par les communes et intercommunalités entre octobre 2018 et février 2019.

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique

8.2.1.1 Sur les expertises pointant une absence de potentialité agricole à l'échelle parcellaire

Certaines observations portent sur le « déclassement » des ESA d'une ou plusieurs parcelles sur la base de rapport d'experts privés. Ces rapports comportant des motifs similaires à des observations de particuliers (sans expertise), il y est répondu à toutes ci-dessous à travers les différents motifs soulevés.

8.2.1.2 Sur le caractère alternatif des critères

Rappelons au préalable que les critères des ESA sont alternatifs[19] et qu'un ESA peut être :

- soit cultivable et à potentialité agronomique
- soit cultivable et irrigué ou irrigable (équipement en cours, ou réseau d'irrigation à proximité).

Aussi, contrairement à ce qu'affirment certaines observations, une parcelle cultivable qui ne serait pas également irrigable, peut tout à fait être comprise dans un ESA.

8.2.1.3 Sur l'ancienneté / l'obsolescence de l'une des sources de la cartographie des ESA (étude SODETEG)

Des observations et expertises remettent en cause la pertinence de certains ESA sur le motif que l'une des sources utilisée pour leur cartographie (l'étude SODETEG) serait ancienne[20]. Effectivement, cette étude a été réalisée entre 1975 et 1981. Cependant,

[19] Ex : Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48 (annexe 0 du dossier d'enquête publique)

[20] R/ Souvent les mêmes expertises invoquant ce motif d'ancienneté de l'étude SODETEG se basent par ailleurs sur le Registre Pédologique Approfondi[20] mobilisant des études réalisées il y a 50 ans ou encore sur des cartes pédologiques de la SOMIVAC réalisées entre 1959 et 1982…

comme exposé au paragraphe 3.1.1, ce vaste programme cartographique, réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) avec l'appui scientifique du Centre d'Etudes Phytosociologiques et Ecologiques Louis Emberger (CEPE – CNRS) de Montpellier, est basé sur des **éléments pédologiques et topographiques variant peu à l'échelle de quelques décennies** : la profondeur du sol, sa pierrosité, sa topographie, etc. , sauf en cas d'urbanisation, de pollution, de décapage des sols, etc. Le caractère cultivable ou la potentialité des espaces identifiés par les scientifiques il y a 40 ans reste donc largement valable.

Seuls les espaces identifiés d'après leur état (vigne, verger, culture herbacée, zones urbanisées, etc.) ont pu évoluer dans leur couvert. Cependant, d'une part les espaces cultivés en 1975-1981 sont considérés, *a fortiori*, cultivables en 2020. D'autre part, **l'artificialisation représentée par la tache urbaine retirée des ESA n'est pas basée sur l'étude SODETEG de 1980** mais sur les dernières données cartographiques disponibles au moment de l'arrêt du projet de modification et sur les retours des communes consultées entre octobre 2018 et février 2019.

L'ancienneté, toute relative à l'échelle pédologique, de l'étude SODETEG, ne peut donc pas affecter le fondement d'un ESA.

8.2.1.4 Le retrait des ESA de pente supérieure à 15% ou l'effacement de cette mention dans les livrets du PADDUC

De nombreuses observations font valoir qu'une parcelle ou une zone ne devrait pas être considérée comme ESA car présentant une pente supérieure à 15%.

En effet, le critère de cultivabilité est parfois accompagné de la parenthèse « *(pente inférieure ou égale à 15%)* » dans les livrets III-Schéma d'Aménagement Territorial et IV – Orientations règlementaires, ce qui peut expliquer les confusions relevées.

Cependant, l'usage de la parenthèse montre bien qu'il ne s'agit que d'une indication. La pente ne constitue pas un critère mais seulement l'indication d'un des éléments de méthode – parmi d'autres - ayant participé à la construction de la cartographie (cf. paragraphe 3.1.1).

En effet, le PADD du PADDUC qui fixe les critères des espaces stratégiques à préserver (p. 269), ne comporte aucun critère de pente :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

En outre, le Livret IV – Orientations règlementaires (p. 144) qui explicite la méthode de transcription des ESA montre bien que la pente inférieure à 15% a été utilisée uniquement pour sélectionner une certaine catégorie de données (les « *espaces améliorables à fortes potentialités* » P1 et P2 de l'étude SODETEG) et pour « filtrer » les ESA du Niolu et de la lisière de la Plaine Orientale que cette dernière étude n'a pas couvert :

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

En outre, même sur ces secteurs particuliers, cette pente reste à valeur indicative : elle doit donc être considérée dans un **rapport de compatibilité** et non de conformité (soit d'identité stricte).

Par ailleurs, et on pourra se reporter à la construction de la carte (§ 3.1.1), le caractère cultivable procède de la combinaison de **plusieurs paramètres** parmi lesquels ont également été pris en considération (même sur des espaces de pente supérieure à 15%) la profondeur des sols, leur pierrosité, leur stock semencier, etc. S'il dépend de la topographie et si la plupart des terres cultivables de Corse se situent en dessous des 15% de pente, cela ne constitue donc pas pour autant pas une limite et l'on observe des espaces cultivables et cultivés, en nombre, au-delà de cette pente, comme le montre le diagramme extrait de la méthode SODETEG illustrant le paragraphe 3.1.1.

Enfin, dans les observations, les pentes calculées à l'échelle parcellaire sont basées sur des sources plus précises que celles utilisées à l'échelle régionale. Par exemple, les profils altimétriques générés par l'outil Géoportail utilisent des données (RGE Alti) d'une résolution de 10 mètres. Cette résolution est encore accrue dans le cas de relevés de géomètres accompagnant certaines observations. Or, la cartographie régionale des ESA a mobilisé, sur les secteurs où la pente intervient comme donnée de sélection, un Modèle Numérique de Terrain d'un pas de 25 mètres, adapté à la détermination d'ensembles cohérents à l'échelle du 1/50000. Il est logique que, plus on mesure précisément le relief, plus on détecte de l'hétérogénéité au sein d'un même espace. Le simple fait qu'une parcelle ou même qu'un secteur présente des pentes de 20 ou 25% (voire plus) ne justifie donc pas son exclusion d'un espace stratégique agricole de la cartographie régionale. Le tribunal administratif de Bastia l'a d'ailleurs confirmé dans son jugement N° 1501115 du 17 mai 2018 (Commune d'Albitreccia) (cf. également paragraphe suivant).

8.2.1.5 Sur les variations pédologiques au sein des ESA

La plupart des observations demandant un « déclassement » des ESA sur des critères agronomiques ou topographiques ne sont (i) pas toujours étayées/localisées et (ii) concernent au maximum une ou quelques parcelles.

(i) La « pauvreté » des sols est souvent alléguée, mais elle ne s'appuie, au mieux, que sur quelques photographies ponctuelles du terrain, non localisées et sans profil ni analyses pédologiques. En outre, concernant les sols d'arène granitique souvent pointés du doigt comme incultes en raison d'une faible épaisseur de l'horizon humifère (mais très courants sur l'île), l'étude SODETEG précise que « *la pauvreté apparente de ces sols paraît surtout due à une activité biologique réduite. Ils réagissent très bien aux améliorations pastorales qui stimulent cette activité.* » (Notice de l'étude, p. 31). En outre, ces sols « pauvres », par ailleurs drainants, sont particulièrement indiqués pour certaines cultures comme la vigne ou les plantes aromatiques et médicinales. Ainsi, la « pauvreté » apparente d'un sol n'exclut pas son caractère cultivable ni irrigable et, par conséquent, sa caractérisation en ESA.

En outre, les affleurements ou les blocs rocheux évoqués dans les observations et les rapports d'experts sont rarement situés sur un plan parcellaire et apparaissent, en tout état de cause, de manière très localisée sur les photographies aériennes et de manière imperceptible sur la carte des ESA au 1/50 000.

(ii) Surtout, il n'est pas anormal de relever des variations pédologiques au sein des ESA puisque ceux-ci sont de grands espaces cartographiés à l'échelle régionale au 1/50000, en partie issus de données représentées au 1/25000 (SODETEG). Cependant, des variations parcellaires voire intra-parcellaires ne sont pas de nature à remettre en cause un Espace Stratégique Agricole à l'échelle d'une cartographie régionale.

Encore une fois, il appartient aux documents locaux de planification de délimiter les ESA à une échelle plus fine, sur la base notamment d'une étude type DOCOBAS (Document d'OBjectifs Agricole et Sylvicole – cf. Livret IV – Orientations règlementaires, pp. 46 et 47), réalisée avec une qualité méthodologique au moins équivalente à celle mobilisée dans l'étude SODETEG.

8.2.1.6 Sur la taille d'une parcelle ne permettant pas une exploitation agricole

De nombreuses observations de particuliers (voire d'expertises) objectent que leur parcelle est trop petite pour être le support d'une quelconque exploitation agricole.

Il convient au préalable de préciser que les ESA sont représentés à une échelle régionale (1/50000), par un aplat sans contours, indifféremment des limites cadastrales, donnée beaucoup plus précise et, surtout, fluctuante à moyen-long terme. La taille d'un ESA ne peut donc s'apprécier au regard des limites parcellaires.

La cartographie des ESA intègre bien un seuil critique de surface en-deçà duquel celui-ci n'est plus représenté : il s'agit de la superficie de 2500 m². En effet, non seulement celui-ci ne serait pas visible sur la carte au 1/50 000 mais il serait

également difficilement exploitable (sauf si accolé à un autre espace non urbanisé). Cependant, tant qu'un ESA représente encore une surface supérieure à 2500m² (malgré l'évolution de l'urbanisation mise à jour) il est maintenu sur la carte régionale car cette surface correspond à la « Surface Minimale d'Assujettissement[21] » exigée pour s'installer en « Cultures florales sous abris froids ». Par ailleurs, rappelons que l'installation d'une exploitation agricole de maraîchage peut se réaliser sur une surface de 2000 m² sous serres chauffées, 3000 m² sous serres non chauffées ou 5000 m² en permaculture de plein champ[22]. Or la production maraîchère est très limitée sur l'île alors que la demande de produits locaux, en circuit court, est forte, de la part des particuliers et de la part des collectivités (agriculture urbaine et péri-urbaine). La période actuelle de crise sanitaire, économique et sociale, liée au Covid-19 se traduit notamment par une prise de conscience accrue de la nécessité de relocaliser les productions stratégiques et de développer les circuits courts. Des espaces agricoles pouvant être considérés comme réduits peuvent toutefois, lorsqu'ils sont cultivables et, *a fortiori* irrigables, accueillir une entreprise agricole productive, économiquement viable.

La commune ou l'intercommunalité pourra toutefois en décider autrement dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC comme exposé au paragraphe 3.2.3. Elle pourra notamment, au regard de son projet de développement agricole, appliquer des seuils de surfaces distincts en fonction des secteurs de son territoire et de l'orientation agricole qu'elle souhaite leur donner, en lien avec les surfaces minimales d'assujettissement correspondantes.

8.2.1.7 Sur un accès inexistant ou insuffisant

Certains pétitionnaires objectent que leur parcelle n'étant pas ou insuffisamment accessible, elle n'est pas exploitable et, par suite, ne peut être intégrée dans un ESA.

Il convient de préciser que l'accessibilité n'est pas un critère de définition des ESA. En effet, ce paramètre est multiforme : quelle largeur/praticabilité ? pour quel type d'engin ? soumis à quel statut juridique ? l'absence ou l'insuffisance d'accès est-elle liée à la topographie, au couvert végétal actuel ou au fait de l'homme ? En outre, dans la plupart des cas, ce paramètre est susceptible d'évoluer.

Rappelons que les documents d'urbanisme locaux peuvent affiner, à leur échelle, les espaces agricoles qu'ils retiennent comme stratégiques, les DOCOBAS[23] pouvant notamment fournir des éléments d'appréciation aux collectivités.

[21] La Surface Minimale d'Installation (SMI) apparaissant dans des rapports d'expertise (CARRY) n'est plus en vigueur.
[22] Arrêté préfectoral n° 16-1935 du 7 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Corse du Sud. Arrêté préfectoral n° 901-2016 du 25 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Haute-Corse.
[23] Documents d'OBjectifs Agricole et Sylvicole, cf. Livret IV – Orientations règlementaires, pp. 46 et s.

8.2.1.8 Sur les surfaces présentant également un caractère naturel ou forestier

Un certain nombre d'observations se basent sur le caractère boisé, ou plus généralement sur un couvert végétal non agricole (végétation caractéristique de milieux qui seraient trop secs, ou au contraire trop humides), pour demander la suppression de certains espaces et, dans le cas des communes, diminuer la valeur indicative d'ESA à protéger.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer ces surfaces de la cartographie régionale des ESA dans le cadre de la présente modification alors que l'on constate une fermeture toujours plus grande des milieux (et une augmentation des risques d'incendie, de perte de biodiversité…), que le PADDUC n'est approuvé que depuis quelques années et ambitionne un développement des activités agricoles sur le temps long remobilisant des espaces laissés en friche.

En effet, le caractère réversible d'un certain nombre d'états ne peut impliquer la remise en cause définitive d'un espace stratégique agricole (basé sur un potentiel, sur le long terme). Le caractère emmaquisé ou boisé peut évoluer vers une culture moyennant des travaux de gyrobroyage ou de défrichement. Le caractère humide peut également évoluer après drainage (ce fut le cas de nombreuses terres agricoles de la Plaine Orientale par exemple).

Cependant, les rares cas de surfaces en eau ayant été comptabilisés dans les ESA par erreur (bien que non cartographiés comme tels), à l'instar du plan d'eau de Baccina sur la commune d'Aleria (obs n° 750), seront retranchés de la valeur indicative des ESA de la commune.

En outre, un milieu refermé n'est pas, contrairement à ce qui est systématiquement allégué dans les expertises agricoles, un signe du manque de potentiel agricole ou pastoral d'une terre, mais découler directement du comportement du propriétaire ne mettant pas à disposition le foncier en question à un exploitant agricole (ou de manière informelle : sans contrat donnant la visibilité nécessaire à l'exploitant pour investir sur le terrain).

En outre, même l'existence d'une protection règlementaire de type « Espace Boisé Classé » (EBC) peut évoluer (peut classer de nouvelles surfaces ou en déclasser) sur initiative communale.

En tout état de cause, la cartographie d'un ESA à l'échelle régionale ne remet pas en cause son éventuel autre caractère « naturel » ; en effet, la topographie de la Corse conduit à ce que de nombreux espaces cultivables se situent sur les plaines littorales, là où se localisent également de nombreux espaces naturels protégés. Le PADDUC traduit délibérément ce double enjeu sur la carte des ESA auxquels se superposent de nombreux Espaces Remarquables et Caractéristiques par exemple.

Enfin, cela permet de respecter le principe de libre administration des collectivités, celles-ci pouvant alors choisir de leur affecter une vocation agricole ou naturelle dans leur document d'urbanisme (cf. notamment Livret IV – Orientations règlementaires,

p. 49 : « *Lorsqu'ils [les ESA] sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière* »).

8.2.1.9 Sur la présence d'un risque inondation

Certaines observations portent sur l'incompatibilité entre un ESA et son classement dans un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) (par exemple : obs n°2, Penta di Casinca).

Or le fait qu'un espace soit occasionnellement inondé ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Au contraire, les terres les plus fertiles de l'île et un grand nombre d'exploitations maraîchères se situent en fond de vallon ou de plaine, là où se situent également les cours d'eau et leurs débordements potentiels, sources notamment de limons fertiles.

8.2.1.10 Sur la présence d'un risque amiante

Une commune (n° 44, commune de Bastia) « *s'interroge sur le maintien en zone agricole au PADDUC et plus particulièrement en ESA des espaces concernés* [par un risque amiante environnemental] *et donc de leur représentation sur les documents graphiques du PADDUC et dans le tableau quantitatif par commune, objets de la présente modification.* ».

La commune affirme que « *si, moyennant certains conditions ces espaces pourraient être cultivés, alors il est nécessaire que le PADDUC prescrive les conditions à respecter au sein de son règlement, pour que les communes concernées puissent les répercuter dans leurs documents d'urbanisme* ». Aucune étude n'est fournie à l'appui de cette observation.

Dans tous les cas, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au PADDUC d'instaurer des prescriptions en matière de risques. Seuls les plans de prévention des risques élaborés par l'Etat le peuvent et s'imposent à tous les documents de planification, quelle que soit leur échelle.

Cependant, dans l'hypothèse où un plan de prévention du risque amiante naturelle serait mis en place un jour par l'autorité compétente de l'Etat, comprenant de telles prescriptions, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en conformité avec un tel plan.

Encore une fois, rappelons que les communes disposent de larges marges de manœuvre pour élaborer un PLU en compatibilité avec le PADDUC et que nombre d'arguments mis en avant dans leurs observations trouveraient leur place dans un rapport de présentation de PLU pour justifier la délimitation de leurs ESA à l'échelle parcellaire. Il apparaît le plus souvent que ce sont les objectifs quantitatifs qui les effraient, les motivant à solliciter des modifications au rang du PADDUC. Mais ces objectifs quantitatifs ne sont qu'indicatifs et les récentes jurisprudences exposées en détail au paragraphe 3.2.3 qui le confirment sont donc de nature à les rassurer.

8.2.1.11 Sur l'exposition d'un secteur au vent

Le fait qu'un terrain soit exposé au vent (ex obs. n° 133) ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Pour mémoire, de nombreux vignobles ou prairies cultivées sont situés sur des littoraux ventés de l'île.

Là encore, s'agissant des communes, c'est en définissant leur projet agricole dans leur projet de territoire, en compatibilité avec le PADDUC, qu'elles pourront délimiter les terres les plus pertinentes pour asseoir ce développement.

8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation

8.2.2.1 Sur l'existence d'un environnement urbanisé générant ou non des Zones de Non Traitement

La présence d'une urbanisation plus ou moins importante à proximité d'une parcelle ou même son caractère viabilisé ne remettent pas en cause l'existence d'un ESA, contrairement à ce qu'affirment certains pétitionnaires voire certaines expertises.

En effet, ces éléments ne font pas partie des critères définissant les ESA.

Pour cause, une grande partie des terres cultivables ou irrigables de Corse étant situées sur les plaines alluviales littorales, là où l'urbanisation se développe le plus rapidement, les exclure *a priori* de la protection conférée par les ESA accélèrerait leur consommation et irait à l'encontre de l'objectif de développement de la production agricole de l'île. les ESA ont précisément pour but d'endiguer la consommation des espaces cultivables par l'urbanisation.

En outre, il ressort de la jurisprudence relatives aux documents locaux d'urbanisme, que le classement en zone agricole par les plans locaux d'urbanisme peut concerner des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains, alors même qu'elles seraient desservies ou destinées à être desservies par des équipements publics et seraient situés à proximité immédiate de zones construites (CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, SARL Groupe Mendi Promotion, req. n°10BX00043). L'erreur manifeste d'appréciation n'est ainsi pas constituée par le classement en zone agricole de terrains, alors même qu'il existerait des habitations situées à proximité et ce quand bien même ces terrains ne supporteraient aucune exploitation agricole ou forestière (CAA Douai, 19 mai 2016, commune de Saint-Wandille-Rançon, req. n° 15DA00821 ; CAA Douai, 25 février 2016, commune de Goincourt, req. n° 14DA01217 ; voir également : CE, 5 mars 2014, commune de La Possession, req. n° 363871).

Par ailleurs, certains rapports d'expertise font état d'une « *Proximité avec les habitations entrainant de sérieuses difficultés d'exploitation compte tenu de la nouvelle règlementation ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto une zone de 20 mètres à proximité des habitations et interdisant l'emploi de produits phytosanitaires.* » Dans le même ordre d'idée, l'observation n° 528 remet en cause un ESA sur le motif que des

« *parcelles sont très proches des habitations et ne peuvent donc pas conserver un caractère agricole qui serait une source de gêne et de pollutions diverses pour les habitants* ».

Au-delà des nuances qu'appellerait la nouvelle règlementation des ZNT (la distance de 20m ne concerne que les molécules les plus dangereuses[24]), et si ces difficultés peuvent exister pour certaines cultures, ces zones de non traitement n'interdisent pas dans l'absolu le maintien ou la mise en culture des sols concernés et donc leur caractère cultivable ou irrigable.

Dans tous les cas, la continuité avec l'urbanisation existante, les densités d'urbanisation, l'existence de réseaux, etc., sont des critères que prennent en compte les collectivités lorsqu'elles délimitent les zones constructibles, agricoles ou naturelles dans le cadre de leur document d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) avec le PADDUC.

Ces observations renforcent peut-être également la nécessité de prévoir, au sein des PLU et des cartes communales, des zones tampons en marge des nouvelles zones constructibles afin de limiter d'éventuels conflits de voisinage avec l'activité agricole.

8.2.2.2 Sur l'existence d'usages non agricoles sans, ou avec peu d'artificialisation

Certaines observations portent sur le détourage des ESA de secteurs actuellement affectés à un usage non agricole : camping, golf, zones de stationnement, terrain de loisirs, stockage de matériaux/engins éventuellement après déblai/remblai, centrales photovoltaïques, etc.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer de la cartographie régionale des ESA des zones ayant été identifiées comme potentiellement cultivables ou irrigables sur la base d'un usage actuel non agricole mais réversible compte tenu de l'horizon de temps du PADDUC et des changements qu'il ambitionne et qui ont trouvé une résonnance encore plus forte avec la récente crise sanitaire et l'accès aux produits de première nécessité pour l'alimentation.

Cependant, la tache urbaine pouvant résulter de ces usages non agricoles (bâtiments, locaux techniques, etc.) est détourée des ESA. Si des lacunes peuvent exister du fait des bases de données régionales, elles seront rectifiées sur la base des observations émises, à partir du moment où celles-ci sont suffisamment précises et étayées pour apprécier la situation et localiser l'impact.

Enfin, rappelons encore que les documents d'urbanisme locaux d'urbanisme peuvent délimiter les ESA en tenant compte des « *emprises manifestement artificialisées* » ou encore « *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements* » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

[24] Arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime

Concernant le cas particulier des centrales photovoltaïques, leur localisation sur des terres à fort potentiel ou d'anciens vergers fait l'objet d'avis défavorable de la Collectivité de Corse depuis l'adoption de la délibération AC N° 09/116 du 29 juin 2009 qui intègre dans les critères devant être « *absolument respectés* » la localisation des projets de centrales photovoltaïques hors de ces espaces. En outre, la durée d'exploitation des panneaux photovoltaïques est souvent de l'ordre d'une vingtaine d'année et les exploitants de ces installations insistent souvent sur la compatibilité de leur projet avec l'activité agricole et leur caractère réversible. Enfin, le document d'urbanisme local dispose de la faculté de délimiter ses ESA en tenant compte notamment « *des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse* » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

8.2.2.3 Sur une prise en compte plus complète de l'artificialisation des sols

a) Sur une mise à jour améliorée de la tache urbaine par les artificialisations pointées

L'artificialisation des sols est retirée de la cartographie des ESA à travers la tache urbaine définie dans le Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9, rappelée dans le rapport de présentation de la modification et dans le présent rapport, au point « 3.1.1. Méthode de cartographie ». Ainsi, les dernières données disponibles en terme d'artificialisation au moment de l'arrêt du projet en 2019 ont été intégrées (données cadastrales et BD TOPO IGN). Cependant, il est normal que des constructions récentes ne figurent pas dans ces bases de données du fait du décalage entre les dates d'achèvement des constructions et les dates d'intégration aux bases de données.

Conformément aux délibérations de l'Assemblée de Corse encadrant la procédure de modification et visant à mettre à jour l'artificialisation des ESA, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de prise en compte de l'artificialisation relevant de la tache urbaine signalées dans les observations. Cependant, cette prise en compte ne pourra s'effectuer qu'à partir des observations offrant un certain niveau de précision et de certitude sur l'artificialisation pointée.

Il convient de noter cependant que de nombreuses observations affirmant l'existence de lacunes dans la prise en compte de l'artificialisation sous-tendent, en réalité, non pas une demande de complément, mais une demande d'extension de la tache urbaine (voir ci-après 8.2.2.4).

b) Sur le cas particulier des carrières

L'Union Nationale des Industries de Carrières et de Matériaux (UNICEM) souhaite « *que les emprises des carrières existantes et leurs extensions futures soient « sorties » du zonage des ESA* » (obs. n° 332). En outre, certains carriers objectent qu'une partie du périmètre autorisé de leur exploitation figure en ESA.

Considérant que la mobilisation accrue des ressources locales, y compris des matériaux locaux, est un autre objectif du PADDUC (PADD, p. 132), et considérant l'altération profonde et irréversible du sol liée à l'activité des carrières, les zones d'extraction pouvant se situer en ESA sont détourées.

Aussi, la Collectivité de Corse prendra en compte les carrières « omises » qui lui sont signalées précisément dans les observations ou, à défaut, qui sont identifiées dans les dernières bases de données disponibles.

Concernant le détourage des ESA des « *extensions futures* » des carrières, aucune localisation de ces extensions n'est fournie dans les observations et le Schéma Régional des Carrières, pouvant identifier des gisements, n'est, à ce jour, pas achevé. Cependant, rappelons que **les collectivités peuvent délimiter les ESA dans leur document d'urbanisme en tenant compte des « *installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières)* »** (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

Concernant les observations relatives aux **anciennes carrières** (obs. n°44, commune de Bastia ; obs. n° 175, C. CORTEGGIANI), il sera procédé au détourage des ESA des terrains excavés, ne pouvant manifestement plus être cultivés ni irrigués (ex : fronts de taille), mais il ne serait pas cohérent de détourer les parties remises en état présentant un caractère cultivable ou irrigable.

Concernant l'observation n° 701 (G. ZIRPOLO), il convient de préciser que les parcelles citées de la carrière de Brando, ne sont pas concernées par un ESA.

c) Sur le cas particulier de la voirie

Contrairement à ce qui apparaît dans certaines observations, aucun ESA n'est cartographié sur le réseau routier de l'île.

Les observations pointant le contraire recourent *a priori* à des couches SIG de 2015, non opposables et obsolètes.

Cependant, la valeur indicative des ESA par commune ne prend, en l'état de la procédure, pas en compte la surface induite par ce réseau routier, même si celle-ci est relativement réduite à l'échelle communale et ne peut constituer à elle seule un motif d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le PADDUC.

Toutefois, afin d'ajuster au mieux cette valeur indicative au regard des espaces cartographiés, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de soustraction des surfaces représentant le réseau routier aux valeurs indicatives d'ESA par commune (et par suite, à la surface globale d'ESA).

8.2.2.4 Sur une prise en compte plus large de l'artificialisation des sols

Certaines observations consistent à demander non pas un complément à la tache urbaine, mais une extension des contours de la tache urbaine actuellement « collée » au bâti en limite, et ce de différentes manières :

a) Détourer les parcelles entières à partir du moment où elles supportent un bâtiment

Cette méthode permettrait de prendre en compte les espaces de stationnement, d'accès aux constructions, de jardin privatif, etc. Mais la taille des parcelles est très hétérogène, parfois importante, et serait donc de nature à entraîner une diminution significative des ESA, remettant en cause l'économie générale du PADD, ce qui n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification. En outre, les limites parcellaires évoluent (l'échelle de temps n'est pas la même que celle d'un plan d'aménagement régional à long terme), ce de manière parfois indépendante des choix de développement et d'aménagement opérés par les collectivités (simple division parcellaire en zone non constructible).

b) Maintenir une bande sans ESA d'environ 20 m autour des constructions

Cette méthode permettrait effectivement de prendre en compte des espaces annexes aux constructions, mais elle supprimerait également des espaces qui ne le sont pas. Par ailleurs, elle engendrerait une réduction significative des ESA, ce qui n'est envisageable que dans une procédure de révision (et non de modification).

c) Détourer le bâti isolé

La tache urbaine représente les groupements de bâtis distants de moins de 50m exclus de la cartographie des ESA au 1/50000 (cf. méthode rappelée au chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie). Par définition, les bâtiments seuls, isolés n'en font pas partie, même s'il faut noter que des groupes de 3 bâtis, bien qu'intégrés à la tache, sont seulement vus par la jurisprudence comme du mitage, non constitutif d'un tissu urbain. En effet, une tache urbaine inférieure à 2000m² représenterait moins de 1 mm² sur la carte. D'ailleurs, les bâtiments représentés sur la carte sous la forme de points noirs, y compris ceux présents dans un ESA, ont été délibérément grossis pour des questions de repérage sans quoi ils n'auraient pas été visibles. La présence de bâtiments isolés au sein d'un ESA ne remet cependant pas en cause l'existence et la légalité des bâtiments et usages existants, qu'ils soient agricoles ou non.

d) Détourer des zones non bâties mais considérées comme « artificialisées »

Au-delà des bâtiments, la tache urbaine détourant les ESA prend déjà en compte certaines artificialisations (cf paragraphe ci-dessus : voirie, carrières, zones d'activités économiques, etc.). Toutefois, les « artificialisations » ne consistant en réalité qu'en des aménagements ou en des usages réversibles ne sont pas détourées des ESA, ainsi qu'il est expliqué au § 8.2.2.

Cependant, concernant l'ensemble des observations demandant une prise en compte plus large de la tache urbaine mais ne pouvant correspondre à l'échelle du PADDUC ou à la procédure de modification, il convient de rappeler, là encore, que le travail de délimitation des ESA à l'échelle parcellaire relève du **document local d'urbanisme, qui peut tenir compte « des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC »** (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48). La marge de manœuvre liée au rapport de compatibilité entre un PLU et le PADDUC a été confirmée récemment par la justice administrative (cf. § 3.2.3).

8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères

En outre et comme cela a été exposé dans certains paragraphes, que ce soit pour des motifs d'ordre agronomique ou relevant de l'artificialisation, la majorité des observations est portée par des propriétaires fonciers qui ne s'intéressent donc qu'à leurs parcelles ou unités foncières, dans les limites de leur propriété. Or, celle-ci n'est pas à l'échelle de l'appréciation que fait le PADDUC des critères de caractérisation des ESA ; elle s'inscrit dans un ensemble géographique plus large. Il est donc tout à fait possible que ponctuellement sur une petite parcelle ou en certains endroits d'une parcelle, les critères ne soient pas réunis mais que celle-ci s'inscrive dans un vaste ensemble cohérent où les critères, à l'échelle du PADDUC, sont effectivement réunis, motivant l'inscription en ESA dans les cartes du PADDUC.

La circonstance qu'un faible pourcentage des espaces stratégiques agricoles ne présente pas toutes les caractéristiques d'un tel espace ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation à l'échelle du PADDUC.

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES

Divers propriétaires fonciers, qui contestent la cartographie régionale des ESA au 50 000e en tant qu'elle concerne leur propriété, pointent, à l'appui de leurs observations, des jugements et procédures, qui à leur sens, empêchent l'inscription dans la carte au 50 000e des ESA de leurs propriétés et demandent en conséquence à ce qu'elles en soient exclues. Les inclure constituerait pour eux une erreur de droit, devant entrainer par la suite une annulation *a minima* partielle de la carte des ESA, ce qui rejoint le paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées.

Trois cas se présentent qui sont illustrés dans le PV de synthèse au travers de trois observations :

- Des demandes de prise en compte de jugements relatifs au PADDUC, tel que le jugement 1600688 du Tribunal Administratif de Bastia annulant partiellement le PADDUC en tant qu'il « *classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi* », soit une partie de la propriété de la SCI Amanduletto qui a émis l'observation n°572 ;

- Des demandes de prise en compte de jugements et procédures relatifs à des documents d'urbanisme ou à des autorisations d'urbanisme :
    - indépendants du PADDUC et qui lui sont en général antérieures telles que portées par l'observation n°527 ;
    - en lien avec le PADDUC telle que les observations groupées d'une famille n°658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851.

9.1 S'AGISSANT DES JUGEMENTS RELATIFS AU PADDUC

Le Tribunal Administratif de Bastia a, par plusieurs jugements, annulé partiellement la délibération n°15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant le PADDUC :

- D'une part, « *en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles* », supprimant ainsi la totalité de la carte des ESA considérant un vice de forme lors de l'enquête publique de 2015 concernant cette carte ;
- Et d'autre part, en tant « *qu'elle classe en ESA le secteur de la plaine de Peri* » et « *classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi* » considérant une erreur manifeste d'appréciation dans ces deux secteurs.

La Collectivité de Corse, reconnaissant le vice de forme affectant l'enquête, n'a fait appel devant la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille, qu'au fond, pour contester les erreurs manifestes d'appréciation, en mettant en avant :

- Que la première, sur le secteur de la plaine de Peri, avait été établie sur la base de cartes réalisées par un bureau d'études et annexées au mémoire de la commune, qui étaient largement erronées dans la mesure où la quasi-totalité des bâtis pointés comme inclus en ESA en étaient en fait exclus (cf. § 7.2.1) ;
- Que la seconde, ne relevait pas de l'échelle du PADDUC qui ne procède pas à un classement parcellaire et ne peut non plus prétendre à l'exhaustivité du bâti sur toute la Corse (cf. § 3.1.2 relatif à la construction de la carte).

Or considérant que la Collectivité de Corse n'a pas contesté l'annulation de la carte des ESA et que celle-ci est devenu définitive, la CAA a estimé que l'objet de la requête n'existait plus et qu'il n'y avait donc pas lieu de statuer sur les erreurs manifestes d'appréciation contestées.

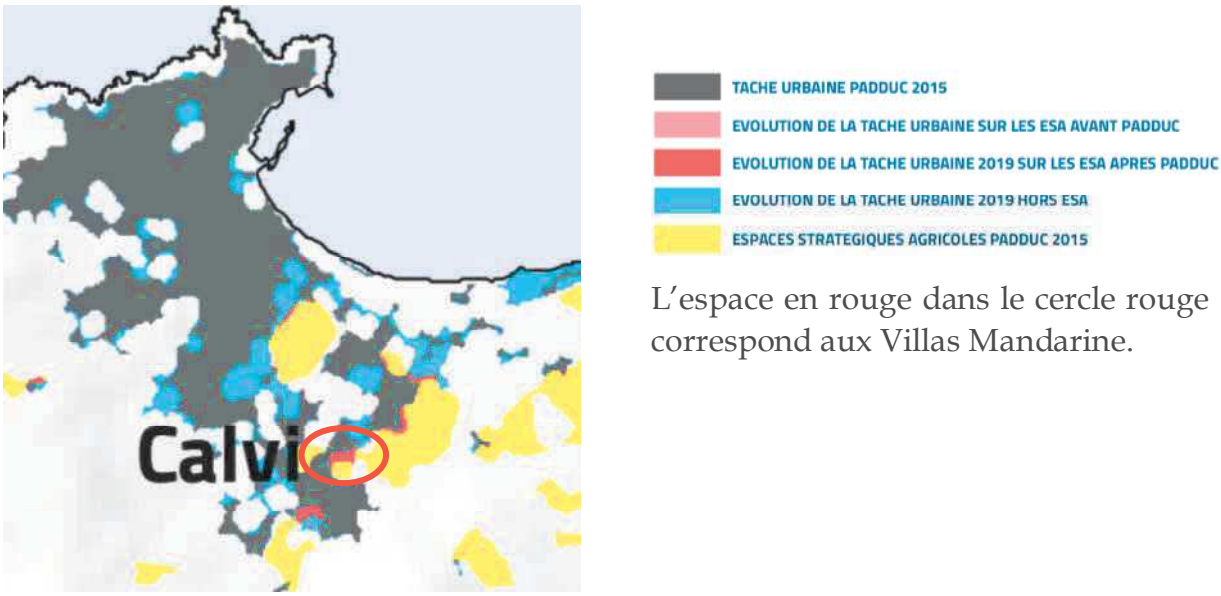
Toutefois, dans le cadre de cette modification du PADDUC portant sur l'élaboration de la carte des ESA, la Collectivité de Corse a porté une attention particulière à la mise à jour de la tache urbaine dans l'objectif d'éviter que ne soient considérées de nouvelles erreurs manifestes d'appréciation. C'est en particulier le cas dans les deux secteurs visés (cf. paragraphe 7 pour la plaine de Peri).

La SCI Amanduletto reproche néanmoins de ne pas avoir visé expressément le jugement du 9 mai 2019 n°1600688 du TA de Bastia dans l'arrêté prescrivant l'enquête, ce qui, à son sens :

- Semble indiquer qu'il n'en a pas été tenu compte ;
- Compromet l'information du public.

Or, la circonstance que l'arrêté prescrivant l'enquête n'a pas cité ce jugement du TA de Bastia ne signifie pas qu'il n'en a pas été tenu au compte.

La carte en annexe 1 qui montre l'évolution de la tache urbaine et des ESA de la carte soumise à enquête publique par rapport à la carte annulée par le TA montre bien les changements apportés pour tenir compte de l'urbanisation dans le secteur des « Villas Mandarine ».



L'espace en rouge dans le cercle rouge correspond aux Villas Mandarine.

Cependant cette prise en compte s'est faite au travers d'une mise à jour du bâti à partir de laquelle a été produite une nouvelle tache urbaine : sur le secteur des Villas Mandarine, sept bâtiments ont été ainsi ajoutés et ont généré de la tache urbaine selon la méthode exposée au paragraphe 3.1.1 (qui ne tient donc pas compte des limites de propriété), les excluant par conséquent des ESA. Étant située en limite d'urbanisation, la résidence hôtelière se situe donc, compte tenu de la méthode de cartographie, au contact des ESA qui viennent border les bâtiments bien que ceux-ci en soient exclus.

Au demeurant, cette mise à jour ne méconnait pas le jugement n°1600688 du TA de Bastia qui mentionnait « *une partie des parcelles* ».

Il apparait que cela ne satisfait par la SCI qui aurait souhaité que l'entièreté de ses parcelles soit exclue de la carte des ESA alors qu'une partie resterait apparemment concernée. En zoomant grâce à l'informatique la carte au 50 000e bien au-delà de sa précision légale, elle pointe des bâtiments comme étant partiellement en ESA. Or, on observe qu'ils sont seulement au voisinage immédiat des ESA mais que, comme exposé au paragraphe 3.2, les espaces à l'interface entre ESA et urbanisation laissent une marge d'interprétation importante de la carte compte tenu de son imprécision. Il n'est pas toujours aisé d'établir avec certitude leur inclusion ou leur exclusion même si de manière générale, un bâtiment appartenant à un groupe de bâtis dont il est distant de moins de 50m sera exclu. Elle pointe également des aménagements et installations qui seraient inclus dans les ESA de type piscine, voiries ou réseaux internes.

Aussi, sa demande au-delà de la prise en compte du jugement du TA rejoint donc :

- Les observations relatives à la méthode de cartographie, notamment celles concernant la prise en compte de l'urbanisation et des usages des sols, qui sollicitent un élargissement de la tache urbaine, parfois jusqu'aux limites de parcelles ou à d'autres installations telles que les piscines. Les réponses sur ce point particulier sont apportées au paragraphe 8.2.2 ;

- Les inquiétudes de divers particuliers quant aux effets de la carte régionale sur les constructions existantes ou les autorisations d'urbanisme délivrées face auxquelles il a été rappelé en différents points de ce rapport, qu'elles étaient non fondées, puisque la carte une fois intégrée au PADDUC, n'aura pas d'incidence sur ces constructions ou autorisations ;
- Et de manière plus générale, toutes les observations relatives à la précision de la carte et à ses effets, dont on ne peut attendre qu'ils soient ceux d'un PLU, comme rappelé au paragraphe 3.2.

La Collectivité de Corse espère que les éléments d'éclairage apportés tout au long de ce rapport seront de nature à rassurer la SCI Amanduletto quant au fait que la carte des ESA ne procède pas à un « classement en zone agricole » de leur résidence hôtelière et qu'elle ne contraint pas non plus la commune de Calvi à classer en ESA dans son PLU les dites propriétés. Lorsque le PLU délimitera à l'échelle parcellaire voire infra-parcellaire les zones constructibles et les ESA, il pourra en effet tenir compte le cas échéant :

- de l'absence des caractéristiques d'ESA ;
- de la destination hôtelière de la totalité de l'unité foncière.

Dans l'attente du PLU, les effets de la carte, rappelés au paragraphe 3.2, ne peuvent compromettre la gestion et l'exploitation du site. Ils ne sauraient non plus s'opposer à la poursuite de son aménagement s'il est constaté la perte/l'absence des caractéristiques d'ESA (dès lors que d'autres dispositions légales ne s'y opposent pas).

En outre, l'absence de référence au jugement du TA de Bastia relatif à leurs parcelles dans les visas de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ou dans le rapport de présentation n'est pas non plus de nature à compromettre l'information du public, d'autant plus que l'arrêt de la CAA relatif à la requête de la Collectivité de Corse contre ce jugement est visé, comme cela est d'ailleurs noté dans l'observation. Un complément pourrait cependant être apporté au rapport de présentation lors de l'approbation de la carte.

9.2 S'AGISSANT D'AUTRES JUGEMENTS ET PROCEDURES

9.2.1 Sans lien avec le PADDUC

Il s'agit là aussi d'observations de particuliers relatives à leurs propriétés foncières, qui demandent leur exclusion de la carte régionale des ESA en se fondant sur des jugements ou procédures qu'ils considèrent devoir s'appliquer au PADDUC et qui concernent :

- le classement de leur parcelle par le document d'urbanisme communal ;
- des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation 527 relayée par la Commune d'Ocana dans son observation 813 concerne une parcelle pour laquelle :

- un refus de permis de construire a été annulé en 2015 par la CAA de Marseille ;
- le classement d'une partie en zone Ne par le PLU a été annulé par le TA de Bastia en 2018.

Ces décisions sont sans relation avec le PADDUC et n'ont donc pas autorité de force jugée vis-à-vis de la carte des ESA.

Toutefois, il apparaît que la construction pointée dans cette observation ne figurait pas encore dans les bases de données utilisées pour construire la tache urbaine à exclure des ESA. Étant située à moins de 50m d'un groupe de bâtis formant une tache urbaine, il pourra y être inclus lors de la prise en compte des conclusions de l'enquête publique, comme cela a été indiqué pour des situations similaires au paragraphe 8.2.2.

Cependant, cela ne concerne qu'une portion réduite de la parcelle visée.

Au regard de cette observation, pour tous les cas similaires, et en cas d'autres lacunes inévitables de la carte des ESA concernant les bâtiments (cf. paragraphe 3.1.1), il apparaît utile de rappeler :

- que dans une commune pourvue d'un document d'urbanisme, c'est ce dernier qui s'applique, faisant écran aux dispositions du PADDUC, sauf si les dispositions du PLU applicables à la demande d'autorisation d'urbanisme sont illégales et doivent le cas échéant être écartées ;
- que la carte des ESA ne peut avoir d'effet rétroactif et n'a donc pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme purgées de recours qui peuvent donc être mises en œuvre (c'est-à-dire mises en chantier et non achevées) dans leur durée de validité. *A fortiori*, elle n'a pas d'incidence sur les constructions existantes dont la réalité s'impose, à l'exception bien sûr des constructions agricoles pour lesquelles elle pourrait fonder un refus de changement de destination dans les communes au RNU ou dans les zones non constructibles des cartes communales (pour les communes dotées d'un PLU, c'est ce dernier qui règle la situation).

9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC

D'autres observations émises par des propriétaires fonciers sollicitent une exclusion de la carte régionale des ESA au motif notamment :

- que leur parcelle est constructible au document d'urbanisme communal en vigueur ;
- que lors d'un contentieux relatif à leur demande d'autorisation d'urbanisme, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA auraient été écartées.

C'est ce que mettent en avant les observations « groupées » n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 émises par les membres d'une même famille sur un même secteur de la commune d'Eccica Suarella.

Le cas alors présenté est celui d'une commune disposant d'une carte communale antérieure au PADDUC et ne faisant donc pas application des dispositions relatives aux ESA, sur le fondement de laquelle une autorisation d'urbanisme a été délivrée en mars 2019 et a fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Ce dernier s'est suivi d'une annulation du permis de construire par le Tribunal Administratif de Bastia considérant le non-respect du principe de continuité urbaine posé par la loi Montagne promulguée en 1985 (illustrant ainsi le caractère obsolète de certaines dispositions des documents d'urbanisme actuellement en vigueur comme exposé au paragraphe 5).

Ce faisant, le juge n'a pas statué sur le caractère d'ESA mis en avant par la Préfecture considérant qu'ils ne disposaient pas des éléments nécessaires et que le motif tiré de l'illégalité des dispositions du PLU au regard de la loi Montagne entrainait de toutes façons une annulation du permis : *« les autres moyens invoqués par la préfète de Corse-du-Sud [notamment les caractéristiques d'un ESA] ne sont pas, en l'état de l'instruction, de nature à entraîner l'annulation prononcée ».*

Compte tenu des principes de l'économie de moyens, pour faire droit à une demande d'annulation, le juge administratif peut en effet se limiter à statuer sur le bien-fondé de l'un des moyens invoqués seulement.

Aussi ce jugement n'indique pas que les terrains d'assiette du permis de construire ne répondent pas aux caractéristiques des ESA.

En outre, dans l'hypothèse même où le juge aurait statué sur les caractéristiques du terrain vis-à-vis des ESA et considéré qu'elles ne répondaient pas aux critères de définition des ESA, il aurait alors fait application du PADDUC à l'échelle de la parcelle, comme on le fait au RNU, en l'absence de PLU, ce qui, comme rappelé au paragraphe 3.2.2 offre une marge, d'une part pour interpréter la carte, et d'autre part, pour faire application des dispositions relatives aux ESA en tenant compte de la réalité physique du terrain à l'échelle du projet examiné. Cela n'aurait donc pas pour autant impliqué une erreur manifeste d'appréciation du PADDUC, mais aurait illustré le changement d'appréciation que peut impliquer un changement d'échelle.

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE

10.1 CONCERNANT L'EFFICACITE DU DISPOSITIF ESA

La commission souligne les critiques formulées dans quelques observations, certes assez rares, telles que la n°126, qui conteste l'efficacité des dispositions du PADDUC applicables aux ESA pour protéger les terres à potentialités agricoles et plus largement limiter la consommation d'espace. Sur ce point, cette observation reprend à son compte les critiques émises par la communauté d'agglomération de Bastia qui, dans son avis de personne publique associée, pointait le fait que 1200 hectares de terres ayant les caractéristiques des ESA avaient été consommées depuis l'approbation du PADDUC fin 2015, malgré l'intention de la Collectivité de Corse et l'objet même des dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques, qui visaient précisément à préserver ces espaces. L'observation n° 126 va beaucoup plus loin dans la critique en affirmant que le fait même d'identifier des ESA et de prendre dans le PADDUC des dispositions les rendant inconstructibles aurait eu pour effet d'accélérer leur urbanisation après approbation du PADDUC et particulièrement dans le délai de trois ans généralement admis comme « délai de mise en compatibilité » des documents d'urbanisme inférieurs.

En synthèse, la question soulevée par ces avis et affirmations n'est pas celle du bien-fondé de la préservation et donc de l'inconstructibilité des espaces cartographiés en tant qu'ESA en 2015 et dans le projet de cartographie mis à l'enquête publique en 2020, mais celle de la prise en compte effective des dispositions du PADDUC relatives aux ESA lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Bien que ne disposant d'aucune donnée objective permettant d'évaluer a posteriori l'effet de l'identification des ESA sur la protection des terres agricoles (il faudrait pour cela pouvoir comparer l'état de consommation des ESA actuels avec ce qu'il aurait été en l'absence des dispositions du PADDUC), la quantité d'espace consommé sur la période 2015/2019 est tellement significative (sans compter les permis récents restant à mettre en œuvre) qu'il semble difficile de se contenter de repousser la critique

On peut effectivement craindre que le décalage dans le temps entre l'approbation du PADDUC et sa prise en compte dans les documents opposables aux autorisations d'occupation des sols ait amené un bon nombre d'opérateurs (propriétaires fonciers principalement), à « sécuriser » des droits à bâtir sur des terrains précédemment constructibles et qui, étant cartographiés en ESA en 2015 et en en ayant les caractéristiques physiques, auraient dû être reclassés en zones non constructibles. La période dite "délai de mise en compatibilité" des PLU et CC avec le PADDUC a donc pu être perçue comme un sursis durant lequel le cadre antérieur, que le PADDUC

devait remettre en cause, pouvait continuer à s'appliquer, ce qui a pu amener un effet d'accélération des initiatives à l'approche du terme des trois ans, avec le concours bienveillant des autorités chargées de l'instruction et de la délivrance des autorisations.

Le problème d'efficacité du dispositif des ESA soulevé par cette critique relèverait donc exclusivement de défaillances (volontaires ou non) dans l'application des règles du PADDUC par les communes, et d'un défaut de contrôle de la légalité des actes d'urbanisme délivrés par ces dernières puisque le délai de trois ans laissés pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC n'a jamais signifié qu'il différait l'application de ce dernier, comme du reste l'a rappelé le TA de Bastia dans ces jugements n°1600730 et 1600954 du 16 mars 2017[25], et puisque comme exposé au paragraphe 5, nombre des documents cités sont en parties obsolètes même au regard des lois « Montagne » et « Littoral » entrées en vigueur en 1985 et 1986.

Il convient toutefois de rappeler que la Collectivité de Corse ne dispose d'aucun pouvoir d'instruction, de contrôle ni de police en matière de droit des sols.

Les préfets de départements ont adressé aux Maires, par courrier daté de fin novembre 2018 dont la collectivité de Corse a reçu copie, une liste de considérations et de conditions à appliquer pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, basées sur les dispositions réglementaires et cartographies du PADDUC, en complément des conditions posées le cas échéant par les documents communaux d'urbanisme. Cette démarche a pu conforter les élus locaux dans la conviction que les dispositions du PADDUC ne devaient commencer à être prise en compte qu'à compter de novembre 2018 bien que comme rappelé ci-avant, ça n'était pas le cas.

Ces éléments tendent à démontrer que les dispositions du PADDUC ont produit beaucoup moins d'effet, en matière de protection des ESA, que ce qui était attendu et recherché au moment de son approbation. Pour autant, dès lors que la consommation des espaces stratégiques agricoles induite par ces autorisations d'urbanisme résulte d'infractions répétées aux dispositions du PADDUC, la critique concernant la pertinence du dispositif apparaît totalement inopérante.

En effet, on voit mal en quoi l'efficacité du dispositif des ESA serait en cause, alors que les problèmes constatés traduisent, non des carences ou lacunes du PADDUC, mais le fait qu'il a été insuffisamment appliqué, et trop tardivement.

En synthèse, le question critique sur l'efficacité du dispositif des ESA, bien que fondée sur des éléments tangibles, et notamment sur le fait que la simple approbation de ces dispositions par délibération de l'Assemblée de Corse n'a pas pu

[25] « *qu'en outre la circonstance que les auteurs du règlement local d'urbanisme disposent d'un délai de tois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, à l'application des dispositions de ce dernier document* [en parlant du PADDUC] ; *que par suite c'est à tort que la commune de Calvi et la SCI Tramariccia soutiennent que le POS de la commune de Calvi fait obstacle à l'application de la loi Littoral et à celle du PADDUC* ».

empêcher la consommation d'espaces agricoles en quantités importantes, doit aboutir à interroger la manière dont les autorités compétentes font appliquer les règles d'urbanisme plutôt que le bien fondé et la pertinence de la règle elle-même.

Ce qui est en cause n'est donc pas la règle, mais son non-respect, et le défaut de sanction de ce non-respect.

Les défaillances trop souvent constatées pourraient justifier un renforcement des compétences de la collectivité de Corse en matière de contrôle des autorisations délivrées ou *a minima* la diffusion des informations relatives aux autorisations d'urbanisme afin qu'elle puisse correctement assurer le suivi et l'évaluation du PADDUC, notamment au regard des obligations fixées par les articles L. 4424-12-III et L. 4424-14-II, et pour adapter les dispositions nécessaires lors de sa révision le cas échéant.

10.2 CONCERNANT LA VOCATION URBAINE D'ESPACES PLATS EN ZONE AGGLOMEREE A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Certaines observations (n°126, n°620) contestent l'identification d'ESA sur des terrains qui satisfont pourtant bien les critères posés par le livret IV du PADDUC (cultivabilité et potentialité en l'occurrence), au motif que ces terrains auraient de manière plus logique vocation à être urbanisés, compte tenu de leur environnement déjà en partie urbanisé, ou d'un positionnement géographique qui pourrait être considéré comme stratégique à d'autres fins que la production agricole.

Ces observations s'appuient sur certains avis de personnes publiques associées, notamment :

- celui de la communauté d'agglomération de Bastia qui conteste le maintien d'espaces stratégiques agricoles au sein d'un Secteur d'Enjeu Régional, et notamment sur des emprises qui sont censés accueillir à court ou moyen terme des implantations économiques (ZAE d'Erbajolo) ou des développements urbains (dans le prolongement du Parc Futura).
- celui de la Ville de Bastia qui demande, entre autres, à ce que soient exclus de la cartographie des ESA les terrains faisant déjà l'objet de projets d'urbanisation validés par les collectivités locales (ZAE d'Erbajolo en l'occurrence), et que les dispositions écrites relatives aux critères d'identification des ESA soient modifiées pour permettre plus de souplesse dans la délimitation des zones agricoles stratégiques des PLU, de manière à ne pas obérer les possibilités de développement urbain sur certains secteurs stratégiques du sud de la commune, tout en délimitant, en « compensation » des zones agricoles stratégiques sur d'autres parties cultivables de la commune ;

- celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien qui demande l'exclusion du site du projet de zone d'activité et de pôle d'échange multimodal de Mezzana.

Ces observations ainsi que les avis des PPA sur lesquelles elles s'appuient soulèvent à juste titre la question d'un éventuel conflit de vocation ou d'objectif, sur des espaces donnés, entre le développement agricole (vocation définie par le PADDUC dès lors que les critères objectifs des ESA sont présents) et d'autres vocations relevant également d'objectifs prioritaires du PADDUC, comme l'implantations d'activités productives du secteur secondaire (artisanat, industrie), le développement du logement accessible, l'amélioration de la qualité urbaine et des transports en commun.

Cette problématique avait été soulevée et longuement débattue par l'Assemblée de Corse avant approbation du PADDUC en 2015, le tout premier projet de PADDUC arrêté fin 2014 ayant dans un premier temps prévu d'identifier sur les secteurs à fort enjeu de développement (sur lesquels une forte interpénétration entre extensions urbaines et espaces à potentialités agricoles était constatée), des « espaces mutables à enjeux urbains et économiques », **au sein desquels les terrains cultivables et à potentialité n'étaient pas qualifiés d'ESA**. Ces « EMUE » devaient être des périmètres de projet d'aménagement d'ensemble.

Cette approche a ensuite été abandonnée, notamment sur la base des avis émis par l'autorité environnementale et le CESC (qui soulignait le manque de base juridique permettant de conférer à ces EMUE une portée opposable forte), au profit de l'identification sur ces espaces de « secteurs d'enjeux régionaux », **au sein desquels le PADDUC cartographie des ESA dès lors que les critères objectifs de définition des ESA sont bien présents (cf. effets du PADDUC au paragraphe 3.2).**

Ce choix a été guidé par le souci d'éviter tout assouplissement de la protection des espaces agricoles à potentialité sur les secteurs périurbains sur lesquels ils sont le plus menacés et en même temps les plus stratégiques pour l'approvisionnement alimentaire des villes en circuits courts dont la demande est croissante, en particulier pendant la récente période de confinement liée à la crise sanitaire mais qui n'a jamais fait que révéler une tendance grandissante (en témoigne les projets d'autosuffisance alimentaire des agglomérations qui se multiplient sur le continent, après Albi et Rennes).

Pour autant, les enjeux de développement urbain présents au sein de ces secteurs agglomérés ou en limite d'agglomérations, sont bien reconnus dans le PADDUC, notamment au travers des éléments de diagnostics et des orientations d'aménagement qui sont édictées dans le livret III du PADDUC pour chacun des Secteurs d'Enjeux Régionaux.

Ces secteurs appellent l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble avant toute poursuite de l'urbanisation, comme le stipule le livret IV du PADDUC.

En conséquence, l'identification et la cartographie d'espaces stratégiques agricoles au sein de ces secteurs ne doit pas être vue comme la négation de toute possibilité de développement urbain sur les terrains plats présents dans ces secteurs, mais comme un moyen de garantir (sous réserve de la bonne application des dispositions du PADDUC relatives aux ESA) que ces terrains ne seront pas consommés par l'urbanisation avant élaboration et validation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Une fois un tel projet élaboré, il pourrait être proposé à l'examen conjoint de l'ensemble des collectivités parties prenantes, et entraîner une évolution des dispositions du PADDUC (comme de celles des PLU) après enquête publique conjointe et délibération de l'Assemblée de Corse, dans le cadre de la procédure intégrée dite « déclaration de projet/ mise en compatibilité », en application des articles L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et L.4424-15-1 du CGCT.

Ces principes qui ont prévalu aux grands arbitrages effectués lors de l'approbation du PADDUC en 2015 restent parfaitement valables à ce jour, et compte tenu de l'objet de la modification du PADDUC en cours, il n'est pas envisageable que la Collectivité de Corse accède en l'état aux demandes des observations et avis visés : dès lors que les terrains en question présentent effectivement les critères d'identification des ESA (à l'exception des terrains qui ont été bâtis récemment et dont l'artificialisation sera mise à jour), ils doivent être cartographiés comme tels dans le PADDUC à l'issue de la procédure de modification. Leur éventuelle urbanisation ne pourra intervenir :

- que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comme prévu dès 2015 et en application des orientations d'aménagement assignées aux secteurs d'enjeux régionaux, après mise en compatibilité du PADDUC avec ces projets d'ensemble, par exemple dans le cadre de la procédure de déclaration de projet comme prévu par l'article L. 4424-15-1 du CGCT.
- Ou lors de la révision éventuelle du PADDUC, si l'Assemblé de Corse le décide suite à son évaluation, qui pourrait notamment prévoir des dispositions particulières aux ceintures agricoles périurbaines en s'appuyant sur les compétences de la Collectivité de Corse en matière de Protection des Espaces Agricoles et naturels Périurbaines (PEANP).

10.3 CONCERNANT LE RETARD DANS L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PADDUC ET SES EFFETS

L'observation n°126 reprend encore une critique formulée dans l'avis PPA de la communauté d'agglomération de Bastia relative au retard qui aurait été pris par la Collectivité de Corse dans la mise en œuvre des orientations du PADDUC et notamment les "démarches processuelles" qui devaient être engagées à l'aval du PADDUC pour la préfiguration d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'enjeux régionaux.

Le raisonnement présenté dans cet avis est *grosso modo* le suivant : le classement d'ESA au sein des secteurs d'enjeu régional visait à geler leur urbanisation désordonnée pour laisser le temps aux collectivités de concevoir des projets d'ensemble, pour lesquels le PADDUC fixait l'objectif d'une démarche en trois ans, à l'issue de laquelle la Collectivité aurait dû faire évoluer le PADDUC pour ajuster la cartographie des ESA.

Si cette formulation est fidèle aux principes validés en 2015 pour ce qui concerne l'objectif de cartographier des ESA au sein des SER, l'affirmation concernant un engagement de la Collectivité à supprimer les ESA au sein des SER à l'issue d'un délai de trois ans est inexacte. En effet, l'éventualité d'une évolution du PADDUC à l'horizon de trois ans était affichée en 2015 comme une possibilité (si utile, nécessaire, et possible au vu de l'avancement des projets d'aménagement d'ensemble à engager sur ces espaces), et non comme un devoir.

En ce qui concerne l'engagement des démarches de projet d'aménagement d'ensemble, auxquels la collectivité devait contribuer de manière importante, le retard que personne ne peut nier ne saurait incomber à une carence de la Collectivité de Corse ou encore moins à un renoncement de l'exécutif aux principes posés et validés en 2015.

Ce retard résulte d'une multiplicité de facteurs et notamment :

- L'instabilité juridique qu'a dû affronter le PADDUC,
- Comme pour la non application des dispositions du PADDUC sur les ESA relevée dans cette même observation n°126, le fait que globalement, il a été très peu tenu compte du PADDUC dans les projets des collectivités et dans les décisions publiques autorisant les projets privés ;
- La difficulté de poser les bases de ces démarches de projet d'aménagement d'ensemble en associant l'ensemble des autorités, maîtrises d'ouvrages et financeurs potentiellement concernés, qui ont nécessité des efforts majeurs de la CTC puis de la Collectivité de Corse avant d'être reconnues comme pertinentes notamment au sein des services de l'Etat (rapport du CGEDD de juin 2016, assises de l'urbanisme de 2019 notamment).

Il convient de souligner que sur l'ensemble des secteurs de projets sur lesquels le PADDUC fixait, en 2015, l'objectif d'initier une opération publique d'aménagement d'ensemble, aucune collectivité locale n'a engagé à ce jour la moindre démarche permettant de présenter un projet susceptible d'emporter la mise en compatibilité du PADDUC dans le cadre des procédures applicables (déclaration de projet ou procédure intégrée, en application du L.4424-15 du CGCT).

L'argument d'un retard général dans l'avancement de ces projets d'ensemble (retard dans lequel la Collectivité de Corse a sa part de responsabilité au même titre que les autres personnes publiques) pour solliciter la suppression pure et simple de la protection des ESA sur les secteurs à fort enjeu de développement urbain est donc irrecevable.

10.4 CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES CONTRIBUTIONS ET AVIS DES PPA

Le PV de synthèse pointe deux observations en particulier (n°5 de la commune de Monacia d'Auddè, n°369 de celle de San Gavinu du Carbini) faisant état de ce que certains avis des PPA n'auraient pas été joints au dossier d'enquête.

Comme le montrent les dates indiquées par les communes dans ces observations (décembre 2018, mars 2019), les courriers et contributions cités sont en réalité antérieurs à la consultation des PPA préalable à l'enquête publique dont les résultats doivent être joints au dossier d'enquête, comme prévu par la législation.

En revanche, le courrier du 22 juillet 2019 de la commune de Monaccia (qui regrette la non prise en compte des demandes antérieures) est bien joint au dossier d'enquête.

Les communes de San Gavinu di Carbini et de Monaccia d'Auddè pointent en réalité les échanges avec la Collectivité de Corse entre octobre 2018 et juillet 2019 qui correspondent aux contributions qu'a sollicitées la Collectivité de Corse pour établir la carte, notamment en les questionnant sur la mise à jour de l'urbanisation et sur les autorisations d'urbanisme.

Le paragraphe 3.1.2 expose en détail ces différentes phases de consultation et leur devenir et précise que contrairement à ce qu'affirment ces observations, les avis rendus par ces communes dans le cadre de la consultation formelle des PPA sont bien joints au dossier d'enquête (lorsqu'ils ont été rendus). Et le fait que certaines propositions ou demandes des communes formulées dans le cadre de l'association des PPA en amont de l'élaboration de la nouvelle cartographie n'aient pas été retenues ne constitue aucunement une irrégularité, dès lors que la collectivité est seule compétente pour élaborer cette cartographie et procéder aux arbitrages à partir des contributions des personnes publiques, dont elle tient compte sans forcément satisfaire les demandes particulières qui sont formulées.

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION »

11.1 COMPTE TENU DE DROITS A BATIR CONSIDERES COMME ACQUIS

De très nombreuses observations font état d'erreurs manifestes d'appréciation non pour fournir des éléments tendant à démontrer l'absence des critères d'identification des ESA tels que formulés dans le PADDUC, mais pour proposer une autre définition de ce qui devrait avoir une vocation agricole, ou pour introduire des conditions supplémentaires.

C'est notamment le cas de l'observation n°980 qui fait état de projets déjà engagés pour contester la pertinence d'une vocation agricole malgré la présence effective des critères (non contestée).

Ces observations sont l'occasion de constater que systématiquement, leurs auteurs font spontanément prévaloir la logique d'une vocation constructible par rapport à la logique d'une vocation agricole, sans autre motivation que celle d'un intérêt particulier de nature financière.

Dès lors que le diagnostic stratégique établi dans le cadre de l'élaboration du PADDUC faisait état d'une tendance à la dilapidation du potentiel productif de la Corse par la multiplication des constructions sur les secteurs à potentialités agricoles (considération qui a motivé le recours à la qualification d'espaces stratégiques pour assurer la préservation de ces terres), et d'un surdimensionnement massif des zones constructibles des documents d'urbanisme pré-existants (cf. paragraphe 5), il était prévisible et même normal que l'orientation consistant à assurer la préservation de ces terres menacées aboutisse à la remise en cause des possibilités de construire sur bon nombre de parcelles que les propriétaires envisageaient de « valoriser », c'est-à-dire de construire ou de céder au prix d'un terrain constructible, de fait bien supérieur au prix d'un terrain agricole.

Cette perspective de constructibilité à terme a de fait une incidence sur la valeur théorique des patrimoines fonciers de certains propriétaires. Valeur théorique car tant qu'un bien ne fait pas l'objet d'une transaction ou d'une mise en location, la valeur que lui donne son propriétaire n'est qu'une prétention. Et pour certains propriétaires seulement, c'est-à-dire ceux dont les terrains présentent des potentialités agricoles et avaient été classés précédemment en zones constructibles dans des PLU ou des cartes communales (voire des POS devenus caducs entre temps).

Fort logiquement, les propriétaires ressentent comme un préjudice le fait de voir la valeur théorique de leur patrimoine diminuer du fait de l'intervention d'un tiers, en l'occurrence une autorité compétente pour établir un document de planification. Car

ce qui fait la valeur de ce patrimoine dans ces cas précis, ce ne sont pas les caractéristiques objectives des terrains (leurs caractéristiques, leur potentialité, leur exposition, etc), mais le type de règles qui y sont appliquées, c'est-à-dire leur classement dans un document de planification établi par une puissance publique.

Le réflexe systématique des propriétaires est donc de faire valoir un prétendu « droit » antérieur, qui empêcherait tout réexamen des choix de vocation effectués par les collectivités compétentes.

La remise en cause de la constructibilité d'un terrain est parfois même assimilée à une atteinte au droit de propriété.

Certaines observations, comme la n°130, confondent (à dessein ou par méconnaissance) deux notions juridiques qui ne relèvent pas de la même nature ni du même niveau, à savoir le droit constitutionnel de propriété (et donc de jouissance) qui relève du droit civil, et le droit d'encadrer les changements d'usage, la transformation et les possibilités de construire sur un terrain donné, qui est distinct du droit de propriété et relève du droit public, en se basant notamment sur le fait que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation » (L.101 code urbanisme) et que son aménagement doit par conséquent répondre à des objectifs d'intérêt général (L. 101.2 code de l'urbanisme). Cette considération fonde tout le droit de l'urbanisme.

Le fait d'assigner à un espace donné une vocation (ou plusieurs), d'y autoriser certains usages et changements d'usage est un des fondements mêmes du droit de l'urbanisme, et n'est en rien constitutif par principe d'une atteinte au droit de propriété.

Le fait d'assigner à un espace une vocation agricole n'entrave en rien le droit de propriété du propriétaire du terrain. Cette vocation n'entraîne pas l'obligation d'une exploitation agricole effective, ni l'obligation de mettre le terrain à la disposition d'une autre personne privée (un agriculteur). Elle empêche simplement le propriétaire du terrain d'y édifier une maison, ce qui est en phase avec les principes fondamentaux de l'urbanisme puisqu'un terrain est réputé inconstructible sous réserve d'intérêt général. La construction de logements (qui peut avoir un caractère d'intérêt général dans une certaine mesure et dans certaines conditions) comme le développement de l'activité agricole sont des enjeux qu'il s'agit de concilier, et le document d'aménagement ou d'urbanisme se contente d'arbitrer sur des espaces donnés entre ces deux objectifs, notamment en appréciant le maillage du territoire en infrastructures et en équipements publics, commerces et services, et en visant à en limiter les coûts pour la puissance publique, à limiter la consommation et la fragmentation des espaces naturels et agricoles, à limiter les besoins de déplacement…

Par définition, la vocation d'un terrain traduit l'objectif et le projet de développement qu'une collectivité est légitime à fixer, dans un rapport de compatibilité avec les objectifs des documents de portée supérieure. Il est donc parfaitement normal et légitime que l'élaboration d'un projet de portée insulaire tel que le PADDUC, qui entend réagir à des phénomènes d'urbanisation désordonnée et de spéculation foncière débridée, ait pour conséquence, en bout de chaine la diminution de la valeur théorique que des propriétaires fonciers espéraient obtenir de leurs terrains via un classement constructible.

Et ce, sans que cela relève d'une erreur manifeste d'appréciation, et sans que cela soit préjudiciable à l'intérêt général de l'ensemble de la population, bien au contraire.

D'un point de vue juridique, il n'existe pas à proprement parler de « droit acquis » du fait de l'existence de règles applicables à un moment donné à un espace. Si tel était le cas, l'ensemble des réglementations d'urbanisme ou environnementales seraient éternellement figées, or le droit, sur ces sujets, est fait pour évoluer et l'on constate que ces évolutions induisent une diminution drastique des espaces ouverts à l'urbanisation.

Pour autant, une règle ne saurait être rétroactive, ce qui signifie que le fait de cartographier un espace en tant qu'ESA, ou de classer un terrain en zone agricole d'un PLU ou non constructible d'une carte communale, est sans effet sur les autorisations qui auraient déjà été délivrées.

En conséquence et comme exposé également au paragraphe 6, on peut répondre à l'ensemble des observations qui font état de droits à construire antérieurs que :

- Nul n'a droit au maintien d'un règlement dans le temps, et que le fait qu'il ait été envisagé de construire sur un espace donné (en conformité avec un règlement à une date donnée) ne crée pas un droit, sauf si ce droit a été acté dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ;

- Les autorisations d'urbanisme délivrées restent valables même sur des terrains qui seraient inclus dans un ESA cartographié au PADDUC, et les constructions envisagées restent donc possibles. Pour autant, le fait que ces constructions soient possibles ne les rend pas pour autant certaines, et la délivrance d'une autorisation ne garantit donc pas que le terrain sera artificialisé. Le taux de mise en œuvre des autorisations d'urbanisme en France est de l'ordre de 50%. Il serait donc abusif de considérer que tout terrain ayant reçu une autorisation d'urbanisme doit être considéré comme perdu pour l'activité agricole.

Cette dernière considération est d'autant plus valable pour les secteurs actuellement ou anciennement constructibles, sur lesquels aucune autorisation n'a été délivrée, et

pour lesquels rien n'empêche une vocation agricole, dès l'ors que les critères objectifs des ESA sont réunis.

Il n'y a donc pas lieu de donner satisfaction aux observations demandant de retirer de la cartographie des ESA, au motif de l'erreur d'appréciation, des terrains sur le simple fondement de leur constructibilité actuelle ou antérieure.

Il n'y a pas lieu pour autant de nier les situations de difficultés que l'évolution des règles d'urbanisme qui résultera du PADDUC peut faire peser sur certains propriétaires, en particuliers ceux qui, sur la base des réglementations précédentes, ont engagé des dépenses, qu'il s'agisse d'études, de travaux ou de du paiement de droits de succession tenant compte d'une valeur vénale de terrains constructibles. Pour autant, lorsque ces situations sont subies de bonne foi (à l'exception des démarches spéculatives qui se trouveraient contrariées par la cartographie des ESA, ce qui est au demeurant l'un de ses buts), des solutions peuvent être envisagées et trouvées par la négociation foncière avec les opérateurs, tels que l'OFC, notamment dans la perspective de mettre en œuvre des opérations d'aménagement foncier. Ces solutions n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PADDUC, mais peuvent être mises en œuvre à très court terme dès lors que le PADDUC prévoit déjà le principe d'engager de telles démarches, qui passent par la constitution de réserves foncières publiques.

De manière incidente, l'approche retenue dans certaines observations et consistant à engager le débat sur le terrain du « droit acquis » pour contester la légitimité des choix de la Collectivité de Corse à fixer les grands principes de l'aménagement de l'espace et à définir des espaces stratégiques dont la vocation pourrait contrarier des projets de construction, amène fort logiquement la Collectivité de Corse à analyser les arguments qui lui sont soumis.

A l'issue de ce travail d'analyse, il apparait bien souvent que les projets présentés comme récemment autorisés ou sur le point de l'être sont assez largement en opposition avec les objectifs du PADDUC ou les dispositions législatives applicables.

C'est par exemple le cas :

- De l'observation n°980 qui porte à la connaissance de la commission des projets d'implantations commerciales sur Ghisonaccia (en discontinuité urbaine sur une commune littorale) et de lotissement résidentiel sur Prunelli di Fium'orbu, au sein d'un secteur d'enjeu régional, et ne tenant aucun compte des principes de structuration urbaine du PADDUC, et ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble. Ces opérations étant implantées sur des espaces cartographiés en ESA en 2015 et présentant indubitablement les critères de définition des ESA, le fait qu'elles aient pu recevoir des autorisations reste un mystère, et illustre le problème de non application des dispositions du PADDUC traité au §11.1
- De l'observation n°872 faisant état de la réalisation d'un lotissement en cours sur la commune littorale de Sartè, en totale discontinuité de toute forme urbaine et en vertu d'un permis d'aménager délivré en 2014, sur la base d'un ancien POS qui apparaissait donc illégal au regard de la règle de continuité des extensions d'urbanisation posée par la loi Littoral.

De fait, la plupart des observations présentant des projets en cours comme relevant de droits acquis et devant de fait motiver une réduction des cartographies d'ESA, trahissent plutôt la persistance d'un phénomène de laxisme des autorités compétentes en matière d'application du droit des sols, qui continuent à appliquer des règlements manifestement illégaux ou contraires aux objectifs du PADDUC.

Une manière de prendre en compte ces informations pourrait consister à engager des actions coercitives ou contentieuses à l'encontre des responsables de ces dysfonctionnements, que l'enquête publique permet de documenter à partir de très nombreux exemples.

11.2 EN RAISON DE PROJETS D'INFRASTRUCTURE ET D'EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Certaines observations font état d'une discordance entre la cartographie des ESA et l'existence de certains projets d'infrastructures (y compris ceux portés par la Collectivité de Corse) ou d'équipements publics ou d'intérêt général, et demandent donc à ce que la cartographie des ESA exclue les emprises de ces projets.

Une telle évolution est inutile et inopportune, pour les raisons suivantes :

- De la même manière que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne garantit pas la réalisation d'une construction (cf § 12.1), l'autorisation d'un projet d'infrastructure ne garantit pas sa réalisation et donc la disparition des espaces agricoles sur lesquels cette infrastructure serait amenée à s'implanter. Il en va de même, a fortiori, pour les projets d'infrastructures qui ne bénéficient pas encore de toutes les autorisations, à l'instar des projets routiers de la collectivité de Corse, et dont les tracés sont encore susceptibles d'évoluer, sans présumer de la décision finale de réalisation que prendra la Collectivité ;
- Par ailleurs, la représentation d'ESA n'empêche pas la réalisation d'équipements publics tels que des routes, réseaux, stations d'épurations, et plus largement les équipements publics qui ne peuvent être implantés ailleurs. S'agissant à titre d'exemple du projet de SACOI qui fait l'objet d'une observation par EDF (observation n°590), il n'est effectivement nullement empêché par les dispositions relatives aux ESA.
- Enfin, l'évocation d'un projet privé, tel qu'il en est cité à l'enquête publique (clinique par exemple), ne fournit aucun élément garantissant l'engagement des porteurs de projet à ce stade. Modifier la cartographie des ESA dans le seul but de faciliter l'implantation d'un tel projet à un endroit donné (sans autre justification de localisation que l'opportunité foncière) aurait pour seul effet de faciliter la consommation de l'espace sans aucune garantie que cela soit au service du projet cité. Il semble donc préférable, s'agissant de projets présentés comme « d'intérêt général », de renvoyer les porteurs de projet vers les dispositifs (maîtrisés et encadrés) qui permettent de faire évoluer les dispositions du PADDUC spécifiquement pour les rendre compatible avec ce projet. En conséquence, pour permettre la réalisation de tels projets, il semble préférable de laisser la possibilité aux PLU de délimiter les ESA et les zones constructibles en compatibilité avec le PADDUC dans le cadre de leur document local, ce qui aura pour effet de permettre aux communes de totalement maîtriser la destination des emprises concernées (grâce au règlement du PLU, voire à la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain dans les zones constructibles), alors qu'une simple suppression d'ESA dans le PADDUC aurait pour effet de faciliter la construction sans maîtrise de la destination. Dans le cas où des projets publics ou d'intérêt général sur des

communes non couvertes par un document d'urbanisme seraient entravés uniquement par les dispositions du PADDUC relatives aux ESA et la cartographie correspondante, il serait possible pour les porteurs de projets de demander une mise en compatibilité du PADDUC avec leur projet, dans le cadre des procédures de déclaration de projet (L. 300-6-1 du CU, L.4424-15-1 du CGCT) voire de la procédure de PIG (Projet d'Intérêt Général).

11.3 EN RAISON DE L'ABSENCE D'ESPACES ACTUELLEMENT CULTIVES

Quelques observations portent sur la demande d'intégration dans les ESA de surfaces actuellement cultivées (ex : n° 589 qui indique de 8ha de déclivité inférieure à 15% qui ont récemment été plantés en vigne, AOP Calvi), ou de manière plus générale, une mise à jour des surfaces cultivées – en plus ou en moins depuis 1980 (ex : n° 347).

Comme rappelé au paragraphe 3.1, une partie des ESA est déjà constituée des surfaces cultivées en 1980 identifiées par la SODETEG en tant que « jardins », « vignes », « vergers » ou « cultures herbacées » (cf. chapitre 3.1).

Parmi celles-ci, il est indifférent que certaines ne soient plus cultivées actuellement : elles n'ont pas, pour autant, perdu leur caractère cultivable (ou irrigable).

A contrario, sur le même principe, il ne serait pas incohérent d'ajouter des surfaces mises en culture depuis, et qui n'auraient pas été identifiées comme surfaces cultivables par ailleurs pour être intégrées dans les ESA. La question d'intégrer dans la cartographie des ESA des terrains actuellement cultivés apparait donc totalement légitime, a fortiori s'il s'agit de cultures correspondant à des productions à forte valeur ajoutée comme les cultures végétales en AOP. En effet, la présence de cultures à ce jour vaut démonstration du caractère cultivable, tout autant si ce n'est plus encore que la présence de cultures végétales à la date de l'étude de la SODETEG.

Aussi, il serait possible au regard de l'application des critères et pour tenir compte de l'enquête publique, d'intégrer les espaces cultivés précisément pointés dans les observations.

Cependant, en l'état actuel de la connaissance de l'occupation des sols en Corse et en particulier des activités agricoles, il n'est pas possible de disposer d'une information exhaustive sur ce sujet.

En outre, compte tenu de la surface potentiellement importante, un ajout général de toutes les surfaces actuellement cultivées, au-delà de celles pointées pendant l'enquête, pourrait, d'une part, *a minima* nécessiter une nouvelle enquête pour assurer la bonne information du public et d'autre part, induire une augmentation significative de l'objectif de préservation des ESA, susceptible de remettre en cause

l'économie générale du PADDUC, ce que l'actuelle procédure de modification ne peut permettre.

Cet ajout généralisé ne pourrait donc être envisagé que dans le cadre d'une révision du PADDUC.

En tout état de cause, il convient de rappeler que :

- des espaces nouvellement cultivés, même non représentés sur la carte régionale des ESA, peuvent actuellement relever des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle), notamment les châtaigneraies, les oliveraies ou d'anciens espaces pastoraux, et bénéficier de la protection afférente prévue par le PADDUC, comme c'est le cas pour l'observation 589, impliquant une modification par cohérence de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi que de la carte des enjeux agricoles et sylvicoles ;
- dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités peuvent inventorier les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité. Il en est de même avec des espaces cultivés antérieurement aux cartes SODETEG.

11.4 EN RAISON DE L'INTEGRATION *A CONTRARIO* D'ANCIENNES SURFACES CULTIVES

Comme il a été rappelé au §12.3 précédent, l'intégration dans la cartographie des ESA de surfaces qui étaient recensées comme cultivées dans les bases de données exploitées pour l'élaboration de la carte (notamment SODETEG) témoigne de la possibilité de cultiver ces espaces : ce qui était cultivé est cultivable, sauf artificialisation qui serait intervenue dans l'intervalle, ou lessivage majeur du sol qui aurait pu résulter d'incendies à répétition et de l'érosion.

Le fait que des terrains ne soient plus cultivés ne s'oppose donc pas à leur remise en culture (bien que dans certains cas cette remise en culture suppose des défrichements, avec des contraintes réglementaires et financières), et leur identification en tant qu'ESA ne saurait constituer une erreur d'appréciation, en particulier à l'échelle du PADDUC.

11.5 EN RAISON DE LA NON PRISE EN COMPTE DE PARCOURS BOISES A FORT POTENTIEL ET DE FAIBLE PENTE

La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud demande notamment que les espaces pastoraux boisés à fort potentiel fourrager (identifiés dans les catégories « PB1 » et « PB2 » de l'étude SODETEG) présentant une pente inférieure à 15% soient intégrés aux ESA.

En effet, le PADD prévoit que les ESA sont notamment constitués des « espaces pastoraux à forte potentialité » et, de fait, la cartographie des ESA intègre déjà des espaces similaires (catégories « P1 » et « P2 » de l'étude SODETEG). Cependant, à la différence de ces derniers, les espaces identifiés PB1/PB2 présentaient un couvert arboré plus ou moins important au moment de l'étude SODETEG. C'est pourquoi ils n'ont pas été inclus lors de la construction géomatique de la carte des ESA détaillée dans le tableau du Livret IV – Orientations règlementaires, p. 145.

Ces surfaces sont toutefois protégées au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle).

En outre, ces espaces sont très souvent classés en ESA par les communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme en compatibilité et participent ainsi de leurs marges de manoeuvre.

En tout état de cause, leur intégration dans la cartographie des ESA ne pourra s'envisager, en raison de leur surface importante (environ 8 000 ha), que dans le cadre d'une procédure de révision et non de modification du PADDUC.

VIII-3 ANALYSE EXHAUSTIVE DES OBSERVATIONS : PV DE SYNTHESE, REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

OBSERVATIONS NON TRAITEES (doublons, erreurs, hors champ de l'enquête…)

Observation n°29 (Courrier) Par Corbara
cf. annotation observation N°194
Observation n°91 (Courrier)
Déposée le 20 Mars 2020 à 12:57 Par Essai
Essai - erreur
Observation n°94 (Courrier) Par Castellare di Casinca
cf observation 695
Observation n°117 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°25
Précision de l'émetteur de l'OBS N° 115 que ses propos concernaient Sollacaro /
cf. traitement OBS N° 115
Observation n°124 (Email) Par Don louis Cipriani
Publilégal N°38
cf 122
Observation n°136 (Email) Par HYACINTHE SYLVIE GUIDONI
Publilégal N°13
cf 135
Observation n°138 (Email) Par Clémentine Mengin
Publilégal N° 17 : indique que l'adresse internet ne fonctionne pas
modérée directement par publilégal
Observation n°141 (Email) Par florence CASTELLI
Publilégal N°20
cf 139
Observation n°144 (Courrier) Par Charles Piazza D'olmo
CDC - Boite Postale - Courrier n°1
doublon obs 163
Observation n°146 (Email) Par SCI SANTINI
Publilégal N° 29
cf 145
Observation n°147 (Email) Par Ghislaine & Paul BEISSY
Publilégal N° 30
cf 148
Note : les PJ n'ont rien a voir avec la présente enquête
Observation n°152 (Email) Par JEAN-TOUSSAINT MATTEI
Publilégal N°39
Mr MATTEI JEAN-TOUSSAINT indique que ses parcelles ne sont pas concernées par la carte des ESA.
Pas de réponse à priori nécessaire sur cette observation (voir la N°142 préambules) .
Observation n°156 (Email) Par Pierre Jo et Dominique SANTINI
Publilégal N° 44

cf 145
Observation n°160 (Email) Par GHISLAINE BEISSY
Publilégal N° 49
cf 148
Observation n°166 (Courrier) Par Jean Pierre POLETTI
cf 145
Idem obs 43 et 44 PUBLILEGAL
Observation n°168 (Courrier) Par Jean Pierre POLETTI
CDC - Boite postale - Courrier n°5
cf 145
Observation n°170 (Email) Par PIERRE PHILIPPE COMBES
Publilégal N° 54
cf 167
Observation n°171 (Email) Par Marie Jeanne VESTRI
Publilégal N°55
DOUBLON A L'IDENTIQUE OBS N°178 : cf. traitement OBS N°178
Observation n°179 (Email) Par PIERRE PHILIPPE COMBES
Préambule N°58
cf 167
Observation n°184 (Email) Par COMMUNE DE VENTISERI
Publilégal N° 63 doublon 183
Observation n°185 (Email) Par Mathilde MICHEL
Publilégal N°64 / doublon identique N° 159
Observation n°191 (Email) Par Jean-Michel CHRISTOL
Publilégal N° 70
cf 188
Observation n°192 (Email) Par philippe CHRISTOL
Publilégal N°71
doublon avec 188
Observation n°195 (Email) Par Anonyme
Publilégal N° 74
DOUBLON IDENTIQUE OBS N°126
Observation n°199 (Email) Par JEAN OLIVIER OLIVIER
Publilégal N° 78
doublon 127
Observation n°202 (Email) Par Anonyme
Publilégal N° 81
DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 129
Observation n°204 (Email) Par Anonyme
Publilégal N° 83 DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 130
Observation n°206 (Email) Par JEAN LOUIS DELPOUX
Publilégal N°85 / cf observation N° 207
Observation n°212 (Email) Par STEPHANE CHRISTOL
Publilégal N°91
cf 188
Observation n°214 (Email) Par ANGELE MANFREDI
Publilégal N°94

cf 213

Observation n°222 (Email) Par MAIRE DE CAURO

Publilégal N°102

DOUBLON à l'identique de l'OBS N° 131: délibération du conseil municipal de la commune de Cauro

Observation n°223 (Email) Par MARIE-ANGE ARRIGHI

Publilégal N°103

Demande formulée par un autre propriétaire mais demande identique à l'OBS N° 213

Observation n°231 (Email) Par DALL' ERTA

Publilégal N°111

Demande formulée par propriétaire différent mais même demande qu'en OBS N° 213

Observation n°240 (Email) Par Sté Medifed

Publilégal N°120 - DOUBLON OBSERVATION N° 232

Observation n°242 (Email) Par Mairie de Lumio

Publilegal N°122 Erreur de date sur "publilégal"; l'observation a été déposée le 5 mars et non le 5 mai, apparemment il s'agit d'une tentative avortée d'observation, aucun document n'est joint. L'observation avec les pièces figurent sous le N° 247.

Observation n°246 (Email) Par MAIRIE D ARRO

Publilégal N°126 Cette observation correspond à l'avis PPA déjà traité : cf. observation N°6

Observation n°248 (Courrier) Par Mairie de Lumio

Publilégal N°128 texte de l'observation et pièces non accessibles, cf. obs N°247

Observation n°255 (Email) Par mairie de Bastelica

Mail CE

La mairie renvoie son dossier d'août 2019, à l'identique de l'avis PPA présent dans le dossier .

Cf. Traitement en OBS N° 15

Observation n°263 (Email) Par PIERRE MICHEL ARRIGHI

Publilégal N°134

Observation équivalente à la demande formulée en OBS N° 213 (propriétaire différent)

Observation n°265 (Email) Par JEAN-MARIE ARRIGHI

Publilégal N°136

Observation déposée par l'un des propriétaires des parcelles pour une demande équivalente en observation N° 213

Observation n°266 (Email) Par MARIE-CLAIRE ARRIGHI

Publilégal N° 137

Observation équivalente à l'observation n° 213, déposée par l'un des propriétaires

Observation n°268 (Email) Par Mairie de LUMIO

Publilégal N°139

observe que le site du registre dématérialisé ne permettant pas d'enregistrer plusieurs pièces jointes elle seront adressées par courriel

Observation n°269 (Email) Par MAIRIE DE LUMIO

Publilégal N°140 En complément de l'observation 247 mais identique à l'observation N° 268.

Observation n°271 (Email) Par RISTORCELLI- BOUSSAC

Publilégal N°142

cf 264

Observation n°275 (Email) Par MICAELLI - RISTORCELLI

Publilégal N°146

cf 264

Observation n°277 (Email) Par ANGE TOUSSAINT ARRIGHI
Publilégal N°148
Demande déposée par l'un des propriétaires des parcelles, comme pour l'observation N° 213
Observation n°293 (Email) Par Jérôme COSTANTINI.
Publilégal N°164
cf 286
Observation n°294 (Email) Par ANTOINETTE SERRA
Publilégal N° 165
doublon 311
Observation n°295 (Email) Par ANTOINETTE SERRA
Publilégal N° 166 - DOUBLON IDENTIQUE N° 296 - traitement en OBS N° 294
Observation n°296 (Email) Par ANTOINETTE SERRA
Publilégal N°167 DOUBLON IDENTIQUE N°295
Observation n°297 (Email) Par Daniel Favier
Publilégal N°168
Regroupement de plusieurs observations de la même famille dans l'observation N° 287
Observation n°298 (Email) Par Mairie de FIGARI
Remise en mains propres au CE d'une clé USB lors de la permanence de Sotta le 2 mars
Documents déjà joints dans les observations N° 18 et 306 : cf. traitement OBS N° 18 et 306
Observation n°304 (Email) Par Daniel Favier
Publilégal N°174
cf 287
Observation n°313 (Courrier) Par Angèle-Marie Frassati
CDC - Boite postale - Courrier n°13
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N° 190 : cf. traitement OBS N° 190
Observation n°317 (Courrier) Par Consorts MARTINETTI
CDC - Boite postale - Courrier n°17
cf 216
Observation n°318 (Courrier) Par Toussaint ERSA
CDC - Boite postale - Courrier n°18
cf 198
Observation n°327 (Courrier) Par Daniel FAVIER
CDC - Boite postale - Courrier n°22
cf 287
Observation n°328 (Courrier) Par Daniel FAVIER
CDC - Boite postale - Courrier n°23
cf 287
Observation n°333 (Email) Par TAGNATI CASASOPRANA
Publilégal N°184
DOUBLON A L'IDENTIQUE l'OBS N° 316 : cf. traitement OBS N°316
Observation n°334 (Email) Par SCI REZZALE
Publilégal N° 185
DOUBLON A l'IDENTIQUE de l'OBS N° 314 : cf. traitement OBS N° 314 (consorts Casasoprana)
Observation n°335 (Email) Par CASASOPRANA
Publilégal N°186
DOUBLON A l'IDENTIQUE de l'OBS N° 315, formulée par la SCI Rezzale : cf. traitement OBS N° 315

Observation n°338 (Email) Par JEAN CLAUDE FANNI
Publilégal N°189
Doublon de l'Obs N° 340, plus complète
Observation n°342 (Email) Par ELIANE LUCIANI
Publilégal N°193
cf 344
Observation n°346 (Email) Par Brigitte et Pierre-François MARCHI
Publilégal N°197
DOUBLON : ajout du texte du mail de l'OBS N° 312 : cf. traitement OBS N° 312
Observation n°352 (Email) Par GERARD GUIDINI
Publilégal N°203 / Piece complémentaire à l'observation N°351, et jointe à l'observation N° 351
Observation n°357 (Email) Par Annie Giudicelli Renwick
Publilégal N°208
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°356 : cf. traitement OBS N°356
Observation n°366 (Email) Par MEDIFED
Publilégal N°217
Pièces jointes et requête identiques à l'observation N° 232, à la différence que ce sont 2 avocats différents qui portent le dossier à notre connaissance (Me Fabiani pour la présente et Me Canarelli pour l'obs N° 232).
Observation n°367 (Email) Par Paul Rossi
Publilégal N°218
cf 833
Observation n°371 (Email) Par ANGE TOUSSAINT ARRIGHI
Publilégal N°222
Observation équivalente à l'observation n° 213 dont la demande concerne les mêmes parcelles et est équivalente
Observation n°376 (Email) Par TROJANI HILAIRE
Publilégal N°227
cf 722
Observation n°383 (Email) Par JEAN-CHARLES ETTORI
Publilégal N°234
cf 1030
Observation n°384 (Email) Par JEAN-CHARLES ETTORI
Publilégal N°235
cf 1030
Observation n°385 (Email) Par GERARD ABEL ANDREANI
Publilégal N°236
cf 979
Observation n°386 (Email) Par MEDIFED
Publilégal N° 237 DOUBLON A l'IDENTIQUE DE L'OBS N° 366 , déposée par Me Fabiani, et de l'OBS N° 232 déposée par Me Canarelli.
Observation n°389 (Courrier) Par Isabelle POLI
CDC - Boite postale - Courrier n°28
DOUBLON IDENTIQUE A l'OBS N° 196 I : cf. traitement OBS N°196
Observation n°390 (Courrier) Par Marie-Dominique CASTELLI
CDC - Lucciana - Obs n°1
cf 139

Observation n°391 (Courrier) Par Françoise PIETRI
CDC - Lucciana - Obs n°2
cf 143
Observation n°392 (Courrier) Par Hyacinthe Sylvie GUIDONI
CDC - Lucciana - Obs n°3
cf 135
Observation n°394 (Courrier) Par Charlotte SPINOSI
CDC - Lucciana - Obs n°5
cf 722
Observation n°395 (Courrier) Par Laurent MASSABEAU
CDC - Lucciana - Obs n°6
cf 370
Observation n°398 (Courrier) Par Laurent Felicelli
CDC - Lucciana - Obs n°9
cf 218
Observation n°399 (Courrier) Par Stéphane CAVALLINI
CDC - Lucciana - Obs n°10
cf 960
Observation n°400 (Courrier) Par Jean UNBERKANDT
CDC - Lucciana - Obs n°11
cf 181
Observation n°402 (Courrier) Par Antoinette SERRA
CDC - Lucciana - Obs n°13
cf 311
Observation n°412 (Courrier) Par Jean Marc BORRI
CDC - Calenzana - Obs n°6 / Cette observation consignée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été confirmée et précisée par l'observation N° 365 où elle est traitée.
Observation n°418 (Email) Par ANNE MARIE LENZINI
Publilégal N°242
Pièce jointe impossible à ouvrir depuis l'observation du registre dématérialisé Publilegal, qui a signalé que le fichier PDF était corrompu, sans moyen de le récupérer
Au vu du sujet et de l'émetteur, la commission d'enquête suppose que cette observation vient en doublon de l'Observation N° 331, où elle est traitée.
Observation n°425 (Email) Par Jean-Mathieu et Virginie Payen Frassati
Publilégal N°248
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS 424
fichiers joints corrompus , impossibles à télécharger, ou enregistrer : un "copier-coller" du courrier a été fait dans le corps de l'Observation N°424 , où la demande est traitée
Observation n°427 (Email) Par Jérôme Moretti
Publilégal N°250 :
DOUBLON A l'IDENTIQUE DE L'OBS N° 429 : cf. traitement OBS N° 429 (qui contient des PJ)
Observation n°433 (Email) Par JEROME CAPPELLARO
Publilégal N°256
cf 951
Observation n°435 (Email) Par JEROME CAPPELLARO
Publilégal N°258
cf 951

Observation n°442 (Courrier) Par JULES THOMAS GUGLIELMI
Publilégal N°261
Doublon identique OBS N°446 qui comporte la PJ oubliée ici donc traitement en OBS N° 446.
(Les OBS 442, 444, 445, 446 , 447 et 448 émanent de propriétaires différents et concernent des parcelles différentes mais courrier et argumentaire identiques et se référant à l'Avis PPA de la commune en OBS N° 77).
Observation n°448 (Email) Par JEAN PIERRE PIERANDREI
Publilégal N°267
Doublon identique de l'OBS N° 444 : cf. traitement OBS N° 444
Observation n°451 (Email) Par MAIRIE DE PIANOTTOLI-CALDARELLO
Publilégal N°269
Complément à l'OBS N° 3 - problème soulevé de transmission de fichiers sur Publilegal et envoi annoncé sur boîte mail (OBS N°453). cf. traitement OBS N° 3 et 453
Observation n°454 (Email) Par PIANOTTOLI
Mail CE
Dossier complémentaire à l'avis PPA de Pianotolli (OBS N°3), dossier identique à l'OBS N°453 porté au registre publilegal : cf. traitement en OBS N° 3 et 453
Observation n°456 (Email) Par Francis Eeckman
Publilégal N°273
DOUBLON A l'IDENTIQUE DE l'OBS N°452 : cf. traitement OBS N°452
Observation n°470 (Courrier) Par MICHELLE-PIERRETTE GRAZIANI
Publilégal N°287
Observation identique à l'observation N°582.
Observation n°472 (Email) Par FRANCIS FAGGIANELLI
Publilégal N°289
Demande de déclassement de la parcelle n° 549 Section A, sur la commune d'AFA, classée N et zone humide à préserver, par le PLU de la commune.
Demande hors champ de la présente enquête publique qui traite de la carte régionale des Espaces Stratégiques Agricoles, et non du PLU d'Afa.
Observation n°473 (Email) Par PAUL TOUSSAINT PAOLINI
Publilégal N°290
cf 494
Observation n°474 (Email) Par Laetitia ALBERTINI
Publilégal N°291
Cette observation est identique à celle formulée par courrier :cf N° 837
Observation n°477 (Courrier) Par BERGHEN
Publilégal N°294 Observation identique à l'observation N°476.
Observation n°478 (Email) Par DALAKUPEYAN
Publilégal N°295
Lien Publilegal non exploitable ("Users/dalakupeyan/Desktop/CCE11032020.pdf) - Sans doute doublon de l'OBS N° 479
Observation n°480 (Email) Par FAMILLE DALAKUPEYAN
Publilégal N°297
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N° 479 : cf . traitement OBS N° 479
Observation n°481 (Email) Par THIERRY ZEVACO
Publilégal N°298

DOUBLON A L'IDENTIQUE de l'OBS N° 482 qui comporte une PJ en plus du coprs de l'observation : cf. traitement OBS N° 482

Observation n°484 (Email) Par François Diani

Publilégal N°301

Contenu du corps de l'email de l'observation N°483 (300 de Publilegal), repris dans la dite observation : cf. traitement dans OBS N°483

Observation n°486 (Email) Par Madeleine CARTON DE WIART

Publilégal N°303

cf 485

Observation n°489 (Courrier) Par Véronique Bergonri

Registre Solaro - Observation n°2 doublon avec observation 798

Observation n°490 (Courrier) Par Pierre Philippe Combes

CDC - Registre Solaro - Observation n°3

cf 167

Observation n°492 (Courrier) Par Paul Fazi

CDC - Registre Solaro - Observation n°5

cf 562

Observation n°493 (Courrier) Par Philippe Santoni

CDC - Registre Solaro - Observation n°6

il s'agit d'une copie de l'annotation du le registre papier de Solaro, indiquant une visite et un dépot sur le registre dématérialisé - pas de doublon identifié - non exploitable en l'état

Observation n°495 (Courrier) Par Jean Georges Giovanni

CDC - Registre Solaro - Observation n°8

cf 608

Observation n°496 (Email) Par LILIANE MATTEI BOUR

Publilégal N°305 DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 497

Observation n°502 (Email) Par STANISLAS ACQUAVIVA

Publilégal N°311 Cette observation consignée sur le registre dématérialisé a été confirmée et complétée par courrier cf observation 440.

Observation n°503 (Email) Par Pierre-Louis FRATICELLI

Publilégal N°312

cf 504

Observation n°511 (Email) Par STANISLAS ACQUAVIVA

Publilégal N°320 Cette observation consignée sur le registre dématérialisé est identique à l'observation 502 et a été confirmée et complétée par un courrier :cf observation 440.

Observation n°518 (Email) Par MARIE CATHERINE CHARTIER COTI

Publilégal N°327

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°520 : cf. traitement OBS N° 520 qui comporte une PJ complémentaire

Observation n°524 (Email) Par MARIANNE BONARDI

Publilégal N°333

Demande de déclassement de la parcelle A 548- lieu-dit "vigna piana" 20167 AFA (8 ha-3 a), classée en espace naturel dans le PADDUC de 2015

Demande hors champ de la présente enquête publique qui traite de la carte régionale des Espaces Stratégiques Agricoles, et non des espaces naturels.

Observation n°528 (Email) Par AGATHE CRISTINI

Publilégal N°337 Doublonne la 526 (qui a une PJ en plus)

Observation n°535 (Email) Par ANDRE LECA
Publilégal N°344
DOUBLON A L'IDENTIQUE DES OBS N° 538 et 835 où figurent les pièces jointes : cf. traitement OBS N°835
Observation n°538 (Email) Par André LECA
Publilégal N°347
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°835 : cf. traitement OBS N°835
Observation n°540 (Email) Par MARIANNE BONARDI
Publilégal N°349 : DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N° 524 (hors champ de l'enquête)
Observation n°545 (Email) Par FINELLI
Publilégal N°354
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°624 : cf. traitement OBS N° 624 (avec PJ)
Observation n°548 (Email) Par TOUSAINT CALENDINI
Publilégal N°357
cf 513
Observation n°551 (Courrier) Par Lucia Tafani
Publilégal N°360 - pas de contenu du mail - sans doute un doublon de l'OBS N°543 (qui mentionne Lucie TAFANI)
Observation n°564 (Email) Par REYMOND
Publilégal N°366
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 887 (avec PJ au complet) : cf. traitement OBS N° 887
Observation n°569 (Email) Par Pascal CIABRINI
Publilégal N°371 -doublon de l'Observation N° 506 (plus complète)
Observation n°573 (Email) Par FINELLI
Publilégal N°375
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°641 : cf. traitement OBS N°641 (avec PJ)
Observation n°575 (Email) Par REYMOND
Publilégal N°377
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°891 (PJ au complet) : cf. traitement OBS N° 891
Observation n°584 (Email) Par GERARD PETRONI
Publilegal N°386
cf obs 980
Observation n°586 (Email) Par ACHILLE GRAZIANI TIBURCE-
Publilégal N°388 Cette observation reproduit l'observation N° 588 dont la PJ n'avait pas suivie
Observation n°588 (Email) Par ACHILLE GRAZIANI TIBURCE-
Publilégal N°390 Observation identique N° 586 et 469.
Observation n°592 (Email) Par Jean-François Poli
Publilégal N°394
cf 595
Observation n°594 (Email) Par Jean-François Poli
Publilegal N°396
cf 595
Observation n°606 (Email) Par PASCAL VALLE
Publilegal N°408
En Doublon des OBS N°604 et N°611 : même demandeur, même demande, même commune
cf. traitement en OBS N° 604 (regroupement des parcelles qui font l'objet du même type de demande)
Observation n°610 (Courrier) Par MURIEL ET JEAN GEORGES GIOVANNI

Publilegal N°412
cf 608
Observation n°611 (Email) Par PASCAL VALLE
Publilegal N°413
En Doublon des OBS N°604 et N°606
cf. traitement en OBS N° 604 (regroupement des parcelles et de la demande)
Observation n°616 (Email) Par JEAN ANTOINE ROSSI
Publilegal N°418
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°862 (plus complète avec PJ) : cf. traitement OBS N°862
Observation n°617 (Email) Par JEAN ANTOINE ROSSI
Publilegal N°419
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°862 (la plus complète) : cf. traitement OBS N°862
Observation n°619 (Email) Par Jacques et Laurence RENUCCI
Publilegal N°421
DOUBLON DE L'OBS N° 614 où est traitée l'observation et sa PJ
Observation n°633 (Courrier) Par Camille De Rocca Serra
CDC - Registre Sotta- Observation n°16 DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 225
Observation n°634 (Courrier) Par Camille De Rocca Serra
"cette observation est rattachée à la n° 228 avec les mêmes commentaires"
Observation n°644 (Courrier) Par Marie Serena Filippi
CDC - Registre Sotta- Observation n°25
Impossible de localiser la commune concernée par cette observation, ni dans le corps de texte ni dans les documents joints. Observation inexploitable.
Observation n°653 (Email) Par Marie-Jeanne MARNE
Publilégal N°429 Cette observation déposée le 13 mars 2020 est identique à celle enregistrée le 12 mars (cf. observation 618)
Observation n°658 (Courrier) Par Arnaud LAUTIER
Publilégal N°431
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 687 : cf. traitement OBS N° 687 qui contient les PJ annoncées
Observation n°659 (Email) Par MAIRIE DE PIETROSELLA
Publilégal N°432
DOUBLON A l'IDENTIQUE DES OBS N°662 et N°672
Est pris en compte et traité, dans l'OBS N°672, le document joint qui demande à annuler les précédents envois
Observation n°662 (Email) Par Mairie de Pietrosella
Publilegal N°435
DOUBLON A l'IDENTIQUE DES OBS N°659 et N°672
Est pris en compte et traité, dans l'OBS N° 672, le document joint qui demande à annuler les précédents envois
Observation n°664 (Email) Par COMMUNE DE LUMIO
Publilegal N°437 Doublon de l'observation N° 665 et N° 927.
Observation n°670 (Email) Par FRANCE LAUTIER
Publilegal N°443
EN DOUBLON de l'OBS N° 671 : même demande (argumentaire complémentaire + PJ)
cf. traitement OBS N° 671 qui reprend aussi les arguments de la présente OBS N°670
Observation n°676 (Email) Par Marianne LAUTIER

Publilegal N°449
doublon de la 851
Observation n°677 (Email) Par MARIANNE LAUTIER
Publilegal N°451
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 676 sauf PJ : Cf. traitement OBS N°676 avec PJ
Observation n°683 (Courrier) Par Jean-Marc SETA
Publilegal N°457
DOUBLON QUASI A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°682 , seules les pièces jointes changent : l'ensemble de la demande est traitée dans l'OBS N°682, où tous les documents ont été associés
Observation n°699 (Email) Par Patrick Despres
Publilegal N°467
Fichier récupéré de Publilegal : format .odt impossible à ouvrir : passé en PDF et joint aux OBS N°805 et N° 806
L'observation concernant 2 terrains appartenant au même propriétaire mais sur 2 communes, elle est traitée dans 2 observations différentes : l'OBS N° 805 , et l'OBS N°806, correspondant à la visite de M. DESPRES à la permanence d'AFA
Observation n°704 (Email) Par Valerie SAULI
Publilegal N°471 Doublon quasi identique OBS N° 581 (plus complète dans le corps du texte)
Observation n°705 (Email) Par Clara Petroni
Publilegal N°472 doublon de l'observation 660

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation concerne un projet d'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) en continuité de celle existante à Prunelli Di Fium'Orbu. La SARL STOC s'inquiète de ne pouvoir créer cette nouvelle installation du fait de la localisation des terrains concernés dans les ESA de la carte au 50 000e soumise à enquête.
Or, comme exposé dans le rapport en réponse aux observations (paragraphe 3 et 11.2) :
- d'une part, l'inscription en ESA dans les cartes du PADDUC ne s'oppose pas, même en l'absence de PLU, à la création d'ISDND explicitement visées par le PADDUC (cf. PADDUC, livret IV p. 50) ;
- d'autre part, la carte des ESA ne tient compte que des aménagements effectifs, pas des projets, y compris lorsqu'il s'agit de projets d'infrastructure envisagées par la Collectivité de Corse, compte tenu des incertitudes sur leur réalisation effective in fine au terme des études environnementales et enquêtes publiques. Pour autant, les procédures pour les mener à bien le cas échéant existent.

Cependant, dans le cas présent, la commune dispose d'un document d'urbanisme qui règlemente l'usage des sols et peut donc s'opposer à ce projet. Le cas échéant, il pourra être pris en compte lors de la révision du PLU pour mise en compatibilité avec le PADDUC.

Concernant les critères de caractérisation des ESA, ils ne sont pas mis en cause. Seul l'enclavement est pointé comme devant justifier une exclusion des ESA. Or on observe que l'espace considéré est vaste et n'est pas enclavé.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.
Observation n°710 (Email) Par commune de Grosseto-Prugna

Publilegal N°477
DOUBLON A L' IDENTIQUE DE L'OBS N°706 où la pièce jointe est plus complète : cf. traitement OBS N° 706
Observation n°711 (Email) Par Félix RAYMOND COLONNA
Publilegal N°478 DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 661
Observation n°712 (Email) Par Léo RAYMOND
"cette observation est rattachée à la n° 661 avec les mêmes commentaires"
Observation n°713 (Email) Par Mairie de Prunelli di Fium'Orbu
Publilegal N°480
Pb de transmission fichiers informatiques cf 1036
Observation n°716 (Courrier) Par communauté de communes du SUD CORSE
Publilegal N°483
Pas de pièce jointe, mais dossier joint dans l'OBS N°776 qui traite du Parc d'Activités de Cardo de Figari
Observation n°724 (Courrier) Par antoine NESA
Publilegal N°491
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°734 : cf. traitement N°734 (avec PJ)
Observation n°725 (Email) Par METAIS
Publilegal N°492 doublon identique obs N° 652
Observation n°733 (Email) Par ANTOINE DOMINIQUE PIETRI
Publilegal N°500
DOUBLON IDENTIQUE A l'OBS N°663 sur le fond mais précision que toutes les pièces n'ont pas pu être jointes au registre dématérialisé (taille des fichiers limités) : M. Pietri précise que 3 PJ ont été adressées par voie postale en complément.
Observation n°735 (Email) Par Gérard RADIGOIS
Publilegal N°502 Doublon identique obs N°731 (avec PJ)
Observation n°736 (Email) Par ANTOINE-DOMINIQUE PIETRI
Publilegal N°503
DOUBLON IDENTIQUE sur le fond aux OBS N° 663 et N° 733 : information sur envoi PJ par voie postale suite à limitation du dépôt des fichiers sur registre dématérialisé Publilegal
Observation n°750 (Email) Par MAIRIE D'ALERIA
Publilegal N°517
Doublon observation 755 (qui comporte une PJ)
Observation n°759 (Email) Par Caroline MANFREDI
Publilegal N°526
cf 754
Observation n°778 (Courrier) Par Michèle De Bernardi
CDC - Registre Patrimoniu - Observation n°3 Cette observation consignée sur le registre déposé en mairie de Patrimonio est identique à celle enregistrée sur le registre dématérialisé sous le N° 507.
Observation n°789 (Courrier) Par Annie Rossi
CDC - Boite postale - courrier n°42
cette remarque fait doublon avec l'observation N° 488 des familles ROSSI / CHRISTOL / LORENZONI et des N° 833 / 367 de Mr ROSSI
Observation n°790 (Courrier) Par Bernard Guglielmi
CDC - Boite postale - Courrier n°43
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°280 : cf. traitement OBS N°280
Observation n°792 (Courrier) Par Monique / Marie France Carli / Colonna d'Istria

CDC - Boite postale - courrier n°45 doublon obs N° 649
Observation n°794 (Courrier) Par Catherine Catani
CDC - Boite postale - Courrier n°47
Doublon identique cf 234
Observation n°800 (Courrier) Par Charles François Degliesposti
Registre AFA - Observation n°2
Observation registre papier avant envoi dossier complet
DOUBLON IDENTIQUE A l'OBS N°140 : cf. traitement OBS N°140
Observation n°802 (Courrier) Par Antoine Pietri
CDC - Registre AFA - Observation n°4
Visite en permanence : dépôt sur registre en vue d'une observation par mail
DOUBLON IDENTIQUE OBS N° 663 : cf. traitement OBS N° 663
Observation n°807 (Courrier) Par Marie Jeanne Vespri
CDC - Registre AFA - Observation n°9
Visite de Mme Vestri, qui a formulé son observation de manière détaillée par mail et courrier
DONC DOUBLON IDENTIQUE DES OBS N°171 et 178 : cf. traitement OBS N°178
Observation n°814 (Courrier) Par Marie Casanova
CDC - Registre AFA - Observation n°16
DOUBLON A L'IDENTIQUE de L'OBS N° 868 : cf. traitement OBS N° 868
Observation n°821 (Courrier) Par Jean Marc Rodriguez
CDC - Registre Riventosa - Observation 1
Il s'agit ici de l'enregistrement porté au registre papier de la visite du maire de Poggio-di-Venaco et de son adjoint qui ont déposé un dossier de 20 pages, reporté et traité dans l'OBS N° 437
Observation n°827 (Courrier) Par Entreprise SGBC
Boite postale - Courrier n°55 voir 332
Observation n°828 (Courrier) Par Groupement de propriétaires Famille PAOLACCI, Famille CHIODI, Famille CLEMENT, Famille GIORGI/GAMBOTTI
CDC-boite postale-courrier N°70
doublon concernant les parcelles C3127, C2300, C2291, C2292, C2295, C244 à Ghisonaccia . cf 893
Observation n°831 (Courrier) Par Sarl San Giovanni
CDC - Boite postale - Courrier n°58 Doublon obs N°422
Observation n°832 (Courrier) Par COLAS Midi-Méditerranée
boite postale-courrier N° 71
complément aux 827 / 701 / 382 / etc...
Observation n°838 (Courrier) Par Minigetti Madeleine, Minighetti Florence, Minighetti ép. Pacini Dominique
CDC-courrier boite postale n°74 doublon obs N° 420
Observation n°839 (Courrier) Par Marie-Ange FINELLI
CDC-courrier boite postale n°75
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°641 (et 573 sans PJ) : cf. traitement OBS N°641 où a été rapatriée la PJ
Observation n°840 (Courrier) Par Antoine Bartoli
CDC-courrier boite postale n°76
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°487 : cf. traitement OBS N°487 où été ajoutée la présente PJ , plus complète.
Observation n°843 (Courrier) Par Christine MARIANI
CDC-Courrier boite postale n°79

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°457 : où est traitée la demande et où a été ajoutée la présente PJ , plus détaillée

Observation n°848 (Courrier) Par France LAUTIER

CDC-Courrier boite postale n°84

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°671

cf. traitement OBS N° 671, où a été ajouté le document joint, plus complet que les PJ de l'OBS 671 (déclaration d'ouverture de chantier)

Observation n°850 (Courrier) Par Paul Toussaint PAOLINI

CDC-Courrier boite postale n°86

cf 494

Observation n°853 (Courrier) Par Marie-Laure GANDOLFI- SCHEIT

-Courrier boite postale n°89.

Observation identique à l'observation N° 727.

Observation n°854 (Courrier) Par Marie-Paule Biancarelli

CDC-Courrier boite postale n°90 Doublon obs N° 530

Observation n°858 (Courrier) Par Arnaud LAUTIER

CDC-Courrier boite postale n°94

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 687 (et 658) : cf. traitement OBS N° 687 avec toutes les pièces jointes

Observation n°859 (Courrier) Par Antoine ROMANETTI

CDC-Courrier boite postale n°95

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°527 : cf. traitement OBS N° 527

Observation n°861 (Courrier)

Déposée le 23 Mars 2020 à 19:10 Par Famille DALAKUPEYAN

CDC-Courrier boite postale n°97

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°479 : cf. traitement OBS N° 479

Observation n°863 (Courrier) Par Antoine-Dominique PIETRI

CDC-Courrier boite postale n°99

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°663 : cf. traitement OBS N°663

Observation n°869 (Courrier) Par DA LUZ

Observation courrier reçu par la CDC La demande de classement en ESA formulée par ce courrier, reçu par la CDC, a été réitérée par une observation sur le registre déposé en mairie de calenzana (cf N° 903) et par voie dématérialisée (cf N°203)

Observation n°873 (Courrier) Par Rose SECONDI

Cette observation consignée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été confirmée par un courrier (cf observation N°793)

Observation n°876 (Courrier) Par Famille MALASPINA / ANDREANI

CDC-registre Calenzana p 8 Cette observation portée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été réitérée par la voie du registre dématérialisé (cf N° 189 complétée par N° 336))

Observation n°882 (Courrier) Par Daniel Favier

CDC - Boite postale - courrier n°61

cf 287

Observation n°883 (Courrier) Par Commune de CALVI

CDC-registre Calenzana-p 11 Cette observation consignée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été confirmée par voie dématérialisée cf observation N° 207.

Observation n°885 (Courrier) Par Annick et Martyne Dumaine - Meyjounissas-Laffargue

CDC - Boite postale - Courrier n°63 Doublon OBS N° 702

Observation n°888 (Courrier) Par Marie Ange Finelli
CDC - Boite postale - Courrier n°66
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°624 (et 545) : cf. traitement OBS N° 624 où a été rapatriée la présente PJ, complémentaire à celles déjà fournies.
Observation n°889 (Courrier) Par Swen ROBIN
CDC-registre Calenzana-p 12 et 13 Cette observation enregistrée sur la registre déposé en mairie de Calenzana a été réitérée par courrier (cf N° 180)
Observation n°890 (Courrier) Par André Leca
CDC - Boite Postale - Courrier n°67
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 537 / seule différence : zoom de la photo aérienne, donc PJ transférée dans l'OBS N°537 où est traitée l'observation
Observation n°895 (Courrier) Par Alain VALENTINI
CDC-registre Calenzana-p14 Cette observation formulée sur le registre déposée en mairie de calenzana a été réitérée par voie dématérialisée: cf N° 675
Observation n°900 (Courrier) Par M. Serge LINALE, SCI CAPU D OCCI
CDC-registre Calenzana-P 15
Cette observation consignée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été confirmée et précisée par voie démarérialisée
cf N°220.
Observation n°901 (Courrier) Par Andrée SINIBALDI
CDC-registre Calenzana-P 15/16 Cette observation déposée sur le registre déposé en mairie de Calenzana a été réitérée par voie dématérialisée (cf observation N°378)
Observation n°904 (Courrier) Par IROLLA MARIANI Noëlle représentante de la commune de Lumiu
registre Calenzana-P17
Cette observation consignée sur le registre déposé à Calenzana a été confirmée et précisée par les observations 247 et 665.
Observation n°905 (Courrier) Par Dominique GUGLIEMI
-registre Calenzana-P17/18
Cette observation portée sur le registre déposé en mairie de calenzana a été reprise et complétée par la voie du registre dématérialisé (cf observationN° 217)
Observation n°906 (Courrier) Par Marina MALASPINA
-registre Calenzana-P19
Cette observation qui a été portée sur le registre déposée en mairie de Calenzana a été réitérée par la voie du registre dématérialisé (cf N° 475)
Observation n°911 (Courrier) Par RUTILY Anthony, RUTILY Alexandre
CDC-registre Calenzana-P21 Cette observation consignée sur le registre déposé à Calenzana a été confirmée par voie dématérialisée cf observation 273.
Observation n°922 (Courrier) Par Pierre GUIDONI Maire de Calenzana
-registre Calenzana-
observation consignée sur le registre déposé en mairie confirme la position de la commune de CALENZANA exprimée lors de la consultation des PPA (cf observation N° 49).
Observation n°924 (Courrier) Par Marie-Pierre Mousny-Pantalacci
email dont le contenu n'a pu être récupéré par PUBLILEGAL-(observation n°528)
voir observations 757 et 761
Observation n°926 (Courrier) Par Lucas Pasquier 28.04 architecture

CDC- email arrivé hors délai PUBLILEGAL - 13 mars 2020 à 18:12 DOUBLON IDENTIQUE OBS N°856

Observation n°927 (Courrier) Par Olivier Sorba pour la commune de LUMIO

CDC-email dont le contenu n'a pu être récupéré par PUBLILEGAL Le rapport d'expertise mentionné dans cette observation figure au nombre des PJ de l'observation N° 664.

Observation n°930 (Courrier) Par Angèle de PERETTI

Email PUBLILEGAL arrivé 13 mars 2020 à 18:34

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°852 : cf. traitement OBS N° 852

Observation n°931 (Courrier) Par Jean Antoine ROSSI

CDC- email arrivé hors délai PUBLILEGAL 13 mars 2020 à 19:03:09

DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N°862 (doc original, observation la plus complète) : cf. traitement OBS N°862

Observation n°942 (Courrier) Par Charlotte Mattei

CDC-registre Lucciana-P11 et 12

cf 260

Observation n°943 (Courrier) Par Toussaint Mattei

CDC-registre Lucciana-P12 et 13

cf 944

Observation n°947 (Courrier) Par Françoise Pandolfi

CDC-registre Lucciana-P15

cf 169

Observation n°953 (Courrier)

Déposée le 27 Mars 2020 à 12:46 Par Ricci

CDC-registre Lucciana-P17

cf 406

Observation n°954 (Courrier) Par Da costa

CDC-registre Lucciana-P17

cf 932

Observation n°955 (Courrier) Par Jean Mathieu Ansidei

CDC-registre Lucciana-P17

cf 531

Observation n°958 (Courrier) Par Alexandre Moracchini

CDC-registre Lucciana-P19

cf 928

Observation n°959 (Courrier) Par Charlotte Spinosi

CDC-registre Lucciana-P19

cf 709

Observation n°962 (Courrier) Par Giovanetti

CDC-registre Lucciana-P21

indique un dépot d'observation sur le registre dématérialisé : doublon obs N°577

Observation n°966 (Courrier) Par Mairie de Lucciana

La délibération de la commune de Lucciana objet de la présente observation figure déjà dans les pièces annexées à l'avis de la commune cf N°68.

Observation n°967 (Courrier) Par François Mambrini

Courrier déposé sans observation dans le registre de Calenzana Doublon supposé OBS n°881

Observation n°968 (Courrier) Par Costa

Courrier déposé sans observation dans le registre de Calenzana Doublon obs N°902

Observation n°969 (Courrier) Par Maire de Calenzana
Courrier déposé sans observation dans le registre de Calenzana Doublon obs N°49
Observation n°971 (Courrier) Par Serge Linale
Courrier déposé sans observation dans le registre de Calenzana - registre de Calenzana
cf 220
Observation n°973 (Courrier) Par Mairie de Poggio di Venaco
Courrier déposé sans observation dans le registre de Riventosa
DOUBLON A L'IDENTIQUE OBS N°437 (et 233 / 821) : dossier déposé au registre
cf. traitement OBS N° 437
Observation n°977 (Courrier) Par Jean georges Giovanni
registre de Solaro P6
cf 608
Observation n°981 (Courrier) Par Charlie Stoyanovitch
registre de Solaro
cf 585
Observation n°987 (Courrier) Par Julie Rosecchi
Observation déposée dans le registre d'Afa
Mme Rosecchi demande la modification du zonage du PADDUC concernant la parcelle A186 sur la commune d'Alata, actuellement classée en ERPAT. Elle joint un extrait cadastral et un certificat d'urbanisme favorable d'octobre 2019.
La présente enquête publique n'ayant pour objet que la carte des ESA (et non les ERPAT), cette demande ne peut être traitée, elle est hors champ de l'enquête.
Observation n°990 (Courrier) Par Mairie d'Alata
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°38 : la commune dépose sur le registre d'Afa son avis PPA d'octobre 2019, renvoyé en mars : document ajouté à l'OBS N°38
cf. traitement OBS N°38
Observation n°996 (Courrier) Par Toussaint Martinetti
Observation déposée dans le registre d'Afa
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE L'OBS N° 362, ajout d'une photo dans la PJ, rapatriée dans l'OBS N° 362
où l'ensemble de l'observation est traité
Observation n°1001 (Courrier) Par François Marcaggi
Observation déposée dans le registre d'Afa
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N°465 mais avec ajout d'une PJ (extrait cadastral), rapatriée dans l'OBS N° 465 où est traité l'ensemble de l'observation
Observation n°1004 (Courrier) Par Marie Nella Paoli
Observation déposée au registre d'Afa
DOUBLON A L'IDENTIQUE DE l'OBS N° 553 , avec en plus un dépôt manuscrit sur registre et courrier résumé : documents transférés sur l'OBS N° 553 où est traitée l'observation
Observation n°1011 (Courrier) Par Antoine Valery
registre de Linguizzetta p3
Coordonnées déposées, pas d'observation , non exploitable
Observation n°1012 (Courrier) Par Henri Pasqualini
Observation déposée dans le registre de Linguizzetta p3
cf N° 1013
Observation n°1014 (Courrier) Par Toussaint Ersa
registre de Linguizzetta p3 et 4

cf 198
Observation n°1015 (Courrier) Par Nathalie CAPIA
registre de Linguizzetta p4 Doublon cf. OBS N°235.
Observation n°1023 (Courrier)
Déposée le 13 Mars 2020 à 12:33 Par Toussaint Ersa
registre de Linguizzetta p 15
cf 198
Observation n°1028 (Courrier) Par Muriel Giovanni
registre de Linguizzetta p 20
Observation déposée sur registre dématérialisé
cf 598
Observation n°1033 (Courrier) Par André Manfredi
registre de Linguizzetta p 21
cf 213
Observation n°1044 (Courrier) Par Rose Savignoni
registre de Linguizzetta p 31
cf 1043
Observation n°1045 (Courrier) Par François Savignoni
registre de Linguizzetta p 32
cf 1043
Observation n°1052 (Email) Par meoni - bertran
Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu
doublon avec N° 844
Observation n°1058 (Email) Par François Santoni
Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu
doublon avec la N° 636
Observation n°1060 (Email) Par laurence calendini
.Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu
doublon avec N° 360
Observation n°1065 (Email) Par paul jean martinetti
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu
doublon avec N° 216
Observation n°1077 (Email) Par Edwidge Delarue
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
cf 1016
Observation n°1078 (Courrier) Par Chantal Gros
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
doublon avec 1018

OBSERVATIONS LIEES A DES DEMANDES FONCIERES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES

Observation n°134 (Email) Par Laetitia et Stephane D'HARREVILLE-NUCCI
Publilégal N° 8
La demande concerne le déclassement d'une parcelle agricole (N° 000 A 02) en constructible, située à Lucciana. La zone est entourée d'habitations et le PLU de Lucciana prévoit une modification favorable au demandeur.
La commission précise qu'elle ne statue pas sur la constructibilité des terrains, mais elle considère qu'il serait important de pouvoir positionner la parcelle indiquée dans l'observation sur la carte ESA et de disposer d'un éclairage technique sur l'observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°140 (Email) Par Degliesposti
Publilégal N°19
En outre de l'observation au registre d'enquête d'Afa (OBS N°800), M. Charles-François Degliesposti et son fils font part d'un refus de permis de construire en avril 2019 sur les parcelles section B-1042 et 1043 du fait, entre autres, d'un classement en ESA (commune d'Ucciani). Ils demandent à ce que ces parcelles deviennent constructibles (surface 998 m²). En complément dans la présente, M. Degliesposti demande un réexamen de l'ESA, lieu dit Alzo Migliatojo sur sa parcelle B-1043, sur laquelle il aimerait construire. Il argumente que la pente prononcée (env. 20°), la faible superficie de

ce terrain (998 m2) ne permettraient aucune exploitation agricole. Il ajoute que plusieurs habitations sont proches, dont sa propre maison (PJ : refus de PC, photos, plan cadastral).
La carte du dossier ESA (annexe 6) ainsi que les photos fournies semblent faire apparaître cette zone en ESA, dans un secteur peu urbanisé.
La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°148 (Email) Par Ghislaine & Paul BEISSY
Publilégal N° 31
Cette observation fait écho à l'observation N° 147, dont les pièces jointes sont incompréhensibles et à la N° 160. Le requérant souhaite disposer de 6000 m² de terrains constructibles sur la commune de VENTISERI à Mignataja.
La commission rappelle qu'elle ne statue pas sur les espaces constructibles. Elle précise qu'aucun plan n'est fourni et attend de la part du maître d'ouvrage une localisation des terrains et une réponse explicitant le classement de la zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°161 (Email) Par Jean-Marc LUIGGI
Publilégal N° 50
Le pétitionnaire conteste le classement des parcelles cadastrées section K numéros 181 183 187 sur le territoire de CALENZANA qui sont à ce jour classées en zone N. Il estime que "cette situation résulte d'une erreur matérielle du service urbanisme de la commune lors de la finalisation du PLU." La demande ne relève pas du cadre de l'enquête relative à la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°182 (Email) Par lionel morice

Publilégal N° 60

La personne souhaite étendre son logement pour y faire des appartements à louer. Un agrandissement sur une zone ESA est envisagé. La commission considère que, pour se rendre compte de la chose, il serait nécessaire:

- de repérer les parcelles sur la carte ESA
- estimer la superficie concernée

Une réponse est attendue de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°187 (Email) Par Michèle Renucci

Publilégal N° 66

Il s'agit d'une demande de construction d'une maison de 62 m² sur un terrain de 2000 m² se trouvant a VIX . Ce terrain AL 251 est entouré de constructions et était constructible il y a dix ans.

La commission rappelle qu'elle ne se prononce pas sur la constructibilité des terrains. La commission demande au porteur de projet de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°190 (Email) Par Angèle-Marie Frassati
Publilégal N° 69

Sur la commune de Cauro, Mme FRASSATI demande à ce que sa parcelle N° A 301, soit constructible (parcelle limitrophe au village ; accès au tout-à-l'égout et à l'eau potable du village ; ligne électrique à cinquante mètres ; constructions existantes dans le même secteur). La carte des ESA (annexe 6) semble placer la parcelle au sein ou proche d'un ESA, et assez loin d'une tache urbaine.
La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité de la parcelle, mais son classement en ESA pourrait être vérifié en retour, et expliqué par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant

notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°197 (Email) Par Galéani
Publilégal N° 76
La famille Galeani demande de reconsidérer le classement d'une parcelle à Eccica-Suarella, terrain qui était constructible avant le PADDUC. Observation inexploitable en l'absence de référence de la parcelle, ni même du secteur concerné (Valle di Bovi ?).
Au regard de la photo fournie, la CDC pourrait donner en retour un classement supposé.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°201 (Email) Par COLOMBANI
Publilégal N°80
Observation difficile à interpréter.

Le pétitionnaire conteste le classement des parcelles cadastrées section K numéros 181, 183, 187 sur le territoire de L'ILE-ROUSSE qui sont à ce jour classées en zone N.
Il estime que "cette situation résulte d'une erreur matérielle du service urbanisme de la commune lors de la finalisation du PLU".
La demande ne relève pas du cadre de l'enquête relative à la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°208 (Email) Par OLIVESI ARRII
Publilégal 87
La famille OLIVESI ARRII, propriétaire de la parcelle E-167 classée en ESA à Petreto-Bicchisano demande un reclassement de son terrain, pour pouvoir construire.
Selon la carte du dossier (annexe 6) la parcelle semble en effet être en zone ESA, loin d'habitations. La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité ou au reclassement d'une parcelle. En réponse, la CDC pourrait toutefois donner des éléments justifiant le classement ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°238 (Email) Par David Bessi

Publilégal N°118

M. et Mme BESSI contestent le classement, sur la commune de Calcatoggio, de la parcelle en "Agricole" D-2106 sur laquelle ils souhaitent construire et pour laquelle ils ont déjà eu 3 refus de permis de construire. (PJ : extraits de cartes, cadastres (?), courrier au maire, récépissé du dépôt de PC, mail de requête).

D'après la carte ESA (annexe 6 du dossier) le secteur de la parcelle semble proche d'une zone ESA mais il est difficile de savoir si elle est classée en ESA ou non. En outre la PJ N°2 à l'observation (zoom de la carte ESA à l'échelle parcellaire ?) ne fait pas apparaître la dite parcelle en "jaune".

La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité de la parcelle mais la commission invite la CDC à vérifier son classement ou non en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°274 (Email) Par claudine amblard

Publilégal N°145

Etant propriétaire d'une parcelle construite, Mme Amblard voudrait savoir quelles sont les parcelles intégrées dans les ESA et les ESN en ce qui concerne le quartier Marinacce (proximité départementales 264 et 564) à BASTIA.

Une réponse sur le classement ESA de la zone pourrait être apportée en réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°280 (Email) Par Bernard Guglielmi

Publilégal N°151

Bernard Guglielmi observe que la parcelle section A n°519 "A Fuata" sur la commune de Riventosa (parcelle à quelques dizaines de mètres des habitations de Poggio- di- Venaco et de son centre) , et la parcelle cadastrée section A n° 0659 "A Musichi" sur la commune de Poggio-di-Venaco, ne devraient pas être classées en zone ESA, ce qui leur enlèverait le potentiel d'usage et de vocation attaché à leur configuration, leur situation, leur accessibilité.

Les arguments d'usage, de vocation et de configuration étant peu développés, la commission invite la CDC à vérifier le classement de ces parcelles en ESA et à étudier la demande de M. Gugliemi.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°282 (Email) Par FRANÇOISE ALBERTINI
Publilégal N°153
Mme ALBERTINI souhaite construire sur ses parcelles 1068, 1069, 1072, feuille D 61, sur la commune de Corscia.
La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité des parcelles, dont le classement en ESA pourrait être vérifié en retour, même si la carte (annexe 4) du dossier ne semble pas classer le village de Corscia en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°321 (Courrier) Par Claudette Nicolai

Registre Patrimonio- Observation n°1-

Le pétitionnaire qui, dans un premier temps, a demandé "une copie papier de l'avis PPA de la commune de FARINOLE " a, par la suite, consigné une annotation indiquant: « réponse obtenue ».

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°322 (Courrier) Par Marie Louise POMPEI BERNARDI

Registre Patrimonio- Observation n°2-

Il s'agit d'une interrogation sur la possibilité de délivrance d'un certificat d'urbanisme en vue de construire sur les parcelles A710 et A657 de la commune de BARBAGGIO.

Ce sujet n'est pas celui de l'enquête publique, mais la commission invite la Collectivité de Corse à localiser les terrains concernés par rapport à la carte des ESA et à apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°329 (Courrier) Par Jean BERTONCINI
Registre Omessa- n°4-
L'interessé indique que l'échelle au 1/50000 « ne permet pas de donner un avis sérieux sur l'espace agricole de la commune »; il considère que le non classement en zone agricole de nombreux terrains crée une situation préjudiciable aux agriculteurs et propriétaires « qui ne peuvent rien demander et laissent leurs terres à l'abandon » et ajoute que cette situation se « traduit déjà par du mitage ». Il demande, en conséquence, une clarification entre l'Etat et la Collectivité de Corse.
Remarque d'ordre général qui pourrait amener un retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Monsieur Bertoncini indique que la DDTM refuse de verser une subvention à un agriculteur sur une partie de la parcelle car la pente serait supérieure à 10%. Il n'est pas précisé le type d'aide sollicité ni produit de pièce permettant de comprendre les raisons de ce refus.

La Collectivité confirme que les ESA peuvent présenter une pente supérieure à 10% indépendamment des dispositifs d'aide existants. Toutefois, soucieuse de favoriser le développement agricole effectif dans les espaces qu'elle a identifiés, elle invite Monsieur Bertoncini à lui communiquer, ainsi qu'à l'ODARC tous les éléments permettant de mieux appréhender la situation pour mieux comprendre les blocages et le cas échéants, dialoguer avec les services de l'Etat concernant les dispositifs d'aide.

S'agissant de l'échelle de la carte, celle-ci est encadrée par la législation et ne saurait être plus précise. Il est tout à fait normal qu'il ne soit pas possible d'identifier ses parcelles car le PADDUC ne procède pas un classement parcellaire. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations pourra apporter à un éclairage utile à Monsieur pour comprendre les modalités d'application du PADDUC et ce qui le diffère d'un document d'urbanisme communal

Commentaire de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage .

Observation n°337 (Email) Par Françoise ALBERTINI MAESTRACCI
Publilégal N°188
Les propriétaires de la parcelle N°560 Commune d'OCCHIATANA (secteur de l'Auberge de Tesa) demande le retrait de cette parcelle de la carte des ESA pour permettre la réalisation "des projets de développement de la zone de Tesa".
La commission invite la CdC à vérifier la localisation du terrain cadastré N°560 par rapport à la carte des ESA, à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°339 (Email) Par NATHALIE CASALTA
Publilégal N°190
Mme NATHALIE CASALTA est propriétaire du lot B606 sur la commune de Tolla, terrain entouré de maisons déjà construites, et constructible.

La commission suppose que la demande est implicitement le maintien de la constructibilité de la parcelle, qui n'est pas l'objet de l'enquête, mais souhaiterait avoir de la part de la CdC en retour, confirmation du classement en ESA et sa justification éventuelle.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°350 (Email) Par JEAN FRANCOIS XAVIER NICOLAI
Publilégal N°201
M. Nicolaï, souhaite que la parcelle A37 sur la commune de Foce-Bilzese, soit constructible, pour donner une chance à la revitalisation du village.
La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité de la parcelle dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié en retour par la CDC, même si la carte (annexe 6) du dossier ne semble pas classer cette zone en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°359 (Email) Par Christian BERNAUD
Publilégal N°210
M. BERNAUD, demande que sa parcelle D-688 sur la commune de Corscia reste en zone constructible.
La présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la constructibilité des parcelles. La parcelle D688, contigüe à la tâche urbaine du village de Corscia, n'est apparemment pas en ESA, ce que pourrait confirmer la CDC.

Observation n°377 (Email) Par CHRISTIAN DARY
Publilégal N°228
M. DARY demande que les parcelles suivantes sur Loreto-di-Tallano soient constructibles au motif que plusieurs constructions sont présentes sur des terrains jouxtant les dits terrains qui pourraient représenter une forme administrative de hameau :

-parcelles A 604, 605 et 606 / 124 / 160 / 537
-parcelles B 28 / 39 /40 /214
La commission rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, elle invite toutefois le maître d'ouvrage à confirmer le classement ou non en ESA des parcelles citées, même si les secteurs concernés, selon les cartes du dossier, ne semblent pas être en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°388 (Courrier) Par Dominique VALERY
CDC - Boite postale - Courrier n°26
L'observation traite de la parcelle A 376 située sur la commune de Pietraserena, classée en ERPAT.
La commission indique que la présente enquête porte sur les ESA. Elle n'est donc pas habilitée à se prononcer sur les ERPAT.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°393 (Courrier) Par Sommovigo
registre de Lucciana - Obs n°4
M Sommovigo indique qu'une partie de la parcelle n°AC 91 sur la commune de Lucciana est fortement urbanisée et l'autre est non-constructible.
la commission est en attente en retour d'une analyse de l'AUE.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°397 (Courrier) Par BOURGEOIS - GRAZIANI - FRANCESCHI
CDC - Lucciana - Obs n°8
Le propriétaire de la parcelle n° BC 9 et 10 commune de Lucciana, souhaite savoir si la constructibilité (actuelle ou future) d'une parcelle est concernée par les ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage de vérifier le classement de la zone et de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°405 (Courrier) Par Jean-Michel OHRENSTEIN
CDC - Lucciana - Obs n°16
M OHRENSTEIN souhaite que ses parcelles BA 237 et BA 235 restent constructibles.
La commission rappelle qu'elle ne statue pas sur les constructibilités des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage d'essayer de localiser les parcelles pour se rendre compte de la situation et souhaite qu'une réponse soit faite à M OHRENSTEIN.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce

champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°452 (Email) Par FRANCIS EECKMAN
Publilégal N°271
M. Eeckman, propriétaire de la Parcelle AD87, sise à Sorbella -commune de Pietrosella- et actuellement classée 2AUB, demande le maintien de son terrain en zone 2AUB (voire le classement en 1AUB).
La présente enquête publique a pour seul objet la cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles, et n'examine pas les demandes de maintien ou reclassement dans des zones autres qu'ESA ; cela relève du PLU communal. Toutefois, à l'examen de la carte du dossier (annexe 6), cette parcelle ne semble pas en ESA, ou alors en limite de zone ESA, ce que pourrait confirmer la CDC. Si la parcelle s'avère ESA, la CDC pourrait aussi donner des éléments de réponse à un éventuel déclassement ESA au regard des arguments fournis (réseaux, urbanisation, zone 2AUB...).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°475 (Email) Par MARINA MALASPINA
Publilégal N°292
La propriétaire demande le retrait de la carte des ESA de la parcelle G 74 sise à CALENZANA compte tenu "de sa proximité avec des terrains viabilisés et construits"(cf. extrait cadastral en PJ) et de sa situation à l'entrée du village . L'intéressée indique qu'elle souhaite y bâtir sa résidence principale.

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier la localisation de la parcelle par rapport à la carte des ESA, à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°482 (Email) Par THIERRY ZEVACO
Publilégal N°299
M. ZEVACO, propriétaire de la parcelle b-324 sur Piana conteste son classement ESA car ce terrain est à proximité d'autres maisons et n'a aucun potentiel agricole. Il souhaite y construire. La vocation de la présente enquête n'est pas de donner un avis sur la constructibilité des parcelles. Toutefois la carte en annexe 6 du dossier ne semble pas placer cette parcelle en ESA, ce qui ne la rend pas forcément constructible. Le non classement ESA pourrait être confirmé par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°497 (Email) Par MATTEI BOUR LILIANE
Publilégal N°306
Terrain situé à Cataraju sur la commune de Borgo 20290 en bordure de la pénétrante 4 voies Bastia Ajaccio demande le déclassement des parcelles D 1768 (1172m², D 1762 (9823m²) et D1763 (6291m²) en zones non agricoles.
Superficie totale des lots : 15 000M²
terrains mitoyens avec un terrain bâti de même superficie. Résidence de la famille Paul MARIOTTI.
Zone desservie par le réseau électrique ; par le réseau téléphonique ; à proximité immédiate en bout de terrain pour le raccordement au réseau d'assainissement ; le réseau d'alimentation en eau potable ;comporte plusieurs accès directs sur la voie publique ; Un mur anti bruit construit lors de la mise en service de la double voie isole le terrain des nuisances sonores engendrées par la circulation des véhicules empruntant la double voie.
sa vocation à être urbanisée est définie par sa situation, sa nature et ses équipements
sa dimension permet de très bien le visualiser sur la carte des ESA.
la commission souhaite en retour, une analyse de l'AAUE

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°517 (Email) Par TERAMO-MAESTRACCI
Publilégal N°326
Cette observation portée sur le registre dématérialisé semble correspondre à l'observation N° 565 enregistrée au même nom .Toutefois la liste des parcelles concernées est différente puisque la parcelle E 377 mentionnée dans la présente observation a été remplacée dans l'observation N° 565 par les parcelles E370 et E 373.
Pour permettre un examen groupé de la demande de déclassement, la liste exhaustive des parcelles est reprise dans l'annotation de l'observation N° 565.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°522 (Email) Par MARIE CATHERINE COTI CHARTIER
Publilégal N°331
La famille COTI, propriétaire de la parcelle E-110 sur Coti-Chiavari, demande le retrait des ESA de ce terrain aux motifs :
-que la parcelle n'a aucune vocation agricole et qu'un CU a été délivré en 2009 (cf. PJ),
-que la parcelle est en bout d'une zone urbanisée,
-que la surface de la parcelle n'est pas propice à un ESA.
La parcelle semble en effet en ESA, très proche d'une tache urbaine de quelques habitations. La commission invite la CDC à fournir en retour des éléments de réponse sur la demande.
(En doublon de l'obs N°520 car même propriétaire et même type de demande).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°531 (Email) Par Jean-Mathieu ANSIDEI

Publilégal N°340

concernant la parcelle numérotée 85 sur le plan cadastral de la commune de Taglio-Isolaccio.

la commission n'ayant pas la possibilité d'analyser cette demande, elle attend la réponse en retour de l'AAUE.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°557 (Courrier) Par Bresch et Cuglioli

CDC - Registre Sotta - Observation n°4

Mr Bresch et Mme Cuglioli se sont déplacés pour être informés que leur parcelle sur la commune de Sotta est classée en ESA.

Pas de réponse à apporter sur cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Observation n°559 (Courrier) Par Christiani

CDC - Registre Sotta - Observation n°6

M. Christiani Particulier, représentant des familles Luciani (parcelle AC78) et Housailler (parcelle AC83) sur Porto-Vecchio est venu prendre des renseignements d'ordre général sur les ESA et sur les permis de construire.

Pas d'analyse particulière demandée

Observation n°565 (Email) Par TERAMO-MAESTRACCI

Publilegal N°367

L'auteur de l'observation demande le retrait de la carte des ESA des parcelles : E 367, E 370, E 373, E 376, E 377, D 367, D 365, D 360, A 98, A 99, A 100 situées sur le territoire de la commune de CORSCIA, dans la perspective d'y "construire des aménagements pour participer au développement de la micro région qu'est le Niolu".

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement de ces parcelles en ESA, à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°517

Observation n°567 (Courrier) Par MARIE LOUISE SAVELLI

Publilégal N°369

La pétitionnaire considère qu'il n'a pas été tenu compte des "artificialisations existantes " sur le secteur du lieu dit "Acquaniella" sur le territoire de la commune de CORBARA qui est classé en ERC et ERPAT. Elle demande en conséquence que "le plan de zonage du PLU de CORBARA soit repris et traduit sur les cartes du PADDUC" dans ce secteur.

La commission ne pouvant pas identifier précisément le classement de la zone concernée compte tenu du trait bleu des ERC, elle invite le maitre d'ouvrage à procéder à une analyse technique de la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°574 (Email) Par Jean-Claude MARCHETTI
Publilégal N°376
M. Marchetti, propriétaire des parcelles n°52 et 63 sur la Commune de ZONZA, s'inquiète d'un éventuel classement en ESA en argumentant sur l'absence de caractéristiques liées à la potentialité agro-pastorale des parcelles concernées.
A l'examen de la carte du dossier en annexe 5, ces parcelles ne sont pas dans une zone classée ESA ; la CDC pourrait le confirmer, pour éclairer M. Marchetti.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°604 (Email) Par PASCAL VALLE
Publilegal N°406
En Doublon des OBS N°606 et N°611 : même demandeur, même type de demande, hors objet direct des ESA.
En effet, pour les 3 observations, M. VALLE demande, sur la commune de Bastelicaccia :
-le maintien de la parcelle A 1079 en AU (CU positif) OBS N°604
-le reclassement de la parcelle C 208 en agricole puisque (vigne en exploitation) OBS N°606
-le maintien de la parcelle A 300 et C 459, C 476 et C 776 en AU OBS N° 611
La présente enquête n'a pas pour objet le classement relevant des projets ou planification d'urbanisme de la commune (ici apparemment le PLU). Dans le cadre de la présente enquête concernant les

Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC, la CDC pourrait donner une information en retour sur le classement ESA des parcelles citées, et une analyse éventuelle au regard du PLU communal.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°607 (Email) Par Jean-Yves CECCALDI
Publilegal N°409
Mr Jean-Yves CECCALDI est propriétaire de la parcelle cadastrée N°I2061 , lieu dit Cinquinu sur la commune de Porto Vecchio, souhaite que soit revu son classement en zone constructible.
Cette parcelle fait l'objet par le PADDUC approuvé en octobre 2015 d'un classement en zone forestière, susceptible de le rendre inconstructible.
Ce terrain est viabilisé, eau, électricité avec compteur sur la parcelle et désenclavé par une servitude de passage cadastrée.

La commission n'a pas à se prononcer sur la constructibilité, hors sujet de l'enquête ; néanmoins elle souhaite que le maître d'ouvrage confirme le classement ESA de ce terrain et apporte une réponse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°625 (Courrier) Par Daquo
CDC - Registre Sotta - Observation n°8
Les Consorts Daquo font part des difficultés à consulter le projet du PADDUC, et déplorent que les documents ne soient pas accessibles à la parcelle.

Le maître d'ouvrage pourrait apporter en retour une réponse aux difficultés rencontrées par les consorts Daquo.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°667 (Email) Par Jeanine Orsini
Publilegal N°440
La co-propriétaire de la parcelle cadastrée section G, N 328, commune de CALENZANA, indique que son terrain est classé en "zone naturelle" et sollicite son classement en zone constructible pour permettre la réalisation d'un "projet professionnel secteur cosmétologie naturelle corse".
La demande ne parait pas relever du cadre de l'enquête en cours sur la cartographie des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°709 (Email) Par CHARLOTTE SPINOSI
Publilegal N°476
Mme Spinosi indique que son terrain n'a aucune valeur agricole et demande son classement en zone Nh.
La commission indique qu'elle n'est pas compétente pour le classement en Nh. En revanche, la commission demande au maître d'ouvrage de localiser le terrain et d'apporter une réponse à Mme Spinosi.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°723 (Courrier) Par Anonyme

Publilegal N°490

La propriétaire de la parcelle A 322 située sur le territoire de la commune de MONCALE conteste le classement en ESA du terrain compte tenu:

« de la pente supérieure à 15% sur sa partie sud, de sa faible valeur agricole et de sa viabilisation".

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement de la parcelle, à analyser la demande à la lumière des éléments communiqués et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°793 (Courrier) Par Rose Secondi

Boite postale - courrier n°46 -

La propriétaire des parcelles cadastrées G 362 et AB 691 sises sur le territoire de la commune de CALENZANA demande leur maintien en zone à urbaniser dés lors qu'elles sont viabilisées et se "trouvent dans une zone construite". La requête induit implicitement une demande de retrait de la carte des ESA.

La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser la requête en vérifiant notamment la localisation des parcelles par rapport à la carte des ESA et de lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°804 (Courrier) Par Isabelle Giacomi
CDC - Registre AFA Observation n°6
Pour Mme GIACOMI née MARCAGGI, son mari est venu s'informer sur la parcelle B 1997 à Afa (d'environ 19 000 m²), classée en ESA.
Cette visite devait faire l'objet d'un complément par mail ou registre dématérialisé, ce qui n'a pas été fait. Non traitée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°812 (Courrier) Par Ciavaglini
CDC - Registre AFA - Observation n°14
M. CIAVAGLINI, propriétaire d'une parcelle près du stade d'Afa, classée en ESA, souhaiterait construire sur ses terrains.
La présente enquête n'a pas vocation à donner son avis sur la constructibilité des terrains. L'observation est difficilement traitable en l'absence du N° de parcelle (que n'avait pas M. Ciavaglini) Toutefois, le porteur de projet est invité à donner une réponse en retour sur le classement en ESA de la zone près du stade d'Afa.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°815 (Courrier) Par François et Jean-Antoine Bonardi

Registre AFA - Observation n°17

M. et Mme BONARDI sollicitent le passage en zone d'urbanisation de leurs parcelles A1199 et 2265 sur Afa.

La commission rappelle que l'objet de la présente enquête publique est la carte des ESA, et non le classement de parcelles en zone autre que ESA. En revanche, la commission invite la CDC en retour à informer la famille Bonardi sur le classement ou non en ESA de leurs parcelles (apparemment la 1199 est en ESA ou en limite, et la 2265 ne semble pas être dans un ESA, mais difficile à confirmer à l'échelle de la carte) .

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°852 (Courrier) Par Angèle de PERETTI

Courrier boite postale n°88

Mme DE PERETTI, propriétaire de la parcelle D-517 sur Eccica-Suarella demande à ce qu'une partie de son terrain, environ 15%, soit constructible, la parcelle voisine 514 étant déjà construite.

L'objet de la présente enquête publique n'étant pas la constructibilité des terrains, la commission ne peut se prononcer mais la CDC pourrait toutefois nous confirmer le classement de cette parcelle au regard des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°866 (Courrier) Par Justine GANGOLPHE épouse LEONETTI

CDC-Courrier boite postale n°103

La requête porte sur un changement de statut pour les lots 60 à 63 situés à Aghione. Il s'agit d'un terrain agricole, dont le règlement permet des constructions inférieures à 250 m². Le propriétaire s'engage, en cas de permis de construire, à ce que la surface au sol soit inférieure ou égale à 250 m².

La commission précise que la présente enquête porte sur l'établissement de la carte des ESA et n'est pas en mesure de se prononcer sur cette requête. Elle demande une réponse au maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°874 (Courrier) Par Marie-Théodora ORLANDINI
Registre Calenzana
Le propriétaire de la parcelle cadastrée J N° 642, lieu dit Triginajo, à CALENZANA demande que ce terrain, sur lequel un permis de construire a été accordé le 25 avril 2019, demeure constructible "en cas de changement de projet". La requête exprimée ne relevant pas du champ de la présente enquête la commission ne saurait y répondre. La commission invite toutefois le maitre d'ouvrage à lui faire savoir si la parcelle est incluse dans la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°875 (Courrier) Par Bianchi Restitude née CASTELLANI CORDIER née CASTELLANI Marie-Gracieuse
Registre Calenzana
Les propriétaires des parcelles cadastrées ZL 133 et ZL 136 sur le territoire de la commune de MONTEGROSSO demandent leur retrait de la zone des ESA.Les pétitionnaires indiquent que ces

terrains avaient fait l'objet de CU en 2015. La commission invite le maitre d'ouvrage à étudier la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°877 (Courrier) Par M. MARIANI J.J représentant la SAS MARSEOLE
Registre Calenzana
Le représentant la SAS MARSEOLE (projet éolien col de Marsulinu, col d'Azzone) indique : "Une erreur cartographique apparaît dans le PLU de CALENZANA situant le parc éolien sur la parcelle D46 alors que le texte du PLU chapitre VI précise que le PLU attribue bien le parc éolien au col de Marsulinu. La mairie précise notamment que les parcelles attribuées au site éolien sont les parcelles B302, B303, B304 (col d' Azzone)."
L'observation relative au PLU communal ne relevant pas du champ de la présente enquête, la commission ne saurait en connaitre.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation concerne le PLU de Calenzana et non la modification du PADDUC soumise à enquête publique.
Cf. paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations qui expose en détail l'objet de la modification, la méthode mise en œuvre, et les modalités d'application du PADDUC, notamment le lien entre PADDUC et PLU.

Commentaire de la commission d'enquête:
La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui confirme sa propre analyse (cf supra)

Observation n°880 (Courrier) Par M. et Mme ORLANDINI Dominique
Registre Calenzana

Les propriétaires des parcelles cadastrées ZE N°29 et ZE N°30, lieu dit Maranichi, commune de MONTEGROSSO souhaitent bâtir "des maisons d'habitation" sur "ces terrains proches d'habitations et proches de la départementale". La demande formulée renvoie implicitement à une demande d'éventuel déclassement de la zone des ESA. La commission invite le maitre d'ouvrage à lui indiquer la localisation des parcelles par rapport à la carte des ESA, à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°896 (Courrier) Par Michèle Nicole Nicolaï
Registre Viggianello - observation 1

La mairie de Viggianello a versé au registre d'enquête papier un mail qu'elle a reçu de Mme NICOLAÏ Michèle le 9 mars 2020, scan d'une lettre manuscrite datant de novembre 2018, qui déplore que les parcelles A345, A185, A186 et A349 sur Folce Bilzese ne seraient plus constructibles, à cause de la nouvelle loi du PADDUC.

La commission d'enquête rappelle qu'elle n'a pas à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, mais sur la carte des Espaces Stratégies Agricoles, objet de la présente enquête publique, qui a commencé en février 2020. Le courrier datant de fin 2018, la commission d'enquête ignore quel document ou texte ou projet Mme NICOLAÏ conteste, et elle ne pourra étudier cette demande. Toutefois, la CDC pourrait donner en retour la nature du classement des parcelles concernées au regard du projet de classement ESA de 2019.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°897 (Courrier) Par Mathieu Cesari
Registre de Viggianello - Observation 3
M. Cesari demande à ce que sa parcelle A 611, à Loreto-di-Tallano soit constructible, car en bordure de route et desservie par les réseaux.
Cette demande ne s'inscrit pas dans le champ de la présente enquête qui a pour objet la carte des ESA, et non la constructibilité. Ce secteur ne semble pas en outre être couvert par un ESA, ce que pourrait confirmer en retour le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°909 (Courrier) Par Anonyme

Registre Calenzana

Il s'agit d'une demande de retrait de la zone des ESA de 3 parcelles cadastrées section K numéros 181, 183, 187, sur la commune de CALENZANA et de classement en zone AU au PLU communal. La demande de classement des terrains en zone AU est hors du champ de l'enquête et la commission ne saurait y répondre; en revanche la requête concernant le retrait de la zone des ESA s'inscrit dans le cadre de l'enquête aussi la commission invite- t-elle le maitre d'ouvrage à l'analyser et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°912 (Courrier) Par Jean-Toussaint Nicolaï

Registre Viggianello - Observation 6

M. NICOLAÏ demande à ce que sa parcelle AB234 sur Foce- Bilzese, ainsi que la parcelle AB 235, de la famille FANCELLI NICOLAÏ ne soient pas classées ESA et restent constructibles comme actuellement (parcelles proches du hameau et proches des réseaux).

A l'examen de la carte du dossier en annexe 6, il est fort probable que ces 2 parcelles ne soient pas en ESA, ce que la CDC pourrait confirmer en retour. Et dans la mesure où la présente enquête n'a pas à donner d'avis sur la constructibilité des parcelles, si le non classement en ESA est avéré, cette demande ne sera pas examinée plus avant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°913 (Courrier) Par Toussaint Faby
Registre de Viggianello - observation 7
M. FABY demande à ce que sa parcelle A40, construite, sur Foce-Bilzese ne soit pas classée ESA et reste constructible, comme elle est actuellement.
A l'examen de la carte du dossier en annexe 6, il est fort probable que cette grande parcelle ne soit pas en ESA, ce que la CDC pourrait confirmer en retour. Et dans la mesure où la présente enquête n'a pas à donner d'avis sur la constructibilité des parcelles, et si le non classement en ESA est avéré, cette demande ne sera pas examinée plus avant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°914 (Courrier) Par Jacques Mattei
Registre de Viggianello - observation 8
M. MATTEÏ demande à ce que ses parcelles A154, A312, A318 et A317, sur Foce-Bilzese ne soient pas classées ESA et demeurent constructibles comme actuellement.
A l'examen de la carte du dossier en annexe 6, il semblerait que ces 4 parcelles ne soient pas en ESA, même si en limite d'un ESA, ce que la CDC pourrait confirmer en retour. Et dans la mesure où la présente enquête n'a pas à donner d'avis sur la constructibilité des parcelles, si le non classement en ESA est avéré, cette demande ne sera pas examinée plus avant. (Note : la PJ ne correspond pas à la présente observation mais à l'observation N°913).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°920 (Courrier) Par Jean Pierre ROMANI
Registre Calenzana
Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles section F n°93 - 94 - 95 sur le territoire de la commune de CALENANZA .Le pétitionnaire indique que les terrains "bénéficient des équipements à proximité" et que leur déclassement "permettrait de résoudre rapidement un problème du partage." La commission invite le maitre d'ouvrage à étudier la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°921 (Courrier) Par Antoine LUCCHETTI
Registre Calenzana
La demande formulée concerne le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée section AB N° 656 sur le territoire de la commune de CALENZANA. Cette demande ne relevant pas du champ de la présente enquête la commission ne saurait y répondre.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°925 (Courrier) Par Jean-François ALBERTINI

Email à la CDC

Le propriétaire des parcelles n°716, 719 et 721 situées,au lieu dit Pal di Ferro, sur la commune de LORETO-DI-CASINCA demande leur retrait de la carte des ESA. Aucun élément n'est fourni à l'appui de la demande. La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la requête et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°928 (Courrier) Par Alexandre Moracchini

CDC- email arrivé PUBLILEGAL-13 mars 2020 à 18:17

La personne a déposé une requête sur le registre papier de Lucciana (cf. 928) elle demande de rendre constructibles ses parcelles situées sur la commune de Sorbo-Occagnano et de les retirer des ESA. Les parcelles sont les suivantes : B36, B37, B41, B26, B24, B20, B19, B43, B42, B18, B17, B21, B22, B16.

La commission rappelle que l'enquête concerne les ESA et non la constructibilité des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les terrains, vérifier leur classement et de produire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°929 (Courrier) Par SUCCESSION MATTEI JULIE
CDC- email PUBLILEGAL 13 mars 2020 à 19:14 arrivé hors délai
Les représentants de la succession de Madame MATTEI Julie, propriétaires de la parcelle 000I944 sise quartier de BALA lieudit CORBA sur la commune de PORTO-VECCHIO pour une surface de 10480 m2.
Ils présentent l'étude agronomique établie par leurs proches voisins les Consorts Pasqualini pour contester le classement en ESA de leur parcelle.
Les conclusions de l'expert pour la parcelle cadastrée 0001960 des voisins sont que le classement en ESA est un nom sens agronomique et économique.

L'absence d'arguments correspondant à la parcelle des demandeurs et l'étude correspondant à la parcelle voisine ne permettent pas de se prononcer sur la demande.
La commission, pour vérifier, souhaite obtenir une superposition de la véritable parcelle avec la carte des ESA proposée, et disposer en retour d'une réponse du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°956 (Courrier) Par Filori
CDC-registre Lucciana-P17
Le requérant demande le classement de sa parcelle, N° AP11 et située à Borgo, en zone constructible. Il précise que les parcelles sont entourées de bâtiments, se trouvent à proximité de l'école primaire, et dont la seule issue donne sur l'ex RN 193.
La commission indique que la présente enquête concerne les ESA, et non les zones constructibles. En revanche, la commission demande au maître d'ouvrage de repérer la parcelle, vérifier/ justifier son classement en ESA et d'apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°957 (Courrier) Par Joseph Blanc
CDC-registre Lucciana-P19
La personne indique être propriétaire des parcelles N° 1754 et 1755 Borgo et jouxtant la N° 2149. Cette dernière devant être classée en zone d'activité commerciale, il demande que ses parcelles bénéficient du même régime pour y mener une activité économique.
La commission rappelle qu'il s'agit d'une enquête relative aux ESA et non au classement en particulier des parcelles. La commission attend du porteur de projet de replacer les parcelles sur une carte et de justifier le classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°978 (Courrier) Par Emilie Lorenzini
registre Solaro cf. 601 / 613

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°983 (Courrier) Par Giustiniani
Registre d'Afa

Mme Giustiniani décrit les parcelles A 671 et 674 sur la commune d'Arbellara : maison à 10 mètres, terrain jamais cultivé, pente entre 30 et 40%, accès route, assainissement collectif, certificat d'urbanisme positif. Le libellé de l'observation ne permet pas de cerner la demande (retrait ESA ?).

A en croire les cartes du dossier, il semblerait que le secteur de ces parcelles ne soit pas en ESA (ce qui ne rend pas forcément les parcelles urbanisables), ce que la CDC pourrait confirmer.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°984 (Courrier) Par Anne marie Giacomoni

Mme Giacomoni décrit les parcelles A 670 et 672 sur la commune d'Arbellara : maison à 10 mètres, terrain jamais cultivé, pente entre 30 et 40%, accès route et réseaux. Le libellé de l'observation ne permet pas de cerner la demande (retrait ESA ?).

A en croire les cartes du dossier, il semblerait que le secteur de ces parcelles ne soit pas en ESA, ce que la CDC pourrait confirmer.

Observation en doublon de l'observation N°983 : même secteur, même description.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°985 (Courrier) Par Anne marie Giustiniani
Registre d'Afa
Mme Giustiniani décrit les parcelles B 123 et 374 sur la commune d'Arbellara : dans le village, pente > 20%, terrain non cultivable, maquis, EDF, eau, construction existante de 36 m2. Le libellé de l'observation ne permet pas de cerner la demande (retrait ESA ?).
A en croire les cartes du dossier, la commission ne saurait dire si ces parcelles sont en ESA (la parcelle B123 pourrait l'être...), ce que la CDC pourrait confirmer.
Demande similaire à l'observation N°983

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de cette personne en une fois à l'observation n°983

Observation n°986 (Courrier) Par Anne marie Giacomoni
Registre d'Afa (N°34 et 35)
Mmes Giustiniani et Giacomoni décrivent les parcelles D 2347, D 2343, D 2344, D 123 / D 2342, D2345, D 2346 sur la commune d'Olmeto : pente > 30%, maquis, non cultivable, maisons et garages. Le libellé de l'observation ne permet pas de cerner la demande (retrait ESA ?).
A en croire les cartes du dossier, il semblerait que le secteur de ces parcelles ne soit pas en ESA, ce que la CDC pourrait confirmer. Pour note, la commission a ici regroupé 2 observations portées au registre papier d'Afa (34 et 35) : même commune, même secteur, même descriptif (comme l'observation N° 983)
Demande similaire à l'observation N°983

Réponse de la Collectivité de Corse:

Cf. réponse à l'observation n°984

Observation n°988 (Courrier) Par Alain Dantec Barazza

Registre d'Afa

M. et Mme Dantec-Barrazza cherchent à savoir si leur parcelle B1215 sur Sarrola est constructible, terrain jouxtant un lotissement, et pour lequel ils souhaitent un CU qu'on leur annonce impossible en l'absence de PLU.

L'objet de la présente enquête étant seulement la carte des Espaces Stratégiques Agricoles, la commission n'a pas d'éléments de réponse concernant la constructibilité des terrains. Toutefois, elle invite la CDC à l'informer du classement de cette parcelle au regard des ESA, et éventuellement à la justifier au regard de la proximité du lotissement évoqué.

Observation n°1003 (Courrier) Par Juliana Muffraggi

Registre d'Afa

Mme Mufraggi, propriétaire de la parcelle D161 sur Sarrola, demande le classement de sa parcelle en zone urbanisable, aux motifs qu'elle se trouve dans la zone urbanisée industrielle d'Effrico, qu'elle a été expropriée de près de 1800m2 pour l'aménagement du rond point, et que la CAPA envisage une zone d'activité artisanale et industrielle.

L'enquête n'ayant pas pour objet le reclassement des espaces en zones urbanisables ou autres, la commission ne pourra se prononcer sur cette demande, mais elle invite la CDC à donner en retour une analyse d'un éventuel retrait des ESA, au regard principalement de l'urbanisation industrielle du secteur.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1007 (Courrier) Par Louise Faggianelli

Registre d'Afa

Mme FAGGIANELLI, en vue de construire, demande le déclassement partiel des ESA (1600 m2 environ longeant la route des Moulins) de 4 parcelles C 252, 253, 16 et 17, sur la commune d'Afa, sur les 16ha de terrain qu'elles représentent, et qui font partie de 150 ha d'exploitation agricole exploitée par son neveu.

La commission rappelle que le déclassement ESA ne rend pour autant et systématiquement des terrains constructibles. L'ensemble du secteur semble en effet en ESA, ce que pourrait confirmer en premier lieu la CDC. D'autre part, la commission aimerait disposer d'une analyse de cette demande au regard de la zone concernée (proche Baleone), même si l'absence de cartes ou de photos, empêche d'apprécier précisément l'espace proposé au retrait des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1008 (Courrier) Par Paule Campana

Registre d'Afa

Mme Campana demande à ce que sa parcelle B 179 à Afa soit urbanisable (relevé de propriété joint). La commission n'ayant pas vocation à se prononcer sur cette demande, hors objet de la présente enquête qui ne porte que sur les ESA, elle invite toutefois la CDC à l'informer sur le classement de cette parcelle au regard des ESA, et d'éventuellement le justifier.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°103 (Email) Par Guillaume GRISONI
mail direct commission:
cette parcelle, accessible directement par la voie communale, est desservie par le réseau d'assainissement, nouvellement créé par l'Intercommunalité, ainsi que par les réseaux d'eau et d'électricité grâce à l'implantation d'un poteau sur cette même parcelle, fait partie d'un ensemble de bâtis, dispose d'une petite maison, cadastrée C 322, propriété aussi de Mesdames Pariggi.
permis de construire sur la parcelle C 323, autorisation possédant le n° PC02B07920b0001, pour la construction d'une maison d'habitation d'une surface plancher de 119m², en résidence principale.
à la vue de tous ces éléments, il est souhaité de soustraire cette parcelle des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC.
compte tenu de sa configuration et de l'indication d'un PC, la commission est en attente d'une réponse du porteur de projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°122 (Email) Par Don louis CIPRIANI-LUIGI

Publilégal N°36

Le requérant indique que la parcelle cadastrée B913 située à Venzolasca ne peut être classée en Esa. Il s'agit d'une zone dont le sol est constitué de sable, ne pouvant être utilisé pour l'agriculture.

La commission demande au porteur de projet de répondre au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°124

Observation n°123 (Email) Par Catherine LUCIANI

Publilégal N° 37

Mme LUCIANI est propriétaire sur la Commune de PORTO-VECCHIO , lieu-dit Mazzetta, d'un terrain section AC 78, représentant une unité foncière d'une contenance de 2440 m² environ.

Elle indique que sa parcelle se trouve dans l'agglomération centre de PORTO VECCHIO, et qu'en outre, le terrain est impropre à l'agriculture puisque composé de roches magmatiques plutoniques (carte géologique en PJ), l'infiltration des eaux étant très aléatoire et dépendant de la fracturation de la roche.

Elle précise que la commune est en train d'élaborer son PLU, et a par ailleurs engagé l'étude d'un DOCOBAS qui permettra de délimiter les ESA, de proposer des solutions équilibrées et de préserver les espaces agricoles en dehors de l'agglomération délimitée par le PADD.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA, elle souhaite connaitre la position du maître d'ouvrage sur cette demande, dont elle attend une analyse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°137 (Courrier) Par Sophie MANCINI
Publilégal N°15
Le propriétaire de la parcelle F 1125, quartier Astro, commune de CALENZANA demande que son terrain-actuellement en zone à urbaniser sur le PLU-ne soit pas classé en ESA. Il fait observer que son terrain est déja entouré de constructions et que "des maisons sont encore en train de sortir de terre" dans le secteur. La commission invite le porteur de projet à analyser la demande en vérifiant notamment la localisation de la parcelle par rapport à la carte des ESA et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°142 (Email) Par JEAN-TOUSSAINT MATTEI
Publilégal N° 21
Monsieur Mattei, représentant les familles Mattei, Profizi, Stefani et Andrietti , indique qu'ils sont propriétaires des parcelles sur le secteur G de la commune de Porto-Vecchio parcelle 474, 1197, 485, 487, 1187, 486, 488, 1183, 1188, 1186, 475, 1179.

Il déclare que ces terrains étaient constructibles dans le PLU avec un cos à 20% ; et qu'ils bénéficient de l'eau , de l'électricité et du tout à l'égout .
De plus, dans le cadre de l'agrandissement de la route nationale, ils ont été amputés de 1600 m2 (future zone urbanisable).
Or, tous ces terrains sont classés en ESA dans la future carte du PADD et dans le futur PLU.
Monsieur Mattei a rédigé quatre observations concernant sa demande (préambules 142 , 152 , 363 et 571).
Dans la première, il évoque la situation de ses parcelles qui seraient en ESA.
Dans la seconde, il indique que ses parcelles ne sont pas concernées par les ESA.
Dans la troisième il reprend les éléments de sa première observations en la complétant avec des cartes issues du cadastre.
Dans la quatrième, il fournit un courrier de son conseil.

Pour se positionner, la commission souhaiterait obtenir du maître d'ouvrage, en complément des éléments graphiques en superposition des parcelles avec le projet ESA, et disposer d'une analyse en retour de la demande et des arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°150 (Email) Par Jean jacques Carli
Publilégal N°33

Mr CARLI JEAN-JACQUES est propriétaire des parcelles H160, 162, 164, 165, 166 lieu-dit Margaritajo, commune de Zonza.
Il indique que ses parcelles sont classées en ESA alors qu'elles ne correspondent pas pour lui aux critères tel que cela a été explicité dans son observation n°958 de la première enquête publique du PADDUC.
Pour lui l'ensemble fait moins de 1ha, n'est pas irrigable, est isolée de tout autre espace agricole même de type ERPAT et proche de zone artificialisée.
Il s'agit d'une ancienne petite vigne personnelle, abandonnée depuis plus de quarante ans et représentant un mitage agricole : son exploitation actuelle ne serait pas viable.
Il précise que le Commentaire de la commission d'enquête à son observation en 2015 était : « problématique du classement des parcelles en ESA.
Il s'agira d'argumenter sur l'inopportunité de ce classement lors de l'élaboration de futurs documents d'urbanisme par les élus locaux.

Rappelons que le PADDUC n'a pas vocation à autoriser la construction ou non des parcelles, cette prérogative ayant été laissée aux élus.
La commission considère que le commentaire de 2015 est toujours d'actualité mais voudrait connaitre la position actualisée du maitre d'ouvrage sur cette réponse avec des compléments si possibles graphiques en superposition des parcelles avec le projet actuel.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°151 (Courrier) Par DOMINIQUE ROSSI
Publilégal N°35
Le requérant demande le déclassement de sa parcelle, numéro 2069, située à Biguglia, de la zone des ESA. Il précise au sujet de cette parcelle :
- qu'elle est viabilisée et se trouve à proximité de la station d'épuration
- et n'a jamais été exploitée, ni en agriculture, ni pâturage.

La commission demande au maître d'ouvrage une appréciation technique et la justification du classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°157 (Email) Par Delphine castelli
Publilégal N° 45
Mme Delphine castelli est propriétaire de la parcelle AY 434 à Bocca del Oro sur la commune de Porto Vecchio.
Pour elle, il n y a jamais eu d'activité agricole sur ces terrains au vu du relief et il y a de multiples constructions autour (maisons, piscines…).
Ces parcelles sont également déjà viabilisées car elle envisage de construire des maisons.

La commission souhaite que le maître d'ouvrage puisse lui présenter une superposition des parcelles avec la carte ESA et puisse fournir une analyse en retour de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°158 (Email) Par Jean-Luc Martinetti
Publilégal N°46
Le requérant intervient pour 2 parcelles, les N° AK 115 et AK 116, situées dans le bourg de Casamozza sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Elles sont localisées en bordure de route, à proximité de parcelles construites et d'un parking. Le propriétaire demande le déclassement de ses terrains des ESA.
La commission souhaite que les terrains soient localisés sur la carte des ESA et attend du porteur de projet les éléments justifiant le classement, et étudie la demande de déclassement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°162 (Email) Par GERARD GUIDINI
Publilégal N° 51
Le propriétaire de plusieurs parcelles, situées à Prunelli di fiumorbu, demande leur déclassement de la zone ESA en indiquant que :
- les parcelles attenantes sont déjà construites et injustement classées en ESA
- les parcelles considérées ne représentent qu'une faible superficie entourée de maisons
- cette zone était considérée constructible dans le PLU de la commune.

Une carte permet d'identifier les parcelles considérées, au milieu d'une zone ESA et à proximité d'une tache urbaine dessinée par la méthode utilisée pour ce projet.
La commission attend une analyse technique affinée de la demande de déclassement, et que le maître d'ouvrage apporte les arguments expliquant ce classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en

montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°164 (Courrier) Par Jean-Robert JOLIVALD
Boite postale
Cette observation rejoint celle des autres membres " du collectif Quarcioli "sur le territoire de la commune de LUMIO qui demandent le retrait de leurs parcelles B 550 à B 582 de la carte des ESA au motif que leur sol ne répond pas aux critères définis dans le PADDUC. Sur la base d'un rapport d'expertise qui conclut que "la zone considérée n'a pas de vocation agricole"le pétitionnaire conteste le classement en ESA de cette zone compte tenu du "manque de potentiel agricole et de facilité d'irrigation".
La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande et à lui faire retour au sujet notamment des motifs relatifs au non respect des critères définis par le PADDUC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°165 (Email) Par XAVIER CESARI
Publilégal N° 52
Mr XAVIER CESARI est propriétaire par son père d'une parcelle de terrain cadastré section B numéros 259, 260, 261 et 1654 à priori à Porto-Vecchio.
Il souhaite savoir quelles sont les parcelles concernées par la nouvelle carte des ESA, et s'il existe un recours pour ces parcelles qui seraient éventuellement classées en ESA.
Tout d'abord la situation géographique des parcelles semble par l'adresse du demandeur être la commune de Porto Vecchio, ce qu'il a confirmé avec les observations N°219 et 221 (plans, photos)

Pour se prononcer, la commission a besoin d'obtenir du maître d'ouvrage confirmation par superposition des éléments graphiques des parcelles avec le projet, et une réponse aux demandes formulées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°167 (Email) Par PIERRE PHILIPPE COMBES
Publilégal N°53
Il s'agit d'une parcelle située à Ventiseri, N° AR 495 d'une superficie de 175 m². Le requérant demande l'élargissement de la zone constructible de sa parcelle sur la partie indûment classée en ESA,

car la pente est supérieure à 15%, pour pouvoir construire une résidence principale pour son fils. Des cartes sont fournies.
La commission attend une analyse technique de l'observation et une réponse de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°169 (Courrier) Par Françoise Pandolfi
Boite postale - Courrier n°6
La personne indique que son terrain est situé dans une zone constructible. Elle fournit des cartes et un arrêté de la commune de non opposition à une division parcellaire. Le requérant indique que le terrain est desservi par les réseaux.
La commission attend une superposition du plan fourni avec la carte des ESA pour se rendre compte de la situation et une justification du classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°172 (Courrier) Par Charlette SCAPULA

Boite postale - Courrier n°7

M. et Mme SCAPULA, exploitants agricoles sur la commune d'Eccica-Suarella, s'opposent au zonage "blanc" de la parcelle C-261 sur l'emprise de leur exploitation qu'ils interprètent comme un abandon de terres exploitables au profit du constructible. Ils demandent à étendre l'ESA à cette zone blanche. Même si certaines zones sont repérées en "Forêt", il s'agit bien de zones exploitées. L'extrait fourni dans la PJ montre en effet que la majorité de cette parcelle n'est pas classée en ESA, contrairement à des terrains limitrophes à la dite parcelle.

La commission d'enquête rappelle qu'une tache "blanche" (non ESA) n'est pas synonyme de constructibilité mais s'interroge sur les raisons qui conduisent à ne pas classer la parcelle C-261 en ESA dans son intégralité, et invite la CDC à fournir des éclairages en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le

PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°173 (Courrier) Par Hugues MARZUOLI
Boite postale
L'observation formulée par le propriétaire de la parcelle B 557, sise sur le territoire de la commune de LUMIO, rejoint celle des autres membres " du collectif Quarcioli " qui demandent le retrait de leurs parcelles B 550 à B 558 de la carte des ESA au motif que le sol de ces terrains ne répond pas aux critères définis dans le PADDUC. A l'appui de cette contestation le pétitionnaire produit un rapport d'expertise. La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués, notamment le non respect des critères du PADDUC, et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°174 (Courrier) Par Juliette CATANI
CDC - Boite postale - Courrier n°9
Mme CATANI est propriétaire de terrain cadastré sur la commune de SOTTA (CORSE DU SUD) Section B 500, 497, 1994,1996 et 1816 (3582 M2) .
Ils sont inclus dans une zone ESA alors qu'il sont mitoyens de la zone U3 du PLU représentant le bâti historique du hameau de CIOMBOLARA.
Elle considère que ses parcelles sont situées au centre d'un secteur comprenant plus d'une vingtaine de constructions satisfaisant ainsi aux obligations de l'article L 122-5 du code de l'Urbanisme.
Elle demande à ce que ses parcelles soient réintégrées en zone AUC du PLU.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur le classement des parcelles au titre du PLU, mais le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°176 (Courrier) Par Jean MORACCHINI
Boite postale
Demande de déclassement des parcelles cadastrées section C n° 631 et n°629, lieudit «Piana alla Tinela », localisées dans la zone du hameau de Tavena- commune de PIEDIGRIGGIO- entre la RT 20 et la voie ferrée. Motifs invoqués: les parcelles « ont des surfaces extrêmement petites pour envisager une utilisation en ESA »et « leur proximité à la RT augmente les risques d'accidents en cas d'utilisation en parc pour animaux et de sorties de ceux ci soit sur la RT 20 ou la voie ferrée ». La commission invite la Collectivité de Corse à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°177 (Courrier) Par GUIDINI Gérard
Publilegal N° 57
Complément à l'observation N°351 à prendre en compte dans la réponse du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°162

Observation n°180 (Courrier) Par Pierre, Sven ROBIN
Boite postale
Propriétaire des parcelles B 552 et B 553, situées dans la commune de LUMIO, M. ROBIN membre du collectif Quarcioli qui regroupe les propriétaires des parcelles B 550 à B558 demande le déclassement en ESA de ces parcelles en s'appuyant sur le rapport de l'expert M. Jean-Claude BLANC

(cf.pj) qui evoque le manque de potentiel agricole et de facilité d'irrigation « et ainsi le non respect des critères définis dans le PADDUC pour caractériser des espaces agricoles ». La commission invite la CDC à analyser la requête ainsi que le dossier joint et à lui faire retour notamment sur les motifs liés au non respect des critères définis dans le PADDUC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°181 (Email) Par JEAN UNBEKANDT
Publilégal N°59
Le propriétaire de la parcelle AH0050, mitoyenne d'une parcelle déjà construite et appartenant à sa fille souhaite conserver la possibilité de construire.
La commission demande une identification de la parcelle et sa position sur la carte des ESA pour se rendre compte de la situation. Les motivations de classement ESA de la zone sont aussi attendues.

Observation n°188 (Email) Par LORENZONI
Publilégal N° 67
Pour le compte de sa famille, cette personne indique vouloir échanger des terrains classés ESA à Mignataja à Ventiseri, contre une zone non classée ESA mais manifestement exploitée de façon agricole située à VIX SOTTANU. Cette remarque est redondante avec les N°191 , 192 et 212 traitant

des parcelles AH 429 , 430 et 431, pour les substituer à une parcelle de 15 ha plantée en clémentiniers et non classée ESA.
Il serait bienvenue d'identifier les terrains et de vérifier si la proposition est recevable. La commission attend une analyse en retour du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°488

Observation n°189 (Email) Par MALASPINA - ANDREANI
Publilégal N° 68
Propriétaires sur le teritoire de CALENZANA :
-de la parcelle 276 - section G - lieu-dit Cuschiccia actuellement en zone AU dans le PLU de la commune,
-des parcelles 926, 151 et une partie de la 928 - section E- lieu-dit Suare, les pétitionnaires demandent que ces espaces ne soient pas classés ESA. Ils soulignent la proximité des terrains concernés avec des secteurs urbanisés. Le plan cadastral transmis dans l'observation 336 permet de localiser ces parcelles.
La commission invite la CDC à vérifier le classement des parcelles en ESA et à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°193 (Email) Par Jean-Luc SAVELLI
Publilégal N°72
Propriétaire de la parcelle cadastrée B 170 ,au lieu-dit Pinarelli, sur la commune de LUMIO l'interessé conteste le classement en ESA de ce terrain situé dans une zone urbanisée et sur lequel sont déjà édifiées 2 maisons.
L 'intéressé a remis les plans de la parcelle ainsi qu'une photo aérienne des lieux lors de la permanence tenue à Calenzana (cf. observation N° 923). La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement de la parcelle en ESA et à analyser la demande du pétitionnaire au regard des motifs invoqués.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°923

Observation n°205 (Email) Par DOMINIQUE TAFANI

Publilégal N°84

Mr TAFANI est propriétaire à Porto Vecchio, en zone urbanisée située en plein quartier de Palombaggia, des parcelles cadastrées : - section F n° 47 (construction déjà existante) - section F n°2699 - section F n°2700.

Les parcelles citées sont desservies par tous les réseaux avec un accès par une route.

Les parcelles sont pour certaines bâties et dans un secteur construit.

Il souligne la méthodologie approximative, la valeur exclusive donnée à la carte SODETEG et le fait que les parcelles bâties n'aient pas été exclues.

Pour la parcelle F 1838, aucun critère selon lui ne permet de classer cette parcelle en ESA ,comme la pente supérieure à 15 %.

Il espère que ses observations aideront à établir une cartographie sincère qui tient compte des réalités aujourd'hui malheureusement pas toujours mentionnées sur les supports fournis.

La commission disposerait volontiers d'éléments cartographiques permettant de localiser ces parcelles sur la carte des ESA, et souhaiterait une analyse en retour de la demande, notamment au regard des pentes et du bâti.

Observation n°217 (Email) Par DOMINIQUE GUGLIELMI

Publilégal N°97

Le pétitionnaire demande que la parcelle Z 40 située sur le territoire de MONTEGROSSO prévue en ESA soit déclassée. Il rappelle qu'une autorisation pour la création d'un EHPAD sur ce terrain avait été accordée en 2009. Il indique que le terrain « entouré par une douzaine de maisons N, S, E, O dispose d'une position idéale pour réaliser des Unités d'Habitations, Sociales, pour primo accédants, Privées ou Collectives, avec mixage intergénérationnel ». Il précise que la commune de MONTEGROSSO en demande le déclassement afin de « développer le hameau naissant ». Dans son avis PPA, la commune demande effectivement le déclassement PARTIEL de la parcelle Z 40 pour une superficie de 82 a (sur une superficie totale de 2ha 43a et 30 ca) au motif que le terrain est « situé dans un secteur partiellement urbanisé sur lequel pourrait être prévu dans le cadre du future PLU une zone intégrant des logements sociaux ».

La demande s'inscrit dans la démarche de compensation proposée par la commune et doit être analysée dans ce cadre. La commission invite le maitre d'ouvrage à examiner la demande à la lumière de l'ensemble de ces éléments et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°218 (Email) Par LAURENT FELICELLI
Publilégal N°98
La personne est propriétaire des parcelles A173, A176, A177, A178, A179, A180, A181 et A182 situées à Monte et classées en ESA. Mr Felicelli indique que la pente est supérieure à 15 % et qu'elles ne peuvent être raccordées au réseau d'irrigation.
La commission attend une appréciation technique pour être éclairée sur le classement de ces parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°219 (Email) Par xavier cesari
Publilégal N°101 Complément photo à l'observation N°165 où est traitée la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°165

Observation n°221 (Email) Par xavier cesari
Publilégal N°101 Complément photo à l'observation N°165 où est traitée la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°165

Observation n°227 (Email) Par Joël MARCHETTI
Publilégal N° 107
Mr MARCHETTI, propriétaire de parcelles situées sur la commune de PORTO VECCHIO au lieudit Trinité en bordure de la RT 10 (Parcelles AM 2-280-361-366- 367-368-369 pour une surface totale de 46 680 m2), demande à exclure 10 000m2 de ses parcelles classées en ESA, pour partie déjà construites depuis plusieurs dizaines d'années (voir photos IGN) pour environ 780 m2 de plancher (4 appartements, 1 villa, 1 bâtiment industriel) et parce que la pente semble inadaptée à son classement (voir doc IGN).
L'accès des parcelles depuis la RT10 est déjà existant, l'ensemble des réseaux sont existants sur le terrain, dont l'égout qui collecte les eaux usées de tout le village de Trinité et qui le traverse par son milieu….
En contrepartie il s'engage à concéder les ¾ du reste du terrain en ESA, malgré le fait que celui-ci n'a jamais été déclaré comme agricole (voir doc IGN) et qu'aucun des précédents propriétaires n'ait été agriculteur.
Mr Marchetti mentionne dans son observation différentes pièces qui ne sont pas présentes dans le registre :
- Cartographie des ESA du PADDUC de l'enquête publique
- Cadastre et bâti en 2015 (IGN)
- Photos de l'évolution chronologique du bâti depuis 1982 (IGN)
- Cartographie de terrains déclarés par des agriculteurs entre 2007 et 2017 (IGN)
- Cartographie des pentes non adaptées à l'agriculture (IGN)
- Projet de construction sur les 10 000m2 ;

Seule une cartographie des terrains exploités par des agriculteurs a été déposée sur le registre Publilegal.

L'existence des surfaces déclarées comme artificialisées sur les parcelles indiquées, mériterait d'être vérifiée et la commission souhaite une analyse en retour de la demande d'exclusion des ESA, en fonction des arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°228 (Email) Par CAMILLE DE ROCCA SERRA
Publilégal N°108
Mr CAMILLE DE ROCCA SERRA conteste le classement de parcelles classées en ESA ;section AL numéro 353 sur la commune de Porto-Vecchio au lieu dit Poretta di Lavonieddu sur lequel a été obtenu un permis d'aménager en date du 13 novembre 2019.
Le permis d'aménager précise que le propriétaire serait la SAS Lago Niellu Développement pour un lotissement commercial de 4 lots.
Il produit un rapport rédigé par un expert agricole qui conclut que le classement des parcelles n'est plus d'actualité et représente un non sens agronomique.

La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués et des documents produits, notamment le permis d'aménager délivré, et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°229 (Email) Par MARC TARTUFFO
Publilégal N°109
Les co- propriétaires des parcelles, sises sur la commune de CASTELLO di ROSTINO lieu dit Ponte Novo, cadastrées C426/ C427/ C428/ C429/ C430/ C432 s'opposent au classement en ESA de ces terrains au motif qu'ils se situent dans une zone "fortement urbanisée", qu'ils sont constructibles au titre de la carte communale et sont viabilisés. Leur projet est d'édifier sur ces terrains leurs résidences principales. La commission invite la CDC à vérifier le classement des parcelles en ESA et si tel est le cas à analyser la demande de déclassement à la lumière des arguments énoncés et à lui faire retour .

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°234 (Email) Par CATHERINE CATANI
Publilégal N°114
La personne indique que son terrain est classé ESA, alors qu'il est recouvert de chênes et que la pente est supérieure à 15%. Il est demandé qu'il soit retiré de la zone des ESA.
La commission attend une analyse technique explicitant le choix de classement cette parcelle en zone ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°262 (Email) Par ELISABETH OTTAVI
Pas N° d'origine
Il s'agit d'une demande de déclassement d'une parcelle, C 2273 située sur la commune de Ghisonaccia. La propriétaire indique qu'elle n'a jamais servi à l'agriculture et n'accueille aucun troupeau.
La commission demande au maître d'ouvrage de retrouver la parcelle, la positionner sur la carte des ESA et de motiver son classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°267 (Email) Par PAUL COLONNA-CESARI

Publilégal N°138

Mr COLONNA-CESARI Paul est propriétaire du terrain cadastré H 1622 dans le Hameau de Mela, commune de Porto-Vecchio.

D'une surface de 19 249 m2, la partie nord de cette parcelle était constructible (zone UH 2) dans l'ex PLU de la commune, puisqu'en périphérie immédiate du cœur du hameau.

Apparemment elle a été classée dans les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC.

Il conteste le classement en ESA de sa parcelle et suggère de classer des centaines d'hectares envahis par le maquis depuis des décennies sur la commune et qui ne sont utilisés par personne, car si ces terrains étaient nettoyés ils pourraient être réintroduits dans les ESA et cela servirait aussi pour la prévention des incendies.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC ainsi que la vérification de la prise en compte des surfaces artificialisées comme indiqué .

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°270 (Email) Par LUCIE JEANNE PANCRAZI NICOLAI
Publilégal N°141
Parcelles C431, 936, 1893 et 1895 sur Biguglia bordées au Nord par la zone industrielle de Tragone, au Sud par la zone industrielle de Borgo Purettone, à l'Ouest par la zone industrielle de Campo Gallone sont dotées de tous les réseaux. De plus elles sont situées dans une zone classée SER (secteur d'enjeu régional) du PADDUC. Avant la mise en place de ce PADDUC elles étaient classées en zones UI par le POS.
Demande donc que ces parcelles qui n'ont aucune vocation à devenir des terrains agricoles continuent a être retenue en zone constructible (UI) et ne soient pas classées ESA.
(Cette demande ne s'applique pas à la partie inondable des ces parcelles).
Cette demande mérite possiblement une analyse cartographique, d'autant que les surfaces ne sont pas mentionnées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte

des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°272 (Email) Par Emilie Atmani
Publilégal N°143
Les futurs propriétaires d'un lotissement sur PINISOLU, commune de Coggia, demandent une modification de classement d'une partie de la parcelle E-1182, classée en ESA, car non prise en compte dans les espaces artificialisés.
Un permis d'aménager a été accepté par la commune pour les lots 1 à 12, le 1er septembre 2015, une déclaration d'achèvement de chantier déposée le 14 Septembre 2018, ainsi qu'une attestation de non contestation de la conformité. Un permis de construire a été déposé pour le lot N°1 et refusé par les services de l'Etat.
Les propriétaires avancent l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme pour argumenter que les Permis de Construire doivent être délivrés sur la base du Permis d'Aménager n° 02A 090 15 A0002.
D'autre part, selon eux, l'aménagement de la parcelle et sa division en lots ne permettent plus sa mise en culture.
Le courrier de demande (PJ N°6) comporte des photos des aménagements amorcés (branchements VRD, local poubelles, bassin de rétention), et est finalisé par la signature de 44 personnes, habitants de Coggia.
Autres PJ : Schémas des réseaux (PJ 1 et 7), dossier et arrêté de Permis d'aménager (PJ 2 et 4), Publication de dépôt du lotissement (PJ 3), attestation de non contestation de la conformité (PJ 5).
De ce qu'on pourrait en juger sur la carte du dossier d'enquête, la zone semble en ESA ou en limite d'ESA, proche du village de Pinisolu.
La commission d'enquête souhaiterait que soit vérifié en quoi le terrain est impacté par la zone ESA et que soit faite une analyse des éléments avancés par les propriétaires dans cette demande. En particulier sur quelle base juridique le permis de construire aurait-il été refusé malgré la présence du Permis d'Aménager n° 02A 090 15 A0002 ?

Réponse de la Collectivité de Corse :

L'observation du collectif d'habitants de Coghja (également appuyées d'observations particulières renvoyées vers cette réponse) est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête pour illustrer « les demandes de prise en compte des zones urbaines de plans locaux opposables et/ou de PC valides ».

Cette observation concerne le lotissement réalisé par la commune de Coghja à Penisolu où le PLU a été partiellement annulé sur ce secteur, postérieurement à l'obtention du permis d'aménager, compte tenu de son incompatibilité avec les dispositions de la loi Littoral. Aussi certains pétitionnaires se voient aujourd'hui refuser ou annuler leurs permis de construire.

Cette situation est indépendante du PADDUC et de la carte des ESA. Néanmoins, le Collectif demande à ce que le périmètre du permis d'aménager soit exclu des ESA.

Le rapport en réponse aux observations apporte un éclairage au paragraphe 6 sur ce type de cas très particulier, où le retour au RNU sur le secteur, remet en cause la cristallisation des droits à bâtir par le permis d'aménager, normalement prévue pour prémunir les pétitionnaires, acquéreurs, investisseurs vis-à-vis de nouvelles règles (mais pas d'anciennes règles comme c'est ici le cas avec le retour au RNU). Ce cas n'est malheureusement pas unique, car de nombreux documents d'urbanisme ont été approuvés par les communes en dépit d'illégalités vis-à-vis de la loi Littoral puis annulés rapidement par la juridiction administrative, laissant cependant le temps de délivrer quelques autorisations. Cette situation ne laisse aux acquéreurs que la possibilité d'un recours contre l'autorité ayant délivré l'autorisation pour réparation du préjudice.

La modification en cours du PADDUC est sans incidence sur cette situation qui relève de l'application des dispositions de la loi Littoral qui imposent que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Toutefois afin de tenir compte au mieux de l'artificialisation des espaces, les aménagements réalisés, dont les voiries bitumées, qui remettent en cause le caractère d'ESA, peuvent être pris en compte au titre de l'enquête publique pour mettre à jour la tache urbaine. Il faut cependant noter, comme le rappelle le rapport en réponse aux observations, que cela n'aura pas d'incidence sur l'obtention ou non d'autorisations d'urbanisme puisque la tache urbaine n'a pas de valeur légale mais permet uniquement un repérage géographique et l'élaboration des ESA ; elle doit être distinguée de l'espace urbanisé au sens du code de l'urbanisme, cela est donc aussi sans incidence sur la légalité des aménagements déjà réalisés ou ceux qui seraient réalisés à l'avenir.

Commentaires de la commission d'enquête :
Les précisions apportées par la CdC éclairent la demande : l'annulation partielle du PLU sur cette commune conduit au retour au RNU et à l'application des dispositions de la loi Littoral, les acquéreurs pouvant porter recours contre l'autorité ayant délivré l'autorisation d'urbanisation ; ce sujet est développé plus avant dans les conclusions motivées. Egalement, la commission note que la mise à jour de la tache urbaine tiendra compte des aménagements d'ores et déjà réalisés dans le cadre du lotissement.

Observation n°276 (Email) Par Steve Rosenblum
Publilégal N° 147
Mr Steve Rosenblum représente la SCI CALA AZZURRA propriétaire d'une parcelle cadastré B214 sur la zone 2A74 qui se trouve sur la rive sud du golfe de Porto-Vecchio et jouxte le hameau du Pavelonne .
Il souhaite savoir si la zone indiquée est concernée par le projet de carte ESA.

La commission invite le maître d'ouvrage à apporter une réponse à cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°281 (Email) Par collectif d'habitants de Porto-Vecchio
Publilégal N°152
Un collectif d'habitants de Porto-Vecchio s'inquiète anonymement du projet de PLU mené par la commune, notamment pour les secteurs Ospedale (Agnarone), Palavese, Trinité, Muratello, Balla, Pianellu, Arca, Ceccia, Precojo, Bocca dell'Oro, Porra et Piccovaggia, et souhaite le maintien de tous les ESA proposés par la CdC, dans tous les périmètres susvisés.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur le projet de PLU de la commune, mais elle laisse le soin au maître d'ouvrage de répondre et d'informer le collectif sur l'articulation entre la carte des ESA du PADDUC et le projet de PLU de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Elle révèle des inquiétudes quant à la mise en œuvre effective du PADDUC, et notamment la préservation des ESA, dans certains territoires par les documents locaux d'urbanisme. Aussi, les éclairages apportés sur les effets du PADDUC au paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations, en particulier concernant le rapport de compatibilité entre les documents locaux d'urbanisme et le PADDUC, ainsi que les explications de la Collectivité de Corse concernant la non prise en compte des documents et autorisations d'urbanisme, aux paragraphes 5 et 6 du rapport en réponse aux observations sont susceptibles d'apporter des réponses à ces inquiétudes.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°284 (Email) Par FRANÇOISE ALBERTINI
Publilégal N°155
La propriétaire de la parcelle n° 660 sur le territoire de la commune de VILLE di PARASO conteste le classement du terrain en ESA en raison de sa proximité avec des espaces bâtis et du fait de sa "viabilisation". La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande en vérifiant la localisation de la parcelle sur la carte des ESA (notamment par rapport aux limites du zonage) et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°286 (Email) Par Jérôme COSTANTINI

Publilégal N° 157

La personne a déposé 2 observations pour les parcelles N° AB 181, AB 77 et AE 376, situées sur la commune de Ghisonaccia, route de Ghisoni. Elle précise que les terrains n'ont pas de vocation agricole et est entourée de bâti.

La commission demande de localiser les terrains et d'indiquer les motivations pour le classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°287 (Courrier) Par Daniel et Marie-Louise FAVIER
Publilégal N° 158
Le requérant a déposé plusieurs observations, qui concernent 3 parcelles, situées route de Ghisoni à Ghisonaccia : AB 182, A 252, E 557. Le propriétaire indique que ces parcelles ont toujours été constructibles et demande d'émettre un avis défavorable au regard du classement.
La commission souhaite que le porteur de projet repère les parcelles sur la carte des ESA et apporte une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°289 (Email) Par Jean-Michel GARINO

Publilégal N° 160

Les parcelles du requérant se trouvent sur Ghisonaccia, route de Ghisoni. Classées en ESA, le propriétaire demande leur déclassement, car elles se trouvent en zone bâtie.

La commission demande une analyse technique de l'observation et qu'une réponse soit faite au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°291 (Email) Par Jean-Hugues VAIANI

Publilégal N°162

Le propriétaire indique que ses parcelles de Ghisonaccia sont classées en ESA et demande à la commission de ne pas donner un avis favorable au projet.

La commission demande au maître d'ouvrage de localiser la parcelle, la positionner sur la carte des ESA et expliquer le classement retenu

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°299 (Email) Par PATRICE GOLI
Publilégal N°169
M. GOLI demande la constructibilité de sa parcelle A 157 à Foce - Bilzese

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°303

Observation n°300 (Email) Par Pierre Paul BALESI
Publilégal N° 170
Mr Pierre Paul BALESI possède un terrain cadastré n° I 852 situé à Muratello (commune de Porto-Vecchio), qui serait identifié comme ESA.
Ce terrain situé dans le village de Muratello, dans une zone bâtie, non inondable, collé à un terrain construit, dispose en limite de propriété de tout ce qui est nécessaire à une viabilisation du terrain (eau, électricité, tout à l'égout). De plus pour lui, le terrain est en forte pente, ce qui rendrait toutes activités agricoles extrêmement compliquées. Il demande à cet effet de revoir la carte des ESA.

La commission d'enquête souhaiterait que le porteur de projet étudie cette demande de modification, au regard de la zone bâtie et des pentes en particulier, en rappelant toutefois qu'un déclassement ESA ne rend pas systématiquement un terrain constructible.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°303 (Email) Par POUGET-PAPI
Publilégal N°173
Mr POUGET-PAPI possède la parcelle cadastrée B301 sur commune de Foce, et demande à ce qu'elle soit constructible.
Cette parcelle a toute la viabilité, (eau, EDF) et elle était constructible dans l'ancien document d'urbanisme, il a déposé un CU B afin de pouvoir construire sa maison.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°303

Observation n°305 (Email) Par Xavier VERANY
Publilégal N° 175
Mr Xavier VERANY propriétaire de la parcelle cadastrée N°I2227 , lieu dit Cinquinu sur la commune de Porto Vecchio, considère que le classement de son terrain est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.
Cette parcelle qui serait classée en ESA depuis 2015, est viabilisé, eau, électricité avec compteur sur la parcelle et désenclavé par une servitude de passage cadastrée.

Le demandeur n'a pas fourni de plan cadastral ou autre élément. Il conviendrait dans un premier temps de confirmer le classement de cette parcelle en ESA, et si c'est le cas, que le maître d'ouvrage en justifie les raisons.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°307 (Email) Par pierre andre nicolai
Publilégal N°177
Mr Pierre André Nicolaï demande que la parcelle AB 158 sur la commune de Foce soit maintenue constructible.
Elle est en continuité de la zone "urbanisée" et dispose de toute la viabilité (eau, EDF) nécessaire.

La présente enquête n'a pas pour objet de se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, mais son classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°323 (Courrier) Par Dominique André COLOMBANI
Registre d'Omessa

Le propriétaire de la parcelle sise sur la commune d'OMESSA, hameau de Caporalino, demande le retrait de ce terrain de la carte des ESA pour les raisons suivantes: la parcelle viabilisée (eau, électricité) a fait l'objet d'un PC, aujourd'hui caduc, et elle est bordée sur les cotés Est, Sud et Nord de constructions récentes ou en cours de réalisation. Côté ouest, la parcelle est bordée par un terrain boisé dont la nature du classement n'est pas connue. Au vu de ces éléments, le propriétaire conteste le classement de sa parcelle en zone ESA. Il est soutenu dans sa requête par le maire d'OMESSA (cf. observations 326).
La commission invite la Collectivité de CORSE à localiser la parcelle par rapport à la carte des ESA (préciser notamment si le terrain concerné forme un continuum avec d'autres ESA du secteur ou s'il est isolé sur la carte des ESA), à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°331 (Courrier) Par Consorts LENZINI
Boite postale - Courrier n°25
Les consorts Lenzini demandent la révision de la décision de non constructibilité du Lotissement Santa Barbara (commune de Petreto-Bicchisano, Costa AN 91 Section D) qui ferait suite à l'annulation de la carte communale. Ils avancent les arguments des réseaux existants, de la localisation au cœur du village, de l'entretien du site, ... Ils joignent un relevé cadastral de l'ensemble du lotissement, l'acte de dépôt du lotissement. Selon l'acte du lotissement, 23 lots seraient concernés (parcelles D533 jusqu'à D555), le plan cadastral fait apparaître que le lotissement est en bordure d'une zone déjà construite.
La demande de maintien de la constructibilité n'est pas l'objet de la présente enquête publique. Toutefois, la carte du dossier en annexe 6 ne semble pas classer ce secteur en ESA et la commission

souhaiterait disposer d'éléments et d'une analyse en retour pour vérifier la pertinence de la demande, notamment au regard de la carte communale de Petreto.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°336 (Email) Par ANTOINE MALASPINA
Publilégal N°187
Cette observation vise à compléter, par les extraits du plan cadastral transmis en PJ, l'observation N° 189.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°340 (Email) Par MARIA FANNI
Publilégal N°191
L'observation concerne les parcelles ZM 223, 227, 222, 226, 221, 225, 220, 224 située sur la commune de San Giuliano. La propriétaire précise que ces terrains étaient constructibles en 2007 et souhaiterait obtenir l'autorisation de construire au moins sur les parcelles 222 et 226.
La commission rappelle ne pas être en mesure de se prononcer sur la constructibilité des terrains, mais elle demande au porteur de projet de localiser les terrains et d'apporter une réponse au requérant

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°341 (Email) Par Toussaint PEDINIELLI
Publilégal N°192

M. Pedinielli, propriétaire d'un ha sur Foce-Bilzese, parcelle A40, s'inquiète du classement en ESA de ce terrain, desservi par les réseaux et classé jusque-là constructible.
A l'examen de la carte du dossier ESA (annexe 6), il n'apparaît pas évident que cette parcelle soit en zone ESA. La commission souhaiterait savoir si cette parcelle est effectivement classée comme ESA, et connaitre l'analyse en retour de la CDC, au regard de la constructibilité évoquée (carte communale sans doute).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°343 (Email) Par Paul François COLONNA D'ISTRIA
Publilégal N°194
Le propriétaire sur la commune de CALENZANA des parcelles cadastrées : K174, K176, K177, K178, K189, K179 d' une surface totale d'un peu plus de 4 hectares conteste le classement de ces terrains en zone N et souhaite apparemment qu'ils soient classés en ESA pour en permettre l'exploitation viticole. La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier la localisation des parcelles concernées, à analyser la faisabilité de la demande de l'interessé et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Cette observation concerne le classement opéré par le Plan Local d'Urbanisme (en zone Naturelle) de la commune et non la cartographie régionale des ESA par le PADDUC. Cela n'entre donc pas dans le champ de la modification n°1 du PADDUC objet de cette enquête. Toutefois, cette confusion, qui n'est pas rare, mérite quelques explications sur la carte des ESA et le rapport de compaibilité entre les documents locaux d'urbanisme comme le PLU de la commune, et le PADDUC.

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°344 (Email) Par ELIANE LUCIANI
Publilégal N°195
Il s'agit d'une parcelle située dans le centre bourg de Prunelli di Fiumorbu. Mme Luciani précise les caractéristiques de son terrain :
- superficie d'environ 10 a (1000 m²),
- bordée de maisons,
- pente supérieure à 15 % et pas d'eau agricole,
- incompatible avec les critères défini au PADDUC.

Elle précise en outre, que les possibilités d'exploitation sont impossibles du fait de la proximité des maisons.
Enfin, elle indique que "le PADDUC impose un certain nombre de m² d'ESA par commune, pour autant il faut savoir raison garder et le fait d'additionner des m² pour arriver au bon chiffre en utilisant des terrains au hasard et qui de surcroît ne correspondent pas aux caractéristiques fixées par ce même Padduc, semble peu cohérent et préjudiciable", et demande de supprimer son terrain de la liste des ESA.
La lecture des cartes montre des parcelles bâties, située dans une tache urbaine, à proximité immédiate du terrain de Mme Luciani. La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser

l'observation de la requérante, d'expliquer en quoi sa parcelle doit être classée ESA et de lui apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°345 (Email) Par MARIE COLONNA D ISTRIA
Publilégal N°196
Mme MARIE COLONNA D ISTRIA conteste le classement en ESA des parcelles section D 125 et d 126 lieu dit Ponte, sur la commune de Porto Vecchio.
Elle précise que les constructions récentes à proximité ne sont pas mentionnées sur la carte et que le classement ESA basé sur un document de 39 ans (1981) relève d'une erreur manifeste ne tenant ni compte des constructions existantes ni des besoins liés au développement de la commune.

La commission demande au maître d'ouvrage d'examiner plus avant la contestation de classement ESA, qui relèverait d'une erreur d'appréciation au regard du bâti essentiellement.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°649

Observation n°347 (Email) Par DOMINIQUE TAFANI

Publilégal N°198

M. Tafani complète son observation N° 205, pour les parcelles F n°47, 2699, 2700 sur Porto-Vecchio, et remet en cause la légalité de la proposition ESA, en revenant sur les notions de pentes, l'étude SODETEG, les critères, l'artificialisation des parcelles.

Par conséquent, il s'oppose au classement en ESA de ses parcelles.

La commission souhaiterait de la part du maître d'ouvrage d'une analyse en retour de la demande de M. Tafani, à rapprocher des éléments de l'observation n° 205.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°349 (Email) Par MARIOTTI FILIDORE
Publilégal N°200
Demande de retrait de la carte des ESA de la parcelle E 402 – Commune de TAGLIO-ISOLACCIO - secteur Sainte Marie /Ferrinacce. Le pétitionnaire considère que ce terrain constitue "une dent creuse restant à urbaniser"dans un secteur résidentiel déjà largement bâti. Il fait état d'un projet de lotissement sur cet espace sur lequel "aucune activité agricole n'est envisageable en pleine zone résidentielle". La commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier l'inclusion de la parcelle dans le zonage des ESA et particulièrement sa localisation par rapport aux terrains urbanisés et si tel est le cas à analyser la demande de déclassement et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°351 (Email) Par GERARD GUIDINI
Publilégal N°202

Considérant : -"que les parcelles 390, 391 et 399 sises à Abbazia (commune de PRUNELLI Di FIUM'ORBU) sont situées dans les zones UD et AUh du PLU actuel" ;
-"qu'elles sont dans une zone d'Abbazia déjà fortement urbanisée et qui est une zone d'extension urbanistique naturelle du village " ;
-"que l'aplat de la zone des ESA recouvre de nombreuses parcelles déjà construites, pour certaines depuis des dizaines d'années (parcelles 578, 900, 445, 446, 447, 483, 491, 492, 1166, 1167, 996, 1085, 1086, 1117, etc.)"
-"qu'aucune activité agricole ni pastorale ne pourrait s'installer sur ces terres de faible superficie, enclavées entre des maisons d'habitations ce qui exclut les nuisances phytosanitaires ou olfactives"; les propriétaires de ces parcelles 390, 391 et 399 demandent qu'elles soient retirées du zonage des ESA (cf. précision donnée par observation 177).
La commission demande au maitre d'ouvrage de vérifier la localisation des terrains concernés par rapport à la carte des ESA, à analyser la demande au regard des éléments avancés et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°353 (Email) Par GERARD GUIDINI
Publilégal N°204
Pièce complémentaire (plan PLU) à l'observation N° 351.
A prendre en compte dans la réponse à l'observation.

Observation n°358 (Email) Par WILLIAM TOMASINI
Publilégal N°209
Mr TOMASINI attire l'attention de la commission des parcelles de Bonifacio qui ont fait l'objet de recherches archéologiques suite à des arrêtés préfectoraux entre 2015 et 2018.
PARCELLES SECTION I 1215-147-146.
Les terrains se situent sur un plateau calcaire, ils ont été scarifiés et décaissés de plus de 70 cm sur l'intégralité du terrain, toute végétation en est absente afin de permettre les recherches.
D'après le document fourni les recherches ont fait l'objet d'une convention entre l'INRAP et la société civile immobilière Gamba Grossa.
Si le classement de cette zone ESA sur les parcelles était maintenu, M. Tomasini précise qu'il devra saisir les autorités compétentes pour régler le litige.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, il conviendrait que le maître d'ouvrage le confirme et analyse en réponse les arguments avancés dans cette observation, les potentialités agricoles notamment.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°361 (Email) Par ALAIN ROSSI

Publilégal N°212

M. Rossi demande un reclassement d'une partie de parcelle An en AUE, sur Alata.

La présente enquête n'a pas à se prononcer sur le reclassement d'une parcelle au titre du PLU. Toutefois, la parcelle semble bien être en ESA, et en partie occupée par une station service et un garage. La commission d'enquête souhaiterait en retour une analyse technique de cette demande, en particulier au regard de l'occupation actuelle de cette parcelle et d'autre part au regard du PLU de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°363 (Email) Par JEAN-TOUSSAINT MATTEI

Publilégal N°214 Cette observation vient en complément des observations 142 et 152 (courrier + cartes cadastrales), le document joint est donc à considérer dans le cadre de ces observations.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°365 (Email) Par BORRI
Publilégal N°216
Le propriétaire des parcelles ZP25 et ZP193, commune de MONTEGROSSO, conteste leur classement en zone ESA pour les raisons suivantes : - les parcelles forment " une enclave d'une surface totale d'à peine 3000m2, dans une zone urbanisée avec plusieurs constructions à moins de 30m", - ces terrains n'ont pas de vocation agricole car leur pente " dépasse les 15% à plusieurs endroits et il n'y a pas de réseau d'eau brute à proximité". Il indique par ailleurs que la commune de MONTEGROSSO a demandé le déclassement de ces terrains de la zone des ESA et proposé en contre partie le classement d'autres espaces. La commission invite la CDC à vérifier le classement en ESA des terrains concernés, à analyser la demande à la lumière des éléments évoqués - notamment " l'enclavement " dans une zone urbanisée-et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°368 (Email) Par François Sizaret

Publilégal N°219

M. Sizaret demande une modification de zonage de sa parcelle numéro 657 (partie A) sur Casamozza en continuation de sa villa : il n'y a aucun accès avec la partie inférieure, trop accidentée, sinon par un espace qui se limite au stationnement de sa voiture.

Située dans une zone apparemment très construite en bord de route, la commission est en attente d'une analyse de l'AAUE sur la pertinence de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°372 (Email) Par SAS CASTELLI FRERES

Publilégal N°223

La SAS CASTELLI FRERES représentés par M. CASTELLI Simon demande le reclassement des parcelles cadastrées AM230, AM270 lieu-dit VACCAJOLA, toutes deux situées sortie Nord de la ville de Porto Vecchio.

Il est précisé que la parcelle AM230 se trouve en zone urbaine puisque à l'intérieur des limites de la ville.

Un rapport agronomique d'un expert est joint qui indique que les potentialités agronomiques et agricoles des terrains sont devenues très faibles.

Il conclut que le classement en ESA est un non-sens agronomique et économique qui gèle les possibilités de développement de cette parcelle.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, le porteur de projet pourrait le confirmer, et apporter une analyse technique et cartographique en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°373 (Email) Par SAS CASTELLI FRERES
Publilégal N°224
La SAS CASTELLI FRERES représentés par M. CASTELLI Simon demande le reclassement de la parcelle C1259 au lieu-dit ZAPAVONE, située sortie Nord de la ville de Porto Vecchio en zone constructible.
Un rapport agronomique d'un expert est joint qui indique que les potentialités agronomiques et agricoles des terrains sont devenues très faibles avec notamment l'artificialisation des terrains environnants avec le développement de la ville de PORTO-VECCHIO.
Il conclut que le classement en Espaces Stratégiques Agricoles n'est pas basé sur des considérations agronomiques, ni économiques et qu'il gèlerait le développement de cette parcelle.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, la commission en aimerait confirmation ainsi qu'une analyse en retour de la demande formulée.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°374 (Email) Par SIMON CASTELLI
Publilégal N° 225
Mr Simon Castelli est propriétaire des parcelles cadastrées AY40, AY128, AY 129, AY130 et AY131 à Bocca del Oro sur la commune de Porto Vecchio qui seraient classées en ESA, et en demande un reclassement en zone constructible.
Il présente une étude réalisée par un expert agronome qui conclut qu'aucune mise en valeur agricole n'est envisageable de manière rentable sur la partie des parcelles classée en ESA qui n'atteint pas les Surfaces Minimales d'Installation (SMI) requises sur le département pour des jeunes agriculteurs.
Son classement en Espaces Stratégiques Agricoles est pour lui un non-sens agronomique et économique.

La commission constate que les numéros de parcelles indiqués sur le rapport sont différents de ceux repris par l'expert, ce qui ne facilite pas l'analyse de l'observation.
Elle souhaiterait, même si la présente enquête n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité, un retour du maître d'ouvrage sur la demande au regard essentiellement des potentialités agricoles remises en cause.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°378 (Email) Par Andrée SINIBALDI
Publilégal N°229
La propriétaire de la parcelle F215 (superficie de 2175 m²) sur le territoire de la commune de CALENZANA demande le retrait de ce terrain de la carte des ESA pour les raisons suivantes: - "parcelle comprise dans la zone complémentaire de l'aéroport de Calvi qui comporte une villa bâtie il y a une dizaine d'années (F220) ,terrain se trouvant à proximité de nombreux hangars à usage de location de véhicules destinés aux usagers de l'aéroport de Calvi, parcelle en continuité du canal de la Figarella (cf.photos + plan) et donc ne peut pas avoir de continuum avec les autres parcelles agricoles à proximité classées en ESA". La commision invite la Collectivité de Corse à vérifier l'intégration de la parcelle dans la zone ESA , notamment sa localisation par rapport aux contours de cette zone, et dans cette hypothèse à analyser la demande à la lumiére des éléments fournis et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

En outre, il apparaît que les espaces en cause ne figurent pas parmi les ESA de la carte soumise à enquête publique.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°379 (Email) Par LOUIS RAFFALLI

Publilégal N°230

M. RAFFALLI sollicite une modification du zonage ESA figurant sur la carte, conformément au document joint, pour les raisons suivantes :

1/ terrains aménagés, viabilisés et terrains lôtis – travaux réalisés et réceptionnés par la DDTM ;

2/ terrains de pente supérieure à 15%, dans le cas présent, de 24 à 35%.

A la lecture de l'observation et des PJ (OBS N°379 et 380), il est difficile d'identifier pour quels terrains M. Raffalli sollicite une modification. La parcelle E710 (village de Penisola) mentionnée dans le plan n'est apparemment pas ESA, nous supposons que la demande concerne les 2 lotissements de Penisola figurant sur son plan joint. D'après la carte ESA, la zone semble en effet en ESA ou en limite d'ESA, proche du village de Pinisolu, la commission d'enquête souhaiterait des éclairages sur ce classement et une analyse de la demande formulée.

Cette demande est à rapprocher de celle émise dans l'OBS N° 272.

Observation n°380 (Email) Par LOUIS RAFFALLI

Publilégal N°231

Pièces jointes (photos) en complément de l'OBS N° 379

Observation n°396 (Courrier) Par Consorts BAGNANINCHI

CDC - Lucciana - Obs n°7 (renvoie à une partie de l'observation N°1047)

La famille BAGNANINCHI demande à ce que les parcelles n° AZ 0040 et AZ 0005 sur la commune de Lucciana soient retirer des ESA.

La commission demande au maître d'ouvrage de repérer les parcelles et d'étudier la demande de leur retrait des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte

des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°401 (Courrier) Par Dominique ROSSI
CDC - Lucciana - Obs n°12
M. Rossi demande le retrait des ESA d'une parcelle (dont la référence ne figure pas en PJ du registre), suite à ce qu'il considère comme une erreur manifeste d'appréciation.
Doublon supposé de l'observation N° 151 (formulation différente)

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°151

Observation n°403 (Courrier) Par Don Louis CIPRIANI LUIGI
Registre de Lucciana
Le propriétaire de la parcelle B 919 sur le territoire de la commune de VENZOLASCA demande le retrait de la dite parcelle de la carte des ESA car "ce classement est incompatible avec la nature du sol exclusivement composé de sable". La commission invite le maître d'ouvrage à analyser la demande présentée à la lumière du motif invoqué, à savoir une erreur d'application des critères de classement en ESA et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°406 (Courrier) Par Pierre RICCI

CDC - Lucciana - Obs n°17

Le propriétaire des parcelles n° 427, 429, 430, 432, 438, situées sur la commune de Biguglia, constate leur classement en ESA. Il demande le retrait des parcelles ne correspondant pas aux critères des ESA et propose d'autres parcelles, situées dans le Bevinco d'une superficie d'environ 30 hectares en compensation, et qui ne semblent pas avoir été classées en ESA.

La commission demande au maître d'ouvrage :

- d'identifier les terrains classés en ESA et de justifier ce classement
- d'étudier la proposition de compensation
- de faire une réponse au requérant

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°407 (Courrier) Par Ghjuan Dumenicu et Sylvie SINIBALDI

Registre Calenzana

Les propriétaires des parcelles AC 361 et 363, commune de CALENZANA, demandent le déclassement de leurs parcelles des ESA pour les raisons suivantes : terrains viabilisés, de faible superficie (1468 m2 et 1292 m2) entourés de constructions à usage d'habitation, classés en zone U2 du PLU de la Commune, projet de construction "dans un futur proche". Ils joignent à l'appui de leur requête un plan cadastral et une vue satellite Géoportail. La commission invite la Collectivité de Corse

à vérifier la localisation des parcelles par rapport à la zone des ESA, à analyser la demande à la lumière des pièces fournies et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°408 (Courrier) Par Pierre PINELLI
Registre Calenzana
Les propriétaires des parcelles AC 361 et 363, commune de CALENZANA, demandent le déclassement de leurs parcelles des ESA pour les raisons suivantes : terrains viabilisés, de faible superficie (1468 m2 et 1292 m2) entourés de constructions à usage d'habitation, classés en zone U2 du PLU de la Commune, projet de construction "dans un futur proche". Ils joignent à l'appui de leur requête un plan cadastral et une vue satellite Géoportail. La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier la localisation des parcelles par rapport à la zone des ESA, à analyser la demande à la lumière des pièces fournies et à lui faire retour.

Observation n°409 (Courrier) Par Marie-Noelle Villanova
- Registren Calenzana - n°3
La pétitionnaire conteste l 'intégration en zone ESA
1)des parcelles AB 659 et 660 au lieu-dit CUTALLEL,commune de Calenzana, pour les raisons suivantes :
- Parcelles classées en zone à urbaniser dans le PLU communal,
- Entourées de constructions à usage d'habitation individuelle et collective (photos annexées),

- Projet de construction

2) de la parcelle section 6 n°85 au lieu-dit ALTICELLO,commune de Calenzana, pour les raisons suivantes :

- Parcelle classée en zone à urbaniser dans le PLU communal,
- Située à l'entrée du village en continuité des habitations ;

La commission invite la collectivité à vérifier le classement de ces parcelles dans la zone des ESA et dans cette hypothèse, à procéder à une analyse, en retour, de la demande présentée ,au regard des arguments énoncés, en particulier au regard des zones du PlU et des secteurs urbanisés.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°410 (Courrier) Par Paule Villanova

Registre Calenzana

Propriétaire des parcelles J282 et J283 au lieu-dit Piedi Mezzi, commune de CALENZANA, le pétitionnaire demande le retrait de ses terrains de la zone des ESA pour les raisons suivantes : classés en zone AU dans le PLU de Calenzana, directement entourées de constructions à usage d'habitation avec une promotion immobilière en cours de construction.

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement des parcelles au regard des ESA et dans cette hypothèse, à fournir en retour une analyse de la demande formulée.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°419 (Email) Par PIERRE VALERY
Publilégal N° 243
Mr PIERRE VALERY est propriétaire d'une parcelle dans le secteur Costarella Section B 648 située à Tolla, qui est accolée à des maisons.
Dans le PLU de la commune de Tolla, ce terrain est constructible.
Il conteste que cette parcelle soit classée en ESA.

La commission demande au porteur de projet de bien vouloir étudier cette demande en retour, notamment au regard de la constructibilité annoncée au titre du PLU.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°421 (Courrier) Par Francine Carlotti
Publilégal N°245
La remarque concerne la parcelle section D n°50, d'une superficie de 1700m² située sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire sollicite le maintien en zone constructible de sa parcelle.
La commission rappelle ne pas être en mesure de se prononcer sur la constructibilité d'un terrain, mais elle demande au porteur de projet de localiser la parcelle et d'expliciter son classement

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°424 (Email) Par Payen Frassati Jean-Mathieu et Virginie
Publilégal N°247

La Famille Payen Frassati demande le déclassement des ESA de la partie haute de leur terrain à Eccica-Suarella, parcelles D 1700 et 1701 sur une surface maximale de 2300m2 afin d'y construire leur maison, pour les motifs suivants :

-pas de potentiel agricole
-pente de plus de 15%
-dent creuse dans une zone urbanisée ou en voie de l'être (lotissement de 15 maisons sous leur terrain, de 30 maisons à 150m), 18 maisons en construction sur parcelle limitrophe.

Un déclassement des ESA n'entraîne pas la constructibilité des terrains, sujet sur lequel la commission ne peut se prononcer (hors champ de l'enquête). Toutefois, les arguments de pente, d'urbanisation et d'absence de potentialité agricole interrogent la commission qui souhaiterait disposer en réponse d'une analyse de cette demande. (Note : fichiers joints corrompus, copier-coller du courrier dans corps de l'observation, fichier PDF récupéré de Publilegal du plan de lotissement).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°428 (Email) Par Jean-Jacques CARLI
Publilégal N°251 Observation en complément de la N° 150 Préambules. M. Carli apporte des arguments contestant la potentialité agricole de son terrain, photos à l'appui; à prendre en compte conjointement au traitement de l'OBS N° 150.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°150

Observation n°429 (Email) Par JEROME MORETTI
Publilégal N°252
M. Moretti, propriétaires des parcelles N° 2033, N° 2034 , N° 2036 et N° 583 sur AFA (section A?) constate qu'elles sont classées en agricole et demandent à ce qu'elles deviennent constructibles au moins en partie.
Cette enquête publique n'a pas vocation à rendre un avis sur la constructibilité des parcelles. Il a été impossible en outre de localiser ces parcelles sur la carte ESA (références erronées ou non mises à jour suite à division parcellaire (?). Il serait utile que la CDC localise et informe sur le classement de ces parcelles en ESA, et donne une analyse en retour sur la demande de M. Moretti, notamment pour la parcelle 583, qui semble en continuité d'une zone urbanisée, selon les relevés cadastraux joints.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°427

Observation n°430 (Email) Par José Tafani
Publilégal N°253
Mr José Tafani est propriétaire au lieu dit Chiosella à Muratello, commune de Porto-Vecchio, de la parcelle 2203.
La parcelle serait classée en ESA dans le projet.
Il souhaite que cette parcelle soit constructible pour agrandir sa maison (garage, chambre supplémentaire…), et pour ses enfants qui pourront y édifier leur demeure.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°431 (Email) Par LAURENCE TAFANI
Publilégal N°254
Mme LAURENCE TAFANI est propriété de la parcelle cadastrée section I N°331, commune de PORTO-VECCHIO, CIPPONU de MURATELLO qui serait classée en ESA.
Ce terrain est viabilisé, et trois regards d'eaux usées y sont installés, reliés à la station d'épuration de MURATELLO, et il existe déjà une construction de 3 696 m2 édifiée en 1979.
Elle envisage d'y construire sa résidence principale qui aura une surface habitable d'environ 180m2 et sollicite qu'environ 800m2, à 1000m 2 au moins soient rétablis en zone constructible sur les 6 320m2 existants, qui n'ont jamais été exploités en qualité agricole.

La commission rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des terrains, mais elle invite le maître d'ouvrage à confirmer le classement ESA et à apporter une réponse en retour à la présente demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°434 (Email) Par PANDOLFI
Publilégal N°257
Les intéressés demandent le retrait de la carte des ESA de la parcelle B 1461 située sur la commune de CASTELLARE di CASINCA lieu dit Noce. Ils évoquent pour ce faire « une erreur d'appréciation » dans la mesure où « cette parcelle constructible, que nous sommes en train de diviser en 2 lots de 1458 m2, est en zone urbanisée, non cultivable, bordée d'habitations, possède une route bétonnée avec accès direct a la voirie, l'eau potable, l'électricité, l'assainissement, réseau téléphonique etc ».
La commission invite le maître d'ouvrage à localiser le terrain et notamment à vérifier sa situation par rapport à la zone des ESA ; à analyser la demande au regard des motifs énoncés et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°439 (Courrier) Par Veronique PIETRI
Boite postale - Courrier n°29
Propriétaire des parcelles C-3270 et C-1943, sur Alata, construites pour elle et ses parents, Mme PIETRI souhaiterait construire pour son fils. Amenée à travailler sur le PLU d'Alata, elle évoque le diagnostic, les réunions publiques, le travail avec les services de l'Etat et l'adoption du PLU sans recours, et elle souhaite que le PLU reste le document de référence pour le développement de la commune.
La commission d'enquête rappelle qu'elle ne se prononce pas sur la constructibilité des terrains, toutefois, une analyse de la demande pourrait être faite en retour, avec une information si possible quant au zonage retenu par le PLU d'Alata pour ces parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°440 (Courrier) Par Stanislas ACQUAVIVA
Boite postale
Le propriétaire de la parcelle B 1204 sur le territoire de la commune de VESCOVATO demande le retrait de la dite parcelle de la carte des ESA et invoque les motifs suivants : -le terrain situé à proximité immédiate de la RT 20, en agglomération, est partiellement classé constructible dans le PLU communal -le terrain est viabilisé- le terrain est entouré sur trois de ses cotés de constructions réalisées ou en cours. La commission invite le maître d'ouvrage à vérifier la localisation de la parcelle B 1204 par rapport aux limites de la zone des ESA et aux espaces déjà bâtis, à analyser la demande présentée et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°444 (Email) Par Jean Pierre PIERANDRAI
Publilégal N°263
La famille PIERANDRAI demande une modification de zonage de ses parcelles C-838, 839, 840, 841 (et non la section A comme sur la 1ère page de son courrier - cf. carte) sur Pila-Canale classées en ESA, au titre que ces terrains ne présentent aucun intérêt agronomique, qu'ils sont situés dans une zone urbanisée déjà desservie par les équipements publics et qu'ils présentent une pente supérieure à 15 %. Par ailleurs, sont reportés des extraits de l'Avis PPA de la commune (cf. OBS N° 77) reprenant des arguments similaires. La zone concernée est au sud de la commune, hameau de Calzola.
Les parcelles semblent être en ESA, proche d'une tache urbaine (hameau). Cette observation mérite d'être analysée pour vérifier en quoi les éléments fournis pourraient s'avérer pertinents. Note : Les OBS 442, 444, 445, 446 , 447 et 448 émanent de propriétaires différents et concernent des parcelles différentes mais courrier et argumentaire identiques et se référant à l'Avis PPA de la commune (OBS N° 77).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°445 (Email) Par Emmanuel GUGLIELMI
Publilégal N°264
M. Emmanuel GUGLIELMI demande une modification de zonage de ses parcelles C 17 et 1064 classées en ESA, sur Pila-Canale, au titre que ces terrains ne présentent aucun intérêt agronomique, qu'ils sont situés dans une zone urbanisée déjà desservie par les équipements publics et qu'ils présentent une pente supérieure à 15 %. Par ailleurs, sont reportés des extraits de l'Avis PPA de la commune de Pila -Canale (cf. OBS N° 77) reprenant des arguments similaires. La zone concernée est au nord-ouest du village.
Les parcelles semblent être, selon la carte en annexe 6, a priori en ESA mais très proches de la tache urbaine du village. Cette observation mérite d'être analysée pour vérifier le classement en ESA et voir en quoi les éléments fournis pourraient s'avérer pertinents.
Les OBS 444, 445, 446 , 447 et 448 émanent de propriétaires différents et concernent des parcelles différentes mais courrier et argumentaire identiques et se référant à l'Avis PPA de la commune (OBS N° 77).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°446 (Email) Par JULES THOMAS GUGLIELMI
Publilégal N°265
M. JULES THOMAS GUGLIELMI demande une modification de zonage de ses parcelles C-41, C-1153 et A-791sur Pila-Canale (et non C-791 comme sur la 1ère page de son courrier - cf. carte) , classées en ESA, au titre que ces terrains ne présentent aucun intérêt agronomique, qu'ils sont situés dans une zone urbanisée déjà desservie par les équipements publics et qu'ils présentent une pente supérieure à 15 %. Par ailleurs, sont reportés des extraits de l'Avis PPA de la commune (cf. OBS N° 77) reprenant des arguments similaires. La zone concernée est au nord-ouest du village.

Si les parcelles C41 et 1143 semblent être, selon la carte en annexe 6 au sein ou proche d'un ESA, rien n'est sûr pour la parcelle A-791. Cette observation mérite d'être analysée pour vérifier le classement en ESA et voir en quoi les éléments fournis pourraient s'avérer pertinents.

Valerie SALVINI Lundi 15 juin 2020 à 16 h20 - Commentaire partagé

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°447 (Email) Par OCTAVIE SIMON
Publilégal N°266
Mme SIMON demande une modification de zonage de ses parcelles A 88 et 333 et C-22 classées en ESA, sur Pila-Canale, au titre que ces terrains ne présentent aucun intérêt agronomique, qu'ils sont situés dans une zone urbanisée déjà desservie par les équipements publics et qu'ils présentent une pente supérieure à 15 %. Par ailleurs, sont reportés des extraits de l'Avis PPA de la commune (cf. OBS N° 77) reprenant des arguments similaires.
Les zones concernées sont au nord du village, et semblent être classées en ESA, proche de la tache urbaine. Cette observation mérite d'être analysée pour vérifier en quoi les éléments fournis pourraient s'avérer pertinents.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°450 (Courrier) Par MICHEL TROJANI
Publilégal N°268
La personne indique être propriétaire de 3 parcelles situées à Lucciana , situées le long de la route principale d'accès à l'aéroport et entourées de zones construites. Il est indiqué que les terrains sont classés dans les secteurs d'enjeux régionaux et n'ont pas vocation à être classés agricole.
La commission demande à l'AUE de localiser les parcelles et de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°455 (Email) Par Isabelle Mondoloni
Publilégal N°272

Mme Isabelle Mondoloni a construit sa résidence principale sur la parcelle cadastrée AY118 sise sur la commune de Porto-Vecchio et qui fait l'objet d'un classement en ESA.
Or, le terrain est en pente de plus de 15%, il est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et par le tout à l'égout.
Ce terrain est bordé par des constructions individuelles au nord et au sud.
De plus, il n'existe aucune adduction d'eau de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse à proximité. Elle demande à ce que le terrain soit retiré des ESA pour que ses enfants construisent.

La commission rappelle que le retrait des ESA n'entraîne pas de facto la constructibilité des parcelles, mais elle souhaiterait que cette demande soit analysée par la CdC, en particulier au regard du bâti existant et de la pente de plus de 15%.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°463 (Email) Par CHARLOTTE MATTEI
Publilégal N°280

La propriétaire des parcelles cadastrées sous les numéros 1066 et 1069 de la section A, au lieu-dit Suale, commune de SORBO OCAGNANO, demande le retrait des dites parcelles de la carte des ESA au motif qu'elles "sont entourées de constructions et que leur contenance ne peut accueillir d'activité agricole". La pétitionnaire indique par ailleurs que ces terrains ont été intégrés "dans les zones constructibles lors de l'élaboration du PLU" et que "cette partie de la commune est hyper-urbanisée (réseau EDF, réseau d'eau potable) et un réseau d'assainissement y est d'ailleurs en cours de réalisation". A l'appui de sa demande, l'intéressée produit un CU daté du mois d'avril 2000 qui a justifié l'acquisition de ce terrain le 24 mai 2000, en vue d'une construction à usage d'habitation principale. La commission invite le maître d'ouvrage à localiser les parcelles en cause par rapport aux zones urbanisées, à analyser la demande présentée et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°465 (Email) Par François MARCAGGI
Publilégal N°282
M. Marcaggi, propriétaire de la parcelle B-815 sur Appietto souhaite en rendre une partie constructible. Un extrait cadastral a été ajouté dans l'OBS N° 1001 et rapatrié dans la présente observation. La commission d'enquête n'est pas vouée à se prononcer sur la constructibilité des terrains, toutefois elle invite le porteur de projet à éclairer M. Marcaggi sur le classement de sa parcelle au regard des ESA, et éventuellement à en donner justification, notamment vis-à-vis des constructions alentours.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°466 (Email) Par SAVELLI
Publilégal N°283
La demande vise au retrait de la carte des ESA des parcelles B1610 et B1920, commune de l'ILE ROUSSE, pour les raisons suivantes : - "situées en pleine ville, à 150 m du centre historique et à 220 m du marché couvert, à 150 m de la gare, à 50 m d'une école. Elles sont bordées sur 3 côtés par des immeubles". - "ne bénéficient pas de l'eau agricole et l'OEHC nous a indiqué qu'elle n'envisageait absolument pas de faire venir l'eau agricole en pleine ville de l'ILE ROUSSE. Elles ne peuvent donc être utilisées dans un but agricole. Elles ne peuvent pas non plus l'être dans un but agropastoral car, étant situées en ville, et accessibles par une route très passante, le Boulevard Jean Lançon, (qui sert à accéder au port), les animaux, lorsqu'ils doivent changer de pâturage, créeraient au mieux des embouteillages monstres, au pire des accidents." La commission souhaite connaitre l'analyse de la CDC en retour de cette demande, au regard des motifs invoqués, notamment la localisation des parcelles, et la remise en cause de la potentialité et de l'irrigation agricoles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°467 (Email) Par Catherine DELARUE
Publilégal N°284
Il s'agit d'une personne qui est propriétaire d'une parcelle située 3125 chemin de Cutaghjolu , de 5ha 49 a 00 qui ne sera plus jamais exploité de façon agricole. La propriétaire souhaite s'installer en Corse pour réaliser un projet de construction écologique et demande de rendre son terrain constructible. La commission rappelle qu'elle ne peut se prononcer sur la constructibilité d'un terrain et demande au maître d'ouvrage de faire une réponse à la requérante.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°469 (Email) Par ACHILLE GRAZIANI TIBURCE
Publilégal N°286
Le propriétaire des parcelles N° C31, C32, C33 commune de CAMPILE, hameau de Barchetta conteste le classement de ses terrains comme ESA alors que "des habitations y sont construites depuis plus de 15 années". La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser en retour la demande au regard du principal motif invoqué, à savoir la présence de constructions sur les parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°476 (Email) Par NICODEME BERGHEN
Publilégal N°293
Le propriétaire de la parcelle: F207, lieu dit Siola Polvarella hameau de Barchetta, commune de VOLPAJOLA, conteste l'intégration du terrain dans la zone des ESA. Il indique que la déclivité du terrain est supérieure à 15% et que celui-ci ne peut donc pas être classé en ESA. La commission demande au maitre d'ouvrage de localiser la parcelle par rapport à la partie urbaine du hameau de Barchetta, de la situer par rapport à la carte des ESA et de lui faire retour sur la demande présentée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°479 (Email) Par DALAKUPEYAN
Publilégal N°296
La Famille DALAKUPEYAN, demande le déclassement « ESA » pour les 8 parcelles suivantes, sur la commune de Piana :
• N° 1362 et N° 1041 (2 constructions existantes cadastrées : N° 1037 et N° 1038)
• N° 1361 (construction existante cadastrée : N° 1039)
• N° 1872 / 1873 / 992 / 1359 / 1358, pour les motifs suivants :
-Pente supérieure à 15%
-Zone située en pleine agglomération, entourée de constructions, avec un complexe hôtelier et un gite d'étape
-Parcelles N° 1362, N° 1041, N° 1361 construites
A l'examen de la carte du dossier (annexe 6), la parcelle 1362 semble être intégrée à la tache urbaine, les parcelles 104 et 1872 sont susceptibles d'être en ESA (ou en limite de zone), la parcelle 1361 est partiellement en ESA, la parcelle 1873 semble être en ESA, les parcelles 1359 et 1358 ne sont pas ESA. L'échelle ne permettant pas de certitudes, la CDC est invitée d'une part à donner des éclairages sur le classement en ESA des parcelles, d'autre part des éléments de réponse aux demandes formulées par la famille sur le retrait des parcelles qui seraient classées ESA.
(Doublon supposé identique à l'OBS N°478 - lien non fonctionnel).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°483 (Email) Par francois diani
Publilégal N°300
M. DIANI, propriétaire à Grosseto (Porticcio), constate le classement de sa parcelle A 4042 en ESA, et la conteste car, sa situation géographique et sa proximité d'habitations et de route rendent impossible toute agriculture. Son caractère de friche la rend peu propice à l'agriculture, ainsi que :
-l'absence d'eau agricole
-la nature argileuse et rocailleuse du sol
-la proximité de 2 autres parcelles (155 et 156) classées en zones boisées protégées
-la continuité de 3 lotissements et de plusieurs habitations, qui seraient gênées par les nuisances d'une activité agricole
-parcelle traversée par une ligne moyenne tension , un chemin communal, une route sur la partie haute, limitant l'activité entre les servitudes pour la ligne EDF.
Il conclut en décrivant pour cette parcelle son projet de zone à lotir, avec création de foncier, d'espaces verts, d'espaces de vie.
La commission rappelle en premier lieu que la présente enquête n'a pas pour objet de donner un avis sur des projets fonciers, mais sur le projet de carte ESA. Elle invite par conséquent le maître d'ouvrage à justifier auprès de M. Diani le classement de sa parcelle en ESA, et d'en étudier un éventuel retrait en analysant les arguments fournis, notamment l'absence de potentialité agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°485 (Email) Par Madeleine CARTON DE WIART
Publilégal N°302
Il s'agit de deux parcelle AH/0348 et AH/0349 , reçues en héritage par Mme Subert, dans le cadre de la succession de ROSSI Basile. La propriétaire veut conserver sa parcelle constructible.
La commission rappelle qu'elle n'est pas en mesure de statuer sur la constructibilité des terrains. Il est à noter Mme Subert apparaît dans l'observation N° 488 relative à des parcelles appartenant à la famille Rossi / Lorenroni / Christol. La commission demande au maître d'ouvrage d'examiner cette demande concomitamment à l'observation 488.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°487 (Email) Par ANTOINE BARTOLI
Publilégal N°304
M. BARTOLI s'interroge sur le classement en ESA de ses parcelles D 2338-2, D2379, D1886 et D2290, sises sur la commune de Bastelicaccia, toutes construites ou dotées d'un CU, et souhaite que la commune maintienne ces terrains en zone constructible, lorsqu'elle mettra son PLU en compatibilité avec le PADDUC.
La présente enquête n'a pas pour objet de donner un avis sur la constructibilité des terrains lors de la mise en compatibilité des PLU avec le PADDUC, mais la commission s'interroge toutefois sur le classement des dites parcelles toutes en effet partagées entre ESA et tache urbaine. Le questionnement de M. BARTOLI semble pertinent et il est attendu en retour une analyse de sa demande par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°499 (Email) Par Philippe ETTORI
Publilégal N°308
Mr Philippe ETTORI est propriétaire en indivis d'un terrain à Porto Vecchio sis au lieu-dit « U Ponte » en cours de partage avec les héritiers de Léopold ETTORI.
Ce terrain qui comprend les parcelles D127 à D135 + D705 d'une superficie totale de 123563 m² avec certaines parcelles partiellement construites ou réputées constructibles dans l'ex PLU, se trouve en plein dans la zone ESA, ce qui revient à lui ôter toute valeur.
Il conteste ce classement.

La commission attend en retour de la part du maître d'ouvrage une analyse de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°508 (Email) Par MARINA LAHITTE-LOUSTAU

Publilégal N°317

Mme LAHITTE-LOUSTAU, propriétaire de la parcelle B 166 -lieu-dit "GUALDO"à AFA (6 ha, 49 ca), classée ESA, demande , sur cette parcelle la constructibilité de 1500 m2, pour les raisons suivantes:

-Parcelle constructible depuis 1979 jusqu'à l'adoption du PADDUC en 2015

-Parcelle bordée sur trois côtés par des constructions de maisons individuelles en nombre (voir plan joint)

-Parcelle accessible et desservie les réseaux publics

-Parcelle contigüe n°1 B-157 est aussi classée en ESA mais avec 2000 m2 constructibles, donc avec constructions à venir qui cerneront davantage la parcelle de Mme Lahitte.

Avec le PADDUC, la rareté des terrains constructibles sur la commune d'AFA ne permet plus aux enfants du village d'y vivre, c'est désormais un luxe réservé aux plus riches.

La commission rappelle que la présente enquête concerne la carte régionale des ESA, et ne vise pas à donner un avis sur la constructibilité des parcelles. Toutefois, au regard de la demande, dont les arguments sont intéressants, la commission souhaiterait disposer en réponse d'éclairages du MO sur cette zone, en bordure de tâches urbaine (y compris pour la parcelle B 157).

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°516 (Email) Par Véronique HIS
Publilégal N°325 Les consorts HIS, propriétaires de la parcelle D-342 sur Eccica Suarella demande un déclassement des ESA de leur terrain, pour les raisons exposées dans le document en PJ (via leur avocat) :

-Le classement projeté en ESA ne pourrait être justifié par le seul fait que la parcelle a été anciennement classée en tant que tel dans la cartographie annulée

-L'absence de prise en compte de la situation juridique actuelle de la parcelle D 342 au regard des critères du PADDUC : parcelle D-342 en grande partie située en zone constructible de la carte communale d'ECCICA SUARELLA + existence d' autorisations d'urbanisme qui compromettent l'éventuelle potentialité agricole (arrêté de non opposition à déclaration préalable visant à une division en lots destinés à être bâtis, jugement du TA du 06 mars 2020, confirmant la légalité de cette autorisation / permis de construire tacite du 03 janvier 2018)

-Pas de caractère stratégique agricole de la parcelle : pentes de la parcelle supérieures à 15% sur ses parties Est et Nord, aucun réseau d'irrigation dans le secteur, parcelle en secteur urbanisé

-Illégalité de la délimitation des ESA puisqu'elle ne répond pas au caractère stratégique du développement de l'agriculture en raison parfois de la faible superficie des parcelles concernées, soit de leur emplacement inapproprié, ce qui est le cas de la propriété des consorts HIS.

La parcelle D342, au sud de la commune est en effet dans une zone ESA dans le projet de carte 2019, et proposée aussi comme telle par la commune dans son avis PPA. Les multiples arguments avancés par les consorts HIS interrogent toutefois sur le classement en ESA de la parcelle, une étude technique plus poussée par le maître d'ouvrage est souhaitable afin d'éclairer la commission d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°519 (Email) Par Louis LUCIANI
Publilégal N°328

Il s'agit d'une observation rédigée pour le compte d'un particulier par un cabinet d'avocat. Elle concerne les parcelles AS 39 au Lieudit « Route de la Gare » d'une superficie de 21 512 m², AS 66, 67 et 68 au lieu-dit « Canavagia » d'une superficie de 2 036 m² située sur la commune de Borgo.
L'observation commence par un rappel des jugements ayant conduit à l'annulation de la carte, suivi par un argumentaire indiquant:
-La non prise en compte des critères précisés au PADDUC pour le choix des terrains à classer en ESA
-Le fait que la parcelle AS 67 est déjà construite
-Le classement en zone UD de la parcelle AS 39 dans le PLU de la commune
-L'erreur d'appréciation classant les parcelles AS 39, 66, 67 et 68 en ESA, au regard des critères de pente et de leur potentiel agricole:
-Aucun réseau d'irrigation n'est identifié dans le secteur
-Aucune activité agricole n'a jamais été entreprise sur le site
-Que le classement ne présente aucun intérêt stratégique
-Que la parcelle est bordée par une zone Ns, la RT11, la RD 207 et par une zone UD
-Qu'un mur anti-bruit a été construit en séparation de la RT11
-La partie sud des parcelles fait partie des espaces réservés au PLU de la commune
-Les parcelles sont dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante et doivent permettre l'extension urbaine et/ou économique de la commune.
L'avocat de M Luciani demande le retrait des parcelles de la zone des ESA.

La commission attend de la part du maître d'ouvrage une analyse du document fourni en PJ, et d'être éclairée sur les raisons qui s'opposerait à retirer ces parcelles des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°520 (Email) Par MARIE CATHERINE COTI CHARTIER
Publilégal N°329
La famille COTI, propriétaire de la parcelle E-804 sur Coti-Chiavari, conteste le classement ESA de ce terrain aux motifs :
-que la pente est supérieure à 15% (de 21% à 124% cf. PJ)
-que la parcelle n'a aucune vocation agricole et qu'un CU a été délivré en 2001 (cf. PJ) -que la parcelle est entourée d'habitations
-que la commune intégrait dans son projet de PLU en 2017 la parcelle en zone urbanisée.
La parcelle semble en effet en ESA, son bord touche une tache urbaine de quelques habitations. La commission s'interroge principalement sur la pente et la vocation agricole du terrain et invite la CDC à fournir une analyse de la demande, en particulier sur le sujet des pentes.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°523 (Email) Par ERIC BONNEFONT-BIANCONI
Publilégal N°332
Mr ERIC BONNEFONT-BIANCONI est propriétaire indivis avec sa sœur de deux parcelles (situation cadastrale n° A 78 devenue n° AA 45 et A 2187 devenue n° AA 74 après remaniement), sises route de Sallecinque, CUTTOLI-CORTICHIATTO.
Il a présenté le 6 juin 2019 une déclaration préalable, en vue de construire sur une partie de la parcelle cadastrée n° A 2187 (3280 m²), qui lui a été refusée à cause du projet de classement en « zone agricole stratégique » de ses parcelles.
La décision du maire et la non réponse à son recours gracieux motivent actuellement un recours près le Tribunal administratif de Bastia, en contestation des motifs de sa décision en ce que les parcelles, sont actuellement classées en zone UC (révision du PLU en date de 2015 non mis en conformité avec le PADDUC).

La commission n'a pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, et la présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°526 (Email) Par LOUIS PAOLI
Publilégal N°335

La parcelle A 0826 de la commune de TAGLIO ISOLACCIO comme ses voisines A 0825 et A 0827 sont bordées par la RT 10 à l'Est et par des parcelles urbanisées à l'ouest et au sud, constituant un hameau englobant les lieudits San Piovanaccio, Terra Rossa et Fiume d'Olmo.
Aux réunions d'information sur l'élaboration du PLU a retenu que les zones agricoles devaient respecter une zone dite tampon entre elles et les zones urbanisées.
Il semble évident que la RT 10 constitue parfaitement cette zone tampon.
Or, comme on peut le voir sur le plan cadastral ces parcelles sont très proches des habitations et ne peuvent donc pas conserver un caractère agricole qui serait une source de gêne et de pollutions diverses pour les habitants.
La commission est en attente d'une réponse sur l'aspect rupture "tampon" et sur la demande particulière.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°530 (Email) Par Marie-Paule Biancarelli
Publilégal N°339

Mme Marie-Paule Biancarelli est propriétaire des parcelles section F7 Porra, numéros 819, 821, 822 sur le secteur de Porra, commune de Porto-Vecchio.
Elle conteste le classement en ESA notamment, car les parcelles sont entourées de bâtis sur les parcelles section F7 Porra, numéros 819, 821, 822.

Il est demandé en retour de la part CDC une analyse de cette demande de contestation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°534 (Email) Par Pascal CLEMENT
Publilégal N°343
L'observation traite de la parcelle section E1752 d'une surface de 10698 m2 située sur la commune de Prunelli di Fiumorbu Le propriétaire indique :
- qu'elle se trouve classée en zone UD du PLU, (urbaine et constructible)
- la E17562 dispose d'un permis de construire N°PC2B5117S0073T01 , avec une construction en cours. Le propriétaire s'interroge sur la valeur agricole d'un tel terrain et sur la possibilité de l'exploiter.

La commission demande à être éclairée au sujet du classement ESA d'une parcelle en cours de construction et disposant d'un permis de construire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°536 (Email) Par Marie Toussainte Casanova
Publilégal N°345
Mme Casanova demande que seule une partie de sa parcelle D9 sur Eccica-Suarella soit en ESA, et qu'une partie de sa parcelle C419 ne soit pas en ESA (en vue de construire), pour les motifs suivants :
-zone construite, parcelle D9 en limite de route
-pas d'irrigation, pas de culture, pas de déclaration de surface agricole
-parcelle D9 en zone U de la carte communale
-raccordement aux réseaux.
La commission rappelle que le non classement en ESA ne rend pas forcément les terrains constructibles, et que la présente enquête n'a pour objet la constructibilité des parcelles. Toutefois, à l'examen des cartes du dossier en annexes 1 et 6, il semblerait que le secteur concerné soit proche d'une tache urbaine, et en limite de zone ESA, sans que l'échelle au 1/500000 ne permette de localiser les parcelles évoquées. Il conviendrait dans un premier temps que le classement ESA soit confirmé par le maitre d'ouvrage. D'autre part, si ce classement est avéré, et au regard des PJ fournis par Mme Casanova, une analyse technique de la demande est attendue (pentes, distance entre les constructions, bâti, zone U de la carte communale...) pour éclairer la commission d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°537 (Email) Par André LECA
Publilégal N°346
Demande de M. Leca équivalente à l'OBS N° 535 pour les parcelles cadastrées section A n°1232, 1233 ainsi qu'une portion des parcelles cadastrées section A n°1234 et 965, sur Appietto, avec demande de retrait des ESA :
-la parcelle A 1233 supporte une construction (cf. PJ n°1). On compte d'ailleurs environ 5 habitations sans discontinuer, entourant cette parcelle (au nord, est, sud) ;
-la parcelle A 965 supporte une voie de desserte des parcelles de terre mentionnées plus haut, et par conséquent ne peut constituer un lieu propice à l'agriculture.
La carte en annexe 6 du dossier permet difficilement d'identifier le classement en ESA ; en revanche, les parcelles sont contiguës à une tache urbaine, et la PJ (photo aérienne) montre bien le bâti alentours et la construction sur la parcelle A 1233. Il conviendrait que le maître d'ouvrage vérifie dans un 1er temps le classement puis analyse plus finement la demande afin que la commission d'enquête se prononce.
Note : ajout de la PJ de l'OBS N°890 (même photo, mais zoom différent).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°539 (Courrier) Par Michel Assainte
Publilégal N°348
Mr Michel Assainte est propriétaire de la parcelle AY 43 sur la commune de Porto-Vecchio, au hameau de Bocca dell Oro.
Il conteste le classement en ESA car la parcelle est située au plein cœur du hameau, en plein espace bâti, et compte tenu de la petite superficie de la parcelle, aucune activité agricole ne pourra raisonnablement être envisagée.

Le maître d'ouvrage pourra apporter une analyse en retour à cette demande, au regard du secteur de la parcelle et de sa faible superficie.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°541 (Email) Par JEROME PAOLI
Publilégal N°350
Il s'agit de parcelles situées lieu-dit San Piovanaccio, n°A403-404-674-690, sur la commune de Taglio-Isolaccio. Le propriétaire indique qu'elles sont en limite immédiate de zones construites et demande que ses parcelles soient constructibles.
La commission indique qu'elle ne se prononce par sur la constructibilité des terrains, mais demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles et d'éclairer la commission sur la demande de Mr Paoli.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°542 (Email) Par Dominique COLTELLONI
Publilégal N°351
Mr Dominique COLTELLONI est propriétaire de deux parcelles au village de Tolla : parcelle 104 (classée en zone constructible par le PLU actuel) et parcelle 347 (classée en zone constructible par le PLU actuel). Il demande leur maintien en zone constructible.

La commission rappelle qu'elle n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, la CdC pourrait toutefois confirmer le classement en ESA de ces parcelles, et éventuellement les justifier.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°543 (Email) Par Jean-Baptiste Tafani
Publilégal N°352
Mr Jean-Baptiste Tafani est propriétaire à Porto Vecchio de la parcelle cadastrées F2969 qui a été classée ESA dans le Padduc de 2015.
Les parcelles de ses enfants sont elles aussi classées en ESA alors qu'elles sont déjà construites : F2967 F2344 (Tafani Lucie), F2966 F2345 (Tafani Gabrielle), F 2968 F2346 (Tafani Marie Noëlle).
Il conteste la potentialité agricole des parcelles et indique que certaines parcelles sont artificialisées, il propose l'annulation du classement ESA pour toutes ces parcelles.

Cette demande mérite une analyse en retour de la part du porteur de projet, notamment au regard de l'artificialisation annoncée des terrains, et de l'absence de leur potentiel agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°544 (Email) Par CHARLES RENOSI
Publilégal N°353
Propriétaire de la parcelle A 0827 située sur la commune de Taglio-Isolaccio, informe que cette parcelle bénéficie de toutes les commodités (eau, électricité, tout à l'égout) Après avoir dans un premier temps été constructible, tout investissement à été bloqué par le gel d'une partie du terrain en prévision du passage de la future 4 voies.
En l'absence de positionnement sur la carte, la commission est en attente en retour d'une analyse de cette demande de remise en cause de classement en espace agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°546 (Email) Par DOMINIQUE TOMASI
Publilégal N°355
SITUE AU NORD DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE TRAGONE, AU SUD DU STADE DE L'ASPTT, A L'EST DE LA RTT 11 ET DE LA VOIE FERREE. REFERENCE CADASTRALE DE LA PARCELLE : 000C1414
CONTENANCE CADASTRALE : 9568 METRES CARRES.
SON CLASSEMENT EN ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES EST UN NON SENS AGRONOMIQUE ET ECONOMIQUE QUI GELE LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT DE CETTE PARCELLE.
CETTE ERREUR A ETE INDUITE PAR LE DOCUMENT UTILISE POUR UN ZONAGE QUI DATE DE PLUS DE TRENTE ANS ET DONT LES POTENTIALITES AGRONOMIQUES ET AGRICOLES DE L'EPOQUE (1980) ONT EVOLUE.
À la lumière de l'expertise jointe à la demande, la commission demande en retour de l'AUE une analyse qui justifierait de maintenir le classement de ce terrain en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°547 (Email) Par FRANCOIS NERI
Publilégal N°356
M. Neri, propriétaire de la parcelle AD 294 sur la commune de Pietrosella, en demande le retrait des ESA au motif qu'elle fait l'objet d'un permis d'aménager (PA02A22817D0002 du 7 novembre 2017), que les maisons sont en cours de construction, et que les parties non bâties ont une pente supérieure à 15%.
La zone est effectivement ESA, la demande peut paraître pertinente, au regard de l'urbanisation en cours et des pentes ; la commission s'interroge et souhaiterait une analyse et une réponse en retour de la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°553 (Email) Par SABINE PAOLI MONDOLONI
Publilégal N°362
La famille PAOLI sollicite le déclassement des ESA de l'ensemble de la parcelle Section A n° 1027 à Afa pour les motifs suivants :
1°) Parcelle déjà urbanisée et occupée en résidence principale, et seule la partie construite du terrain fait partie de la tache urbaine (frais de succession calculés sur la base d'une parcelle constructible).
2°) Terrain ne présentant pas de pente inférieure à 15% (PJ n°1), sans possibilité d'irrigation en eau brute (carte en PJ n°2), ni de possibilité d'exploitation agricole ou de déclaration de surface ou de bail à ferme, de par sa superficie (5 500 m2)
3°) La tache urbaine retenue ne tient pas compte des nouvelles constructions autorisées en 2019, non loin du terrain, devant être classé en AU par le projet de PLU (PJ n° 3).
La famille PAOLI conteste la contre-proposition de la commune d'Afa qui consiste à exclure de l'ESA une partie du terrain en amont (A 448) qui est compris dans un espace totalement vierge et ne représente pas une pente supérieure à 15%, qui est fort exploitable et s'inscrit dans un secteur agro-pastoral. En outre, elle note que le terrain immédiatement contigu (A 1028) qui présente les mêmes caractéristiques que le leur ne figure pas en ESA.
Les interrogations de la famille PAOLI soulèvent la question de l'élaboration de la tache urbaine, qui peut conduire à "couper" une parcelle en 2, ce qui est d'ailleurs aussi le cas de la parcelle A 1028 évoquée dans l'observation, et qui, à la lecture de la carte ESA du dossier (annexe 6), relève du même classement partagé entre ESA et tache urbaine. La commission invite la CDC à apporter des réponses, sur la demande formulée et les arguments avancés dans cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°555 (Courrier) Par Berthe Mondololoni
CDC - Registre Sotta - Observation n°2
Mme Berthe Mondoloni est propriétaire de la parcelle : C1125 -sur la commune de Pianottoli Caldarello.
Elle conteste le classement de la parcelle en ESA au motif : - Classée en zone constructible sur la carte communale,
- Parcelle non irriguée en eau brute, sans potentiel agricole
- Elle contient énormément de cailloux et de bosquets, ce qui n'est pas propice à l'agriculture.

La commission invite le maître d'ouvrage à fournir une analyse en retour de cette demande de déclassement ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°558

Observation n°556 (Courrier) Par Christian Homsy
CDC - Registre Sotta - Observation n°3
Mr Christian Homsy, venu en permanence, souhaite savoir si sa parcelle cadastrée C1821 dans le hameau de Pietra Nera sur la commune de Porto Vecchio est classée en ESA.

Après un zoom sur la carte, il semblerait que non, mais la commission demande au maitre d'ouvrage de bien vouloir confirmer cette réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°558 (Courrier) Par Gilles Chiesi
"cette observation est rattachée à la n° 555 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°560 (Courrier) Par Murgia
CDC - Registre Sotta - Observation n°7
Mme Murgia propriétaire des parcelles B1264 et 1265 sur la commune de San Gavino di Carbini, s'interroge sur les raisons du déclassement partiel des ESA de sa parcelle 1265, par rapport à la carte 2015.

La commission souhaiterait que des éléments apportés par le maître d'ouvrage éclairent cette question.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°563 (Email) Par MARIE-FRANÇOISE BOURGEOIS
Publilégal N°365
L'observation s'intéresse à 2 parcelles situées sur la commune de Lucciana : BC 9 d'une superficie de 4654 m² et BC 10 d'une superficie de 387 m². Les parcelles ne semblent pas être classées en ESA, en revanche les propriétaires souhaiteraient s'en assurer et que cette décision soit inscrite dans le document de modification du PADDUC.
La commission demande au maître d'ouvrage de vérifier le classement de ces parcelles et porter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°571 (Email) Par Jean-Toussaint MATTEI
Publilégal N°214 Cette observation vient en complément des observations 142 et 152 (courrier + cartes cadastrales), le document joint est donc à considérer dans le cadre de ces observations.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°142

Observation n°576 (Email) Par FAMILLES MONDOLONI/NERI/MATTEI
Publilégal N°378
Les FAMILLES MONDOLONI/NERI/MATTEI sont propriétaires de 3 parcelles sur la commune d'Ajaccio lieu-dit Pratti cadastrées sur la section B et portent les numéros 118, 122 et 175.
Ces parcelles se trouvent contigües à plusieurs villas et lotissements et à proximité d'un établissement de santé (Casarella).
Ils demandent que leurs parcelles ne soient pas classées en ESA, pour construire.

La commission rappelle qu'un non classement ESA n'induit pas la constructibilité, toutefois la demande de retrait des ESA pourrait être étudiée en retour par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°579 (Email) Par FRÉDÉRIC CECCARELLI
Publilégal N°381
Classement de certains des lots situés lieu-dit-Subigna (285-286-61-60-59-58-57-62-181-182-86-63-64-65-66-86) en ESAT.
Ce classement est inappropriée et dénoncé par la famille CECCARELLI.
La commission ne pouvant identifier avec certitude ces terrains sur la carte des ESA, une analyse en retour de l'AUE est attendue.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°581 (Email) Par Valérie Sauli
Publilégal N°383

Mme Valérie Sauli est propriétaire de la parcelle H 965 au lieu-dit Petra d'Arca sur la commune de Porto-Vecchio.

Parcelle d'environ 4000 m2 où on lui a délivré un permis de construire il y a de nombreuses années afin d y construire sa résidence principale.

Ce terrain est plat, en bord de route, non inondable.

Il est à l'identique des terrains voisins où il a été construit 4 maisons.

Sa parcelle serait classée en ESA, ce qu'elle conteste, car elle voudrait construire.

Un retrait des ESA n'entraîne pas forcément la constructibilité des parcelles ; le maître d'ouvrage pourrait toutefois apporter une réponse à la contestation formulée.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°582 (Email) Par MICHELLE-PIERRETTE GRAZIANI
Publilégal N°384

Demande de retrait de la carte des ESA de la parcelle N° C 34 située sur le territoire de la commune de CAMPILE, hameau de Barchetta, en raison d'une pente " très supérieure à 15%". La commission invite la Collectiviré de Corse à vérifier la localisation du terrain par rapport à la carte des ESA, à analyser la demande au regard du motif invoqué et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°585 (Email) Par Charlie STOYANOVITCH
Publilégal N°387
La demande porte sur :
- 2 parcelles (58/59) concernées par un projet de lotissement sur la commune de Prunelli di Fiumorbu.
- 1 parcelle (1485) sur la commune de Santa Maria Poggio qui fait l'objet d'une demande de division parcellaire.

Un permis d'aménager a été demandé pour les 3 parcelles et est conduit par un cabinet de géomètre. Dans son observation, la commune de Prunelli di Fiumorbu ne parle pas des parcelles 58 et 59. La commission demande au porteur de projet de faire une analyse de cette demande et d'apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°587

Observation n°587 (Email) Par Charlie STOYANOVITCH
Publilégal N°389
Concernant la parcelle C n° 1485 sise commune de SANTA-MARIA-POGGIO, qui a fait l'objet de division foncière pour la création de lots à bâtir.
Des acquéreurs ont d'ores et déjà déposés des permis.
Sur le dernier lot, dont nous restons propriétaires, nous avons sollicité le Cabinet Hugo Petroni, géomètre-expert, afin de procéder au dépôt d'un permis d'aménager.
Cette propriété est située en continuité de constructions existantes, c'est pourquoi nous souhaiterions que ce terrain ne soit pas touché par les ESA.
Concernant cette zone qui parait fortement urbanisée et du terrain qui bénéficie d'un permis d'aménager dans une zone constructible, une analyse en retour de l'AUE est attendue par la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°591 (Email) Par FRANCOIS NERI
Publilégal N°393
M. Neri, propriétaire des parcelles AD 153 et 33, en bord de mer, sur la commune de Pietrosella, en demande le retrait des ESA aux motifs :
- que la parcelle n°133 fait l'objet d un permis de construire PC 02A22817D0010 du 05/05/2017 et que la construction a débuté (en PJ déclaration d ouverture de chantier)
-que la parcelle n°53 est contiguë à du bâti et que le dénivelé est supérieur à 15 %.
La zone est effectivement ESA, la demande peut paraître pertinente, en particulier pour la parcelle AD 133 ; la commission s'interroge et souhaiterait une analyse et une réponse en retour de la part de la CDC à la demande de M. Neri pour les 2 parcelles.
(En doublon de l'observation N° 547 car même demandeur, même type de demande).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°596 (Email) Par Philippe SAULI
Publilegal N°398
Mr Philippe SAULI est propriétaire d'une parcelle construite cadastrée BI 74 hameau d'ARCA, commune de PORTO-VECCHIO.
Cette parcelle qui serait classée en ESA est occupée par sa maison depuis le mois de juillet 1994, dans le prolongement direct du hameau d'Arca et entouré de maisons sur les parcelles 72, 73, 128, 1113, ce qui lui semble être incompatible avec ce classement.
Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet mais la commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande en l'état.

Pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet et la confirmation que l'artificialisation indiquée a bien été prise en compte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°597 (Email) Par Celine Lantieri Marcovici

Publilegal N°399

Mme Celine Lantieri Marcovici est propriétaire d'un terrain sur la commune de Bonifacio, lieu-dit Carpa, parcelles J99, J100, J101, actuellement classé en zone NN au PLU de la commune de Bonifacio (document approuvé le 13.07.2006) et qui apparaît sur la carte sous la dénomination forêt et non en ESA.

Ces parcelles font l'objet d'une activité agricole, c'est pour cela qu'elle sollicite d'en tenir compte lors de l'établissement des ESA.

Le demandeur indique que ses parcelles classées en NN au PLU, alors qu'elles sont exploitées.

La commission souhaite que le maître d'ouvrage vérifie le classement des dites parcelles au regard des ESA, et le justifie.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°598 (Courrier) Par MURIEL GIOVANNI

Publilegal N°400

"des erreurs d'appréciation ont été faites sur certaines parcelles sises sur la commune de Ventiseri (AE 454 et AI 216) . Elles sont actuellement classées en ESA alors qu'elles ne répondent à aucun des critères requis par le règlement des classement des ESA."

s'il semble possible de lire sur la carte que la tache urbaine pourrait possiblement inclure cette parcelle, la commission souhaite que l'AAUE examine finement cette situation pour lui donner les éléments en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°600 (Email) Par Antoine TAFANI

Publilegal N°402

Mr Antoine TAFANI est propriétaire de parcelles sises Commune de PORTO-VECCHIO : - Section A, numéros 1140 et 1141 - Section H, numéros 1048 et 1345 - Section I numéro 1714.

Il conteste l'éventuel classement en ESA de ses parcelles et particulièrement celui de la parcelle section I numéro 1714, d'une grande superficie, ayant servie à une époque à l'agriculture, se trouve aujourd'hui en plein cœur du village de Muratello.

Entourée de maison.

Face à l'école maternelle et primaire du village et à un lotissement privé, la mairie avait classé cette parcelle en zone U de son PLU avant que celui-ci soit annulé par la juridiction administrative.

La commission attend une réponse en retour du porteur de projet sur cette demande, au regard de sa localisation principalement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°601 (Email) Par LORENZINI
Publilegal N°403
propriétaire d'une terrain de 16325m2 au lieu-dit Listenchiccio RT 10 VIX 20240 Ventiseri.
Reference cadastrale 000 AE 248.
Ce terrain de forme triangulaire était à l'origine constitué de 2 lots distincts, l'un classé agricole, l'autre non. A ce jour les ¾ du terrain ont été classés agricole ne laissant que la pointe constructible soit +/- 3500 m2 sur 16325m2.
Malheureusement la pointe ne permet pas d'envisager la moindre construction puisque il n'y a plus les distances réglementaires par rapport à la route territoriale.
à rapprocher de la 613 et 978
il serait souhaitable d'examiner cette demande que la commission ne peut réellement situer sur la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°978

Observation n°602 (Email) Par Philippe SAULI
Publilegal N°404
Mr Philippe SAULI est propriétaire d'une parcelle construite cadastrée H 1459 hameau d'ARCA, commune de PORTO-VECCHIO .

Cette parcelle serait classée en ESA, dans le prolongement direct des parcelles 965, 1130, 1131 et 1136 construites, ce qui lui semble être incompatible avec ce classement.
Il demande le déclassement et la constructibilité de sa parcelle.

La commission attend en retour du maître d'ouvrage, une étude de cette demande, bien qu'elle ne pourra statuer sur la requête de constructibilité.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°603 (Email) Par Xavière MELA
Publilegal N°405
Mme Xavière MELA est propriétaire de la parcelle H 1330 FORCONE à Mela commune de PORTO VECCHIO.
Elle demande le déclassement de sa parcelle des ESA, pour construire.
Cette parcelle se trouve, d'une part à moins de 100m des habitations, par conséquent la présence de bâti ayant pour conséquence de rendre impossible l'emploi de produits phytosanitaires, compte tenu de la nouvelle règlementation de décembre 2019 concernant les ZNT (Zone de Non Traitement), gelant de facto les 100 mètres les plus proches des habitations.
D'autre part, cette parcelle est boisée et rend difficile l'emploi d'engins mécanisés et tout type d'exploitation agricole.
Il est également important de noter que cette parcelle est traversée par le tout à l'égout ce qui rend impossible toute exploitation agricole.

La commission rappelle qu'un déclassement des ESA ne rend pas un terrain constructible, mais elle souhaite une analyse en retour de la CdC de la demande de retrait.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°608 (Email) Par Muriel et Jean-Georges Giovanni.
Publilegal N°410
L'observation traite des parcelles E 960, E 962 et D 702, propriété de Muriel et Jean Georges Giovanni (Serra di fiumorbu). Dans les PJ, on trouve :
- un courrier d'observation
- un rapport d'expertise
- des photos des parcelles
- une cartographie des pentes
- un extrait du cadastre et un plan de situation
- un avis positif du syndicat d'électrification
- une attestation positive pour le raccordement à l'eau
- une partie d'un dossier de permis de construire.

Il est indiqué qu'il s'agit d'une erreur d'appréciation, au regard :
- des critères de classement ESA , auxquels les parcelles ne correspondent pas, rapport d'expertise à l'appui
- du fait que certaines parcelles attenantes ne sont pas classées ESA alors qu'elles conviennent aux critères.

La personne demande de corriger cette erreur pour permettre la création de résidences principales et l'extension d'une structure de tourisme.
Compte tenu de l'ensemble des points évoqués, la commission demande au maître d'ouvrage de motiver en quoi cette zone doit être classée ESA et d'apporter une réponse au demandeur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°609 (Courrier) Par PHILIPPE SAULI
Publilegal N°411

Mr SAULI Toussaint, demeurant à Sotta, propriétaire des parcelles H 374 et 377 situées au hameau de Pianelli, commune de PORTO-VECCHIO conteste en son nom et celui de ses cousins, la mise en ESA de ces terrains.
Les arguments opposés sont les suivants :
- elles se situent dans la limite du panneau de sortie/entrée du hameau de Pianelli,
- elles sont au bord de la route,
- elles sont entourées de terrains construits tout autour, à des distances allant de très proches à un peu plus éloignées, ainsi que l'atteste le document fourni…
Il est à noter qu'aucun document n'est joint à l'observation, alors que c'est annoncé dans l'observation.

La commission demande au maître d'ouvrage de bien vouloir fournir des éléments d'analyse en retour à cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage:

Commentaire de la commission d'enquête:

Observation n°612 (Courrier) Par ALEXANDRE ORSINI
Publilegal N°414
Le propriétaire de la parcelle F 866, située sur le territoire de la commune de CALENZANA, demande que ce "terrain reste en terrain agricole et ne passe pas en terrain naturel". La commission demande à la Collectivité de Corse de vérifier la localisation de la parcelle par rapport à la carte des ESA et de lui faire retour.

Observation n°613 (Email) Par ÉMILIE ET MELANIE LORENZINI
Publilegal N°415
Commune de Ventiseri : "Ces espaces n'ont aucune vocation à être cultivés en leur configuration actuelle ,car fortement urbanisés, ne revêtent aucun intérêt agronomique particulier justifiant un classement en zone ESA. présentent une pente supérieure à 15%, réduisant leurs potentialités agricoles.
chaque parcelle présente une superficie inférieure à un hectare ce qui réduit considérablement les possibilités d'implantation d'une activité agricole viable ne serait-ce qu'en raison des seuils minimums prévus par les instances agricoles, enclavées à proximité immédiate d'habitations situées de part et d'autre, proches des divers équipements publics, école, centre médical, pharmacie, supermarché, et pourvues d'un dispositif de tout à l'égout tandis que parcelles voisines cadastrées section A 783, A 1150, A 1149, A 818, A 934, A 935, A 1016, A 1017 bénéficient quant à elles d'un zonage en zone urbaine,
pour ces raisons, demandent le déclassement des ESA de ces parcelles.
la commission demande au porteur de projet de lui donner en réponse les éléments d'appréciation en fonction des critères et arguments évoqués.

Observation n°614 (Email) Par Jacques et Laurence RENUCCI
Publilegal N°416
M. et Mme RENUCCI, propriétaires de la parcelle C 36 à Serra-di-Ferro, contestent son classement en ESA pour les raisons suivantes :
-elle est en limite de zone urbanisée et n'a jamais fait l'objet d'une exploitation agricole
-elle a une pente de 20% -sa végétation est homogène

-elle ne dispose pas d'irrigation

La parcelle, selon la carte fournie par les Renucci, est partiellement classée en ESA, proche du village. Son classement peut interroger, notamment au regard de la pente et de sa potentialité agricole, arguments que la commission aimerait voir faire l'objet d'une réponse technique en retour de la CDC.

Observation n°615 (Email) Par TRAMONI

Publilegal N°417

Mr TRAMONI est propriétaire d'une parcelle sise sur Bonifacio, au lieu-dit "Sconzipio", initialement cadastrée J 701 et actuellement constructible sur le PLU de la commune.

Cette parcelle a fait l'objet d'une division en trois nouvelles parcelles suite à un partage familial : la parcelle J 968 donnée où a été édifiée en 2018 une maison, la parcelle J 969 pour laquelle vient d'être délivré un permis de construire, et la parcelle J 967 qui a été donnée et pour laquelle il n'a pas encore été déposé de permis.

En visualisant le projet de PADDUC, il semblerait que les trois parcelles soient classées en ESA, ce que M. Tramoni conteste.

La commission souhaiterait que le porteur de projet confirme le classement en ESA de ces parcelles, et, si c'est avéré, en étudie la demande de retrait notamment au regard de la construction existante et du permis de construire délivré.

Observation n°618 (Email) Par Marie-Jeanne MARNE

Publilegal N°420

Les propriétaires du terrain constitué par les parcelles cadastrées A516, A519, A520 et A521 sises sur le territoire de la commune de LORETTO di CASINCA demandent le retrait de ces parcelles de la carte des ESA cra elles n'ont " jamais eu de vocation agricole" compte tenu de leur déclivité naturelle .Ils proposent en compensation de classer en ESA d'autres parcelles leur appartenant "à savoir les parcelles B978, B979 et une partie de la B1008 pour une surface totale équivalente (parcelles qui semblent être dans la continuité du zonage ESA)".

La commission note la démarche de compensation suggérée par les propriétaires ; elle invite le maître d'ouvrage à analyser techniquement la proposition (notamment la localisation des terrains pouvant faire l'objet d'une compensation) et à lui faire retour.

Réponse du maître d'ouvrage:

Commentaires de la commission d'enquête:

Observation n°621 (Email) Par Marie Louise Rocca Serra

Publilegal N°423

Mme Marie Louise Rocca Serra est propriétaire des parcelles Section C nº 2439, 2440 et 1726 dans le secteur Arutoli, route de Muratello sur la commune de Porto Vecchio, et demande à ce qu'elles restent constructibles.

Elle indique que ses parcelles n'ont pas été identifiées par l'étude SODETEG mentionnée dans les documents du PADDUC au motif qu'elles auraient un potentiel agricole et qu'il a été accordé récemment un permis de construire sur la parcelle Mitoyenne C 2382 pour la construction de 5 logements, ce qui place ses parcelles en continuité du bâti existant.

Il est à préciser également que sur la parcelle mitoyenne C 1726 est construite sa résidence principale dont le permis nº 2A 24701R0260 a été accordé le 02/07/2002.

Il ressort des différents documents ci-joints, que le secteur concerné comporte de nombreuses constructions et espaces artificialisés et se caractérise par une démographie soutenue.
Pour elle, ce secteur comporte non seulement des habitations individuelles et collectives, mais également des commerces et des locaux d'activité, y compris les parcelles C 2439, 2440 et ne peut donc être considéré comme un ESA.

Comme semble le préciser le demandeur, la présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle.
Le demandeur signale des documents joints qui ne sont pas intégrés à cette observation, mais le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC au vu des arguments présentés et particulièrement la possibilité d'extension urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage:

Commentaire de la commission d'enquête:

Observation n°622 (Email) Par GIRARD
Publilégal N°424
M. et Mme Girard, propriétaires de la parcelle A682 sur Loreto-di-Tallano, constatent qu'une partie de leur parcelle est en ESA et demandent à ce que la totalité de leur terrain soit constructible, leur maison ayant été construite en 2013 sur cette parcelle.
Si la commission n'a pas à se prononcer sur la constructibilité du terrain (hors champ de l'enquête), elle partage l'interrogation de la famille Girard sur le classement partiel en ESA de cette parcelle construite et en souhaiterait une justification en retour.

Observation n°623 (Email) Par DAVIA DEVERDINE
Publilégal N°425
Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles B1610 et B1920 , sises sur le territoire de la commune de l'ILE ROUSSE, pour les raisons suivantes:
-"les deux parcelles qui forment un seul et même ensemble d'environ 2 ha, sont bordées sur 3 de ses cotés par des habitations "
-elles sont "situées directement sur la voie urbaine d'accès(le boulevard Lançon) à l'unique port de passagers et marchandises de la Balagne"
-elles n'ont "pas d'accès à l'eau agricole" et sont "situées en zone urbaine à 150 mètres du centre",
-elles apparaissent comme une opportunité pour le développement raisonné de la ville à court et moyen terme.
Au regard des arguments énoncés par la pétitionnaire, la commission invite le maitre d'ouvrage , après avoir vérifié la localisation des terrains en cause par rapport à la carte des ESA, à procéder à une analyse de la demande et à lui faire retour.
Réponse du maître d'ouvrage:

Commentaires de la commission:

Observation n°624 (Email) Par Marie-Ange FINELLI
Publilegal N°426

Mme FINELLI demande le maintien de sa parcelle D1433 sur Eccica-Suarella en zone constructible, ainsi qu'il ressort de la contre-proposition faite par le maire en date du 06.08.2019 (avis PPA) aux motifs suivants :

-parcelle constructible depuis plusieurs années puis ESA depuis fin 2018 ; or, permis de construire accordé (PC-02A104-19-00006)

- partie haute du terrain enclavée donc impossibilité d'y pratiquer une activité agricole ou pastorale
- existence en limite de clôture supérieure d'un lotissement de maisons d'habitations
- existence de l'école communale (à environ 70 mètres)
- terrains limitrophes avec présence d'habitations ou terrains (avec permis de construire)
- existence des VRD (électricité, téléphone, eau potable)

PJ : vue aérienne, permis accordé par la commune, avis PPA Eccica (août 2018).

La commission d'enquête rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, mais la carte des ESA. Elle s'interroge sur l'information de Mme Finelli quant à la date de classement en ESA : 2018 ? La nouvelle carte proposée par la CDC date de 2019. La parcelle semble être en effet en ESA et en limite de tache urbaine, la commission souhaiterait des éclairages par une analyse plus fine de cette demande, notamment au regard de l'artificialisation de la zone, du permis de construire et de la proposition faite par la commune dans son avis PPA (zone proposée au retrait des ESA au vu des zones constructibles de la carte communale de 2008).

Observation n°626 (Courrier) Par Jean Tafani

CDC - Registre Sotta - Observation n°9

Mr Jean Tafani est propriétaire d'une parcelle section H n° 1290 Renagiolo de Muratello, à Porto Vecchio en vue de construire les maisons de ses enfants à moins de 50 mètres de la dernière habitation d'un groupe d'une quinzaine de maisons.

Il indique également avoir obtenu une division parcellaire accordée par la mairie de Porto Vecchio sous le n°DP 02A 247 11 en 2011.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC notamment sur la situation de la division parcellaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°627 (Courrier) Par Toussainte Serra
CDC - Registre Sotta - Observation n°10
Mme Toussainte Serra est propriétaire de la parcelle BI 1779, à Salva di Levo sur la commune de Sotta.
Elle demande le déclassement de sa parcelle des ESA, car elle se trouve en continuité d'une zone urbanisée (lotissement).

La commission aurait besoin d'obtenir du maître d'ouvrage en complément, des éléments si possible graphiques, et une analyse de la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°628 (Courrier) Par Isabelle Durant
CDC - Registre Sotta - Observation n°11

Mme Isabelle Durant est propriétaire de la parcelle I 1493, Lieu-dit Cipponu, Muratello, sur la commune de Porto Vecchio.
Elle conteste le classement de sa parcelle en ESA, car elle est entourée de constructions à 50 mètres.

Elle produit un courrier de la DDTM qui indique que sa parcelle n'est pas concernée par le PPRI. Une réponse à cette demande est attendue en retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°629 (Courrier) Par Paul Pierre Valli
CDC - Registre Sotta - Observation n°12
Mr Paul Pierre Valli est propriétaire de la parcelle I 1706, sur la commune de Porto Vecchio.
Il conteste son classement en ESA pour les raisons suivantes:
- entourée de construction,
- parcelle se situant dans un lotissement "Chiesellu",
- terrain viabilisé (eau, électricité, assainissement),
- non traversée par un système d'irrigations.

La commission souhaiterait obtenir du maître d'ouvrage des éléments de réponse à cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°630 (Courrier) Par Martine Valli Gueret
CDC - Registre Sotta - Observation n°13
Mme Martine Valli Gueret est propriétaire de la parcelle OL 2411, sur la commune de Porto Vecchio. Elle conteste le classement de sa parcelle en ESA pour les raisons suivantes:
- entourée de construction,
- parcelle se situant dans un lotissement "Chiesellu",
- terrain viabilisé (eau, électricité, assainissement),
- non traversée par un système d'irrigations.

La commission aurait besoin d'obtenir du maître d'ouvrage en retour des éléments d'analyse à cette demande de déclassement ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°631 (Courrier) Par Jeanne Bellotti
CDC - Registre Sotta - Observation n°14
Mme Jeanne Bellotti est propriétaire de la parcelle OF 1122, rte de Palombaggia, sur la commune de Porto Vecchio.
Elle conteste le classement de sa parcelle en ESA car elle entourée par une zone urbaine.

La commission attend en retour du maître d'ouvrage une analyse de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°632 (Courrier) Par Antony Gérard Bonchristiani
CDC - Registre Sotta- Observation n°15
Mr Antony Gérard Bonchristiani, est propriétaire des parcelles : G 1285, 1286, 937 et 938, lieu-dit " Armentaghju", sur la commune de Porto Vecchio d'une superficie de 5000 m².
Il conteste le classement de ses parcelles en ESA pour les raisons suivantes:
- présence de constructions dans un rayon de 300 m,
- situées en continuité du hameau de Precojo, site urbanisé, - terrain viabilisé (eau, électricité, assainissement).

La commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet.

Néanmoins pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maître d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°640 (Courrier) Par Marie Angèle Scala
CDC - Registre Sotta- Observation n°23
Mme Marie Angèle Scala est propriétaire de la parcelle : B1657, "Palavesa", sur la commune de Porto Vecchio.
Elle demande le déclassement de sa parcelle en ESA au motif qu'elle se situe au centre Palavesa qui est une zone non agricole et construite.

La commission souhaiterait une réponse du maître d'ouvrage à cette requête notamment au regard du bâti existant et de sa localisation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°641 (Email) Par Marie-Ange FINELLI
Publilégal N°427
Mme Finelli, propriétaire de la parcelle D1425 sur Eccica, demande le maintien de la totalité de sa parcelle en zone constructible :
-permis de construire (PC-02A104-16-00019) délivré -terrain appartenant à la nouvelle centralité en devenir de la commune d'Eccica Suarella
-partie du terrain classée en ESA avec une pente entre 14 et 17 %
-ne peut être considérée en zone à potentialité agraire car elle comprend au sud une partie boisée d'une superficie de 844 m2.
PJ : extrait carte ESA, vue aérienne, relevé de pente, PC accordé par la mairie, déclaration d'ouverture de chantier.
La commission d'enquête rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, mais la carte des ESA. La parcelle semble être en effet en ESA, la commission souhaiterait des éclairages par une analyse plus fine de cette demande, notamment au regard du permis de construire qui date de 2016, et de la pente annoncée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°643 (Courrier) Par Jacques Magliolo
CDC - Registre Sotta- Observation n°24
Mr Jacques Magliolo est propriétaire des parcelles D1582, D1583 et 1046, dans le secteur "ARCA", sur la commune de Porto Vecchio.
Il conteste le classement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants:
- parcelles viabilisées,
- habitation principale construite sur ces parcelles,
- secteur urbanisé.

La commission aurait besoin d'obtenir du maître d'ouvrage en complément des éléments notamment graphiques sur cette demande ainsi qu'une analyse au regard des arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte

des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°647 (Courrier) Par SARL Chemin d'Agnarello
CDC - Registre Sotta- Observation n°27
La SARL Chemin d'Agnarello représentée par Maurice Coll , est propriétaire des parcelles D1503, 1811 et 1853, lieu-dit "Cacao", sur la commune de Porto Vecchio, il demande le déclassement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants :
- projet d'extension d'un ensemble de locaux commerciaux et de bureaux déjà implantés sur une parcelle voisine,
- parcelles sans potentiel agricole du fait de l'artificialisation du sol dû aux constructions voisines.
Il demande le report de la limite des ESA sur 30 m au niveau d'une "muraille".

Il est attendu en retour du maitre d'ouvrage des éléments de réponse à cette demande de report de limite des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°648 (Courrier) Par Famille Mondoloni
Publilégal N°428

La famille Mondoloni, propriétaire des parcelles B 2290, 2283, 2285, 2278, 99, 102 et 1890, sur la commune d'Afa, en vue de construire, souhaite le retrait des ESA de ces terrains pour les motifs suivants :

-pas d'intérêt agronomique particulier ni de caractère stratégique

-secteur tourné vers l'urbanisation avec habitations à proximité immédiate

-propriétés avec route, maquis, arbres.

La carte fournie par la famille Mondoloni montre en effet une "langue ESA" qui couvre partiellement les parcelles citées.

L'échelle de la carte du dossier ne permettant pas d'identifier précisément la zone, la commission souhaiterait en réponse du porteur de projet une analyse du classement en ESA de ces parcelles et une étude de la demande formulée, au regard de la nature des terrains, et de l'urbanisation de la zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°649 (Courrier) Par Marie France Colonna d'Istria

CDC - Registre Sotta- Observation n°28

Madame CARLI Monique et Mme Marie-France COLONNA-D'ISTRIA sont propriétaires a priori en indivis des parcelles cadastrées section D n° 125 n° 126 sur la Commune de PORTO-VECCHIO.

Elles contestent le classement en zone E.S.A des parcelles qui ne remplissent pas les critères de classification des zones E.S.A, car la potentialité agricole de ces terrains ne peut être qualifiée ni de forte, ni même de moyenne.
Ces deux parcelles étaient classées dans l'ancien PLU de la Commune de PORTO- VECCHIO en zone à aménager.

En l'absence de plan de cadastre ou autre, la commission n'a pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA et elle demande en retour une analyse de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°650 (Courrier) Par Michel Marchetti
CDC - Registre Sotta- Observation n°29
Mr Michel Marchetti est propriétaire des Parcelles C1968 et C303, lieu-dit "Benciugnu" et "Pasciatella", sur la commune de Porto Vecchio.

Il conteste le classement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants :
- Certificat d'urbanisme obtenu en 2006 et prorogé plusieurs fois,
- Constructibilité prise en compte dans le PLU,
- Parcelles sans potentiel agricole à cause de la pente >15%,
- Projet de construction sur la parcelle C1968.

La commission souhaite une analyse technique de cette demande, par un apport d'éléments par le porteur de projet pour l'éclairer notamment sur le CU, la constructibilité et les pentes.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°651 (Courrier) Par Joseph Tafani
CDC - Registre Sotta - Observation n°30
Mr Joseph Tafani est propriétaire des parcelles : F1841, F1839 et F1837, sur la commune de Porto Vecchio.
Il demande le déclassement de ses parcelles en ESA car il a un projet de construction à venir.
Ses parcelles viennent d'un partage familial qui a permis à ses frères de construire leur maison et il trouve injuste de ne pouvoir construire à son tour.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°652 (Courrier) Par Frederic Metais
CDC - Registre Sotta- Observation n°31
Mr Frederic Metais est propriétaire des parcelles 1080 et 1083, "Carabona", sur la commune de Porto-Vecchio (1500m²).
Il demande le déclassement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants :
- situées dans une zone urbanisée, à proximité (100m) de la Rocade de Porto-Vecchio et de commerces.

Il est attendu en retour de la CdC une étude de la demande, au regard notamment de la localisation du terrain en secteur urbanisé.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°655 (Courrier) Par Dominique Sauge Lenoble
CDC - Registre Sotta- Observation n°32

Dominique Sauge Lenoble propriétaire des parcelles section D, n°247, 1502, 1966, 1970 et 1805, " secteur Agnarella", sur la commune de Porto Vecchio, (6531m²),conteste le classement en ESA pour les motifs suivants :
- a fait l'objet d'une expropriation d'une partie de ses parcelles pour l'agrandissement de la route desservant le collège, l'UPSAI, la crèche municipale ainsi que des commerces,
- parcelles viabilisées, avec un centre paramédical construit sur la D1805,
- parcelles sans potentiel agricole, nombreuses constructions en périphérie.

La commission souhaite en réponse du maître d'ouvrage une analyse de la demande et des différents arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°656 (Courrier) Par François Roger Tafani
CDC - Registre Sotta- Observation n°33
Mr François Roger Tafani est propriétaire de la Parcelle : 1329, secteur " Chipponu", sur la commune de Porto Vecchio.
Il conteste le classement de sa parcelle en ESA, son habitation principale y est construite depuis 1984 et il souhaite y bâtir les résidences de ses enfants.
De plus, plus sa parcelle est entourée d'habitations.

La parcelle semble se situer en ESA dans le projet et la commission aimerait disposer d'élements de réponse du porteur de projet, en ce qui concerne notamment la construction sur la parcelle.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°666

Observation n°657 (Courrier)

Par Anne Marie Ferracci
CDC - Registre Sotta- Observation n°34
Mme Anne Marie Ferracci s'inquiète de l'éventuel classement en ESA des parcelles : 693 et 694 secteur 2A75 , sur la commune de Porto Vecchio, qui font partie d'une succession en cours, l'échelle de la carte permettant difficilement le repérage.

Le maitre d'ouvrage pourrait confirmer ou non le classement de ces parcelles en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°661 (Email) Par FELIX RAYMOND
Publilégal N°434 Mr Félix RAYMOND COLONNA est propriétaire des parcelles section A1323 et A1326, situées lieu-dit Padulo à Porto-Vecchio.
Il conteste la classification en zone ESA car aucune mise en valeur agricole n'est envisageable de manière rentable sur ces parcelles qui ne font pas partie d'un ensemble de terrains dont la superficie atteindrait les Surfaces Minimales d'Installation (SMI) requises sur le département pour des jeunes agriculteurs.
Le classement en Espaces Stratégiques Agricoles est pour lui un non-sens agronomique, agricole et économique qui gèle les possibilités de développement de ces parcelles.
Le secteur où se situe le terrain est caractérisé par une absence d'exploitation expliquée en grande partie par la nature du sol, la pente raide et la présence de nombreux affleurements rocheux.
De plus les potentialités agricoles des parcelles sont devenues très faibles pour les raisons suivantes:
- Artificialisation des terrains limitrophes ;
- Proximité des habitations, ce qui rend impossible l'emploi de produits phytosanitaires compte tenu de la nouvelle réglementation de décembre 2019 concernant les ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto les 100 mètres les plus proches des habitations.
- L'emploi d'engins motorisés bruyant est impossible avec le voisinage.
D'autant que plusieurs voisins louent leur habitation à la saison estivale.
De même que tout élevage vecteur de nuisances olfactives et sonores.

Les arguments avancés méritent de faire l'objet d'une analyse technique en retour de la part du maître d'ouvrage, en particulier sur les potentialités agricoles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°666 (Courrier) Par JEAN PAUL TAFANI
Publilegal N°439
Mr JEAN PAUL TAFANI est propriétaire des parcelles I 1566 et secteur de Renajolo de Muratello sur la commune de Porto Vecchio.
Il a constaté que, sur le PADD, la commune de Porto Vecchio "semble " avoir prévu de requalifier ses parcelles, en zone constructible (zone blanche et non plus jaune sur la carte du projet de modification du PADD) ; alors que lors du dépôt du permis d'aménager celle-ci, elle était classée ESA bien que cette parcelle soit une véritable "dent creuse", entourée de nombreuses constructions et ne pouvant pas avoir une destination agricole.

Une zone blanche sur la carte des ESA ne signifie pas forcément une zone constructible, il serait opportun que le maître d'ouvrage, en réponse, confirme et justifie le classement des parcelles au titre des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°669 (Email) Par jean-francois alessandri
Publilegal N°442
M. Alessandri, propriétaire à Alata, demande à ce que la partie de sa parcelle A153, classée en ESA (environ la moitié), reste urbanisable, comme classée initialement au PLU aux motifs suivants :
-une zone bâtie existante à l'ouest ; route territoriale au sud ; chemin communal au nord
- en contrebas de ce chemin communal et en rupture de pente
- pente de la parcelle de plus de 15 % sur sa partie proposée en ESA
- pas de vocation ni de potentialité agricole (extraits cadastraux et photos joints).
Il demande aussi l'assurance que ses parcelles B 179 (maison et dépendances), B 519 et B 520 (chapelle familiale) ne soient pas classées en ESA (impossible d'identifier avec précision la délimitation sur les cartes fournies).
La commission ne peut ne prononcer sur le caractère urbanisable des parcelles, mais la demande de M. Alessandri appelle une analyse des arguments mis en avant pour sa parcelle A153 (pente, PLU, potentialités, urbanisation), apparemment localisée dans une zone ESA. Pour les 3 autres parcelles, occupées, la CDC est invitée à apporter une réponse sur le classement en ESA, et sa justification éventuelle, l'échelle ne permettant pas de précisément localiser ces terrains.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°671 (Email) Par France Lautier
Publilegal N°444
Mme Lautier, propriétaire des parcelles D 1504 et D 1506 sur Eccica-Suarella demande qu'elles soient constructibles aux motifs que :
-la zone a toujours été constructible (carte communale opposable du 24 janvier 2008).
-la pente moyenne du terrain est supérieure à 15 % et 52 % de sa superficie sont boisés (incompatibilité avec une prairie, obstacle au pâturage)
-un permis de construire a été accordé en mars 2019 par la mairie
-le TA de Bastia a rejeté, en décembre 2019, les notions de pente et de potentiel agronomique avancés par la préfecture d'Ajaccio - le permis de construire a été refusé au titre du principe de continuité (recours déposé auprès du TA de Marseille en mars 2020)
-la zone est urbanisée (école, habitations, entreprises) et incluse dans la nouvelle centralité décidée par la commune
-les réseaux se situent en bordure du terrain
-l'avis PPA de la commune maintient cette parcelle en ESA
PJ : photos aériennes, expertise hydrogéologue, relevés de pente, espaces boisés, PC accordé de la commune, ordonnances du TA, mémoire en défense devant le TA
+ PJ de l'OBS 848 (avec déclaration d'ouverture de chantier de janvier 2020)
La commission rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, mais la carte des ESA.
La demande de Mme Lautier a déjà fait l'objet de décisions, recours et ordonnances, semblant compromettre la constructibilité. Toutefois, au titre des ESA, il serait souhaitable de disposer de l'éclairage du maître d'ouvrage par une analyse technique de l'ensemble des éléments constituant la demande, notamment les pentes du terrain, le classement de la carte communale de 2008 et l'avis PPA de 2019, ainsi que le potentiel agronomique.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'observation de Madame France Lautier est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête dans le cas des particuliers faisant référence à des jugements ou procédures. Des observations similaires sur le même secteur issues de membres vraisemblablement de la même famille (même patronyme, même secteur géographique) sont également renvoyées à cette réponse.

Madame Lautier fait état d'un jugement du Tribunal Administratif de Bastia annulant son permis de construire suite à un déféré préfectoral levant l'exception d'illégalité de la carte communale d'Eccica Suarella au regard des dispositions de la loi Montagne (promulguée en 1985) relatives aux extensions de l'urbanisation.

Elle souligne que le TA n'a pas considéré les ESA pour statuer bien que pointés par la Préfecture et en conclut à une mise en cause des ESA.

Or comme exposé au paragraphe 9.2.2 du rapport en réponse aux observations, cette conclusion est erronée car le juge ne statue pas sur le caractère d'ESA. Il peut en effet, compte tenu des principes de l'économie de moyens, se limiter à statuer sur le bien-fondé de l'un des moyens invoqués seulement pour faire droit à une demande d'annulation, sans donc aller plus loin dans l'instruction et demander des compléments.

Cette annulation d'un permis de construire dans une zone constructible d'un document d'urbanisme communal opposable est reprise par ailleurs à titre d'exemple dans le rapport en réponse aux observations pour illustrer le caractère obsolète de nombreux documents locaux d'urbanisme y compris vis-à-vis de dispositions anciennes du code de l'urbanisme, ce qui exclut de les prendre en compte au niveau régional, quand bien même la hiérarchie des normes et les principes de compatibilité l'auraient permis, ce qui n'est bien évidemment pas le cas.

L'observation de Madame Lautier met également en cause l'application des critères de définition des ESA sur ses parcelles, comme le font par ailleurs d'autres membres de la famille sur des parcelles voisines.
Ils considèrent que d'une part, le niveau d'urbanisation, et d'autre part, la pente des terrains considérés, remet en cause le caractère d'ESA.
Les paragraphes 3 et 8 du rapport en réponse aux observations expliquent la divergence d'interprétation qui conduit à les retenir en ESA dans la carte régionale et rappellent par ailleurs, qu'il reviendra à la commune de les délimiter dans un rapport de compatibilité, en tenant compte des besoins d'urbanisation.

Commentaire de la commission d'enquête:
Le maître d'ouvrage renvoie essentiellement dans sa réponse à plusieurs paragraphes de son rapport en retour ; la commission ne pouvant apporter de commentaires individualisés, elle renvoie à son tour le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°673 (Email) Par Famille VALLI MATTEI
Publilegal N°446
La Famille VALLI MATTEI est propriétaire : Parcelles H1089, H1090, H1092 lieu-dit « Piatamone ». La parcelle H1092 est classée « Natura 2000 », Mares temporaires et tortues d'Hermann ce qui ne pose aucun problème, bien au contraire.
La parcelle H1089 est positionnée en aval de l'égout son classement en ESA ne pose donc pas de problème non plus.
Par contre la partie haute de la parcelle H1090 située en bord de route est raccordable aux réseaux EDF, Kyrnolia, Orange et au réseau d'assainissement qui passe en travers de la parcelle et de nombreuses constructions et lotissements entourent cette parcelle.

Il est contesté le classement de cette parcelle en ESA pour permettre la construction d'habitations principales, et il est demandé de sortir la partie supérieure de la parcelle du classement.

Il convient que le maitre d'ouvrage étudie en retour la demande de déclassement ESA de la partie haute de la parcelle H1090.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°675 (Email) Par VALENTINI
Publilegal N°448
Demande de retrait de la carte des ESA de la parcelle F 400 située sur le territoire de la commune de CALENZANA,lieu dit Pietralba,au motif que le terrain est mitoyen" d'un lotissement (parcelles F78.80.83.85) et de villas ". Le propriétaire sollicite, par ailleurs, le classement de la dite parcelle en zone constructible sur le PLU communal. La question du classement en zone constructible ne relevant pas de l'enquête en cours la commission n'est pas compétente pour en connaitre ; en revanche , la demande de retrait de la carte des ESA s'inscrivant dans le cadre de l'enquête, la commission invite le maitre d'ouvrage à analyser le dossier, notamment la localisation de la parcelle par rapport aux constructions existantes et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°680 (Email) Par BOYE - FARINACCI

Publilegal N°454

La famille Boye-Farinacci, propriétaire des parcelles AD 83 et 86, sises à Sorbella, commune de Pietrosella et actuellement classée 2AUB, demande le maintien de ses terrain en zone 2AUB (voire les classer en 1AUB).

La présente enquête publique a pour seul objet la cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles, et n'examine pas les demandes de maintien ou reclassement dans des zones autres qu'ESA. Cela relève du PLU communal. Toutefois, à l'examen de la carte du dossier (annexe 6), ces parcelles semblent en effet en ESA, contiguës à une tache urbaine, ce que pourrait confirmer la CDC, qui pourrait aussi donner des éléments de réponse à un éventuel déclassement ESA au regard des arguments fournis (réseaux, urbanisation...)

(En doublon de l'OBS N° 452 car même type de demande dans même secteur)

Observation n°682 (Email) Par Jean-Marc SETA

Publilegal N°456

Conscient que la délimitation définitive des ESA relèvera du PLU de la commune de Bastelicaccia, en cours de révision, M. SETA souhaite toutefois que ses parcelles D n°1062 et D n°1065, sur Bastelicaccia, classées en zone AU par le PLU communal, soient retirées des ESA aux motifs suivants :

-localisées dans un espace déjà urbanisé
-desservies par les réseaux ou en voie de l'être
-de pente de plus de 15% par endroit pour la D 1065 (Cf. PJ)
-sans déclaration des surfaces au titre de la PAC (cf. PJ) donc à faible intérêt agronomique
-faisant l'objet d'un CU positif pour la D1062 (cf. PJ).

La commission d'enquête s'interroge sur cette demande et souhaiterait un avis technique en retour de la part de la CDC, notamment au regard des pentes et du CU positif.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°684 (Email) Par Léo RAYMOND
"cette observation est rattachée à la n° 661 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°685 (Email) Par Monique Ceccarelli
Publilegal N°459

Lots numéro 56-558-59-60-61-181-182 à SUBIGNA /commune de Bastia,

" Ces espaces n'ont aucune vocation à être cultivés en leur configuration actuelle car fortement urbanisés.

Ce classement en ESAT est inapproprié et nous le dénonçons ,car les terrains ci-dessus nommés,sont des terrains en terrasse,une route d'accès (182) et une petite bordure de ruisseau (181) situés en zone UAD1ne sont pas compatibles avec une quelconque activité agricole,d'autant que sur le reste de la propriété 5 constructions nouvelles ont été implantées et la maison familiale existe depuis plus d'une centaine d'années,rendent ce changement impossible.

la commission étant dans l'impossibilité technique de pouvoir se prononcer sur cette demande est en attente d'un retour de la collectivité.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°688 (Email) Par MARCEL CESARI
Publilegal N°462

il serait judicieux d'examiner plus attentivement le cas des parcelles suivantes :Ventiseri AE 139 / AE 142 / AE 72 / AE 73 / AE 74 / AI 215 / AI 160 / AI 95 / AI 104 / AI 103 et AI 148 sur le bien fondé du maintien de ces parcelles en zone ESA.
la commission, qui constate ici une convergence de vue entre le demandeur et la commune, mais qui se trouve dans l'incapacité de pouvoir valablement examiner cette demande, est en attente d'un retour du porteur de projet pour analyser cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°690 (Email) Par Frédéric ORSINI
Publilegal N°463
Le propriétaire de la parcelle F703 sur la commune de SANT ANDREA DI BOZIO demande le retrait de celle-ci de la carte des ESA au motif qu'il s'agit "de la seule parcelle classée ESA dans ce secteur". La commission invite le maitre d'ouvrage à communiquer à la commission la superficie du terrain en cause et sa localisation par rapport aux autres ESA identifiés sur le territoire communal, ainsi que la justification de son classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°691 (Email) Par Succession Moretti (Moncale)

Les propriétaires des parcelles N°268, 266 et 407 situés lieudit « Terrazone », commune de Moncale contestent leur classemaent en ESA

Ils relèvent que:

-Les parcelles 268 et 407 sont contiguës à une centrale photovoltaïque -

-La parcelles 268 est limitrophe à la parcelle 227 qui contient des constructions (maison + piscine + dépendance)

-La parcelle 407 a été partiellement urbanisée en 2008, sur une superficie de 6000 m2.

Les propriétaires qui envisagent de construire sur une partie de ces terrains des maisons pour leur famille et vont déposer à cet effet un CU opérationnel , demandent de retirer de la carte des ESA les parcelles en cause ou à tout le moins les surfaces nécessaires à la réalisation de leur projet (8000m2).

La photographie jointe à l'observation illustre la localisation des espaces concernés et leur proximité avec des terrains urbanisés.

La commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier la localisation des parcelles par rapport à la carte des ESA et notamment leur situation en limite de zone ,à analyser la demande présentée et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°692 (Email) Par COLLEUC--PIETRI
Publilegal N°464
Mme COLLEUC--PIETRI est propriétaire d'un terrain (section B, parcelles 1654 et 1657) sur Salvadilevo qui dépend de la commune de Sotta.
Ce terrain était constructible et il était en vente.
Elle a actuellement un acquéreur intéressé par ce terrain.
Elle conteste son classement en ESA car il se situe au milieu de plusieurs terrains sur lesquels des habitations sont en construction (4 maisons en construction à moins de 100m), et souhaite qu'il soit à nouveau constructible.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en

montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°707 (Email) Par Marthe Moreaux Colonna Cesari
"cette observation est rattachée à la n° 661 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°714 (Email) Par Françoise Dominici
Publilegal N°481
Les propriétaires des parcelles section F415, F416, F418, et G2114, sises sur le territoire communal de SANTA-MARIA-DI-LOTA, contestent le classement en ESA des dites parcelles. Ils invoquent :
-leur pente supérieure à 15%,
-l'absence d'infrastructures d'irrigation ou de projet d'équipement structurant d'irrigation ,
- la localisation "en plein coeur du village de Partine largement urbanisé ces dernières années ". Les intéressés demandent: "le déclassement de ces parcelles et leur inclusion en zone constructible".
La demande de classement en zone constructible ne relève pas du périmètre de l'enquête et la commission ne saurait donc en connaitre; en revanche elle invite le maitre d'ouvrage à étudier la demande de retrait de la carte des ESA à la lumière des éléments communiqués et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°715 (Email) Par Marthe MOREAUX COLONNA CESARI
"cette observation est rattachée à la n° 661 avec les mêmes commentaires"

Observation n°717 (Courrier) Par LAETITIA PRUD'HOMME
Publilegal N°484
La propriétaire de la parcelle A 207, située sur le territoire de la commune de MONCALE, conteste le classement en ESA de ce terrain situé, selon la pétitionnaire "au sein même du hameau de Terrazzone". La pièce dont il est fait état dans l'observation et qui devrait illustrer la localisation de la parcelle dans le hameau n'étant pas jointe, la commission invite le maitre d'ouvrage à localiser la parcelle A 207 par rapport au hameau de Terrazzone et à la carte des ESA , à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce

champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°719 (Email) Par FREDERIC BERDOUES
Publilegal N°486
Mr FREDERIC BERDOUES est propriétaire des parcelles à Muratello n:2151 2152 2153 sur la commune de Porto Vecchio qui seraient classées en ESA alors qu'elles sont à proximité de l'église et des constructions environnantes.
Il en demande la déqualification.

La commission souhaiterait un retour à cette demande, au regard de la proximité annoncée de constructions.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°720 (Email) Par Jean-Laurent M. PIAZZOLA
Publilegal N°487
M. PIAZZOLA demande le non classement en ESA des parcelles suivantes, sur la commune d'Alata :

-Parcelles n° C 1090, n°509 et n°510 : constructibles au PLU en vigueur, pente du terrain est supérieure à 15%
-Parcelle n° C 555 : l'échelle de la carte ne permet pas d'identifier avec précision le classement, constructible dans le PLU, travaux de construction de 2 maisons en cours d'achèvement
-Parcelle C1219 : grevée d'une servitude de passage notamment au profit de la parcelle mitoyenne n°2729, construite, entre une voie communale et un terrain bâti.
La commission s'interroge sur la pertinence de cette demande et, souhaiterait un éclairage technique en retour de la part du maître d'ouvrage pour l'ensemble des parcelles et des arguments, en particulier vis-à-vis du classement du PLU, de la pente pour les 3 premières parcelles, et la construction en cours pour la C555.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°726 (Email) Par FERRANDI
Publilegal N°493
Il s'agit d'une observation de Mme Ferrandi , concernant une parcelle de Biguglia, et qui demande :
- le déclassement de sa parcelle des ESA
- qu'elle redevienne constructible

En PJ, on trouve 2 cartes :
- une superposition avec la carte des ESA au 1/50 000 ème indiquant qu'une partie de la parcelle est comprise dans la tache urbaine
- une carte des enjeux régionaux concernant la zone

L'observation est accompagnée de 2 documents, qui ont été téléchargés par le CE sur lien indiqué. La taille des PJ est supérieure aux capacités proposées par Publilégal, ce explique le recours au téléchargement.

Il est bon de rappeler que la commission ne peut statuer sur le caractère constructible d'un terrain. En revanche, la commission attend de la part du maître d'ouvrage une analyse de l'observation, notamment avec les éléments expliquant le classement ESA d'une partie de la parcelle et l'autre partie dans la tache urbaine.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°727 (Email) Par Marie-Laure GANDOLFI-SCHEIT
Publilegal N°494
Il s'agit d'une demande de retrait de la carte des ESA de 3 parcelles situées sur la commune de CALENZANA . Pour motiver sa demande la propriétaire indique que :
1) la parcelle section G numéro 361 lieu dit Catalello (Morta) "est encadrée à l'Est et à l'Ouest par des constructions " et qu'elle est "contigüe sur ses limites Nord et Est à une zone U3 dans une zone largement urbanisée"(PJ 1 et 2)
2) les parcelles J 779 et J 265 lieu dit Pozzi " sont desservis par tous les réseaux publics, entourés de constructions"(PJ 3) et "qu'il n'y a pas d'équipement par des infrastructures d'irrigation".
La commission invite le maître d'ouvrage à vérifier le classement en zone ESA des dites parcelles et, si tel est le cas, à lui préciser leur localisation par rapport au secteur urbanisé;elle souhaiterait qu'il soit procédé à une analyse de la demande au regard des motifs invoqués.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°729 (Email) Par angelique BOIDRON
Publilegal N°496
Mme BOIDRON, souhaite le déclassement des ESA de la parcelle D587 sur Piana, aux motifs suivants:
- pente largement supérieure à 15% (cf relevé altimétrique géoportail en PJ).
- réseau d'eau inexistant.

La parcelle pourrait être en ESA (petite tache), à confirmer par la CDC. La demande de Mme BOIDRON mériterait une analyse en retour au regard des arguments de pente notamment (doc joint pente à 35%).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°731 (Email) Par Gérard RADIGOIS
Publilegal N°498

Mr Gérard RADIGOIS intervient pour le compte des consorts LECA, propriétaires sur le secteur de la Carosaccia à AJACCIO des parcelles cadastrées : section BN numéros 1, 2, 73, 82,84, 86 et 88, pour 8,4 ha.).

Il demande la correction du classement ESA sur la quasi-totalité des parcelles aux motifs suivants :

• Caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) non avéré (pente moyenne de 25% selon le rapport de AGEX 2A, page 4 du rapport ci-joint)

• Potentiel agronomique douteux.

• Absence d'infrastructure d'irrigation et inexistence d'un projet d'équipement structurant d'irrigation.

• Par voie de conséquence, une sécheresse récurrente, sur de longues périodes (mi mai à mi septembre), ce qui annihile toute possibilité de pastoralisme ou d'arboriculture traditionnelle.

• Des conditions d'exploitation agricole qui nécessiteraient des investissements disproportionnés pour un terrain somme toute de petite emprise (8,4 ha).

Mr Radigois indique un rapport du cabinet Agex qui est joint avec l'observation N°735 Préambules qu'il n'est pas possible d'ouvrir.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, pour statuer, la commission en souhaiterait confirmation et attend des éléments techniques en réponse aux arguments de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°734 (Email) Par antoine NESA

Publilegal N°501

M. Nesa, souhaite le déclassement des ESA des parcelles C 363, C 360, C 172, C369, C366 sur Piana, aux motifs suivants :

- pente largement supérieure à 15% (cf relevé altimétrique géoportail en PJ)
- réseau d'eau inexistant
- une partie de ces parcelles est à usage de parking d'un commerce situé également sur ces parcelles
- une grande partie de celles-ci constituent une zone d'appui à la lutte incendie.

Les parcelles semblent en effet être en zone ESA, loin de toute tache urbaine. La demande de M. Nesa mériterait une analyse en retour au regard des arguments de pente (doc. joint pente à 44%) et d'artificialisation notamment.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°737 (Email) Par Dominique ROSSI

Publilegal N°504

Mr Dominique ROSSI représente la Société Campi propriétaire de parcelles cadastrées dans la section D numéros 462 et 1170 sur la commune de Porto Vecchio.

Il indique que sa propriété d'une superficie d'environ 2 hectares est située au quartier Est de Campiccioli à Porto-Vecchio, desservie au nord par la D 659 reliée directement au giratoire sur la RN198 voie de contournement de la ville, elle est en continuité de l'urbanisation, et bordée :

° à l'Est par cette même voie et des lotissements situés de l'autre côté de cette voie,

° au Sud par une surface commerciale, un bâtiment d'activités et des logements collectifs sociaux, ° à l'Est par des maisons individuelles,

° au Sud-Ouest par une surface commerciale, un bâtiment d'activités, ° au Nord-Ouest par une chênaie.

Il conteste le classement en ESA pour les raisons suivantes :

° le Code Général des Collectivités Territoriales en son article L 4424-9 précise que la destination générale des différentes parties du territoire de l'île traduite dans une carte doit être élaborée «dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre… »,

° l'état des lieux même du site qui est constitué en partie de remblais anciens et d'une chênaie clairsemée, seule une pointe à l'ouest représente un enjeu de protection environnementale. L'urbanisation périphérique y est importante, logements sociaux, locaux d'activité,

°la troisième raison correspond aux intentions communales affirmées depuis de nombreuses années de développer des activités et des équipements le long de cet axe principal.

Cette volonté s'est traduite par l'élaboration du PLU annulé à ce jour mais dont la mise en œuvre en cours prévoit un tel zonage par des autorisations de construire récentes.

La commission n'ayant pas les moyens de vérifier précisemment la superposition des parcelles avec la carte du projet d'ESA , ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet. Néanmoins pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse technique en réponse à la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°738 (Email) Par DOMINIQUE ROSSI
Publilegal N°505 Mr Dominique ROSSI est propriétaire des parcelles cadastrées dans la section C numéros 2237, 2238, 2239 sur la commune de Porto-Vecchio.
Il indique que sa propriété d'une superficie d'environ 9 000 m2 est située au quartier de Arutoli , desservie au Sud directement par un giratoire sur la RN198 voie de contournement de la ville, elle est en continuité de l'urbanisation, et bordée :
° A l'Ouest par cette même voie,
° Au Sud par des constructions individuelles,
° A l'Est un bâtiment d'activités,
° Au Nord par des bâtiments d'activités et les logements collectifs.
Il conteste le classement en ESA pour les raisons suivantes :
° Le Code Général des Collectivités Territoriales en son article L 4424-9 précise que la destination générale des différentes parties du territoire de l'île traduite dans une carte doit être élaborée «dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre… »,
° L'état des lieux même du site qui est constitué en partie de terrains qui n'ont pas fait l'objet d'activité agricole de mémoire d'homme avec aucun enjeu de protection environnementale. L'urbanisation périphérique y est importante, locaux d'activités et habitations.
° La troisième raison correspond aux intentions communales affirmées depuis de nombreuses années de développer des activités et des équipements le long de cet axe principal. Cette volonté s'est traduite par l'élaboration du PLU (zone UF réservée aux activités) annulé à ce jour mais dont la mise en œuvre en cours prévoit un tel zonage.

La commission n'ayant pas les moyens de vérifier la superposition des parcelles avec la carte du projet d'ESA , ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet.
Néanmoins pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse en réponse à la demande. Arguments similaires OBS 737, 738, 742.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°741 (Email) Par alex sosa
Publilegal N°508
M. Sosa, propriétaire des parcelles D1989 et D3402 sur Bastelicaccia, s'interroge sur leur classement ESA sur le document de 2018 qu'il joint (permis de construire en 2012, pentes importantes, et terrain au milieu d'habitations). M. Sosa ne localise pas précisément ses parcelles sur le document joint, qui n'est apparemment pas un extrait de la carte des ESA mais plutôt un extrait du PLU communal, qui n'est pas l'objet de la présente enquête.
Selon la carte des ESA (de 2019), les parcelles de M. SOSA semblent être en limite de tache urbaine et de zone ESA. Il est souhaitable que le CDC confirme le classement au regard de la carte régionale des ESA, pour les 2 parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°742 (Email) Par Dominique ROSSI

Publilegal N°509

Mr Dominique ROSSI intervient pour le compte de la famille Savelli propriétaire de la parcelle cadastrée section AK numéro 194 quartier Georgeville sur la commune de Porto Vecchio d'une superficie d'environ 2,4 hectares.

Il indique que la propriété est desservie Nord directement par la rue du Commandant Dominique Quilic, elle est en continuité de l'urbanisation, et bordée :

° à l'Est par des logement collectifs et un hôtel,

° au Sud par le littoral,

° à l'Ouest par des logements et bâtiments de service et d'activités,

° au Nord par des logements.

Il conteste le classement de cette parcelle sous le vocable Autres espaces Naturels Sylvicoles ou Pastoraux, pour les raisons suivantes :

° Le Code Général des Collectivités Territoriales en son article L 4424-9 précise que la destination générale des différentes parties du territoire de l'île traduite dans une carte doit être élaborée «dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre… »,

° La deuxième est relative à l'état des lieux même du site qui est constitué d'un couvert végétal en totale friche.

L'urbanisation périphérique y est importante, logements, locaux d'activités et de services.

° La troisième raison correspond aux intentions communales affirmées depuis de nombreuses années de développer des activités et des équipements dans ce secteur. Cette volonté s'est traduite par l'élaboration du PLU annulé à ce jour mais dont la mise en œuvre en cours prévoit un tel zonage.

La commission n'ayant pas les moyens de vérifier la superposition des parcelles avec la carte du projet d'ESA, ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet.

Néanmoins pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet, ainsi qu'une analyse en retour . Arguments similaires OBS 737, 738, 742.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°743 (Email) Par Jean-Dominique et Lauriane FINELLI

Publilegal N°510

Les consorts Finelli demandent le retrait des ESA de leurs parcelles 1483 et 1484 , aux motifs qu'elles ne répondent pas aux critères retenus :
-situées dans l'enveloppe urbaine de la commune ; or, la nouvelle carte des ESA ne tient pas compte des espaces artificialités ou constructibles comme cela est prévu,
-terrains qui n'ont jamais été cultivés, non irrigables, et de surfaces trop faibles pour une exploitation agricole,
-pente supérieure à 15%.
Sur la méthode, contestée, proposition est faite de mentionner dans les dispositions réglementaires des ESA que : "Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PADDUC. Ce rapport de compatibilité n'est pas un rapport de conformité, et les documents d'urbanisme peuvent s'écarter des dispositions réglementaires relatives aux ESA, et de la cartographie, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à leurs orientations fondamentales".
La commission s'interroge sur les arguments de cette demande et souhaite, pour se prononcer, disposer d'un éclairage du maître d'ouvrage, sur les différents points évoqués.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°746 (Email) Par SANTOYO SANTUCCI
Publilegal N°513

Le propriétaire de la parcelle ZM 17 à San Giulano demande son déclassement des ESA. Les motifs invoqués sont :
- qu'il s'agit d'une parcelle entourée de maisons
- que la commune y envisage un projet municipal.

Les demandes de divisions parcellaires sont revenues négatives au regard de la loi Littoral.
La commission rappelle que le retour à la constructibilité d'un terrain et/ou l'application de la loi Littoral n'est pas l'objet de l'enquête. En revanche, la commission attend du maître d'ouvrage de localiser le terrain et d'expliquer la raison de son classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°752 (Email) Par Charles SOMMOVIGO
Publilegal N°519

M Sommovigo indique être propriétaire d'un terrain, à Lucciana, limitrophe à une parcelle bâtie de 40 logements. Il précise que cette zone n'a aucune vocation agricole et demande le déclassement de sa parcelle des ESA pour le rendre constructible. Le plan fourni montre un lotissement sur la parcelle limitrophe.
La commission attend de la part du maître d'ouvrage les motivations du classement ESA de la parcelle concernée et un retour au propriétaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°753 (Email) Par JEAN VALLI
Publilegal N°520
Mr JEAN VALLI est propriétaire des parcelles cadastrées section A7 parcelles nos 1099-1100- 1205-1206-1207-1208-au lieudit alzu di gallina-Padulo sur la commune de Porto Vecchio.
Il en demande le déclassement en ESA aux motifs suivants :
- les parcelles ci dessus désignées sont constituées d'un sol granitique avec des arêtes prédominantes en superficie (environ 60%), une pente supérieure à 25%, la couche de terre végétale existe sur une épaisseur de 10 à 15 cm au maximum, il ne pense pas que ces critères respectent les exigences de sol retenues pour le classement en terres agricoles.
- les constructions existantes ne sont pas toutes prises en compte, il s agit de constructions réalisées depuis trente cinq années pour les premières et les permis obtenus depuis le16 janvier 2009 , ces unités d habitations représentent 14 logements pour partie exploités en saison et partie occupés à l'année, ainsi qu'un bâtiment- dépendance réservée aux services.

Pour la desserte et le fonctionnement de cet ensemble immobilier patrimonial, des routes ont été construites sur ces parcelles pour les accès, ainsi qu'un réseau privé d'assainissement avec une station d'épuration ainsi que son réseau d'épandage.
- Il est prévu au PADD de Porto Vecchio une tache urbaine sur ces parcelles qui prend en compte ces constructions existantes.
- par ailleurs le projet de rallonger l' exploitation locative à l'année pour pérenniser l'activité, nécessite une extension mesurée, savoir 25 % du bâti existant et permettre ainsi de stabiliser l'emploi de 5 à 6 salariés.

Il est à noter que les pièces jointes indiquées n'ont pas été transmises avec l'observation.
La commission précise qu'un retrait ESA n'entraîne pas de facto la constructibilité des parcelles, mais elle souhaite une analyse technique et cartographique de cette demande de déclassement, de la part du porteur de projet.
Il est à noter quelques confusions dans les éléments indiqués, notamment sur le PADD et le PLU actuellement à l'étude, la commune étant pour l'instant régie par le RNU .

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°754 (Email) Par Caroline MANFREDI
Publilegal N°521
La personne indique que ses parcelles section D N°1074, 956 et 1075 situées sur Prunelli di Fiumorbu sont entourées d'habitations. Elle en demande le déclassement de la zone ESA. Il est nécessaire de localiser précisément les parcelles et les positionner sur la carte des ESA, et d'en étudier la demande déclassement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°756 (Email) Par TAFANI/SIAUDEAU
"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°761 (Email) Par MOUSNY PANTALACCI
Publilegal N°528
en fonction des arguments de M° Marie-Pierre Mousny-Pantalacci développés dans l'observation 757, la commission demande à la CdC en retour les éclairages concernant cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°765 (Email) Par Jean Luc ROSSI
Publilegal N°532
Mr Matthieu ROSSI est propriétaire parcelle N° 000 G877 secteur ONDELLA sur la commune de PORTO VECCHIO qui semble etre classée en ESA.
Il conteste ce classement par la présence de parties très rocheuses, mais surtout, d'une pente supérieure à 15% sur l'ensemble de la parcelle.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet mais la commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande en l'état.
Pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles avec le projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°768 (Courrier) Par Stéphane et Marie-Hélène Bertrand Beretti
CDC - Registre Levie- Observation n°1
Mr Stéphane et Mme Marie-Hélène Bertrand Beretti sont propriétaire de la parcelle : Section H4, parcelle 617, lieu-dit "Tinello", commune de Porto Vecchio.
Une demande de 3 lots à bâtir à été déposée en mairie le 30 mai 2016, et ils ont découvert que la parcelle était classée en ESA , ce qu'ils contestent.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°769 (Courrier) Par Pasqualini Constant José
CDC - Registre Sotta- Observation n°35
Mr Pasqualini Constant José est propriétaire des parcelles I 945," Bala", Porto Vecchio d'une contenance de 3976 m2, et de trois parcelles sises à Pianelli cadastrées H 167. 190.363, d'une contenance de H 167 1700 m2 - H 190 4510 m2 - H 363 20640 m2 qui se trouvent en zone urbanisée.

La parcelle I 945, se trouve dans une continuité d'urbanisation et a été acquise en 2011 avec en préalable une demande de CU, ce qui conditionnait l'achat du terrain.
Il remet en cause le classement ESA.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, ce qu'il conviendrait de confirmer avant que le porteur de projet, n'étudie plus avant les éléments de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°770 (Courrier) Par Vincent Ciabrini
CDC - Registre Sotta- Observation n°36
Mr Vincent Ciabrini est propriétaire des parcelles section G n°885, 116, 117, section AT n°293, 301, 302, 303, 304, 305, 299, 287, 288, 290 et 292, section B 428 et 427; sur la commune de Porto Vecchio.
Il constate que l'annexe 05 carte des ESA ne permet pas d'apprécier l'impact des ESA à la parcelle cadastrale.

La commission aurait besoin d'obtenir du maître d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles avec le projet, et une information concernant le classement de ces parcelles au titre des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°771 (Courrier) Par Adrienne Mondoloni
CDC - Registre Sotta- Observation n°37
Mme Adrienne Mondoloni est propriétaire des parcelles section A7 n°1346, 1349 et 1350 sur la commune de Porto Vecchio.
Dans l'ancien PLU, elles étaient limitrophes de la zone constructible, elles ont une forte déclivité et sont composées d'arêtes rocheuses impropres à l'agriculture.
Elle conteste leur classement en ESA.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet, ce qui pourrait être confirmé par la CdC avant d'apporter un éclairage technique sur cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°772 (Courrier) Par Mondoloni - Dufossi Par Mondoloni - Dufossi

CDC - Registre Sotta- Observation n°38 Mme Mondoloni - Dufossi est propriétaire de la parcelle section A n°1306, lieu-dit "Padulo", sur la commune de Porto Vecchio, qui était constructible avec l'ancien PLU et qui serait classée en ESA, ce qu'elle conteste.

La commission remercie le porteur de projet de bien vouloir apporter une réponse d'ordre technique à cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°773 (Courrier) Par Hameau de Mortone

CDC - Registre Sotta- Observation n°39

Les résidents du Hameau de Mortone et de Porra, sur la commune de Porto Vecchio, indiquent qu'ils souhaitent que les parcelles non construites ne soient pas classées en ESA car elles sont trop réduites et desservies par les réseaux y compris l'électricité terminé le 12 mars 2020.

Sur un plan, ils présentent une mise à jour de l'artificialisation du secteur.

Il convient d'apporter une réponse à cette requête, en confirmant d'abord le classement ESA et en le justifiant si besoin.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°774 (Courrier) Par Nadine Mondoloni
CDC - Registre Sotta- Observation n°40
Mme Nadine Mondoloni est propriétaire de la parcelle section A n°1074; lieu-dit "Alzo di Gallina", sur la commune de Porto Vecchio qui était dans le PLU constructible.
Elle conteste son classement en ESA.

La commission rappelle que le PADDUC n'a pas vocation à autoriser la construction ou non des parcelles, cette prérogative ayant été laissée aux élus.
Néanmoins pour envisager une réponse dans ces conditions la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles concernées avec le projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué

d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°775 (Courrier) Par Jean Tafani
CDC - Registre Sotta- Observation n°41
Mr Jean Tafani est propriétaire des parcelles : A n°1345 et 1348, lieu-dit "Igliastro", sur la commune de Porto Vecchio qui était dans le PLU constructible.
Il conteste son classement en ESA.

La commission rappelle que le PADDUC n'a pas vocation à autoriser la construction ou non des parcelles, cette prérogative ayant été laissée aux élus.
Néanmoins pour envisager une réponse dans ces conditions la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles concernées avec le projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°777 (Courrier) Par Jean Cerutti
Registre Omessa
Le propriétaire de la parcelle 434 -commune d'OMESSA- demande le retrait de la dite parcelle de la carte des ESA dans la mesure où sa résidence principale est édifiée sur ce terrain depuis 1998. La commission invite le maitre d'ouvrage à localiser précisément la parcelle concernée par rapport notamment aux hameaux du village(Francardo,Caporalino), à analyser la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°780 (Courrier) Par Marie Jeanne Gentilini
CDC - Boite postale - Courrier n°33
Mme Marie Jeanne Gentilini est propriétaire avec sa sœur d'une parcelle sur la Commune de SOTTA cadastrée Section B numéro 48 pour une contenance totale de 11005m2 impacté par une zone ESA dans le projet.
Son terrain se trouve dans une zone à urbaniser du PLU de la commune de Sotta (AUc) au centre d'un secteur comprenant plus d'une vingtaine de constructions donc en continuité du groupe de constructions et habitations existantes dans le respect des obligations de l'article L 122-5 du code de l'Urbanisme.
Elle fournit pour argumenter sa demande plusieurscartes et photos aériennes.

La parcelle semble se situer en ESA dans le projet mais la commission en souhaiterait confirmation de la part du maître d'ouvrage ainsi que l'étude de la demande et un avis sur la continuité urbaine défendue par le demandeur.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°781 (Courrier) Par Michel CANDELARESI

CDC - Boite postale - Courrier n°34

La propriétaire des parcelles E 558, E 559, E 591, situées à Prunelli di Fiumorbu , indique :

- que ses parcelles sont dans le patrimoine familial constructible
- qu'elles sont situées dans le village de Casamozza et entourées de maisons individuelles , sans aucun espace agricole à proximité.

La propriétaire s'oppose formellement à toute modification et demande le maintien en zone constructible.

La commission demande au porteur de projet de localiser les parcelles et d'expliquer les raisons de leur classement en ESA, et elle rappelle que la présente enquête n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°784 (Courrier) Par Marie Ange Santini
Boite postale - courrier n°37
Mme SANTINI, propriétaire de la parcelle A 1359 à Cuttoli, constate et conteste son classement en ESA, qui rend son terrain inconstructible. Cette parcelle non pentue est entourée de constructions et viabilisable.
Le lieu-dit Figarella à Cuttoli, selon la carte en annexe 6 du dossier, fait apparaître un secteur construit et quelques taches jaunes de ci de là. Nous supposons que la parcelle de Mme Santini s'y trouve même si l'échelle de la carte ne permet de le confirmer. La commission invite la CDC à confirmer le classement ESA, et s'il est avéré, à étudier la demande de retrait au regard de l'urbanisation du secteur et du CU positif. (Il est rappelé que le retrait des ESA ne rend pas le terrain forcément constructible).

Observation n°785 (Courrier) Par Dominique Nicoli
CDC - Boite postale - courrier n°38
Mr Dominique Nicoli est propriétaire de parcelles situées au cœur du Hameau de Renajolo de Palavesa sur la commune de Porto Vecchio: B57 comprenant sa maison d'habitation rénovée , datant du 19 éme, B59 comprenant l'assainissement de sa maison et 1 piscine et B58.
Il a eu la surprise d'apprendre (lors du dépôt d'un CU en janvier 2018) que ses parcelles, bien que situées au cœur du hameau, avaient été déclassées et catégorisées en ESA.
Il a décidé de déposer un permis sur la parcelle B59 (PC 02A 247 20 R0025).

La commission attend en retour une réponse à cette demande, et une justification du classement en ESA de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage:

Commentaire de la commission d'enquête:

Observation n°787 (Courrier) Par Anne Marie Sardon
Boite postale - Courrier n°40
Propriétaire sur Sarrola-Carcopino, Mme SARDON souhaite une sortie des ESA de sa parcelle C1525 en totalité, et de sa parcelle C1524 partiellement pour retrouver leur constructibilité. En 2015, le

projet de PLU prévoyait la C1525 en UC, et la C1524 en A et AZ. En 2017, suite à enquête publique sur le projet de ZAP, la commune donne un avis favorable à la demande de retrait des zones ZAP, au motif que "les parcelles sont situées en continuité du bâti existant". Le retrait des ESA est demandé au motif que les terrains sont en continuité d'un secteur urbanisé, et ne font pas l'objet de contrat agricole ni de surfaces déclarées à la PAC.

La commission rappelle en premier lieu que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, et d'autre part que le retrait d'un terrain des ESA ne le rend pas systématiquement constructible. Toutefois, la demande de Mme Sardon interroge et appelle à une analyse en retour de la part de la CDC, notamment au regard de l'historique des parcelles (Projet de PLU, ZAP), de leur localisation et de leur potentiel agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°788 (Courrier) Par Marie Ange Giacomoni

Boite postale - courrier n°41

Lors d'une permanence, Mme Giacomoni, n'a pu savoir si ses parcelles A 280 et B1164 sur Afa étaient impactées par les ESA, du fait de la trop petite échelle de la carte. Si elles étaient toutefois ESA, elle avance l'erreur manifeste d'appréciation :

-terrains en espace urbanisé et desservis par les réseaux

-absence de potentialité agricole, forestière ou pastorale.

A l'examen de la carte en annexe 6 du dossier, il est en effet difficile de localiser les parcelles, même si la B 1154 semble en ESA ou proche d'une telle zone, et possible aussi pour la parcelle A 280 . Par conséquent, la commission s'interroge et souhaiterait une réponse en retour du maître d'ouvrage, sur le

classement ESA dans un premier temps, et s'il est avéré, sur l'étude de la demande de Mme Giacomoni, au regard de l'urbanisation et des potentialités agricoles.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°795 (Courrier) Par Pierre Jean Paolini
CDC - Boite postale - Courrier n°48
La remarque de M. Paolini porte sur le terrain N° 1175 situé à Ventiseri. Cette parcelle de 52 873 m² était anciennement plantée de vigne, qui a été arrachée pour manque de rendement en 2013, document justificatif à l'appui fourni en PJ. Il précise que ses terres n'ont que de très faibles qualités agricoles (cf. document en PJ, notamment carte DOCOBAS), c'est pourquoi elles n'ont pas été replantées. M Paolini souligne que, si par extraordinaire, les arguments de sa requête n'étaient pas entendus, il se réserverait le droit d'agir en justice.
La commission demande au maître d'ouvrage de l'éclairer sur la requête et d'y apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Monsieur Paolini indique avoir dû procéder à l'arrachage de ses vignes sur la commune de Ventiseri pour les replanter de l'autre côté de la route compte tenu d'un trop faible rendement. Il s'étonne donc de trouver le terrain où il a procédé à l'arrachage parmi les ESA de la carte régionale.

Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations rappelle les critères d'identification des ESA et la méthode mise en œuvre pour les cartographier. En l'occurrence, le terrain considéré est référencé comme cultivable dans diverses sources de données dont celles de l'ODARC issues de son référentiel pédologique approfondi et reprises dans le DOCOBAS de l'intercommunalité. Les cartes extraites du DOCOBAS sont mal interprétées car les zones grises semblent résulter d'un cumul de couleurs en

transparence. En tout état de cause, elles ne sont pas pointées comme non agricoles, puisque ces dernières ne font pas l'objet d'aplat de couleur et sont seulement cerclées de noir le cas échéant. En réalité, au regard des données dont nous disposons le terrain pointé présente des contraintes d'hydromorphie et de pierrosité, de même que l'actuelle exploitation (cf. données visualisables sur le site Géodarc). Malgré ces contraintes, ce type de terrain est cultivable, ce qui est rare à l'échelle de l'île, et peut être amélioré par diverses pratiques, dont notamment le drainage, raison pour laquelle il été retenu parmi les ESA de la carte du PADDUC. Il peut en outre peut être faire l'objet d'autres types de culture ou d'exploitation que la vigne.

Toutefois, comme le rappelle le PADDUC et comme précisé au paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations, il appartient aux documents locaux d'urbanisme tels que les PLU communaux de délimiter à la parcelle les ESA, ce qui leur permet une plus grande précision et pertinence. Ils peuvent ainsi s'écarter de la carte régionale pour proposer une meilleure application des critères de définition des ESA et classer en zone agricole, les espaces qui présenteront les meilleurs potentiels de développement agricole de la commune. Aussi, s'il apparaît au regard d'études plus fines et du projet de développement de la commune, que l'espace considéré est en définitive inapte à la culture, il pourra alors faire l'objet d'un classement en zone N ou si les besoins de la commune le justifient et que les conditions de la loi Littoral sont remplies, en zone à urbaniser (cf. paragraphe 3 également qui précise les diverses règles relatives à l'urbanisation qui s'opposent quoiqu'il en soit au classement en zone constructible de nombre d'espaces pour lesquels le caractère d'ESA est contesté).

S'agissant de la présence de vignes mal placées sur les fonds de carte utilisés pour figurer les ESA au 50 000e, celles-ci résultent des données de l'IGN telles qu'elles figurent à ce jour dans les cartes « Topo » ou de tourisme de l'IGN, qui semblent ne pas avoir encore intégré la mise à jour. Ces cartes sont établies largement à partir de photo-interprétation et il faut considérer que l'exploitation viticole passée laisse encore des traces visibles qui peuvent tromper quant à l'état planté ou non de la parcelle. Il en est d'ailleurs de même sur les photos aériennes jointes à l'observation. Toutefois ces informations ne figurent sur les cartes du PADDUC que pour mieux se repérer sur les cartes et n'ont aucune incidence légale.

Commentaire de la commission d'enquête:

La CdC apporte une réponse générique qui renvoie aux généralités de son rapport. La commission s'étonne de constater qu'une zone de plus de 50 ha, qui est forcément repérable sur la représentation des ESA aux échelles concernées, et, de surcroit, en cours d'exploitation, ne puisse pas entrainer un élargissement des zones agricoles. Il est encore plus surprenant que la réalité du terrain ne soit pas prise en compte, le porteur de projet se bornant à parler de PLU, à indiquer que les cartes ne sont pas mises à jour et que les photos sont difficilement interprétables.
La commission regrette que la requête de Mr Paolini n'ait pas reçu de réponse plus appropriée de la part de la CDC.

Observation n°796 (Courrier) Par Laurence Tafani
CDC - Boite postale - Courrier n°49
Mme Laurence Tafani est propriétaire d'une parcelle de terre cadastrée section I N° 331 située sur la commune de 20137 PORTO-VECCHIO à CIPPONU de MURATELLO.
Elle sollicite qu'environ 800m2, à 1000m 2 au moins soient rétablis en zone constructible sur les 6 320m2 existants, qui n'ont jamais été exploités en qualité agricole.

Ce terrain est viabilisé, et trois regards d'eaux usées y sont installés, reliés à la station d'épuration de MURATELLO.
Sur ce terrain figure déjà une construction de 3 696 m 2 édifiée en 1979, suite à un permis de construire du 05 octobre 1978 N°05235, accordé le 19 février 1979, parcelle N°64 de l'ancien cadastre.
Elle joint différents plans à sa demande.

La commission ne peut se prononcer sur le caractère constructible des parcelles mais elle attend néanmoins, en retour de la part du maître d'ouvrage, une analyse technique de la requête émise.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°801 (Courrier) Par Corticchiato
Registre AFA - Observation n°3
M. Corticchiato souhaite savoir ce qu'il en est de ses parcelles A 2206 et 2207, sur la commune de CUTTOLI, sachant qu'elles étaient anciennement AU puis ESA en 2015. L'échelle de la carte ne permettant pas de savoir si les parcelles sont en ESA ou en tache urbaine, la commission invite la CDC à confirmer à M. Corticchiato si ses parcelles sont dans un ESA ou non.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°805 (Courrier) Par Patrick Despres
Registre AFA - Observation n°7
M. DESPRES, propriétaire de la parcelle à Appietto A n°969, de superficie 1611m², demande à en revoir le classement en ESA, car elle est située dans une zone urbanisée, non mécanisable, et a une forte pente supérieure à 25%.
L'échelle permet difficilement de valider le classement de la parcelle, ce qu'il conviendrait de vérifier dans un premier temps. Proche d'une tache urbaine, la commission souhaiterait un retour de la CDC sur la demande de retrait éventuel des ESA, au regard également de la pente du terrain annoncée à 25%.
(doublon de l'OBS N°699)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°806 (Courrier) Par Patrick Despres

Registre AFA - Observation n°8

M. DESPRES demande à revoir le classement de son terrain à Coti-Chiavari, E 1514, d'une superficie de 2187m², car il est construit depuis 1980, et fait partie du lotissement " « Aja Puzuta ». Il est probable que cette parcelle soit partiellement classée ESA car en limite d'ESA et de tache urbaine (la carte permettant difficilement d'apprécier).

La commission souhaiterait être éclairée en retour par le porteur de projet, sur le classement de cette parcelle, et sur la demande de déclassement de M. DEPRES.

(doublon de l'OBS N°699)

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°805

Observation n°808 (Courrier) Par Catherine Celli Maroselli

Registre AFA - Observation n°10

Mme CELLI MAROSELLI, exploitante agricole à AFA (et SARROLA) s'inquiète de connaitre le potentiel d'exploitation des parcelles à Afa B 1032 et 1918 (Ghiarella) et B 1801 (Giunchecia), entourées de maisons et sur lesquelles elle souhaite exploiter, et construire. Elle s'interroge aussi sur les parcelles A 615, 620, 621 (Maccina). Les parcelles des secteurs de Ghiarella et Giunchecia sont de part et d'autre d'une tache urbaine conséquente, entourée d'ESA, l'échelle ne permettant pas de distinguer le classement. Les parcelles de Maccina ne semblent pas être forcément dans un ESA, mais là encore, l'échelle de la carte ne permet pas d'en être sûr.

La commission invite la CDC à confirmer à Mme Celli Maroselli le classement de ses parcelles au regard des ESA, et une justification, en particulier vis-à-vis du potentiel agricole, quel que soit le classement identifié.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°809 (Courrier) Par Hamlaoui Gozzi

Registre AFA - Observation n°11

M. GOZZI s'interroge sur le classement des parcelles B 2253, 2251, 2252, 2264 et 2263 sur Afa ; parcelles entourées de constructions, avec réseaux, il souhaite construire. La carte semble placer ces parcelles au sein d'un ESA, lui même entouré de constructions, en plein milieu d'une tache urbaine. Toutefois, l'échelle de la carte ne permettant pas une visualisation certaine, la commission souhaiterait confirmation et justification du classement en ESA, rappelant que celui-ci s'accompagne d'un principe de non constructibilité.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°810 (Courrier) Par Carbiccia
Registre AFA - Observation n°12
M. CARBUCCIA souhaite savoir si sa parcelle A 1270 à Afa est concernée par les ESA. L'échelle de la carte ne permet pas d'identifier clairement le classement de cette parcelle, qui est en plein cœur d'une tache urbaine (espace jaune ou blanc ?). Pour l'éclairer, la commission aurait besoin d'un retour de la part du maître d'ouvrage sur le classement effectif de cette parcelle, et sur sa justification.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°811 (Courrier) Par Dominique Colonna

Registre AFA - Observation n°13

La famille COLONNA, propriétaire des parcelles n° B1079/1080/1081/2383/2385 (9ha) et A 426/427/432/431/1220 et 1159 (6ha), sur Afa, constate que certaines contraintes limitent la constructibilité de ses terrains, et demande la constructibilité partielle (moins d'1 ha sur les 16 au total), des parcelles 1081 et 2385 d'une part , et 1220 et 431 aux motifs suivants :

-localisation au cœur du village, parcelles entourées d'habitations,

-accessibilité des réseaux,

-constructibilité retenue par les différents projets de PLU d'Afa (2009, 2012, 2015),

-terrains non déclarés comme surface exploitée,

-pente de plus de 15% pour la parcelle B 2181.

La commission rappelle en premier lieu que son rôle n'est pas de donner un avis sur la constructibilité des terrains mais sur la carte des ESA. Toutefois, la commission souhaiterait une analyse par la CDC du classement ESA des parcelles A 1220 et 431, qui semblent très proches d'une tache urbaine, et de la parcelle B2181 au regard de l'argument de la pente annoncée comme supérieure à 15%. La CDC pourrait aussi apporter des éléments de réponse au classement des autres parcelles, pour éclairer la famille Colonna et la commission d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°816 (Courrier) Par Franck et Cécile Guidicelli / Ditcharry

Registre AFA - Observation N°18

M. et Mme Guidicelli / Ditcharry propriétaires des parcelles N° 355, 356, 357, 1083 à AFA, demandent à ce qu'elles restent constructibles, en avançant les arguments suivants :

-parcelles construites (2 maisons)

-en plein coeur du village et desservies par les réseaux

-classées AUQ au PLU

-pas de réserves, voire des encouragements de la DDTM à l'extension de ce secteur à l'urbanisation.

Si la commission n'a pas à se prononcer sur la constructibilité des parcelles dans le cadre de la présente enquête, elle souhaiterait toutefois disposer en réponse d'une analyse précise quant au

classement ESA de ces parcelles, au regard du caractère bâti des parcelles, de la proximité d'une tache urbaine, et du zonage du PLU en cours. (note : 3ème page de la PJ illisible).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°817 (Courrier) Par Livia Tusoli
Registre AFA - Observation n°19
Mme Tusoli, propriétaire à Sarrola constate que ses parcelles N°528, 529, 519 (section ?) sont en ESA et demande à ce qu'elles soient constructibles, aux motifs suivants :
-la pente moyenne des 3 parcelles est de 25 à 30%
-pas d'eau agricole dans le secteur
-terrain non mécanisable.
La commission rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des terrains, et interprètera la demande comme un souhait de retrait des ESA, demande qu'elle souhaiterait voir analysée en retour par le porteur de projet, notamment au regard des pentes des terrains, et du potentiel d'irrigation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°818 (Courrier) Par Paule Bonelli ép. Casanova
Registre AFA - Observation n°20
Mme Casanova, propriétaire de la parcelle B 3368 à Alata, demande à ce qu'elle soit exclue des ESA, et demeure constructible dans son intégralité. La parcelle est construite et bénéficie d'une route d'accès. Selon les cartes du dossier, cette parcelle pourrait être "à cheval" sur un ESA et une tache urbaine. La commission ne peut se prononcer sur la constructibilité de la parcelle mais souhaiterait une réponse en retour de la CDC sur la demande de retrait des ESA de cette parcelle, bâtie, et peut-être constructible (au titre du PLU?).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°819 (Courrier) Par Marie-Noelle Biancamaria
Registre AFA - Observation n°21
Mme Biancamaria demande à ce que les parcelles B 1443 et 2874 (Casaccia), et B519 (Murone), sur Afa soient constructibles, car elles l'ont toujours été (au moins les 2 premières), et elles sont desservies par les réseaux. La commission rappelle que la présente enquête a pour objet la carte des ESA, et non la constructibilité des parcelles, sur laquelle elle ne peut se prononcer. Les cartes du dossier permettent difficilement de savoir si les parcelles sont classées ou non ESA, en totalité ou

partiellement, voire incluses dans une tache urbaine. La commission invite par conséquent la CDC à l'éclairer sur le classement ESA de ces terrains et leur justification éventuelle.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°820 (Courrier) Par Thomas Casalonga
Registre AFA -Observation n°22
M. Casalonga demande que les parcelles B 112, b 114, B 1236, B 685 à Alata, restent et demeurent constructibles dans leur intégralité comme certifié dans les dernières zones urbanisées.
La commission rappelle que la présente enquête publique n'a pas pour objet la constructibilité des terrains, mais la carte des ESA. Elle suppose que le caractère constructible "certifié dans les dernières zones urbanisées" fait référence au PLU de la commune, et elle invite par conséquent la CDC à confirmer dans un premier temps que les parcelles concernées sont en ESA, puis d'analyser la demande de retrait éventuel des ESA, au regard de la constructibilité annoncée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°823 (Courrier) Par Jean Pierre Arrii
Boite postale - courrier n°51
M. Arrii, propriétaire des parcelles A 399, A 400, A 402 sur Loreto-di-Tallano, demande à ce qu'elles soient constructibles car situées au cœur du vieux centre bourg du village, bordées par la route reliant Sartène à Corte, desservies par les réseaux, et l'une est construite.
La commission d'enquête rappelle que son rôle n'est pas de donner un avis sur la constructibilité des terrains mais la carte des ESA. Néanmoins, les cartes du dossier semblent faire apparaître ces parcelles en limite de tache urbaine (village) et / ou en ESA. Il conviendrait en réponse que la CDC confirme le classement de ces parcelles, et le justifie, en particulier pour la parcelle bâtie.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°825 (Courrier) Par Jean Simon Giacomoni

Boite postale -.Courrier n°53

M. Giacomoni, propriétaire de la parcelle A2143 sur Afa, regrette que l'échelle de la carte ne lui ait pas permis de repérer sa parcelle et de savoir si elle était concernée par les ESA. Si c'était le cas, il le considère comme erreur manifeste d'appréciation pour les raisons suivantes :

-terrain dans un espace urbanisé (extrait cadastral joint),

-jamais exploité,

-pente supérieure à 15%.

La carte ne permettant pas en effet d'identifier précisément le classement de cette parcelle, la commission souhaiterait que la CDC l'éclaire sur le sujet, et dans le cas d'un zonage ESA, qu'elle étudie la demande de M. Giacomoni, au regard de l'urbanisation, des pentes et du potentiel agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°826 (Courrier) Par Pierre Pinelli

Boite postale

Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles B 510 et B 512 sises sur le territoire de la commune de LUMIO. Après avoir rappelé les termes de l'avis d'enquête publique selon lesquels : "les ESA correspondent à des terrains cultivables identifiés .....en raison de leur potentiel agricole ou de leurs infrastructures d'irrigation et qui bénéficient à ce titre d'une protection particulière", le pétitionnaire conteste le classement en ESA des dites parcelles pour les raisons suivantes :

- les parcelles sont "situées dans une zone d'habitation déjà construite"

- leur classement en ESA " ne répond à aucun des critères caractérisant une zone ESA faute de potentiel agricole et de facilité d'irrigation."

Compte tenu des motifs invoqués, la commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande de déclassement et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°833 (Courrier) Par Julie et Paul Rossi

CDC - Boite postale - courrier n°59

L'observation concerne les parcelles : AH459, AH454, AH460, AH455, AH461, AH456, AH462, AH457, AH463, AH458, AH302 , R.G.F 93 CC 42 situées à Mignataja, commune de Ventiseri, et le propriétaire indique :

- avoir reçu ces parcelles en héritage sur la base de parcelles constructibles
- que le classement ESA remet en cause l'équité du partage entre héritiers
- avoir proposé à la commune de Ventiseri un échange de terrain --> cette proposition fait partie de celle qui a été faite communément par les familles ROSSI/CHRISTOL/LORENZONI , cf obs 789 et 488.
- que cette parcelle est entourée de construction. Mr &Mme Rossi demandent que ces parcelles ne soient pas classées en ESA.

La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles sur la carte des ESA, d'en confirmer le classement et d'étudier la demande de retrait par une réponse technique.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°836 (Courrier) Par Charlotte MATTEI
Boite postale
Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles , cadastrées A 1066 et A 1069 , au lieu-dit Suale, sur le territoire de la commune de SORBO OCAGNANO, dans la mesure où " les parcelles sont entourées de constructions " et que compte-tenu de " leur contenance, elles ne peuvent pas accueillir d'activité agricole". La propriétaire indique par ailleurs que le terrain est prévu constructible dans le PLU.
Au regard des motifs invoqués et particulièrement de la localisation des parcelles dans un secteur déjà urbanisé, la commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier l'inclusion du terrain dans la zone des ESA et, si tel est le cas, à étudier la demande de déclassement et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°841 (Courrier) Par SCI A CRISTA représentée par M. CIABRINI
CDC-courrier boite postale n°77
La SCI A CRISTA représentée par M. CIABRINI présente un rapport d'expert pour la parcelle cadastrée G801 sur le secteur Armentajo à Porto Vecchio d'une superficie de 66458 m2 .

Nous ne savons pas si la SCI est propriétaire de la parcelle et l'objet précis de la demande.
Le rapport d'expert conclut que le classement en ESA est un non-sens agronomique, agricole et économique qui gèle les possibilités de développement de la parcelle.

La demande, qui s'appuie sur un rapport d'expert, nécessite une réponse en retour du MOA de façon à éclairer la commission sur le classement en ESA pour la partie centrale du terrain.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°847 (Courrier) Par Mme Antoinette FLORI, M. Baptiste CRISTIANI
Boite postale
L'observation concerne des terrains issus de la même succession et situés sur le territoire de la commune de VESCOVATO lieu dit Puzzinucci:
1) la propriétaire des parcelles A 15, A 16 et A 19 demande leur retrait de la carte des ESA pour les raisons suivantes:
-les terrains sont enclavés par des constructions dont 2 lotissements en voie d'achèvement ,
- un "poste de refoulement de l'assainissement est érigé sur l'une des parcelles .
2) s'agissant de la parcelle A 33, la propriétaire sollicite son déclassement au moins partiel de la zone des ESA pour permettre la construction de résidences principales pour sa famille en continuité d'un îlot déjà bâti sur le terrain limitrophe.
3) pour les parcelles A 32 et 1683 lieu dit Siniserra, le propriétaire souhaite conserver la possibilité d'édifier une construction sur une partie des parcelles. La demande visée au point 3 ne parait pas relever directement du champ de la présente enquête puisque le déclassement de la parcelle n'est pas formellement demandé et qu'un détachement parcellaire ne saurait être examiné par la commission.
En revanche les déclassements sollicités justifient une analyse technique précise au regard des raisons invoquées notamment "l'enclavement " des parcelles A 15,16,19 dans un secteur bâti. La commission invite, en conséquence, le maître d'ouvrage à vérifier la localisation des dites parcelles, à lui indiquer une estimation des surfaces en cause et à lui faire retour sur les demandes présentées.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°849 (Courrier) Par Guillaume LAUTIER

Boite postale – courrier n°85

Doublon de l'Observation N°671 : même type de demande, par les membres de la même famille, pour des parcelles du même secteur d'Eccica- Suarella (D1503 et 1505) avec les mêmes recours menés, et des pièces jointes similaires. Comme pour l'Observation N°671, la commission souhaiterait disposer de l'éclairage du maître d'ouvrage par une analyse technique de l'ensemble des éléments constituant la demande, notamment les pentes du terrain, le classement de la carte communale de 2008 et l'avis PPA de 2019, ainsi que le potentiel agronomique.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Voir réponse à l'observation n°671 de France LAUTIER qui a été regroupée avec d'autres observations du même auteur ou de la même famille concernant le même objet et le même secteur géographique: n°658; 670; 676; 677; 687; 848; 849; 858

Observation n°855 (Courrier) Par Lydwine RONA-COZZOLINO

Boite Postale – Courrier n°91

Mme Rona-Cozzolino, propriétaire de la parcelle A 1780 sur Arbellara, demande que sa parcelle soit réintégrée comme constructible au titre de la carte communale, du fait qu'elle est trop petite pour être exploitée et qu'elle est enclavée au milieu de terrains construits.

La présente enquête n'a pas pour objet de se prononcer sur la constructibilité des terrains, ni leur classement au titre d'une carte communale, elle se limite aux Espaces Stratégiques Agricoles.

Toutefois, la commission souhaiterait que la CDC confirme le classement ESA de cette parcelle et analyse la demande de retrait formulée ici.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Par SARL 28.04 Architecture
CDC-Courrier boite postale n°92
La SARL 28.04 Architecture représentée par M. Pasquier Laurent est propriétaire de parcelles Route de Muratello Lieu dit Arutoli - A Cincinella Zone Puncheddu à Porto-Vecchio cadastrée Feuille 000 section C n° 1612, 2024, 2025, 826, 827 pour une surface globale de 14 601 m².
Le dossier rappelle que les parcelles étaient considérées comme constructibles dans l'ancien PLU annulé, et indique qu'elles sont entourées d'ensembles immobiliers conséquents construits ou en cours de construction.
Il est demandé que les parcelles soient classées en zone constructible et non en ESA.
La commune est actuellement régie par le RNU.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC, par superposition de la carte avec les parcelles indiquées.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°857 (Courrier) Par ROBAGLIA Jean
Boite postale
Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles cadastrées J 229, J 230, J 647 et J 648 sises sur le territoire de la commune de CALENZANA. A l'appui de sa requête le pétitionnaire indique que :
-"les parcelles J 229, J 647 et J 648 sont classées AUl-3, sur toute leur surface, sur le PLU de CALENZANA,
-la parcelle J 230 est classée AUl-3, sur les deux tiers de sa surface, sur ce même PLU",
-les dites parcelles" sont bordées d'habitations",
- et elles "ont fait l'objet d'un dépôt de certificat d'urbanisme en juin 2019 pour un projet de six lots à bâtir . Ce projet n'a pas été validé au seul motif d'un réseau public de distribution d'électricité insuffisant".
La commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier l'inclusion des terrains en cause dans la zone des ESA et si tel est le cas à procéder à une analyse de la demande de déclassement et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°862 (Courrier) Par Jean-Antoine ROSSI
Boite Postale –Courrier n°98
M. Rossi, propriétaire de la parcelle cadastrée B.N°562 à Ocana, d'une superficie de 3000M², classée ESA, souhaite qu'elle redevienne constructible, comme elle était à son achat en 2016, avec les parcelles B557 et 558. Les raisons invoquées sont les suivantes :
-terrain en bordure de la route communale sur toute sa longueur,
-des maisons lui font face, de l'autre côté de cette route,
-viabilité (eau, électricité) en bordure,
- terrain non sujet aux risques naturels
La commission rappelle que l'objet de la présente enquête n'est pas la constructibilité des terrains, mais la carte ESA. Toutefois, cette demande mériterait une analyse en retour de la part du maître d'ouvrage, en vue d'un éventuel retrait des ESA, au regard du caractère constructible de la parcelle lors de son achat (au titre du PLU ?)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°864 (Courrier) Par José LUCIANI
Boite Postale - Courrier n°101
M. Luciani, propriétaire de terrains bâtis et non bâtis sur la commune d'Eccica Suarella, constate qu'aucun d'entre eux ne serait constructible, dans le projet de modification du PADDUC en cours. Il demande de rendre constructibles :
- la parcelle D 495 : constructible au titre de la carte communale de 2007, en bordure de sa maison et bordée de terrains construits ou constructibles
-la parcelle D258 : accès par voie communale, entourée de terrains construits ou constructibles, accessibilité facile aux réseaux
-la parcelle D505 : accès par voie communale, jouxtant une parcelle avec 2 habitations, accessibilité facile aux réseaux.
La commission rappelle que la constructibilité des terrains n'est pas l'objet de la présente enquête, vouée à la carte des ESA. Le maitre d'ouvrage pourrait toutefois confirmer le classement de ces parcelles au regard des ESA, et en justifier, en particulier pour la parcelle D495, qui serait constructible au titre de la carte communale, et peut-être bâtie (maison de M. Luciani sur la dite parcelle ?).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°867 (Courrier) Par joel Marchetti
Observation courrier reçu par la CDC COMPLEMENT A L'OBSERVATION N°227 : PJ plus fournie (7 pages contre 1) , à prendre en compte dans la réponse à l'OBS N° 227.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°227

Observation n°872 (Courrier)

Déposée le 12 Mars 2020 à 15:33 Par SARL Les jardins de Stanfari
Dossier déposé à la mairie de Propriano sans inscription au registre.
Roch Leandri, gérant de la SARL "Les Jardins de Tantari" demande à ce que soient exclues des ESA les parcelles F 830 et 831 (nouvellement 1497) sur la commune de Sartène, ces parcelles faisant l'objet d'un permis d'aménager (2013, puis autorisation tacite de février 2020), pour un lotissement dont les travaux ont commencé (réseaux prévus pour l'été 2020), après réalisation de fouilles archéologiques.
La commission s'interroge en premier lieu sur le classement en ESA, la parcelle 831 semblant être partiellement classée, et l'échelle de la carte ne permettant pas de statuer sur la parcelle 830. Elle souhaiterait ensuite disposer d'une analyse de cette demande, au regard du permis d'aménager et des travaux en cours. Pour note, le 2ème fichier transmis à la présente observation est impossible à exploiter (fichier zippé, extensions illisibles).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°879 (Courrier) Par Antoinette et Vincent MACRI
Registre Calenzana

Les propriétaires des parcelles cadastrées ZL N°137 et ZL N° 145 sur le territoire de la commune de MONTEGROSSO demandent leur retrait de la carte des ESA. L'observation précise "que le terrain (ZL N° 137) est mitoyen à des habitations" et qu'il supporte une servitude. La commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier la localisation des parcelles par rapport à la carte des ESA soumise à l'enquête, à analyser les demandes et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°884 (Courrier) Par Joseph et Henriette Mari
CDC - Boite postale - Courrier n°62
Les propriétaires des parcelles Sections AV n°7, AV n°40, AV n°41, AV n°42, AV n°43, situées à Ghisonaccia, constatent leur classement en ESA. Ils indiquent qu'il s'agit d'une zone bâtie et constructible au POS et au PLU, en témoignent les documents en PJ. Ils s'interrogent aussi sur la réelle valeur agricole des parcelles et la possibilité de les exploiter compte tenu de la proximité d'autres habitations. Les propriétaires demandent de ne pas donner de suite favorable.
La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la requête de M&Mme Mari, y compris les PJ et de motiver les raisons du classement de la zone en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°886 (Courrier) Par Henri Mouren
CDC - Boite Postale - Courrier n°64
Mr Henri Mouren est propriétaire de parcelles sur la commune de Porto Vecchio d'une superficie cadastrale totale de 23.222 m2 : la parcelle principale AD 427 (surface cadastrale : 6640 m2), la parcelle AD 429 (surface cadastrale : 2058 m2), la parcelle AD 95 (surface cadastrale :1765 m2), les parcelles AD 329 (surface cadastrale :863 m2), et AD 247 (surface cadastrale :353 m2), deux parcelles, AD 94 (surface cadastrale: 8090 m2), faisant partie de la propriété d'origine ETTORI, et AD 246 (surface cadastrale : 3452 m2).
Il considère que le classement projeté de sa propriété en zone ESA est infondé au regard des critères et des enjeux du PADDUC.

Il est attendu en retour du maître d'ouvrage un avis et une réponse techniques sur cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°887 (Courrier) Par Dominique Reymond

Boite postale - Courrier n°65

Mme REYMOND demande le maintien de sa parcelle D496 sur Eccica-Suarella en zone constructible, aux motifs suivants :

- parcelle faisant partie du Hameau de San Ghiuva (maisons individuelles, lotissements et activités tertiaires et industrielles)
- parcelle entièrement viabilisée et bénéficiant de l'éclairage public
- parcelle aménagée sur 40% de sa surface (piscine, pool house, terrasse, jardin et chemin d'accès)
- pente de 21% sur la partie de terrain restant à aménager
- zone ayant toujours été constructible (cf. carte communale opposable du 24 janvier 2008).

La commission d'enquête rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, mais la carte des ESA. Toutefois, la parcelle semblant être en limite de zone ESA et de tache urbaine, la commission souhaiterait une analyse plus fine de la demande, notamment au regard du bâti, de la pente du terrain et du classement vis-à-vis de la carte communale. (A noter que la PJ fait état de la contre proposition de la commune dans son avis PPA)

(Pour info, proche de l'OBS N° 891 : même demandeur, même type de demande).

Réponse de la Collectivité de Corse:

Cf. réponse à l'observation n°891

Observation n°891 (Courrier)

Par Dominique Reymond

Boite Postale - Courrier n°68

Mme REYMOND demande le maintien de sa parcelle D204 sur Eccica-Suarella en zone constructible, aux motifs suivants :

- terrain faisant partie intégrante de la nouvelle centralité décidée par la commune autour d'équipements publics en place (mixité urbaine, mixité de l'habitat et mixité sociale)
- présence des réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone à proximité immédiate
- pentes moyennes du terrain entre 14 et 21 % et 15 % de sa surface boisée
- permis de construire délivré en 2017 pour la construction d'une maison individuelle de 126 m² : chantier ouvert en janvier 2020, et projet de deux autres maisons individuelles.
- zone ayant toujours été constructible (cf. carte communale opposable du 24 janvier 2008).

La commission d'enquête rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet la constructibilité des parcelles, mais la carte des ESA. En effet, la parcelle semble être en zone ESA. Au regard des arguments avancés par Mme REYMOND, la commission souhaiterait une analyse plus fine de la demande, notamment au regard du permis en cours, du bâti, de la pente du terrain et du classement vis-à-vis de la carte communale. (A noter que la PJ fait état de la contre proposition de la commune dans son avis PPA)

(Proche de l'OBS N° 887 : même demandeur, même type de demande).

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°892 (Courrier) Par Bruno Chiodi
CDC - Boite postale - Courrier n°69
La requête porte sur les parcelles N° 2454,2456, 2580 situées à Ghisonaccia, identifiés ESA . Le propriétaire indique que ce classement empêche :
- toute possibilité de construction ou de diversification
- de transmettre ces terres à ses enfants et petits enfants
- de proposer en compensation d'autres terrain

La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la requête de M Chiodi, d'expliciter les raisons de ce classement en zone ESA et d'apporter en retour une réponse à sa proposition.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce

champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°893 (Courrier) Par Copropriétaires Paolacci, Chiodi, Clement, Giorgi, Gamboti
CDC - Boite postale - Courrier n°70
Les propriétaires des parcelles N° C3127, C2300, C2291, C2292, C2295, C244 situées à Ghisonaccia contestent le classement ESA et le justifient par des documents fournis en PJ. Ils s'interrogent sur la valeur agricole de la zone, soulignent la continuité avec des parcelles déjà bâties et rappellent que Ghisonaccia est la commune de Corse qui a le plus d'ESA.
La commission demande une analyse de la requête des propriétaires de ces parcelles et demandent une réponse précisant les choix en matière de classement.

Observation n°899 (Courrier) Par Antoine-Toussaint et Angèle Nicolaï
Registre de Viggianello - observation 5
M. et Mme Antoine et Angèle NICOLAÏ demandent à ce que leur parcelle B460 à Foce Bilzese, soit retirée des ESA et reste constructible, comme elle l'était, en partie, à l'ancienne carte communale. Parcelle reliée aux réseaux, proche d'habitations (environ 50m).
La commission rappelle qu'elle ne donne pas d'avis sur la constructibilité, mais sur la carte des ESA. Toutefois, cette grande parcelle, semble en effet être en partie en ESA, et sa partie nord assez proche d'un secteur construit. La commission invite la CDC à donner en réponse une analyse du classement de cette parcelle en ESA, au regard de la carte communale, et de la proximité de la tache urbaine.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°902 (Courrier) Par Daniel COSTA

Registre Calenzana

Les propriétaires des parcelles: J791/J794/J802/J 804/J243/J244/J249 et J248 sises sur le territoire de la commune de CALENZANA ont le projet de réaliser sur cet espace de 6 ha un programme d'aménagement qui "permettra de réaliser des logements sociaux, de favoriser la primo accession et de construire des équipements collectifs" et demandent que ces terrains "soient constructibles". A l'appui de cette requête ils font état notamment :

-du "classement de ces terrains en zone AU au PLU actuel",

-de permis d'aménager obtenu en 2018 -de la convergence du projet avec la volonté de la commune de réaliser sur ces espaces l'"éco quartier" prévu au PADD,

-d'une délibération de la commune du 17 novembre 2016 par laquelle la commune décide "d'accepter la proposition de vente des terrains...sous réserve d'obtenir les financements ".

Lors de la permanence tenue à CALENZANA le 28/02/2020 le commissaire enquêteur a indiqué à l'un pétitionnaire que le classement en zone constructible ne relevait pas du champ de l'enquête relative à la carte des ESA et que la commission ne pouvait donc pas en connaitre. La personne lui a fait savoir verbalement qu'elle demandait aussi le retrait de ces terrains de la carte des ESA.

Dans la mesure où la commune de CALENZANA a, dans l'avis émis lors de la consultation des PPA, demandé "la suppression de l'ESA sur l'éco quartier du PADD" prévu sur le secteur, la requête présentée par les pétitionnaires pourra trouver sa réponse dans la suite donnée à la commune. La commission invite le maitre d'ouvrage à lui faire retour sur ce point.

Réponse du ma^itre d'ouvrage:

Commentaires de la commission d'enquête:

Observation n°907 (Courrier) Par Marie Annonciade CASTELLANI

Registre Calenzana

La propriétaire de la parcelle A 322, commune de MONCALE, demande le retrait du dit terrain de la zone des ESA dans la mesure où : il se situe "dans un secteur de développement de l'urbanisation pour laquelle un relevé topographique a été réalisé et qui manifeste d'une pente supérieure à 15% ".. "et d'aucune potentialité agricole".

La commission invite le maître d'ouvrage à analyser la demande au regard notamment du critère de pente évoqué et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°908 (Courrier) Par Marcelle POGGI
Registre Calenzana-
Cette observation vise au retrait de la carte des ESA de la parcelle N°444 lieu dit Ondari sur le territoire de LUMIO pour les motifs suivants:
-"parcelle située en bordure de route avec réseau d'eau potable (pas d'eau agricole), réseau assainissement et électricité",
-"entourée de constructions (résidence hôtelière, résidences secondaires)",
-"la potentialité agricole n'est pas établie."
La commission invite le maître d'ouvrage à analyser la demande , en vérifiant notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone des ESA ainsi que sa proximité avec des espaces déjà bâtis et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°910 (Courrier) Par Marie-Paule EMMANUELLI née ACQUAVIVA
Registre Calenzana

La propriétaire de la parcelle section E N°542 lieu-dit Campulongu commune de CALVI demande le retrait de ce terrain de la carte des ESA pour les motifs suivants:

- la parcelle est "entourée de constructions" et
- "ne représente pas un intérêt agricole".

La personne indique par ailleurs que "la commune de CALVI lors de l'élaboration de son PLU avait demandé à ce qu'elle soit déclassée pour devenir en partie constructible".

La commission n'étant pas en mesure de situer précisément la localisation de la parcelle par rapport aux ESA et aux zones bâties évoquées par le pétitionnaire, elle invite le maître d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des arguments énoncés et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°916 (Courrier) Par Jean-Paul Trani
CDC - Registre de Viggianello - observation 10

Mr Jean-Paul Trani est propriétaire des parcelles M215 et 216, lieu-dit Corcone, Commune de Bonifacio.

Il conteste le classement en ESA des parcelles qu'il juge non exploitables mais constructibles.

Les parcelles ne semblent pas être dans une continuité urbaine, mais la commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet, requête qu'elle soumet au maître d'ouvrage afin de l'analyser techniquement en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:Cf. réponse à l'observation n°915 .

Observation n°918 (Courrier) Par René Gugliemacci

Registre Calenzana
Le propriétaire de la parcelle cadastrée J 29 -commune de CALENZANA - constate "que la parcelle ci-dessus désignée fait l'objet de 3 classements: naturel, ESA, et Espace Pastoralisme". Il demande un classement unique compatible avec une activité agricole. La commission demande au maitre d'ouvrage de vérifier le classement de ce terrain et de lui indiquer si ce zonage répond à l'attente du pétitionnaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du raport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°919 (Courrier) Par Antoine LUCCHETTI
Registre Calenzana
Demande de retrait de la carte des ESA de la parcelle section G n°112- Commune de CALENZANA.A l'appui de sa requête, le propriétaire invoque les raisons suivantes:
- "la parcelle est construite depuis plus de 30 ans"(la maison du propriétaire y est édifiée),
- "elle est également entourée de constructions, elle ne pourra donc en aucun cas être destinée à une activité agricole."

La commission invite le maître d'ouvrage à vérifier le classement en ESA du terrain cadastré G 112 et, si tel est le cas, à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°923 (Courrier) Par Jean-Luc SAVELLI
Registre Calenzana
Ce courrier annexé au registre complète par sa PJ l'observation N°193.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°933 (Courrier) Par Etienne Cesari
CDC- email arrivé hors délai PUBLILEGAL
Mr Etienne Cesari présente deux rapports d'expertise agronomique sur la commune de Porto-Vecchio, au lieu-dit Arutoli et lieu-dit Palavesa.
Aucune explication particulière sur l'objet de son observation.
Les parcelles concernées sur le secteur Arutoli C 1868 00Ha81a72ca , C 2159 00Ha91a13ca , C 2401 00Ha41a72ca au total 02Ha14a57ca.
Les parcelles concernées sur le secteur Palavesa (Pardini) B 440 08Ha77a50ca , B 445 05Ha91a30ca , B 1553 01Ha80a11ca , B 1554 00Ha15a00ca et B 1555 00Ha15a00ca au total 16Ha78a91ca.

L'expert décrit une artificialisation à proximité des parcelles étudiées et considère que leur classement en Espaces Stratégiques Agricoles n'a pas pris en compte les contraintes liées à l'environnement immédiat.

La commission attend du maître d'ouvrage une étude de cette observation et un retour en lien avec les arguments exprimés, en particulier les contraintes du terrain.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°941 (Courrier) Par SCI Melo
CDC-registre Lucciana-P11
L'observation concerne la parcelle AY 292 située à Lucciana. Ses propriétaires précisent :
- qu'une partie a été classée en ESA

- qu'elle fait l'objet d'un permis de construire
- qu'elle est située dans une partie urbanisée de la commune.

Les propriétaires demandent le retrait de la zone des ESA.

La commission demande au porteur de projet de localiser la parcelle et d'expliquer son classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°945 (Courrier) Par paul antoine Scofoni

Registre Lucciana

Le pétitionnaire, propriétaire à PENTA ACQUATELLA, conteste la cartographie des ESA sur le territoire de la commune dans la mesure où il considère que ce classement "n'est pas conforme aux critères des ESA (déclivité, impropre à toute exploitation agricole); il suggère de transférer le zonage ESA "vers une partie du territoire communal plus propice "à l'exploitation agricole". Il s'agit d'une contestation fondée sur le non- respect des critères de classement sur certaines zones ESA.

La commission invite le maître d'ouvrage à vérifier cette affirmation sur le territoire concerné et à lui faire retour.

Observation n°946 (Courrier) Par Paul Scoffoni

CDC-registre Lucciana-P14

Un propriétaire résidant à Penta Acquatella indique que le périmètre retenu n'est pas conforme aux critères des ESA et considère qu'il faut choisir une autre partie du territoire communal plus propice à recevoir une exploitation agricole.

La commission demande au maître d'ouvrage d'apporter une réponse à l'observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°948 (Courrier) Par Chantal Ambrosi
CDC-registre Lucciana-P15
Les propriétaires des parcelles 58- 201-277-279-281-282 - 65 - 65 -67 de la section AR et 200 et 270 de la section AL, situées à Borgo, indiquent que leurs terrains ont toujours été en zone constructible et enclavées au milieu d'habitations. Ils demandent le retrait des ESA.
La commission demande au porteur de projet de localiser les parcelles, vérifier et motiver le classement en ESA, une réponse au requérant est attendue.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°952 (Courrier) Par Dominique Tomasi

CDC-registre Lucciana-P18

L'observation concerne un terrain situé à lucciana, parcelle N° 000 C 1414. Le propriétaire indique que le classement en ESA est dû à une erreur, suite à l'utilisation d'un zonage vieux de plus de 30 ans. Cette argumentation est soutenue par un rapport d'expert qui montre la non-vocation agricole de la zone et demande le déclassement de la parcelle.

La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la demande de Mr Tomasi, d'analyser le rapport d'expert ainsi que la demande de déclassement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°960 (Courrier) Par Stéphane Cavallini

CDC-registre Lucciana-P20

Le propriétaire de la parcelle B 183 située sur la commune de Lucciana demande le retrait de sa parcelle de la zone des ESA. Il indique qu'il s'agit d'une donation, que cette parcelle n'a plus de vocation agricole et qu'elle se situe à 20 m d'un échangeur.

La commission demande au maître d'ouvrage :

- de localiser la parcelle
- d'expliciter le classement ESA de la parcelle
- d'apporter en retour une réponse technique à la demande

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°961 (Courrier) Par Jacques Raffaelli
CDC- registre Lucciana - P20 et 21
L'observation concerne la parcelle B 53 à Lucciana entourée d'espaces urbanisés. M Raffaelli souhaite le déclassement de la zone en ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage :
- de localiser la parcelle
- de motiver son classement en ESA
- d'apporter une réponse au requérant

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°963 (Courrier) Par Veronique Rolli Pasqualini

CDC-registre Lucciana-P21

L'observation porte sur la parcelle BA030 sur la commune de Lucciana. La propriétaire indique que le terrain n'a plus de vocation agricole et demande le retrait de cette parcelle des ESA pour y construire une maison pour son fils.

La commission demande au porteur de projet de localiser le terrain et d'en analyser la demande de retrait des ESA, rappelant toutefois

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°964 (Courrier) Par Charles Renosi

CDC-registre Lucciana-P22

L'observation concerne une parcelle située à Taglio Isolaccio, n° 0827. Le requérant indique que cette parcelle était constructible puis a été retirée du POS. Elle ne dispose pas de vocation agricole et le requérant dispose d'un projet immobilier. Il est demandé de retirer cette parcelle des ESA.

Il est attendu du maître d'ouvrage de localiser cette parcelle, et d'en étudier en retour la demande faite de déclassement des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°970 (Courrier) Par Françoise Antonini
Registre CALENZANA
La parcelle cadastrée AB 587 (anciennement AB 862,AB 864 et AB 866) sur le territoire de la commune de CALENZANA, est classé en zone U2 au PLU actuel. Sa propriétaire, qui souhaite déposer un permis de construire sur ce terrain, conteste la remise en cause de la constructibilité de la parcelle "par le PADDUC" .
Les documents joints laissant à penser que le terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé, la commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier l'inclusion de la parcelle dans le projet de carte des ESA soumise à l'enquête et dans cette hypothèse à analyser la demande de déclassement et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°972 (Courrier) Par Sylvie Pierrazzi
Courrier déposé sans observation dans le registre de Calenzana.
Mme Sylvie Pierrazzi est propriétaire des parcelles n°OF272'0 et OF 2375, localisées sur la Commune de Cargèse au lieu-dit « FRIMICAGHJOLA» et classées en ESA, ce qui les rend par définition inconstructibles.
Elle conteste le classement de ces parcelles des ESA, pour les motifs suivants : un certificat d'urbanisme opérationnel n°CUb02A06518D0037 en cours de validité a été délivré en date du 25/02/2019 ; un permis de construire est en cours d'instruction ; elles sont enclavées de toutes parts par des constructions à usage d'habitation (lotissements, petits collectifs, EPHAD) ; elles n'ont pas de vocation agricole car elles ne sont pas dotées de système d'irrigation et la pente est supérieure à 15%.

Il est rappelé que la présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des terrains.
Toutefois, la CdC pourrait apporter en retour un éclairage technique et cartographique sur les arguments avancés dans cette demande, notamment le CU, le PC en cours d'instruction, les pentes et l'absence d'irrigation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°974 (Courrier) Par Livia Legras Perfettini
Registre de RIVENTOSA

Mme Legras-Perfettini, propriétaire de la parcelle A500 sur la commune de Casanova, s'inquiète que les ESA touchent son terrain (la carte n'étant précise qu'au 1/50 000e), constructible au titre de la carte communale, desservi par les réseaux, et sans vocation agricole.

La commission souhaiterait disposer en retour de la part du maître d'ouvrage, d'abord de la confirmation du classement en ESA, et ensuite de l'analyse de la demande qui pourrait être pertinente, en particulier au regard de la carte communale et de la localisation attenante à un lotissement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°975 (Courrier) Par Georges Verdi
Registre de RIVENTOSA

M. Verdi, propriétaire du terrain A 430 sur Casanova, s'inquiète que sa parcelle ne soit plus constructible, même si la carte au 1/ 50 000e n'est pas précise. Sa parcelle est dans le vieux village inclus dans la carte communale, accessible par la route et desservie par les réseaux.

Si la commission rappelle que la présente enquête n'a pas pour objet de se prononcer sur la constructibilité, elle invite toutefois le porteur de projet à confirmer dans un premier temps le classement ESA ou non de cette parcelle, puis d'analyser en retour les arguments avancés pour un éventuel retrait, au regard de la carte communale (terrain constructible ?), et de la localisation dans le village.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°989 (Courrier) Par Paul Corticchiato

Registre d'AFA

M. Corticchiato complète par un courrier l'observation faite lors de sa visite en permanence (OBS N°801), au sujet de ses parcelles 2206 et 2207 (classées AUC) sur Cuttoli, dont l'échelle de la carte n'a pas permis de savoir si elles étaient classées ESA ou non, ce qu'il trouve regrettable dans le cadre d'une enquête publique. Si toutefois elles l'étaient, il nous informe que ces terrains n'ont jamais été exploités, ne présentent pas de potentiel agricole, sont entourés de parcelles artificialisées, et sont accessibles aux réseaux, laissant entendre qu'il souhaiterait un retrait des ESA.

La commission souhaiterait en réponse en premier lieu une confirmation du classement (secteur comprenant ESA et taches urbaines), et une analyse des arguments de M. Corticchiato au regard de l'artificialisation, du potentiel agricole, et du zonage AUC annoncé (PLU ?), arguments qui interrogent la commission.

Observation n°993 (Courrier) Par Grandfils

Observation déposée dans le registre d'Afa

Mr Grandfils est propriétaire de deux parcelles cadastrées A03 et A0375 au Lieu dit "Chemin de Culetta" sur la commune d'Ajaccio - Mezzavia.

Ces parcelles sont en zone Ud (constructible) dans le PLU d'Ajaccio voté le 25 novembre 2019 et désormais validé et appliqué.

Ce PLU est en conformité avec le PADDUC.

M. Granfils demande le retrait des ESA de ces parcelles.

La commission attend en retour de la part du maître d'ouvrage une analyse technique de cette demande, notamment au regard du zonage du PLU d'Ajaccio.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°994 (Courrier) Par Juliana Mufraggi

Registre d'AFA

Mme Mufraggi constate que ses parcelles B 509, 512 et 514 sur la commune d'Afa, sont en ESA, et en demande le reclassement, au moins partiel, en zones urbanisables pour les raisons suivantes :

-pas de déclaration agricole

-limitrophes de terrains urbanisés (nord, ouest et est)

- groupe scolaire à moins de 50m

-pente supérieure à 15% dans la partie haute

-expérience de pacages et d'exploitation de blé abandonnées

-secteur envisagé par la commune comme nouveau lieu de vie.

Il est rappelé en premier lieu que l'objet de la présente enquête se limite aux ESA, et non aux demandes de reclassement en zones urbanisables (ou autres). Toutefois, au vu des arguments avancés, la commission souhaiterait de la part du porteur de projet une analyse en retour de cette demande de retrait des ESA, en particulier au regard de la pente et de l'urbanisation de la zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°995 (Courrier) Par Guy Mufraggi
Registre d'AFA
M. Mufraggi conteste le classement ESA de sa parcelle B172 sur Afa, aux motifs qu'elle n'a jamais fait l'objet de demande d'exploitation agricole, qu'elle est dans un secteur déjà urbanisé, et qu'il souhaite construire.
La commission rappelle qu'elle n'a pas à se prononcer sur la constructibilité des terrains, mais elle souhaiterait de la part du maître d'ouvrage une analyse en retour de cette demande de déclassement, en particulier vis-à-vis de la localisation de la parcelle en secteur urbanisé.

Observation n°1000 (Courrier) Par Marianne Bonardi
Registre d'AFA
Mme Bonardi, dans la 1ère page de son document, traite de la parcelle A548 à Afa classée en zone Naturelle : doublon des observations 524 et 540, hors champ de l'enquête publique. Mme Bonardi - Lahitte -Loustau, dans la 2ème partie de son observation, évoque la parcelle B166, à AFA, classée ESA et complète par ce document l'observation N° 508 : elle demande toujours la constructibilité de 1500 m2 de sa parcelle, en demandant le même traitement que sa parcelle B157, classée ESA mais avec une réserve constructible de 2000m2. Elle précise qu'elle a découvert en octobre 2015, lors du dépôt d'un permis de construire, que sa parcelle étant classée ESA au titre du PADDUC 2015.
Sans avoir à donner un avis sur la constructibilité des parcelles, la commission souhaiterait que ces précisions soient prises en compte dans l'examen de la présente demande comme déjà formulée dans l'OBS N° 508.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Observation hors champ de la modification du PADDUC. Cf. paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations qui expose l'objet de la modification et de l'enquête publique et leurs limites (idem 524 et 540) .

Observation n°1005 (Courrier) Par Lebel
Registre d'AFA
Mme Lebel, propriétaire de la parcelle A1175 sur AFA, classée partiellement ESA, en demande la modification de zonage, au motif qu'elle est dans un secteur très urbanisé. En effet, l'extrait cadastral joint montre une zone bâtie jouxtant la parcelle, et c'est la partie la plus proche de ce secteur qui semble en ESA.
La commission souhaiterait de la part de la CDC un éclairage sur la justification du classement de cette parcelle, ainsi qu'une étude de la demande de retrait de Mme Lebel.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1006 (Courrier) Par Charles Usciati
Registre d'AFA
M. Usciati, propriétaire sur Bastelicaccia constate :
*que les parcelles C 1130 et 1131 semblent en ESA, alors que dans un secteur très urbanisé , avec une forte déclivité (alors que des secteur en contrebas, à potentialité agricole, ne sont pas ESA)
*que les parcelles C 98 et C 99, semblent en ESA, alors que classées AU au PLU, avec une forte déclivité, des habitations alentours et avec 2 permis de construire (cf. PJ)
*que les parcelles B 1296 et 1302 semblent en ESA, alors que classées AU au PLU, et à proximité de maisons individuelles et avec permis de construire.
Il demande le retrait des ESA de ces parcelles. La PJ fait apparaître que les parcelles 1130 et 1131 sont construites, et que les autres terrains sont dans des secteurs plus ou moins urbanisés.
Le classement en zone AU du PLU et les fortes pentes interrogent la commission d'enquête qui souhaiterait une analyse en réponse à cette demande de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1013 (Courrier) Par Henri Pasqualini
registre de Linguizzetta p3
Mr Pasqualini a déposé 2 observations sur le registre de Linguizetta, au sujet de ses parcelles situées à Chiatra :
- N°721, 722, 719 : indique avoir déposé un CU pour 3 maisons
- N° 11, 170, 175, 166,165 : souhaiterait savoir pourquoi ces parcelles ne sont plus constructibles.

La commission rappelle que la présente enquête porte sur la carte des ESA et en aucun cas sur la constructibilité des parcelles, mais demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles et d'apporter une réponse à Mr Pasqualini.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1018 (Courrier) Par Chantal Gros
registre de Linguizzetta p8
La propriétaire des parcelles A 43 et 936 située sur la commune d'Aghione demande son classement en constructible. Il s'agit d'une zone située dans une propriété viticole et qu'a n'a jamais été cultivée.
La commission indique que cette observation a aussi été relayée par la commune d'Aghione.
La commission rappelle ne pas pouvoir se prononcer sur la constructibilité des terrains et demande au maître d'ouvrage de préparer une réponse à la requérante

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1030 (Courrier) Par Ettori
registre de Linguizzetta p 20

Mr Ettori souhaite réaliser un ensemble immobilier sur la commune de linguizetta, lieu dit cocchiaraja. Il souhaite vérifier que ses terrains ne sont pas classés en ESA. Une étude de faisabilité est fournie dans l'observation.

La commission demande au porteur de projet de localiser les terrains et d'apporter une réponse.

Observation n°1032 (Courrier) Par Dominique Massé
registre de Linguizzetta p 21

L'observation traite de parcelle située à Canale di Verde et appartenant à :

- Dominique Massé : N° 800 et 804
- Yves Massé : N° 793
- Isabelle Massé : N° 794 . Tous les trois souhaitent construire une maison sur la parcelle qui leur appartient.

La commission rappelle qu'elle n'est pas en mesure de se prononcer sur la constructibilité des terrains, et elle demande au maître d'ouvrage des éclaircissements sur la demande de ces trois propriétaires.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1040 (Courrier) Par Lepage
registre de Linguizzetta p 26

Mme Lepage est propriétaire des parcelles D 486, 484 et C 709 sur la commune de Linguizetta. elle demande le retrait des parcelles des ESA et leur classement en zone constructible UC du PLU. la propriétaire souligne :

- que le PLU de Linguizetta a pour objectif la protection des terres agricoles et du littoral, supprimer le mitage et n'autoriser la construction qu'autour du village
- les parcelles sont situées dans l'agglomération et traversées par le RT 10
- les parcelles attenantes sont construites
- un projet médical d'intérêt micro régional pourrait voir le jour
- les parcelles n'ont que peu de valeur agricole

La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles et d'être éclairé sur la demande de Mme Lepage

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1041 (Courrier) Par Jean archange Giacobetti
registre de Linguizzetta p 27 et 28

Mr Giacobetti indique que ses parcelles, n° ZB 41 et 86, pour une surface totale de 4122 m² et situées sur la commune de Canale di Verde, ont été classée en ESA. Ce classement est contesté, au regard des éléments suivants :

- parcelles issues d'un héritage familial
- une route dessert les parcelles
- la commune prévoit un classement en UC
- zone urbanisée et sans intérêt agricole.

Une cartographie permet de disposer d'une situation de la zone.

La commission souhaite être éclairée sur la demande Mr Giacobetti et il est demandé au maître d'ouvrage de lui apporter un réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1042 (Courrier) Par Antoine Galvani
registre de Linguizzetta p 29
Mr Galvani est propriétaire de la parcelle D279 située sur la commune de Linguizetta et d'une superficie de 4170 m². Il s'agit d'une parcelle qui n'a jamais été cultivée, qui se trouve en plein cœur de l'agglomération de Bravone et qui bénéficie de tous les réseaux. Le propriétaire demande le retrait des ESA.
La commission souhaiterait disposer d'un plan pour se rendre compte de la situation et d'une réponse du maître d'ouvrage explicitant le classement retenu.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1047 (Courrier) Par Sylvie Pierrazzi
registre de Calenzana
parcelles AZ 40 lucciana / voir observation 396.

Observation n°1084 (Email) Par Annne Amalric
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
Mr&Mme Almaric indiquent qu'un permis de construire leur a été refusé sur la parcelle A 1018, située à Aghione, en raison de l'absence de compatibilité du PADDUC et du PLU. Ils demandent de modifier la zone de constructibilité pour correspondre à la réalité du terrain, en y intégrant la parcelle A 1018 et les parcelles A 907, 917, 28, 912 , 913, 26, 918, 25 et 921.
La commission indique qu'elle ne statue pas sur les PLU et la constructibilité des terrains, et que la présente enquête porte sur la carte des ESA. Elle demande au porteur de projet de vérifier le classement des dites parcelles et d'être éclairée sur les raisons d'incompatibilité PLU / PADDUC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°133 (Email) Par Pierre jean Maymard
Publilégal N° 7
Cette observation traite d'une parcelle dont l'exploitation était destinée à stocker des billots de bois d'une ancienne scierie. La personne demande un retrait des ESA au regard :
- de l'ancienne activité
- des traces maçonnées de son passé industriel
- de la nature des sols

- de la compensation de zone proposée par la commune de Ghisoni.
Cette observation recoupe la demande du maire de Ghisoni pour un déclassement des ESA.
La commission souhaite disposer d'un éclairage technique et, au regard des éléments fournis par le requérant, demande au maître d'ouvrage d'expliciter les raisons qui s'opposeraient à un déclassement des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°135 (Email) Par HYACINTHE SYLVIE GUIDONI
Publilégal N° 12 La requête concerne une parcelle classée UDC destinée à recevoir 3 maisons familiales. Les cartes fournies ne permettent pas de repérer le terrain sur la carte ESA. Le propriétaire

indique qu'un permis de construire lui a été accordé un 2019. Le requérant demande un déclassement des ESA.
La commission souhaite être éclairée sur la situation avec une analyse apportée par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°139 (Email) Par florence CASTELLI
Publilégal N°18
Le requérant demande un déclassement de son terrain de la zone ESA, car :
- la parcelle est en zone UDC du PLU communal
- la propriétaire y a un projet de construction.
Le propriétaire fournit un CU positif émis par la commune de Lucciana.
Une analyse technique est attendue de la part du maître d'ouvrage pour expliciter la non-prise en compte d'un document d'urbanisme dans l'établissement de la carte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°143 (Email) Par FRANCOISE PIETRI
Publilégal N° 27
Il s'agit d'un terrain, N° BC0012 et BC0013 classé dans la zone UBb du PLU de la commune de Lucciana. Le requérant souhaite un déclassement des ESA pour y réaliser un projet.
La commission indique ne pas se prononcer sur les espaces constructibles. Elle demande au maître d'ouvrage une analyse technique et souhaite disposer des éléments motivant le classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°145 (Email) Par Pierre Jo et Dominique SANTINI
Publilégal N°28
L'observation porte sur les parcelles cadastrées AI 0072, AI 0071, AI 0070, AI 0069 et AI 0068 situées sur la commune de Lucciana. Le requérant demande un déclassement des ESA en justifiant d'un CU pré-opérationnel autorisant la construction de 44 logements. Les cartes fournies à l'observation 155 viennent compléter le dossier.
La commission souhaite disposer d'une réponse technique , notamment concernant le CU qui n'est pas pris en compte dans l'établissement de la carte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°149 (Email) Par HOUDAYER
Publilégal N° 34

Mme Houdayer est propriétaire co-indivis du terrain cadastré parcelle section AC numéro 83 sise à 20137 lieu-dit Mazzetta Commune de Porto Vecchio, qui représente une unité foncière d'une contenance de 11 960 m².
Elle indique que sa parcelle se trouve dans l'agglomération centre de PORTO VECCHIO, et qu'en outre, le terrain est impropre à l'agriculture puisque composé de roches magmatiques plutoniques (cf. carte géologique en pièce jointe), l'infiltration des eaux étant très aléatoire et dépendant de la fracturation de la roche.
Elle précise que la commune est en train d'élaborer son PLU, et que les orientations générales du PADD, ont été débattues par le Conseil municipal en février 2019, qui a par ailleurs engagé l'étude d'un DOCOBAS (document d'objectif agricole et sylvicole) qui permettra de délimiter les Espaces Stratégiques Agricoles, de proposer des solutions équilibrées et de préserver les espaces agricoles en dehors de l'agglomération délimitée par le PADD.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA ; elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond à l'avis PPA de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°153 (Email) Par cecile simoni
Publilégal N°40
Mme Cécile Simoni est propriétaire d'un terrain situé à MURATELLO, lieu dit SALVACINTOGGIO (Porto-Vecchio), parcelle cadastrée I2132.
Elle précise que sa parcelle était précédemment constructible, desservie par une route qui mène à d'autres maisons, et qu'elle est raccordable à l'eau et à l'électricité sans aucune difficulté.

La commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet.

Pour envisager une réponse la commission souhaite obtenir du maitre d'ouvrage la superposition de la parcelle avec le projet de carte des ESA pour vérifier sa situation, ainsi qu'une analyse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°154 (Email) Par michel castelli
Publilégal N°42
Mr Michel Castelli possède trois parcelles de terrain dans le Hameau de Bocca dell'Oro à Porto Vecchio section AY 432 ,433 ,434.
Ces parcelles jusqu'à 2015 étaient constructibles et elles disposent de l'électricité, l'égout , l'eau de ville. Sur leurs limites Est il y a trois villas ay376, ay377, ay378, limite Sud, 2 villas ay165, limite Nord, 1 villa ay335 et à l'Ouest 1villa, ay256.

La commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA , elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet.
Il est à noter que sur la constructibilité, la commune est pour l'instant régie par le RNU.
Néanmoins vus les arguments du demandeur et la présence de constructions très proches sur l'extrait cadastral , la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possibles graphiques en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse de la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°155 (Email) Par SCI SANTINI
Publilégal N° 43

Compléments cartographiques à l'observation N°145
cf 145

Observation n°159 (Email) Par Mathilde MICHEL
Publilégal N°48
Mme Mathilde MICHEL est propriétaire en co-indivis du terrain cadastré parcelle section AC numéro 83 sise à 20137 lieu-dit Mazzetta Commune de Porto Vecchio, qui représente une unité foncière d'une contenance de 11 960 m².
Elle indique que sa parcelle se trouve dans l'agglomération centre de PORTO VECCHIO, et qu'en outre, le terrain est impropre à l'agriculture puisque composé de roches magmatiques.
Elle précise que la Commune est en train d'élaborer son PLU, et qu'elle a engagé l'étude d'un DOCOBAS qui permettra de délimiter les Espaces Stratégiques Agricoles.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA ; elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond à l'avis PPA de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°163 (Courrier) Par Dominique Piazza D'olmo
CDC- Boite postale - Courrier n°2
Mr Dominique Piazza D'Olmo est propriétaire en indivision, de parcelles situées à AMPAZA commune d'AZILONE et AMPAZA 20190 Sta Maria Sicchè, Lieudit Cotojo Section C 1, Parcelles 805 et 806.
Cette observation est complémentaire de la N°144 .
Il conteste le classement en ESA des parcelles pour au moins 3 motifs :
•périmètre de protection des captages
•pente supérieure à 15%
•demande de permis de construire pour une maison individuelle.

Sa demande de déclassement d'un terrain identifié en ESA parait pertinente pour la commission, notamment en considérant les contraintes particulières des périmètres de protection des captages. Néanmoins, pour envisager une réponse, la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments graphiques en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Cf. réponse à l'observation n°144

Observation n°178 (Courrier) Par Marie-Jeanne Vestri
Boite postale - Courrier n°11

Mme Vestri demande une modification de zonage, sur la commune d'Afa, des parcelles A N°642 et 641, 578, 643 et 644 en partie, classées en ESA, au titre qu'elles se trouvent dans une zone urbanisée desservie par les équipements publics, sans aucun intérêt agronomique, et avec une pente supérieure à 15%. Dans sa PJ, Mme Vestri fournit une carte des parcelles et alentours, apparemment un zoom du classement en ESA, qui pourrait rendre sa demande pertinente.
La commission invite la CDC à se prononcer sur cette demande par une analyse en retour.
OBSERVATION en doublon parfait de l'observation N° 171
OBSERVATION équivalente des observations N° 196 (et 389) : même demande, même secteur

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°196 (Email) Par Isabelle POLI
Publilégal N°75
Mme POLI demande une modification de zonage, sur la commune d'AFA, de sa parcelle A-2030, classée en partie en ESA, au titre qu'elle se trouve dans une zone urbanisée desservie par les équipements publics, sans aucun intérêt agronomique, que la valeur au m2 est loin du prix d'un terrain agricole (rectification de la valeur par les impôts), et que sa pente est supérieure à 15%. Dans sa PJ, Mme Poli fournit une carte de la parcelle et des parcelles alentours, apparemment un zoom du classement en ESA, qui pourrait rendre sa demande pertinente.

La commission invite la CDC à se prononcer sur cette demande par une analyse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°198 (Email) Par TOUSSAINT ERSA
Publilégal N°77
Le propriétaire parle d'une parcelle de 5 ha (N° 519) située à Linguizetta . La carte fournie permet de voir qu'elle est située en bordure de la RT 10. La personne indique que sa requête porte sur un 1/3 de la parcelle, les 2/3 restants sont classés en espaces boisés remarquables et ne sont pas contestés. Le 1/3 concerné sera classé en AUC ou UD au cours de la prochaine révision du PLU et il est donc nécessaire de la déclasser des ESA. Cette situation permettra de transmettre la terre à ses enfants et petits enfants pour y construire leur maison.
La commission indique que cette demande est soutenue par la commune dans son observation et attend une analyse technique de la part du maître d'ouvrage, ainsi qu'une réponse à M Ersa.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°203 (Email) Par VIRGINIE DA LUZ
Publilégal N° 86
L'interessée exerce une activité agricole certifiée Biologique en maraîchage, aviculture et arboriculture depuis mars 2013. Or , son exploitation est classée dans le PADDUC en zone verte boisée ce qui ne lui permet pas d'envisager un développement de ses activités. Elle sollicite le classement en ESA des terrains concernées à savoir les parcelles E1 40 et E 82 situées sur le territoire de CALENZANA . Ce reclassement qui serait conforme aux déclarations faites depuis 2013 dans le cadre de la PAC et lui parait "indispensable à la survie de m(s)on exploitation". Le classement souhaité paraissant traduire la réalité de la situation la commission invite la Collectivité de Corse à étudier la demande à la lumière des arguments avancés et des éléments transmis (cf. PJ observation 869 et 903) et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°209 (Email) Par ROCH SIMONI

Publilégal 88

Mr SIMONI Roch Gérant de la SCI « L'AVVENE DI PIANOTTOLI » a pour projet d'acquérir par le biais de cette SCI, les parcelles N°B301, B302, B303 et B304, B300, B308 et B1207 sur la commune de Pianottoli.

Il indique que dans le projet ces terrains sont aujourd'hui en ESA alors que :

-sur la qualité agronomique des terres : la localisation des parcelles ne permet pas un accès à des engins agricoles et les parcelles ne sont pas équipées pour l'irrigation et il n'est pas prévu qu'elles le soient

-ces parcelles se situent en centre-ville de PIANOTTOLI, à proximité de la Mairie, d'un supermarché, d'un café et de nombreuses maisons de village

-elles sont desservies par la RT40, principale voie de desserte de la commune.

Au niveau de la situation de la carte communale, ces parcelles sont constructibles, une parcelle voisine (mitoyenne) a obtenu une décision de non opposition à déclaration préalable pour la création de deux lots le 09 septembre 2019 : la commune n'est pas opposée à l'urbanisation de cette partie de son territoire.

Pour lui l'objectif du PADDUC est l'équilibre entre les perspectives de développement et de protection des territoires, et le développement doit se faire par une densification des centres-villes pour assurer la préservation des périphéries.

Cette observation est complétée par la N°325.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA, elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond à l'avis PPA de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°210 (Email) Par Pierre LAPLACE
"cette observation est rattachée à la n° 209 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°320

Observation n°211 (Email) Par JEAN FRANCOIS LEPLOMB
"cette observation est rattachée à la n° 209 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°319

Observation n°213 (Email) Par ANDRE MANFREDI
Publilégal N°93
La requête porte sur 3 parcelles N° 586, 587 et 2880, situées à proximité du centre bourg de la commune de Ghisonaccia. Elles font l'objet d'un permis d'aménager et sont classées en zone UC du PLU de Ghisonaccia. En PJ de l'observation 830, un rapport d'expertise atteste l'établissement d'un permis d'aménager. Les propriétaires demandent un retrait des ESA pour mener à bien son projet résidentiel. La commission demande au maître d'ouvrage de l'éclairer sur les raisons motivant le classement en ESA de ces 3 parcelles.
Observations en doublon des 214, 223, 231, 263, 265, 266, 277, 371, 830, 1031, 1033 (mêmes parcelles, et observations formulées par les différents propriétaires)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°215 (Email) Par BARTHELEMY SIMONI
"cette observation est rattachée à la n° 209 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°209

Observation n°216 (Email) Par Paul-Jean MARTINETTI
Publilégal N°96
Les parcelles concernées se situent en ESA. Le requérant souhaite un classement en zone constructible d'une partie de ses propriétés afin d'y construire des habitations pour lui et sa famille. D'autre part, il indique que des parcelles contenant des maisons sont déjà construites et demande leur déclassement.
La commission demande que le classement de cette zone soit vérifié, et explicité au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°220 (Email) Par Serge LINALE
Publilégal N°100
La requête rédigée par un avocat spécialisé, est faite à titre personnel du propriétaire et pour le compte de sa SCI ; elle concerne des parcelles situées à LUMIO. Voir également les observations 900 et 971.
Motivée par plusieurs documents (photos qui montrent des zones rocheuses et à fortes déclivités, plan de situation, acte notarial, ...), il y est indiqué que les terrains ne peuvent pas être classés en ESA car une partie des parcelles sont bâties et les autres ne répondent pas aux critères indiqués dans le PADDUC.
Il serait nécessaire de procéder à une analyse des documents fournis et d'adresser en retour à la commission les éléments justifiant le classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête pour illustrer les cas de remise en cause de l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA.

Le paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations expose les diverses mises en cause rencontrées, y apportent des explications (en complément du paragraphe 3 plus général qui expose la méthode de cartographie), et indique les évolutions possibles dans le cadre de l'actuelle procédure pour tenir compte de l'enquête publique.

Dans le cas particulier de Monsieur Linale, plusieurs parcelles pointées, ainsi que la voirie, ne sont pas localisées dans les ESA. Seules certaines sont concernées, à la marge, par des ESA.
Les quelques affleurements rocheux, ainsi que la pente moyenne indiquée des terrains ne suffisent pas à remettre en cause la localisation d'un ESA, d'autant que le secteur est identifié comme cultivable à fort potentiel par l'étude SODETEG (cf. paragraphe 3 du rapport présentant la donnée) et n'est pas urbanisé, ce qui fonde sa localisation en ESA dans la carte régionale. Le paragraphe 3 et en particulier le paragraphe 8.2.1.4, visent à éclairer la problématique de la cultivabilité et son lien avec la pente des terrains.

Commentaires de la commission d'enquête

Le début de la réponse de la CdC renvoie le pétitionnaire aux généralités des paragraphes de son rapport. En revanche, dans la dernière partie de son écrit, elle répond « dans le cas particulier » en s'intéressant à « la partie parcelle » et même, « à la marge ».
Si la commission constate très positivement cette démarche, elle est étonnée que le porteur de projet, qui rappelle constamment que l'échelle du document ne permet pas de travailler à l'échelle de la parcelle et renvoie aux communes la charge de réaliser cet exercice lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, y regarde ici de plus près.
Ainsi, en indiquant que « certaines parcelles sont, à la marge, concernées par les ESA », laisse-t-on à penser que ce qui peut se vérifier ici ne peut pas l'être ailleurs ?
Qu'est-ce qui fait la différence entre les parcelles quasi systématiquement concernées par les ESA et celles-ci ?
La commission s'interroge aussi sur le fait de considérer que des gros blocs de pierres (visibles sur les photos du dossier) ne sont que « quelques effleurement rocheux », identifiés en Espace Stratégique Agricole. Sans préjuger d'un quelconque contentieux, s'agit-là d'un sol dont les caractéristiques le rendent réellement cultivable et, de plus, stratégique ?

Observation n°224 (Email) Par Olivier Bougon
"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°330

Observation n°225 (Email) Par CAMILLE DE ROCCA SERRA
Publilégal N°105
Mr CAMILLE DE ROCCA SERRA conteste le classement de parcelles classées en ESA ; sises sur le territoire de la commune de PORTO VECCHIO cadastrées section C numéros 592 et 2428.
Il ne précise pas s'il est propriétaire des dites parcelles.
Il indique qu'elles sont situées dans une zone urbanisée avec des pentes à plus de 20 %.
Il produit un rapport rédigé par un expert agricole qui conclut que le classement des parcelles est un non sens agronomique et économique.

La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués, notamment le non-respect des critères du PADDUC, et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°228

Observation n°230 (Courrier)
Déposée le 03 Mars 2020 à 17:10 Par Aimée CAMUS LEMAIRE
Publilégal N°110
Mme CAMUS LEMAIRE s'interroge sur le classement en ESA de leur parcelle 414 (section ?) sur la commune de Casanova, alors que la carte communale l'identifierait comme constructible.
La demande semble pertinente, la commission invite la CDC à l'éclairer en retour sur le sujet, au regard des zones constructibles de la carte communale.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°232 (Email) Par Société MEDIFED
Publilégal N°112
Maitre Jean Jacques CANARELLI, avocat, représente la Société MEDIFED qui envisage d'édifier sur la commune de Porto Vecchio un pôle médical d'excellence, regroupant, sur un même site, les activités de soin de chirurgie ambulatoire et clinique, de soins post-opératoires de toute nature (soins de suite, rééducation fonctionnelle, médecine du sport et suivi d'entrainements sportifs professionnels et amateurs).
Les parcelles concernées sont sur le secteur de Carruccino D 1344 , D 1347 , D 1341 , D 182 , D 179 pour un total de 03 Ha 98 a 84 ca.
Un compromis de vente a été signé et prolongé avec la propriétaire des parcelles.
La société Medifed a fait établir une étude agronomique des parcelles par un expert qui demande à ne pas classer en zone d'Espaces Stratégiques Agricoles une zone déjà en partie urbanisée à partir d'un document de zonage qui n'est plus d'actualité, qui date de plus de 30 ans et dont les potentialités agronomiques de l'époque (1980) ne sont plus les mêmes qu'en 2020.
Un tel classement serait pour l'expert un non-sens agronomique et économique.
La société Medifed sollicite donc une réduction du zonage en ESA uniquement limité aux parcelles 1344 – 1347 et 176.

La commission considère que cette demande s'appuie sur des arguments techniques d'expert mais aussi semble t il de bon sens et qu'elle correspond à un projet d'intérêt général.
L'avocat indique qu'une partie significative présente une pente de l'ordre de 20 % et demande que seule cette partie soit conservée en ESA.
La commission n'étant pas en mesure de superposer précisément ces parcelles avec la carte des ESA, elle souhaite connaitre la position technique du maitre d'ouvrage sur cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'observation de la société MEDIFED transmise par Me Canarelli est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête en tant

qu'argumentaire juridique indiquant des fragilités juridiques ou des risques de contentieux soulevés par des avocats ou des experts.
Cette observation s'appuie sur un rapport d'expertise agronomique pour remettre en cause la localisation en ESA des terrains que la société MEDIFED envisage d'acquérir pour réaliser un pôle médical.
Toutefois, l'expert part d'une mauvaise interprétation des critères du PADDUC pour analyser la situation et conclure à la nécessité d'une exclusion. En effet, il considère notamment que tous les critères doivent être réunis alors que certains sont expressément définis de manière alternative par le PADDUC. Ainsi, le caractère cultivable est indispensable tandis que la proximité des réseaux d'irrigation est un critère alternatif. En outre, il est fait une application d'une limite impérative de pente à 15% alors qu'il s'agit avant tout d'identifier les terrains cultivables, qui sont certes des terrains peu pentus, mais qui admettent une pente bien supérieure à 15% comme en témoigne d'ailleurs de très belles cultures insulaires. En outre, la forte pente évoquée dans l'expertise concerne des parcelles contiguës et non celles envisagées pour l'implantation de la clinique dont la topographie est plutôt douce. Il apparaît également que le couvert végétal de ces terrains soit constitué d'une suberaie, qui bien que refermée, peut faire l'objet d'une ouverture et d'une mise en valeur agricoles. Enfin, il apparaît que les terrains sont également à proximité du réseau d'irrigation brute.

Les paragraphes 3 et 8 du rapport en réponse aux observations éclairent de manière plus précise ce sujet, notamment le sujet de la pente, qui a visiblement généré de multiples incompréhensions avec sans doute un effet d'entrainement entre les observations.

En définitive, c'est davantage l'intérêt du projet qui est mis en avant pour justifier d'une nécessaire exclusion des ESA. La Collectivité n'entend pas discuter de la pertinence de ce projet car ce n'est pas l'objet de cette enquête mais elle tient à rappeler les procédures qui existent pour le mener à bien :
- Soit en l'absence de PLU ;
- Soit via l'élaboration d'un PLU, qui est formidable outil pour favoriser le développement économique du territoire et en planifier l'aménagement.
Ainsi, le paragraphe 11.2 du rapport en réponse aux observations apporte une réponse pour les projets portés par des acteurs publics ou privés susceptible de répondre à un intérêt général.
Et, de manière générale, le paragraphe 3 précise les modalités d'application du PADDUC, souvent mal connues ou mal comprises, comme en témoigne cette enquête où les ESA sont majoritairement perçus comme un classement parcellaire. Il est outre rappelé l'obligation de disposer d'un PLU pour développer l'urbanisation et le type de projet présenté dans cette observation.

Commentaire de la commission d'enquête:
Le maitre d'ouvrage rappelle que cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique .
Il livre dans cette réponse son interprétation des critères de potentialité agricole , notamment sur les pentes supérieures à 15 % et sur l'aspect "alternatif " de certains critères .
Il écarte l'idée de débattre sur la pertinence du projet et renvoie le demandeur vers les procédures d'urbanisme comme le PLU .
La réponse du maitre d'ouvrage est partagée , entre une première partie assez personnalisée et détaillée sur sa définition des critères de potentialité agricole (pente , irrigation , ect …) ; et une seconde partie plus générique qui renvoie vers des paragraphes de son rapport en réponse aux observations .

La commission retient les éléments fournis dans la première partie de la réponse , comme des références pouvant alimenter sa réflexion pour établir son rapport et ses conclusions ; et considère que la seconde partie est une réponse plutôt stéréotypée et générique , qui renvoie vers des conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°235 (Email) Par CYRIL CARIA

Publilégal N°115

Exploitant agricole sur la commune de Linguizzetta en élevage bovin, en viticulture et agrumiculture vient d acquérir depuis septembre 2019 deux parcelles sises sur le même commune section B 494 pour 4 ha 20 et la B78 pour 10h10. A l heure actuelle, ces parcelles sont classées en EBC car des eucalyptus y sont présents. Après visite d un technicien du CRPF, l exploitation de ces arbres n est que peu possible car ceux ci sont peu développés et n apportent aucune valeur financière.

Demande de faire classer ces deux parcelles en ESA afin de développer son exploitation.

Commission d'enquête:

À priori, une plantation d'arbres appelée à être exploitée pour faire du bois de chauffage n'est-elle pas à considérer comme terrain agricole ?

L'unité foncière de 14 ha propriété d'un agriculteur qui a un projet pérenne, repérée sur le plan joint, est parfaitement identifiable sur la carte ESA au 1/50.000°..

Il serait pertinent que le porteur de projet examine cette demande avec une grande attention afin d'expliciter en retour ce qui s'opposerait à faire droit au classement de ces 14 ha en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.
cependant, elle relève que les terrains agricoles cultivés, ce qui est le cas, seront intégrés aux ESA.

Observation n°236 (Email) Par JEAN PAUL PANDOLFI
PuPublilégal N°116
Mr JEAN PAUL PANDOLFI est propriétaire de parcelles sur la commune de Sotta classées en ESA, situées pour chacune en zone urbanisée au vu de la Loi montagne qui reconnait les groupes de maisons traditionnelles comme espace urbain.
Il s'agit des parcelles cadastrées : - D 293 et D 294 sises à la sortie du village de Sotta direction Chera, à proximité immédiate d'un lotissement qu'il a réalisé en 2015, dont les 6 lots sont lotis. Les réserves des réseaux AEP ont été prévues pour étendre le lotissement sur les parcelles D 293 et D 294. - E 798 et 800 sises à l'entrée de Sotta venant de Porto Vecchio, à Paltanaggia, zone urbanisée composée de 8 habitations, 5 de ces 8 constructions ont eu des permis délivrés avant fin octobre 2018.
Il conteste dans les deux cas le classement en ESA de parcelles en cours d'aménagement en lotissement.

La commission est en attente en retour du maitre d'ouvrage des éléments si possible graphiques en complément et en superposition des parcelles concernées avec le projet et d'une analyse indiquant en quoi les arguments avancés sont ou non pertinents.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°237 (Email) Par Jean-Luc Nieto

Publilégal N°117

Propriétaire des parcelles J764 et J770 sises, lieu dit Teppa, à CALENZANA fait état d'un permis de construire, accordé en date du 21 Juin 2018, pour la construction sur ce terrain de deux maisons pour ses enfants (PC 02B 049 17 B010). Ces parcelles lui paraissant inscrites en ESA il en demande le déclassement.

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement des parcelles en ESA et, si tel est le cas, de lui indiquer ce qui s'opposerait à la demande de l'intéressé si le bénéfice d'un permis de construire est avéré.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°243 (Email) Par SCI MELO

Publilegal N°123

La SCI demande le retrait des ESA de sa parcelle située à lucciana aux motifs suivants :

- classée constructible par la commune
-permis de construire en cours

Compte tenu du fait que ce terrain, cadastré AY292 et situé dans la quartier Brancale, se trouve actuellement dans une zone constructible et qu' il dispose d'un permis de construire en cours de validité, la commission attend en retour du porteur de projet la justification du classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°249 (Email) Par Jean Louis Colonna Cesari
"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°250 (Email) Par ANTHONY CUCCHI
Publilégal N°130
Mr ANTHONY CUCCHI est propriétaire des parcelles sur la commune de PORTO -VECCHIO, cadastrées section H4, numérotées 1625-1626-1627.

Il indique que les trois parcelles sont facilement raccordables aux branchements existants, d' autant plus qu'un transformateur à été installé environ 100m plus loin en direction de Mela pour augmenter la puissance du réseau dans la zone.
Le terrain qui se situe en continuité du hameau de Pianelli, est entouré de plusieurs constructions existantes dont deux très récentes, un immeuble d'habitation à l' Ouest et une maison individuelle à l' Est.

La commission considère que l'observation est pertinente ; les parcelles pourraient etre considérées en extension de l'agglomération ; néanmoins la présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°260 (Email) Par CHARLOTTE MATTEI
Publilégal N°131
La personne indique que ses parcelles n°1069 et 1068, située à Sorbo-Ocagnano, ont été :
- achetées au prix du constructible avec CU positif
- classées en agricole, en contradiction avec les aménagements prévus par la commune.

Ces parcelles 1069 et 1068 font l'objet d'observations de la commune de Sorbo- Ocagnano, qui prévoit de les ré-intégrer dans la zone UC de son PLU. Une requalification en zone constructible est demandée par le requérant.
La commission requiert de la part du porteur de projet une analyse de la demande justifiant le classement de la zone en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°264 (Email) Par MARIE MICAELLI
Publilégal N°135
La requête provient d'une famille de propriétaires et concerne 7 parcelles situées à Ghisonaccia Gare. Ces parcelles sont classées en zone U du PLU de Ghisonaccia. Les requérants demandent le déclassement de la zone ESA pour y construire des maisons. En outre, ces parcelles sont situées dans une zone où la commune de Ghisonaccia demande plusieurs déclassements d'ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage une superposition des cartes ESA avec celles fournies par les propriétaires pour mieux se rendre compte de la situation, et expliquer son choix de classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°273 (Email) Par ALEXANDRE RUTILY
Publilégal N°144
Les propriétaires des parcelles cadastrées J 254 (superficie de 3315 m2), J 781 et J 783 (superficie de 4185 m2) situées sur le territoire de la commune de CALENZANA demandent le déclassement de leurs terrains de la zone des ESA au bénéfice des permis de construire en cours de validité (PC N° 02B 049 17B0033 en date du 17 février 2017 prorogé le 27.12.2019 jusqu'au 17 février 2021 et PC N° 02B 049 16 B0023 en date du 26.10.2016 prorogé le 06.09.2019 jusqu'au 26.10.2020). Les documents photographiques joints à l'appui de leurs demandes illustrent de surcroit la contiguïté de ces terrains avec la zone bâtie.
Au regard des éléments communiqués la commission invite le maître d'ouvrage à vérifier le classement de ces parcelles en ESA et si tel est le cas à lui indiquer les raisons qui pourraient faire obstacle au déclassement demandé.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°279 (Email) Par JEAN BAPTISTE FRANCESCHINI
Publilégal N°150
Le propriétaire des parcelles cadastrées AB 357 et AB356, commune de LUMIO, demande leur retrait de la carte des ESA pour les motifs suivants:
-la parcelle est contiguë à une résidence existante sur la marine de San Ambroggio,
-elle "est dans la continuité de la zone urbanisée",

- elle est inscrite "en zone UC sur le PLU ".
Les raisons invoquées à l'appui de la demande paraissant sérieuses, la commission invite le porteur de projet à analyser techniquement la demande en vérifiant notamment la localisation des terrains par rapport au secteur urbanisé et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°285 (Email) Par LAURENT GIORGI
Publilégal N°156
La demande porte sur le déclassement de 2 parcelles, se trouvant à Ghisonaccia, dans un lotissement. La personne indique que les parcelles BI 491 et BI 486 sont viabilisées et n'ont pas vocation à recevoir une exploitation agricole.
La commission demande au maître d'ouvrage en retour une identification de la parcelle sur la carte des ESA et une justification du classement

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°288 (Email) Par ANTOINETTE MARTINETTI
Publilégal N°159
La personnes indique que ses parcelles sont déjà construites ou servent de jardins et de voies d'accès. Il est précisé que ces terrains n'ont pas de vocation agricole. Mme Martinetti demande leur déclassement de la zone ESA.
La commission considère qu'il serait pertinent de vérifier le classement des parcelles citées, de les localiser sur la carte des ESA et d'apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°290 (Email) Par VALERIE PAOLI
Publilégal N°161
La propriétaire indique que sa parcelle se situe dans un secteur à forte urbanisation, précisant que la zone est classée constructible au PLU. Elle demande le déclassement de sa parcelle localisée à Prunelli di Fiumorbu.
La commission demande au maître d'ouvrage de retrouver cette parcelle, la positionner sur celle des ESA et faire une réponse au requérant en motivant un tel classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°292 (Email) Par Luc GUGLIELMI DORIDAM
Publilégal N°163
M. et Mme GUGLIELMI DORIDAM s'interrogent sur le classement en ESA de leur parcelle A-1072 sur la commune de Casanova, alors que la carte communale l'identifierait comme constructible. La demande semble pertinente, la commission invite la CDC à l'éclairer en retour sur le sujet, au regard des zones constructibles de la carte communale.
(En doublon de l'OBS 230 car demande équivalente avec arguments similaires).

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°230

Observation n°301 (Email) Par FREDERIC SERRET CARLOTTI

Publilégal N° 171

Cette observation traite de la parcelle D 696 située sur la Commune de Serra di Fiumorbu et classée en ESA . Le propriétaire indique que cette zone est constructible depuis plusieurs années et que leur maison y est construite. Mr et Mme Serret demandent à être maintenu en constructible.

La commission demande a être éclairée sur la localisation de la parcelle et les motifs de classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°302 (Email) Par Josette ROUX

Publilégal N° 172

L'observation concerne une parcelle située à Serra di Fium'Orbu (hameau Ornasu). Il y est précisé qu'il ne s'agit pas d'une parcelle agricole et qu'une maison y est construite. Il est demandé de retirer cette parcelle des ESA.

Une identification de la parcelle, son positionnement et sa superstition sur la carte des ESA sont attendues de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°311 (Email) Par Antoinette Serra
Publilégal N°181

La personne indique dans son observation que les documents sont peu lisibles et qu'elle est surprise du classement de sa parcelle, située derrière la gare de Biguglia. Au sujet de la parcelle, Mme Serra précise :

- qu'elle mesure 1000 m²
- qu'elle est enclavée et proche d'un lotissement de 12 immeubles
– qu'elle est issue d'une succession, d'un père fonctionnaire
– que la mairie de Biguglia lui a fourni un CU positif en 2008
- la mairie de Biguglia prévoit de la classer en zone constructible dans son élaboration de PLU.

Mme Serra demande le déclassement de sa parcelle de la zone ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage une analyse technique de l'observation et les arguments qui motivent le classement de cette zone en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°312 (Email) Par Pierre François Marchi
Publilégal N°182
M. Marchi demande le retrait du classement ESA de la totalité de sa parcelle B -386 sur la commune d'Alata, aux motifs qu'elle est construite et qu'elle est classée en zones AUC et AUD, par le PLU.
Il note que, par rapport à 2015, le classement a évolué puisque sa parcelle ne se trouve plus englobée totalement par l'ESA, mais que l'échelle régionale ne rend pas facile la délimitation parcellaire.

La demande de M. Marchi semble pertinente, et invite à une analyse en réponse de la part du maître d'ouvrage, au regard notamment du classement de la parcelle dans le cadre du PLU d'Alata.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°314 (Courrier) Par Consorts CASASOPRANA - TAGNATI

Boite postale - Courrier n°14

Les Consorts CASASOPRANA - TAGNATI, propriétaires de 25 parcelles (listées dans l'observation), sur la commune d'ALATA, en demandent le retrait des ESA, pour les raisons suivantes :

-parcelles classées en zone AUH1 du PLU

-secteur construit : maisons, hôtel avec un PC purgé de recours pour 10 chambres supplémentaires

-parcelles encerclées d'habitations, école, commerces -raccordement aux réseaux

-pas de vocation agricole.

Joints à la demande : plan cadastral, carte du PLU, photo, avis PPA de la commune d'Alata.

La demande semble pertinente et appelle une analyse en retour de la part de la CDC, notamment au regard de l'urbanisation et du PLU de la commune d'Alata.

Doublon identique sur le fond de l'observation N°334, formulée par la SCI Rezzale.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°315 (Courrier) Par Présidente MME CANAZZI Marianne SCI REZZALE
Boite postale - Courrier n°15
La SCI REZZALE, propriétaire de la parcelle B-29 (et non 829) sur la commune d'ALATA, en demande le retrait des ESA, pour les raisons suivantes :
-parcelles classées en zone AUC du PLU
-constructions en cours
-parcelles encerclées d'habitations, école, commerces
-raccordement aux réseaux
-pas de vocation agricole.
Joints à la demande : plan cadastral, carte du PLU, photo, avis PPA de la commune d'Alata.
La demande semble pertinente et appelle une analyse en retour de la part de la CDC, notamment au regard de l'urbanisation et du PLU de la commune d'Alata.
Pour note, complémentaire à l'OBS N° 314 : même type de demande, même secteur, même argumentaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.
S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

---

Observation n°316 (Courrier) Par M LIVIA TAGNATI - CASASOPRANA
Boite postale - Courrier n°16
Mme TAGNATI - CASASOPRANA, propriétaire de la parcelle B43 (et non 843) sur la commune d'ALATA, en demande le retrait des ESA, pour les raisons suivantes :
-parcelles classées en zone AUD du PLU

-constructions et aménagements en cours -zone encerclée d'habitations, école, commerces
-raccordement aux réseaux
-pas de vocation agricole.
Joints à la demande : plan cadastral , carte du PLU, photo, avis PPA de la commune d'Alata.
La demande semble pertinente et appelle une analyse en retour de la part de la CDC, notamment au regard de l'urbanisation et du PLU de la commune d'Alata.
Note : proche OBS N° 314 et 315 : même type de demande, même secteur, même argumentaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°319 (Courrier) Par LEPLOMB - HARAULT
CDC - Boite postale - Courrier n°19
Mr LEPLOMB Et Mme Danielle HARAULT sont propriétaires des parcelles 8301 B302 8303 8304 situées à PIANOTTOLI CALDARELLO en zone constructible à la Carte Communale.
Ces parcelles sont situées en plein centre-ville, à quelques centaines de mètres de la mairie et entourées de maisons. Ils contestent le classement en ESA de ces parcelles.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer ces parcelles avec la carte des ESA ; elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond aux observations émises par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°320 (Courrier) Par GORTAIS - LAPLACE
CDC - Boite postale - Courrier n°20
Mr Gortais Et Mme Laplace sont propriétaires des parcelles 8300, 8308, 81207 situées à PIANOTTOLI CALDARELLO en zone constructible à la Carte communale.
Ces parcelles sont situées en plein centre-ville, et entourées de maisons avec une pente qui serait supérieure à 15%.
Ils contestent le classement en ESA de ces parcelles.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer ces parcelles avec la carte des ESA ; elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond aux observations émises par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste

d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°324 (Courrier) Par Tony LUCIANI
Registre Omessa
Le propriétaire de la parcelle 1351 située à Francardo, commune d'OMESSA, demande que celle-ci soit retirée de la carte des ESA pour les raisons suivantes :
-parcelle située au cœur du village et entourée de constructions,
-l'habitation principale du propriétaire y est construite depuis 8 ans.
La demande de l'interessé est soutenue par le maire de la commune (cf. observationN°326).
La commission demande à la CDC de vérifier la localisation du terrain en cause par rapport à la carte des ESA et dans l'hypothèse d'un classement en ESA de lui indiquer les raisons qui s'opposeraient à la prise en compte de la demande de déclassement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°325 (Courrier) Par Roch SIMONI
"cette observation est rattachée à la n° 209 avec les mêmes commentaires"

Observation n°330 (Courrier) Par Didier BOUGON
"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°348 (Email) Par MARIOTTI FILIDORE

Publilégal N°199

Demande de retrait de la carte Parcelle E 141 – commune DE TAGLIO-ISOLACCIO – secteur Acitaja. Le pétitionnaire indique que la parcelle qui a fait l'objet d'une division parcellaire en 4 lots en 2016 est désormais "artificialisée "puisque 4 permis de construire ont été accordés (1 par parcelle) en 2018 et les habitations sont terminées, habitées ou en phase d'achevement de travaux". Il fournit à l'appui de son affirmation les numéros et dates des PC. Au regard des éléments produits, la commission invite le maitre d'ouvrage à lui faire connaitre les raisons qui s'opposeraient au déclassement demandé.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°355 (Email) Par FRANCOISE GELLY-MINICONI
Publilégal N°206

Mme GELLY MINICONI, propriétaire des parcelles B626 et 627 sur la commune d'Appietto (Vulpaja), souhaite qu'elles ne soient pas classées en ESA, afin de construire, pour les raisons suivantes :

-constructibles au RNU
-au milieu de constructions, en bord de route
-pas d'eau brute, pas de culture
-classées en UA dans le projet de PLU communal
-desservies par les réseaux.

PJ : photos aériennes, plan de projet de PLU.

Les parcelles concernées sont en effet entourées de constructions, elles sont en bord de route, et prévues en zone UA du PLU : cette demande semble pertinente et mérite une analyse en retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°356 (Email) Par Annie Giudicelli Renwick
Publilégal N° 207

Mme GIUDICELLI RENWICK, propriétaire des parcelles section I n°3930, 3922, 3918 et 3926, sur Zonza (Sainte-Lucie de Porto-Vecchio), souhaite que ses parcelles, apparemment classées ESA (l'échelle permettant difficilement de l'apprécier), soient classées à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Elle précise que ces parcelles sont fortement pentues, impropres à l'agriculture, et étaient en

zone constructible dans la Carte Communale opposable de 2005, (comme indiqué en page 7 de l'avis PPA de la commune de Zonza). En outre, des permis de construire ont été obtenus sur toutes ses parcelles, et parcelles alentours.
L'annexe 5 au dossier (carte Sud-Est) semble en effet placer ces parcelles au sein d'un ESA entre 2 taches urbaines. Au regard des arguments avancés (pente, constructibilité au titre de la carte communale, permis accordés), qui semblent pertinents, la commission invite la CDC à fournir une analyse de cette demande en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°360 (Email) Par Laurence CALENDINI
Publilégal N°211
L'observation concerne les parcelles no 2253 , 1943 ,1944, situées à Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire demande le maintien en zone constructible de ses parcelles.
La commission rappelle ne pas être en mesure de se prononcer sur la constructibilité des terrains. La commission indique que ces parcelles sont concernées par l'observation communale visant à retirer des espaces des ESA. Il est demandé au porteur de projet une analyse de la requête et d'apporter une réponse au demandeur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°362 (Email) Par TOUSSAINT MARTINETTI
Publilégal N°213
M. Martinetti, propriétaire des parcelles A 1221 et 431 sur la commune d'Afa souhaite les voir retirées du classement ESA, en vue de construire, pour les motifs suivants :
-en bordure d'un axe de circulation important à l'échelle de la commune,
-en accès direct sur des chemins publics,
- traversées par les réseaux,
-dans une zone urbanisée assez dense,
-non grevées de servitude liée à leur état ou à un risque naturel.
La commission d'enquête ne se prononce pas sur la constructibilité des parcelles. Toutefois, ces parcelles, effectivement en ESA sont encerclées par une tache urbaine, en bord de route, la demande de retrait des ESA de M. Martinetti semble pertinente et appelle une réponse et une analyse en retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°370 (Email) Par MARIE THERESE MARIOTTI
Publilégal N°221
Le pétitionnaire demande le retrait de la carte des ESA de la parcelle cadastrée B 2058 – commune de PENTA DI CASINCA- dont la SCI Callane est propriétaire. Il précise que la parcelle sur laquelle sont déjà édifiées 7 maisons a fait l'objet d'un Permis de Construire en septembre 2018 en vue de la construction de 4 nouveaux logements et qu'ainsi elle "sera urbanisée sur sa totalité." Les éléments communiqués semblant attester de "l'artificialisation " du terrain, la commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier l'inclusion de la parcelle dans le zonage des ESA et si tel est le cas de lui indiquer les raisons qui empêcheraient la prise en compte de la demande de déclassement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°404 (Courrier) Par Françoise MATTEI
CDC - Lucciana - Obs n°15
Le propriétaire des parcelles AC 20, AD 53 et AD 143 situées à lucciana demande leur retrait de la zone ESA. Il précise que ses terrains sont situés dans une zone d'enjeux régionaux, qu'il dispose de certificat d'urbanisme opérationnel (02B 148 18 N 0073 pour l'AC 20, 02B 148 18 N 0072 pour l'AD 53 , 02B 148 18 N 0074 pour l'AD 143) et que des aménagements ont déja été réalisés. Enfin, le propriétaire indique que ces parcelles sont destinées à recevoir une promotion immobilière.
La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les terrains et de justifier du classement en ESA de parcelles situées en SER disposant de CU opérationnel.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°411 (Courrier) Par Jean Vincent GRISOLI
Calenzana - Obs n°5
indique qu'il y aurait une erreur manifeste d'appréciation par le fait que seraient classés sur la
carte ESA des zones qui, par nature ne sont pas agricoles et qu'à l'inverse ne sont pas cartographiés en espaces manifestement agricoles puisque plantés en vigne depuis quelques années. voir observation 589

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°415 (Email) Par Monique Giudicelli
Publilégal N°239
Mme GIUDICELLI, propriétaire des parcelles section I n°3901, 3902, 3919, 3917 et 3923, souhaite que ses parcelles, apparemment classées ESA (l'échelle permettant difficilement de l'apprécier), soient classées à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Elle précise que ces parcelles sont fortement pentues, impropres à l'agriculture, et étaient en zone constructible dans la Carte Communale opposable de 2005 (comme indiqué en page 7 de l'avis PPA de la commune de Zonza). En outre, des permis de construire ont été obtenus sur toutes ses parcelles, et parcelles alentours.
L'annexe 5 au dossier (carte Sud-Est) semble en effet placer ces parcelles au sein d'un ESA entre 2 taches urbaines. Au regard des arguments avancés (pente, constructibilité au titre de la carte communale, permis accordés), qui semblent pertinents, la commission invite la CDC à fournir une analyse de cette demande en retour.
Doublon OBS N°356 : même demande, sur même secteur, parcelles différentes.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°356

Observation n°417 (Email) Par BLOUIN TAFANI

Publilégal N°241

Mr BLOUIN TAFANI est propriétaire des parcelles cadastrées n° I 1826 et I 1829 sises sur la commune de Porto Vecchio.

Ces terrains sont viabilisés (eau, électricité avec compteur sur les parcelles), désenclavés, une servitude de passage cadastrée les dessert.

A l'entrée des propriétés se trouvent abris bus, borne incendie, abris à poubelle.

Ces parcelles semblent être en extension d'un hameau.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité de la parcelle, dont le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°420 (Email) Par Florence MINIGHETTI

Publilégal N°244

Mme Florence MINIGHETTI demande le déclassement de parcelles familiales J259, J260, J261 et J262 sur la commune de Bonifacio classée en ESA dans le projet d'une surface de 3,1 hectares de terre au lieu-dit Treperi.

Ces parcelles figurent au PLU de la commune en zone constructible UP depuis 2008 et dans une zone ne présentant aucun enjeu majeur en terme d'agriculture et d'écologie (seulement une ZNIEFF de type II).

En date du 29 Novembre 2016, ils ont obtenu un certificat d'urbanisme pour ces parcelles, mais ils sont disposés à céder la parcelle J259 de 9 742m2 (surface la plus importante parmi les quatre parcelles) en situation d'Espace Stratégique Agricole, ceci afin de participer à leur niveau à la mise en œuvre de la politique agricole souhaitée.

Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet mais la commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande en l'état.
Pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possibles graphiques en superposition des parcelles avec le projet et de connaitre l'avis du maitre d'ouvrage sur la proposition du demandeur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°422 (Email) Par SARL San Giovanni
Publilégal N°246
Les propriétaires des parcelles cadastrées 247D1550, 247D804, 247D803, 247D802 et 247D801 (SCI Daniel Pierre, SARL San Giovanni, et Vidoni Nicole), lieu dit Sagghimu, commune de Porto-Vecchio, sur lesquelles se trouve un hôtel de 30 chambres.
L'ensemble représente 2,4 hectares, soit 1300 m2 de bâti.

Une partie des parcelles 1550, 802, 804 et la parcelle 803 se trouvent classées en ESA sur la nouvelle cartographie soit 8700 m2 environ.
Pour eux, la configuration du site ne permet pas d'exploiter en agricole ces parcelles qui sont destinées aux clients de l'hôtel.
En outre, ils envisagent deux structures supplémentaires dont l'une dotée d'une cuisine ; ce nouveau projet ne représentera pas un aspect invasif supplémentaire car il représentera moins de 10 % de la surface bâtie ; il serait aussi un atout pour la région car il offrirait des structures d'hébergements supplémentaires et permettrait aussi un emploi en plus à l'année.
De plus, l'article L.121- du code de l'urbanisme, stipule qu'en « commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ».
Or, l'hôtel jouxte le lotissement Sagghimo, le domaine d'Arca qui compte 147 logements et deux nouvelles constructions sont en train d'être achevées à quelques mètres de l'établissement.
Cette zone est urbanisée et desservie par le tout-à-l'égout.
Un rapport établi par un expert indique que les potentialités agricoles de la parcelle sont devenues inexistantes avec l'artificialisation du terrain ; des surfaces relativement peu importantes et la présence de nombreux affleurements rocheux.
Il conclut qu'aucune mise en valeur agricole n'est envisageable de manière rentable sur cette partie de la parcelle qui ne fait pas partie d'un ensemble de terrains dont la superficie n'atteint pas les Surfaces Minimales d'Installation (SMI) requises sur le département pour des jeunes agriculteurs. Son classement en ESA est un non-sens agricole et économique.

La commission considère que cette demande est argumentée et légitime, mais elle n'est pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA. Elle rappelle qu'elle n'a pas vocation à statuer sur la constructibilité des terrains, mais elle souhaite en retour, disposer d'éléments cartographiques et techniques, éclairant les différents arguments avancés dans cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°432 (Courrier) Par valerie MINICONI
Publilégal N°255
Mme Miniconi, propriétaire de la parcelle B-3245, sollicite une modification du classement de son terrain en ESA pour les raisons suivantes :
*permis de construire délivré en 2018
*parcelle desservie par les réseaux
*parcelle dans une zone urbanisée
*plus de potentialités agricoles du fait des aménagements réalisés et de l'occupation privative. Consciente que la délimitation concrète de l'ESA relèvera du PLU de la commune d'Afa, alors en cours d'élaboration, elle sollicite toute de même auprès des auteurs du PADDUC une nouvelle modification de la carte des ESA.
La parcelle est construite, une moitié est intégrée à la tache urbaine, l'autre apparemment en effet en zone ESA, la demande semble pertinente et appelle une analyse en retour de la part de la CDC, au regard des arguments avancés par Mme Miniconi.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°438 (Email) Par Valerie Philipot
Publilégal N°260

Mme Casanova s'interroge sur le classement en ESA de leur parcelle 1284 (section ?) sur la commune de Casanova, alors que parcelle serait constructible (selon la carte communale ?).

La demande peut être pertinente, la commission invite la CDC à l'éclairer en retour sur le sujet, au regard des zones constructibles de la carte communale.

(En doublon de l'OBS 230 car demande équivalente avec arguments similaires)

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°230

Observation n°443 (Email) Par Maximilien OTTOMAN
Publilégal N°262

L'observation porte sur les parcelles 2 541 et 822 situées à Ghisonaccia et identifiées comme ESA. Le propriétaire indique :

- que ses terrains sont situés en zone bâtie et accueillent de nombreux projets
- que leur surface est inférieure à 1 ha
- qu'ils sont situés en bordure de la RT 10 au sein du village de Ghisonaccia
- qu'ils présentent une pente proche de 15% et comportent également sur leur partie basse un Espace boisé.

Il s'interroge au sujet de la réelle valeur agricole de ces terrains et sur la possibilité de les exploiter. Il précise que plusieurs travaux ont été réalisés par la commune pour favoriser le développement de cette zone.

La commission souhaite être éclairée sur la demande de Mr OTTOMAN, notamment concernant la situation de la parcelle et les raisons motivant son classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°457 (Email) Par Christine MARIANI
Publilégal N°274
Mme Mariani, propriétaire de la parcelle A1337 sur TAVACO, s'interroge sur le classement de sa parcelle en ESA, l'échelle de la carte ne lui ayant pas permis d'avoir une réponse. Si c'était le cas, elle en demande le retrait au titre de plusieurs motifs (pente, continuité avec des habitations, constructibilité de la carte communale, proximité des réseaux, incompatibilité avec des activités agricoles). Elle joint un extrait cadastral, un relevé de pente, ainsi que des photos. (Par ailleurs elle signale des difficultés techniques d'envoi sur la boîte mail).
Il est en effet très difficile de voir le classement de cette parcelle sur la carte au 1 /50 000. La commission s'interroge aussi, et la CDC pourrait apporter une réponse à un éventuel classement ESA, et, s'il est avéré, des éléments d'analyse en retour de la demande de retrait au regard des arguments avancés qui semblent pertinents, en particulier la pente, le classement au titre de la carte communale, le potentiel agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°458 (Email) Par MINICONI

Publilégal 275

M. Miniconi, propriétaire de la parcelle B3248, sollicite le retrait d'une partie de sa parcelle classée ESA, aux motifs suivants, même s'il est conscient que la délimitation "à la parcelle" des ESA relève du PLU de la commune, lequel est en cours d'élaboration :

-terrain situé dans une partie déjà (très) urbanisée de la commune, accessible directement depuis la RD5, desservi et traversé par les principaux réseaux,

-incompatible avec une activité agricole quelle qu'elle soit.

La parcelle semble en partie intégrée à la tache urbaine, et en partie en effet en zone ESA, la demande semble pertinente et appelle une analyse en retour de la part de la CDC, au regard des arguments avancés.

(En doublon de l'OBS N° 432 : même secteur, même type de demande).

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°460 (Email) Par MARIE LOUISE VILLANOVA

Publilégal N°277

Il s'agit d'une parcelle AK n°76 située sur la commune de Prunelli di Fium'Orbo. La personne indique que cette parcelle se trouve en zone constructible du PLU, qu'elle contient du bâti (résidence principale) et dispose d'un permis de construire. La propriétaire en demande le retrait des ESA.

La commission demande une étude technique du cas de Mme Villanova et souhaiterait savoir ce qui s'opposerait au retrait des ESA de sa parcelle.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°464 (Email) Par Joseph MARCAGGI
Publilégal N°281
M. Marcaggi souhaite savoir si les parcelles de sa famille (A 298, A 169 A 294 et A 1246) sont classées en ESA (l'échelle 1/50000ème rendant difficile la visualisation), et souhaite qu'elles restent constructibles comme elles le sont aujourd'hui dans le cadre du PLU d'Alata. Il précise que les pentes de ces terrains sont supérieures à 15%.
Cette demande, qui semble pertinente, conduit la commission à inviter la CDC à se prononcer, d'une part, par un éclairage sur le classement en ESA des parcelles concernées, et d'autre part par une analyse en retour au regard du PLU d'Alata.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°468 (Email) Par LAETITIA TOUSSAINTE MASSIMI
Publilégal N°285
L'intéressée, jeune exploitante agricole souhaite que les parcelles qu'elle exploite qui sont situées :
-sur la commune de CALENZANA N°: E 44 - E 957 - E 958 - E 46 - E 45 - E 47 -E 48 - E 49 - E 34
- sur la commune de MONCALE : B 1 - B 3- B 4 - B 117 - B 526,
soient classées en ESA alors que nombre d'entre elles sont classées en zone naturelle. Faute de pouvoir obtenir le classement comme ESA de la totalité de son exploitation elle sollicite le classement prioritaire des parcelles E 44 - E 957 - E 958 (« bien propre ») ; la E 46, (bail emphytéotique) ; la E 34 (en location) sur le territoire de Calenzana. La commission invite la CDC à vérifier le classement des terrains concernés par rapport à la carte des ESA et à lui faire retour sur la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°471 (Email) Par QUILICHINI ROMAIN
Publilégal N°288
M. QUILICHINI , s'interroge sur le classement ESA de la parcelle A 1658, à Porticcio, commune de Grosseto, l'échelle ne lui permettant pas d'être sûr du classement (parcelle mitoyenne ?) , mais le remet en cause s'il était avéré, aux motifs suivants :
-parcelle construite (commerce au RDC, habitations en étage)
-contiguë sur la partie Ouest à l'« Hôtel-club de Porticcio », à l'Est à un commerce
- pente de 17% pour la seule partie de la parcelle non édifiée affectée à usage de dépendances
- aucune activité agricole recensée à ce jour, ni culture, ni plantation.
Pour éclairer la commission d'enquête, il conviendrait dans un premier temps de confirmer le classement en ESA de la parcelle, celle-ci étant entourée d'une tache urbaine, et au sein ou en limite d'un ESA, l'échelle empêchant une identification formelle. Si l'ESA est avéré, la commission

souhaiterait de la part du maître d'ouvrage une analyse en retour des éléments argumentant la demande, qui semble pertinente, du retrait des ESA.
Note : il est fait mention d'une PJ dans l'observation, absente.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°488 (Courrier) Par Rossi - Christol - Lorenzoni
CDC - Registre Solaro - Observation n°1
Il s'agit d'une remarque commune, déposée par les familles ROSSI / CHRISTOL / LORENZONI. Cette observation porte une proposition d'échange. Il s'agit de retirer des ESA les parcelles de la famille située au lieu dit " TERAZZA", d'une superficie totale de 6 ha, et de les remplacer par une parcelle agricole de 15 ha, située à VIX- SOTTANU, déjà plantée en clémentiniers mais non répertoriée en ESA. La chambre d'agriculture aurait donné son accord pour modifier le PLU de la commune de Ventiseri.

La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier attentivement la proposition, en prenant éventuellement attache avec la commune et la chambre d'agriculture, pour éclairer la commission sur la pertinence de la demande.

éponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°494 (Courrier) Par Paul Toussaint Paolini
CDC - Registre Solaro - Observation n°7
La requête porte sur la parcelle AW159 située à Ghisonaccia, le propriétaire indique que :
- cette parcelle a toujours été constructible, est un bien familial et est héritage pour ses enfants
- sa résidence principale y est construite depuis 1997
- des permis de construire ont été déposés et accordés (PC 02B123.17.80068/69/70/71) et les travaux sont en cours
- cette parcelle se situe au centre d'une zone fortement construite

Mr Poalini considère que ce classement ne représenterait qu'un apport statistique, sans avenir concret et demande la rectification du classement.
La commission demande au porteur de projet d'analyser la requête de Mr Paolini, et, au regard des permis de construire et des travaux en cours, d'expliciter ce qui s'opposerait à un retrait de la zone des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°498 (Email) Par LAGRAULA
Publilégal N°307

Il s'agit d'une observation relative aux parcelles section E N°718 et 1898, située à Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire précise qu'elles se situent en limite de zone urbanisée et qu'une construction existe. Mme Lagraula demande de retirer ses parcelles des ESA et de la rétablir en zone constructible.
La commission demande au porteur de projet de localiser les parcelles et d'expliciter leur classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°503

Observation n°500 (Email) Par PAOLETTI
Publilégal N°309

La famille Paoletti souligne que nombre d'ESA sur la commune d'AFA sont en contradiction avec la réalité notamment dans le secteur de Baleone et particulièrement Faroni. Par exemple, les parcelles C 445 et C 511, construites, sont en ESA ; la parcelle C 498 présente des zones à pente de plus de 15% et est classée ESA. D'autre part, la taille des terrains (moins de 5 ha en discontinuité), la proximité des parcelles construites, le nombre, la proximité des habitations existantes (- de 5 m pour certaines) ne sont pas compatibles avec des activités agricoles. Le classement de la zone de Faroni dans les Secteurs à Enjeux Régionaux est judicieux, et ce secteur doit donc être réaménagé et requalifié. Au vu de ces éléments, il est demandé une révision du classement de la zone de Faroni.
Les arguments avancés par les Paoletti peuvent paraître pertinents, et méritent une attention particulière de la CDC afin de fournir une analyse précise en réponse à la commission d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°504 (Email) Par Pierre-Louis FRATICELLI
Publilégal N°313
L'observation concerne les parcelles AL14 et AL191, situées dans le hameau de Ghisonaccia Gare et classées ESA. Le propriétaire indique :
- qu'elles sont classées en zone constructible (UCb-sc) depuis 2013 dans le PLU
- que les parcelles à proximité sont construites ou disposent des permis purgés
- qu'aucune activité agricole ne peut être pérenne sur ces parcelles, en raison de leur faible superficie (moins d'un ha), de la proximité des habitations et de la faible pente des terrains.

M Fraticelli demande de ne pas donner de suite favorable à ce projet.
La commission souhaite être éclairée sur la requête de M Fraticelli et attend du maître d'ouvrage les arguments justifiant le classement ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°506 (Email) Par PASCAL CIABRINI
Publilégal N°315

Mr PASCAL CIABRINI est propriétaire de la parcelle G 801 sise sur la commune de Porto Vecchio.
Il conteste le classement en ESA de sa parcelle et produit un courrier de son avocat (observation N° 569 Préambules) et un rapport d'un expert agricole.
Son avocat argumente son rejet du classement à partir des critères des ESA : l'examen du profil altimétrique de la parcelle G 801 traduit des pentes de plus de 15%, jusqu'à 49% sur sa partie Ouest et 33% sur sa partie Est.
Le critère de l'irrigation pourtant rappelé par la Collectivité de Corse fait ici défaut.
La parcelle s'inscrit dans un secteur urbanisé comprenant de très nombreuses constructions et proche de la route RT 10.
Le sol est de faible valeur agronomique.
Artificialisation des terrains limitrophes ; proximité des habitations, ce qui rend impossible l'emploi de produits phytosanitaires compte tenu de la nouvelle règlementation de décembre 2019 concernant les ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto les 100 mètres les plus proches des habitations.
L'emploi d'engins motorisés semble difficile dans cet environnement.
Enfin il conclut : aucune mise en valeur agricole n'est envisageable de manière rentable sur cette partie de la parcelle qui ne fait pas partie d'un ensemble de terrains dont la superficie n'atteint pas les Surfaces Minimales d'Installation (SMI) requises sur le département pour des jeunes agriculteurs.
Son classement en Espaces Stratégiques Agricoles est un non-sens agronomique, agricole et économique qui gèle les possibilités de développement de cette parcelle. Il incombera au futur PLU de la commune de décider de l'avenir de cette parcelle.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée, mais n'étant pas en mesure de vérifier la superposition de cette parcelle avec la carte des ESA, elle souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage sur cette demande, par une analyse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°507 (Email) Par MICHÈLE DE BERNARDI
Publilégal N°316

La propriétaire des parcelles cadastrées AH91 ET AH 119 lieu dit Cisterninu Sottanu sur la commune de SAINT FLORENT demande leur retrait de la carte des ESA. A l'appui de sa requête le pétitionnaire indique :

-que les terrains sont bordés,de part et d'autre, par des constructions,

-que l'une des parcelles est traversée par le réseau d'assainissement et présente partiellement une forte déclivité.

Au regard de ces éléments il considère qu'ils sont donc impropres à toutes activités agricoles. La commission note que la demande parait en cohérence avec la position de la commune de Saint Florent qui envisage un développement du village dans ce secteur déjà urbanisé; elle invite le porteur de projet à analyser techniquement le dossier notamment la localisation des terrains en cause par rapport aux constructions existantes et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°509 (Email) Par JEAN COSTA MARINI
Publilégal N°318

Demande de déclassement de la parcelle cadastrée AB 830 sise sur le territoire de la commune de CALENZANA pour les raisons suivantes:

-le propriétaire est titulaire d'un permis de construire N° 02B04918B0004 délivré le 16 avril 2018 pour la construction d'une maison d'habitation sur le terrain,

- la parcelle d'une "superficie 2016 m2 est située en plein centre du village à 50 mètres de l'église "(cf. photos jointes à l'appui de la demande).

La commission observe que la demande de déclassement est en cohérence avec l'avis émis par la commune qui s'est prononcée favorablement sur la carte des ESA sous réserve de "la prise en compte des autorisations accordées à ce jour". La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande et à lui indiquer les motifs d'un éventuel classement en ESA au regard notamment du PC accordé.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°513 (Email) Par TOUSAINT CALENDINI
Publilégal N°322
Mr Calendini indique que sa parcelle de 3000 m², située à Prunelli di Fiumorbo lieu dit Cazamozza di Fiumorbo est en agglomération (UDT) et a été reclassée en ESA (une partie est restée en tache urbaine). Le requérant souligne que cette parcelle ne comporte pas les critères basés sur les considérations agronomiques et demande de prendre en compte ses observations.
La commission demande à l'AUE de localiser la parcelle, vérifier et justifier son classement, et enfin apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°525 (Email) Par Jean-Baptiste APPIETTO
Publilégal N°334
Mr Laurent Appietto est propriétaire des parcelles BT 176 et 179 situées lieudit San Salvadore sur la commune d'Ajaccio et qui seraient classées en ESA.
Selon son avocat, les parcelles ne correspondent à aucun de ces critères de définition des ESA parce qu'il est impossible de développer sur les parcelles BT 176 et 179 une activité agricole.
Ces parcelles sont déjà encerclées par de nombreuses maisons, dans ce quartier résidentiel à flanc de colline sur les hauteurs d'Ajaccio.
Ces parcelles présentent une forte déclivité, la pente étant largement supérieure à 15%.
La topographie générale des parcelles atteste d'une déclivité foncière généralement forte avec une pente moyenne de 30%.
Il fait référence aux dispositions de l'article L. 4424-11 du CGCT sur le classement, qui serait injustifié, en Espaces Stratégiques Agricoles des parcelles, qui ne comportent strictement aucun potentiel agricole.

La commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette observation par rapport au projet.
Une analyse en retour est attendue du maître d'ouvrage, notamment sur les critères de potentialité et sur l'extension de la tache urbaine.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°527 (Email) Par Antoine ROMANETTI
Publilégal N°336
M. Romanetti, propriétaire de la parcelle D1849 sur Ocana, sollicite le retrait des ESA de sa parcelle, aux motifs de la construction du terrain (maison individuelle édifiée) et plusieurs décisions de justice :
-2015 : la cour d'Appel de Marseille annule le refus de permis de construire (Commune et TA).
-2016 : le permis de construire est accordé.
- 2018 : jugement du TA de Bastia annulant en partie le PLU de la Commune d'Ocana de 2016, notamment sur le classement d'une partie de la parcelle D-849 en zone "Ne".
-2019 : déclaration d'achèvement des travaux de construction de la maison.
- 2019 : désistement d'instance de la commune (délibération du Conseil municipal et ordonnance de la Cour administrative d'appel de MARSEILLE)
-janvier 2020 : M. Romanetti demande au maire d'Ocana d'informer la CDC, l'AUE et les commissaires enquêteurs, dans le cadre de la modification du PADDUC, que son terrain ne peut être classé en ESA.
En préalable, il est à noter que le Maire d'Ocana a déposé au registre d'Afa, les pièces relatives à ce dossier comme demandé par M. Romanetti (OBS N° 813).
Dans la mesure où la parcelle est construite, et que les différentes décisions portées à cette observations en PJ vont dans le sens du déclassement de la zone "Ne" proposée au PLU d'une partie de la parcelle, la demande de M. Romanetti peut sembler pertinente, du moins pour la partie bâtie.
Toutefois, la commission souhaiterait en retour, de la part de la CDC, une analyse précise de cette demande pour pouvoir se prononcer.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°529 (Email) Par FRANCESCO LUPO - SARL COSTA ROSA
Publilégal N°338
Il s'agit de 8 parcelles, cadastrées A 844, A 847, A 848, A 849, A 850, A 853, A 1118, A 1119, situées sur la commune de TAGLIO-ISOLACCIO, et d'une superficie de 54 280 m². Le propriétaire indique qu'elles se trouvent à proximité du pôle administratif de la commune, de logements collectifs et d'habitations individuelles. Il précise que les parcelles A 849, A 848, A 844, A 850 sont au cœur d'une zone déjà urbanisée et que la commune souhaite les acquérir pour réaliser des projets communaux. Le propriétaire demande que ces parcelles soient retirées de la zone des espaces stratégiques agricoles.
La commission demande au maître d'ouvrage de réaliser une analyse de la requête et d'expliciter ce qui s'opposerait à retirer ses parcelles des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°532 (Email) Par Roger VALENTINI
Publilégal N°341
La présente requête concerne la parcelle AB 497 d'une surface de 728 m² située sur la commune de Prunelli di Fiumorbu,
Le propriétaire indique que cette parcelle est classée en zone UB du PLU et qu'elle dispose d'un permis de construire N°PC2B25117S0109.
Le propriétaire souhaite que la parcelle ne soit pas dans les ESA.
Cette parcelle se trouve en zone constructible UB, dispose d'un permis de construire, a une surface de 728 m², serait « enclavée au milieu de 5 habitations distantes de moins de 20 m » … aussi, la commission demande au porteur de projet de vérifier en quoi cette parcelle devrait être classée en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'observation de Monsieur Valentini est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête pour illustrer « les demandes de prise en compte des zones urbaines de plans locaux opposables et/ou de PC valides ».
Monsieur Valentini indique en effet qu'il dispose d'un permis de construire obtenu dans une zone constructible du PLU de la commune de Prunelli di Fium'Orbu.

Les paragraphes 3, 5 et 6 du rapport en réponse aux observations répondent à ce type de situation :
- il y est exposé les modalités de mise en compatibilité des PLU avec le PADDUC, en rappelant les motivations qui excluent que ce soit le PADDUC qui tienne compte des documents locaux d'urbanisme ;
- il y est précisé les marges de manœuvre dont disposent les communes pour procéder à cette mise en compatibilité ;
- il y est également rappelé que les plans locaux d'urbanisme font écran à l'application du PADDUC ce qui signifie que le PADDUC n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme sur les communes pourvues d'un document d'urbanisme compatible avec lui ;
- il y est aussi souligné le caractère obsolète de nombres de documents d'urbanisme qui justifient des exceptions d'illégalité, comme cela peut être le cas sur la commune de Prunelli di Fium'Orbu (voir réponse à l'observation n°1036 de la commune) ;
- enfin, il y est également rappelé que la modification en cours n'a aucune incidence sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées car le code de l'urbanisme prévoit des délais de validité suffisants pour permettre aux pétitionnaires de mettre en œuvre leur projet sans qu'ils soient remis en cause par de nouvelles règles.

Ainsi, Monsieur Valentini conserve le bénéfice de son permis de construire durant la durée validité de ce dernier (3 ans, avec 2 reconductions possibles d'un an), pendant laquelle il pourra entamer ses travaux.

Commentaires de la commission d'enquête

La première partie de la réponse de la CdC renvoie le pétitionnaire aux généralités des paragraphes de son rapport. En revanche, la CdC répond en s'intéressant au cas d'un permis de construire déjà attribué dans la dernière partie de son écrit.
La CdC précise que les droits du permis de construire restent valable pendant la durée légale et que des travaux pourront être engagés. La commission prend acte de la réponse favorable faite à M Valentini, qui lui confirme la possibilité de mener à bien ses projets.

Observation n°549 (Email) Par MAXENCE FARINELLI
Publilégal N°358

M. Farinelli, propriétaire des parcelles AB 142 et 295 sur la commune de Viggianello, demande un déclassement de la zone de Cuparchiata, en particulier pour la parcelle AB 295 aux motifs suivants :
-pentes supérieures à 15% pour la zone classée ESA (cf. relevés)
-zone prévue pour l'extension du lotissement I Caseddi, dans le prolongement de l'urbanisation existante (cf. carte et photo).
Les documents joints semblent placer en ESA deux parties de la parcelle AB 295 (au nord-est et au sud-ouest) mais ne pas classer en ESA la parcelle AB 142. Concernant les pentes et l'urbanisation de la parcelle AB 295, la demande semble justifiée et mériterait une analyse en retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°554 (Courrier) Par Mattei

CDC - Registre Sotta - Observation n°1

M. Jean-Toussaint MATTEI est propriétaire des parcelles cadastrées section G n° 1179, 1183, 1187, 1197, 475, 485, 486, 487 et 488, qui étaient classées constructibles (secteur AUD) dans l'ancien PLU de PORTO-VECCHIO, adopté le 30 juillet 2009.

Il constate qu'elles sont aujourd'hui considérées comme des (ESA) alors qu'il relève des pentes supérieures à 15 %.

En outre, ces terrains sont desservis par les réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et par le tout-à-l'égout et qu'ils sont également bordés à droite et à gauche par des constructions individuelles (parcelle n° 474) et par plusieurs bâtiments industriels et commerciaux (parcelles n° 958 et 959).

Le long de la RT 10 et seulement 200 mètres en amont de ses parcelles, dans la continuité du Hameau de PRECOJO, des terrains sont lotis et comportent de nombreuses constructions. D'ailleurs, la loi dite «ELAN», permet désormais de construire dans les zones appelées «dents creuses» dans les communes littorales, pour garantir la cohérence de l'urbanisation et de lutter contre le mitage urbain.

Selon ce texte, les dents creuses sont des parcelles non construites et entourées de constructions sur leurs côtés, situées dans des secteurs déjà urbanisés.

Il souligne qu'en 2005 et en 2007, sa famille a déjà été expropriée, pour la construction de voies de contournement.

La commission considère que cette observation parait argumentée et, si la présente enquête n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, elle invite toutefois la CdC à donner une analyse technique à cette observation en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°561 (Email) Par MAXENCE FARINELLI

Publilégal N°363

M. FARINELLI, propriétaire à Sartène informe que les parcelles H 242, H 396, H 398, H 1048 , H 822 et H 1002 présentent des pentes supérieures à 15% (en témoignent les relevés joints d'un expert géomètre)

Il demande donc le déclassement des ESA de la zone Castagna à Sartène, et plus précisément des parcelles H 396, H 398 et H 1048.

Cette demande semble pertinente, au regard des pentes identifiées entre 21 et 29 %, pour les 3 dernières parcelles évoquées. La commission souhaiterait un éclairage en retour de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°562 (Email) Par PAUL FAZI

Publilégal N°364

L'observation porte sur des points en général, puis sur la commune de Ghisonaccia et enfin sur son cas personnel.

Pour la partie générale, la personne :

a/indique être face à une révolte généralisée de la part de la population et des élus

b/ s'interroge (et attend des réponses) sur les faits suivants :

- la définition de la tache jaune : surtout en Plaine et avec des limites difficiles à définir
- la définition des ESA et de la déclivité de 15% des terrains
- la prise en compte de la surface des parcelles et de leur situation
- le fait de réaliser une agriculture sur des surfaces de moins d'un hectare
- la prise en compte de terrain non irrigable en ESA
- la non prise en compte de l'aspect environnemental et sanitaire pour exclure des ESA les terrains en agglomération et situés à moins de 100 m d'une zone agricole
- le non classement en ESA de la châtaigneraie, non considérée comme étant de l'agriculture

- le non classement des zones parcours en ESA
c/ rappelle que la déclinaison par commune des ESA est uniquement indicative
d / souligne que la notion de compatibilité n'est pas définie précisément par la loi
e / rappelle que le Conseil d'Etat juge qu'un schéma directeur ne peut imposer une stricte conformité des documents d'urbanisme
f / affirme que la carte des ESA ne sert à rien (puis sera attaquée et annulée à nouveau)
g/ qu'il faut tenir compte et se calquer sur les PLUs existants et approuvés
h / semble vivre dans un pays totalitaire, la personne émet un avis très défavorable sur le projet en général.

Pour Ghisonaccia , Mr Fazi s'interroge :
- sur le calcul des 5767 ha d'ESA
- le non classement de l'étang d'Urbino, qui exclut la pêche des activités agricoles
- le non classement de la forêt de Pinia
- la taille de la tache urbaine
- le résultat du calcul qui donne 4775 ha, soit 1000 ha de moins.

Pour son cas personnel :
- sa propriété familiale, qui date de 1875 (ancien couvent) est déjà construite et dispose d'un PC pour extension
- dont de 3000 m² à ses enfants
- terrains non irrigables
- constructible au POS et PLU de Ghisonaccia.

La commission demande une réponse détaillée à chacune de ses interrogations sur l'aspect général , pour la commune et pour son cas personnel, de localiser les parcelles, idéalement les superposer sur la carte des ESA et faire un retour à M Fazi

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°568 (Email) Par Joan AMADEI
Publilégal N°370

Mme Joan Amadei et consorts sont propriétaires des parcelles cadastrées O 421, O 544, O 599 et O 602 au lieu-dit Pertuso sur le territoire de la commune de BONIFACIO .
Leur conseil a rédigé un courrier en pièce jointe.
Ces parcelles sont classées en zone UP et pour partie en zone NP du PLU de la commune de BONIFACIO, PLUapprouvé le 13 juillet 2006, dont la dernière modification date du 20 décembre 2013. Le 13 mars 2019, la commune a délivré à Monsieur AMADEI un arrêté de permis de construire n° PC 02A 041 18 B 0134.
L'assiette foncière du projet constituée par les parcelles O 544 et O 421, prévoit la réalisation de deux maisons individuelles avec piscines pour une surface de plancher totale créée de 234 m² et une emprise de 370 m².
De même, le 08 avril 2019, la commune a délivré à Madame Coralline AMADEI un arrêté de permis de construire n° PC 02A 041 18 B 0133.
Ce projet porte sur la réalisation de deux maisons individuelles sur les parcelles O 599 et 602 pour une surface de plancher créée de 288 m² et une emprise de 333 m².
En l'absence de tout recours, ces deux décisions d'urbanisme sont définitives et insusceptibles de retrait.
Concernant les parcelles O 544, 421, 599 et 602, le critère de l'irrigation pourtant rappelé par la Collectivité de Corse fait ici défaut, puisqu'il y a absence totale de réseau d'irrigation.
Le profil altimétrique de la parcelle O 421 traduit des seuils de pente importants, jusqu'à 101 % sur sa partie centrale avec une moyenne de 16 %.
De même, la parcelle O 544 est marquée par une pente moyenne de près de 18 % quand les parties les plus accidentées atteignent un seuil de 71 %.
Chaque parcelle présente une superficie inférieure à un hectare, ce qui réduit considérablement les possibilités d'activité agricole viable.
Les parcelles en question s'inscrivent dans un secteur urbanisé, ne serait-ce qu'en raison de la présence de parcelles mitoyennes bâties, à l'Ouest et surtout l'Est.
Les parcelles O 421, 544, 599 et 602 sont situées au contact d'espaces urbanisés, ayant vocation à s'étendre (prolongement immédiat du centre historique de la commune).

La commission considère que cette observation est précisément argumentée ; elle souhaiterait une analyse en retour par le maître d'ouvrage des éléments avancés, en particulier la situation des parcelles ayant obtenu récemment un permis de construire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°570 (Email) Par BARRESI
Publilégal N°372
Demande de déclassement de la parcelle cadastrée J 651 au lieu-dit Pietra Gemina sur le territoire de la Commune de CALENZANA. Le conseil du pétitionnaire fonde la requête sur les moyens suivants :
1° "Absence de prise en considération de la situation juridique actuelle de la parcelle J 651 au regard des critères du PADDUC" ; il est indiqué à ce sujet que le terrain est classé en zone AU1-3 au PLU communal adopté antérieurement au PADDUC, qu'il a fait l'objet d'un PC délivré en 2017 et qu'il est mitoyen de la zone réservée pour la réalisation d'un éco-quartier dans le PADD.
2° "Erreur d'appréciation entachant le classement de la parcelle J 651 en ESA en l'absence de caractère stratégique", compte tenu de ses caractéristiques intrinsèques et de l'environnement dans lequel elle s'inscrit.
3° "Illégalité de la délimitation des espaces stratégiques agricoles "dans la mesure où "l'examen de cartographie des ESA met à mal le caractère stratégique de ces espaces notamment en raison de leur implantation au contact avec des zones urbaines, voire sur des terrains supportant déjà des constructions".
La commission invite le maitre d'ouvrage à lui faire retour après analyse de la demande, à la lumière des arguments énoncés notamment la contestation du caractère stratégique et la mitoyenneté de la parcelle avec le ténement dont la commune sollicite le déclassement en vue de la réalisation de l'éco-quartier prévu au PADD.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°572 (Email) Par SCI Amanduletto
Publilégal N°374
Cette observation est à rapprocher de l'observation N°878 mais sa portée est plus large puisque ne concerne pas seulement les parcelles cadastrées D 668,696 et 697 sises sur le territoire de CALVI mais aussi la parcelle D 15.
L'observation est produite par un cabinet d'avocats agissant pour le compte de la SCI Amanduletto, propriétaires des dites parcelles, et de la SAS Villas Mandarine qui les exploite à usage de résidence hôtelière.
Le pétitionnaire demande le retrait de la carte des ESA de la totalité des parcelles D 668,696 et 697 en application du jugement du TA de Bastia du 09/05/2018 désormais "passé en force de chose jugée"(1). Il ajoute que depuis lors l'artificialisation de ces parcelles s'est accrue par construction de nouveaux bâtiments.
S'agissant de la parcelle D 15 pour laquelle le même déclassement est demandé le requérant indique:
-qu'elle fait partie intégrante de la résidence hôtelière
-qu'elle est enclavée dans un secteur bâti
-qu'elle ne peut pas être exploitée à usage agricole compte tenu "de sa faible superficie ","de sa forme particulière" et du fait qu'elle ne dispose pas d'un accès direct.
Au regard des documents fournis la commission s'interroge sur les raisons qui pourraient conduire à un classement en ESA fût-il partiel des parcelles concernées; elle invite donc le maitre d'ouvrage à

vérifier l'inclusion des terrains en cause dans le zonage des ESA et si tel est le cas de lui indiquer les raisons d'un tel classement.

(1) Le pétitionnaire note dans l'observation que "le jugement du TA de Bastia n'est mentionné ni dans la délibération de l'assemblée de Corse du 23 mai 2019 ...ni dans l'arrêté ...prescrivant l'enquête publique ni même dans le rapport de présentation du dossier ".

Réponse de la Collectivité de Corse :
Une réponse aux observations 878 et 572 est spécifiquement formulée aux paragraphes 7.2.3 et 9.1 du rapport en réponse aux observations.
En outre, les explications apportées au paragraphe 3 de ce même rapport apporteront un éclairage complémentaire sur le sujet de la prise en compte de l'urbanisation.

Commentaires de la commission d'enquête:
La réponse du maître d'ouvrage est identique à celle de l'observation N° 878 et renvoie au développement spécifique figurant dans le mémoire en réponse au procés verbal de synthèse (pages 91, 92, 93). Ceci est compréhensible même si, comme la commission l'a indiqué dans son analyse la portée de la présente est plus large que celle de l'observation N°878 (cf supra).
La commission réitére donc ses commentaires, à savoir qu'elle note avec satisfaction que la Collectivité de Corse envisage, lors de la délibération relative à l'adoption de la carte des ESA, de compléter le rapport de présentation en mentionnant la référence au jugement N°1600688 du tribunal administratif de Bastia.
Elle salue aussi l'effort du maître d'ouvrage qui, dans un souci de précision, a pu raisonner dans le cas d'espèce au niveau de parties de parcelles illustrant ainsi la possibilité voire la nécéssité d'apprécier les situations au plus prés du terrain.

Observation n°577 (Email) Par GIOVANNETTI ZIRPOLO
Publilégal N°379
Contestation du classement en ESA des parcelles AE 485. AE 399. AE 511 et AE 510, lieu-dit Porraja sur la commune de SAN MARTINO DI LOTA. A l'appui de sa demande, le propriétaire indique:
- "ces terrains ne sont pas en terre cultivable, mais avec de la roche (d'où le nom Pietranera)."
-« ces terrains ont plus de 15% de pente"
-" un permis de construire a été obtenu sur ces parcelles qui est validé et actif"
- "ces parcelles sont en plein dans une zone urbaine"
- "les parcelles qui les jouxtent sont construites et les maisons (d'à coté) qui y sont construites se trouvent à moins de 50 m l'une de l'autre. Ces maisons-là forment une tache urbaine."
La commission invite le maitre d'ouvrage à vérifier le classement des parcelles sus mentionnées en ESA et dans cette hypothèse, à analyser la demande de déclassement à la lumière des éléments présentés et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°578 (Email) Par VINCENT ORSINI
Publilégal N°380
Le propriétaire de la parcelle n° F 867 sise sur le territoire de CALENZANA demande le maintien du terrain en "zone agricole".La demande ne semble pas poser de problème ; la commission demande au maitre d'ouvrage de lui confirmer l'inscription de la parcelle sur la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°580 (Email) Par EMMA, LUISA CLEMENT
Publilégal N°382
L'observation traite de 3 parcelles situées sur la commune de Prunelli di Fium'orbo :
- E 1754 d'une surface de 1 097 m²
- E 1756 d'une surface de 5 370 ²
- AC 569 d'une surface de 1000 m²

La propriétaire précise :
- qu'elles se trouvent en zone urbaine et constructible du PLU, en zone UD
- la E 1756 dispose d'un permis de construire N°PC2B25117S071T01 en date du 7/11/2017 et la maison est en cours de construction
- Les parcelles limitrophes sont classées zone UD et UC et déjà bâties ou en construction

La commission souhaiterait des éclairages sur cette situation, par une analyse affinée, particulièrement au regard du permis de construire et justifiant du classement ESA de cette zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°583 (Email) Par Angelin Biancarelli
"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°846

Observation n°589 (Email) Par Jean Vincent Racine-Grisoli
Publilégal N°391

Le GFA "prince Pierre Napoléon Bonaparte " implanté au lieu dit" l'Argentella" conteste le classement en ESA des parcelles B157, B158, B159, B160, B161, B162, B163 sises sur le territoire de la commune de CALENZANA au motif "d' une erreur manifeste d'appréciation des critères d'éligibilité en ESA"

A l'appui de sa requête le pétitionnaire fait valoir que :

- "la déclivité du terrain sur ces parcelles comprise entre 20% et 65% (cf. PJ) est très supérieure aux critères établis",

-" la qualité des sols ne remplit pas les conditions nécessaires puisqu'il s'agit en grande partie d'un affleurement rocheux et que des bâtiments (château et hameau) sont également présents sur cet espace et cela depuis la moitié du XIXème siècle."

-"ces parcelles ne sont pas équipées et connectées à un système d'irrigation d'eau brute (OEHC)"

En contrepartie du déclassement de ces parcelles, le GFA propose d'intégrer à la carte des ESA une surface équivalente ou supérieure de la parcelle B 563 qui présente "une déclivité inférieure à 15% (moyenne de 4%) et (elle) est plantée de vignes sur environ 8 hectares sous l'appellation AOC Calvi".

Dans la mesure où le document joint à l'observation et particulièrement les photographies aériennes (cf. notamment fiche 2) confortent semble t-il la réclamation du pétitionnaire, la commission invite le maitre d'ouvrage à lui indiquer les raisons qui s'opposeraient à la prise en compte de la proposition.

Réponse du maître d'ouvrage:

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête en tant qu'elle soulèverait une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le GFA du Prince Pierre, qui a récemment créé une exploitation viticole sur le site du Château du Prince Pierre sur la commune de Calenzana, s'étonne de ne voir la partie plantée de son exploitation en ESA et de voir en revanche, d'autres espaces de la propriété localisés dans les ESA.

Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations explique comment sont localisés les ESA et le paragraphe 8 répond à plusieurs mises en cause de l'application cartographique des critères.. Au regard des critères définis par le PADDUC et des données disponibles, les espaces mis en cause comme ne répondant pas aux critères de caractérisation des ESA, sont bien des ESA au sens du PADDUC ; ils sont référencés dans l'étude SODETEG et ont été sélectionnés au regard de leur pente. Toutefois, leur localisation est bien moins large que celle figurée dans les documents joints à l'observation, qui englobe en effet, des espaces sans potentiel apparent, pentus et non retenus en ESA.

S'agissant du site d'implantation actuel des vignes, il était lui aussi référencé dans l'étude SODETEG mais avec un moindre potentiel productif (classement P3, cf. explications au paragraphe 3). Ces autres espaces, non retenus dans la localisation du PADDUC, sont souvent effectivement mobilisés par les communes pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC après analyse de leur état actuel et de leur éventuelle mise en valeur. En outre, lorsqu'un espace est actuellement cultivé, comme c'est ici le cas, il répond aux critères de définition des ESA du PADDUC. Il n'existe actuellement pas de donnée exhaustive sur les cultures de l'île, empêchant une mise à jour générale, mais les espaces

signalés par les agriculteurs ou par les communes comme cultivés peuvent être intégrés dans la carte des ESA du PADDUC pour tenir compte de l'enquête publique.

Enfin, comme rappelé par ailleurs dans le rapport en réponse aux observations, il convient de distinguer la localisation opérée par le PADDUC de la délimitation et l'affectation des parcelles qui sera réalisée par le PLU pour réglementer l'usage des sols. Aussi, lors de la révision du PLU et de sa mise en compatibilité avec le PADDUC, il pourra procéder à une délimitation fine des ESA et autres espaces agricoles susceptibles de faire l'objet d'une mise en valeur agricole et de participer à la mise en œuvre du PADDUC.

Commentaires de la commission d'enquête:

La réponse du maître d'ouvrage laisse perplexe le non initié !!

-Comment doit on comprendre la phrase suivante:"Au regard des critères définis par le PADDUC et des données disponibles, les espaces mis en cause comme ne répondant pas aux critères de caractérisation des ESA, sont bien des ESA au sens du PADDUC ; ils sont référencés dans l'étude SODETEG et ont été sélectionnés au regard de leur pente. Toutefois, leur localisation est bien moins large que celle figurée dans les documents joints à l'observation, qui englobe en effet, des espaces sans potentiel apparent, pentus et non retenus en ESA"?

- Par ailleurs,comment comprendre que le référencement dans l'étude SODOTEG justifie le classement de certains terrains en ESA, nonobstant leurs craractéristiques , alors que d'autres parcelles cultivées identifiées dans le même document ne figurent pas sur la carte des ESA ?

Ainsi à une requête claire du pétitionnaire répond un développement pour le moins complexe,voire abscons.Ce type de réponse ne parait pas de nature à faciliter la compréhention de la méthode d'élaboration de la carte .

Observation n°593 (Email) Par GEORGES ACQUAVIVA

Publilegal N°395

Demande de retrait de la carte des ESA des parcelles E38, E408, E409, E377, E376 situées, au lieu dit Campo Longo, commune de CALVI. Le pétitionnaire indique que "ces parcelles sont comprises au sein d'une zone totalement urbanisée :

- au nord, à proximité immédiate, se trouvent 2 villas, l'hôtel le Padro et la résidence Cesario et dans leur continuité encore 8 villas,

- au Sud, sont bâtis de manière frontalière 30 bâtiments, puis dans le prolongement se situe un ensemble de 74 villas "les patios de Campo Longo" (programme d'accession à la propriété).

-de l'autre côté de la départementale, toujours à proximité immédiate, se situe la zone artisanale de Cantone, pôle économique intercommunal de la micro-région, un site de recyclage des déchets, ainsi qu'une MAM, un cabinet de kinésithérapie et divers commerces (restaurant, coiffeur, vente de matériel médical)".

Il précise par ailleurs "que la zone dans laquelle se situent ces parcelles ont fait l'objet d'un renforcement et d'une extension de tous les réseaux (eau, électricité, assainissement), deux des parcelles ont d'ailleurs par le passé déjà obtenu un permis de construire pour la E376 et un CU opérationnel pour la E408. Et pour finir, mon habitation se situe sur la parcelle E38".

Au regard notamment de leur localisation dans un secteur urbanisé et viabilisé, la commission s'interroge sur la qualification en ESA des parcelles concernées; elle invite le maitre d'ouvrage à procéder à une analyse technique de la demande de déclassement à la lumière des éléments énoncés et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°595 (Email) Par JEAN-FRANCOIS POLI
Publilegal N°397
L'observation porte sur 3 parcelles, situées sur la commune de PRUNELLI-DI-FIUMORBO , Section E, numéro 686 / 688 / 173 et appartenant à Mr Poli. Il semblerait que ces parcelles soient classées tout ou partiellement) en ESA. Le requérant considère un tel classement gravement inadapté, argumentant que cette zone est classée U dans le PLU et que les parcelles sont de petites tailles. Mr Poli demande le non classement en ESA.
Les éléments fournis permettent d'identifier le terrain, en revanche il est nécessaire de vérifier le classement des parcelles et le cas échéant le justifier. Une réponse est attendue de la part du maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°605 (Email) Par Yannick RENUCCI
Publilegal N°407
Les consorts PASQUALINI CECCALDI et RENUCCI sont propriétaires des parcelles 000I960 et 000I959 sises quartier de BALA lieudit CORBA sur la commune de PORTO-VECCHIO.
Ils ont consulté un expert agronome qui a établi un rapport pour contester le classement en ESA. L'expert indique concernant les potentialités agricoles du terrain : « la partie Est, en limite des terrains exploités a gardé une bonne valeur agronomique et son environnement en permet l'exploitation agricole.
La partie Nord étant artificialisée (ancien hôtel et agréments), son intérêt agricole est nul.
La partie Ouest, qui possède sur une partie des pentes supérieures à 15% et sur l'autre qui est en proximité immédiate avec les habitations, a des potentialités agricoles très faibles en prenant en compte les critères suivants : la proximité d'habitations et de chambres d'hôtel pavillonnaires rend impossible l'emploi de produits phytosanitaires compte tenu de la nouvelle règlementation de décembre 2019 concernant les ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto les 100 mètres les plus proches des habitations.
De même l'emploi d'engins motorisés semble difficile dans cet environnement.
La surface est relativement peu importante ».
Sa conclusion : le classement en Espaces Stratégiques Agricoles est un non-sens agronomique et économique qui gèle les possibilités de développement.
Il incombera au futur PLU de la commune de décider de l'avenir de ce terrain.

La commission considère que cette observation est assez précisément argumentée, mais elle serait favorable à disposer d'éléments cartographiques, et souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage, y compris la prise en compte de l'artificialisation indiquée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°635 (Courrier) Par Jean Pierre Fareng
CDC - Registre Sotta - Observation n°18
cf 937 / 870 pour la première partie.
Il s'agit d'une observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu pour le compte de Mr Farenc Jean Pierre. Elle fait doublon avec l'observation N°870.
L'observation est divisée en 2 parties :
- une partie d'ordre Général sur le PADDUC : voir observation N°937
- une partie relative à son cas personnel et au secteur de Casamozza
Pour la partie relative à son cas personnel :
Mr Farenc indique être propriétaire de parcelles qui n'ont aucun intérêt à être classées « agricole ». Il s'agit des parcelles :
- N°182 : déjà occupée par une construction de 50m² au sol et située à proximité d'un lotissement en cours de construction, sur la parcelle 186
- N°219 : entourée de parcelles déjà construites

- N°1351: il s'agit de son domicile
- N°587 : jouxte un secteur à caractère résidentiel

La commission remarque un classement différent des parcelles :
- sur la carte fournie par le requérant, les parcelles 182, 219 et 1351 sont classées dans des zones constructibles dans le PLU.
- sur la carte ESA modifiée, fournie par la commune dans le cadre de ses observations, seules les parcelles 182 et 1351 semblent maintenues dans la zone constructible.

La commission rappelle qu'elle ne peut se prononcer sur la constructibilité des terrains et que la présente enquête porte sur la carte des ESA, mais elle demande au porteur de projet :
- d'analyser l'observation et les propositions de classement des terrains de Mr Farenc
- de justifier le classement ESA des parcelles appartenant à Mr Farenc et celles listées dans l'observation relative à Casamozza
- d'apporter une réponse pour son cas personnel et pour le secteur de Casamozza.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°870

Observation n°636 (Courrier) Par François Santoni

Registre Sotta- Observation n°19

M et Mme Santoni indiquent être propriétaires de plusieurs parcelles situées sur Prunelli di Fiumorbu. Ils en demandent le déclassement de la zone ESA, car elles sont classées en zone constructible du PLU. Les parcelles sont situées dans une zone entourée de constructions. Une partie de ces terrains est concernée par la demande de retrait d'ESA de la commune.

La commission demande au maître d'ouvrage de vérifier le classement de toutes les parcelles indiquées et d'en motiver le classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°637 (Courrier) Par Thomas Greuter
CDC - Registre Sotta- Observation n°20
Mr Thomas Greuter est propriétaire des parcelles : 1678, 681, 684, lieu-dit St Julien, Bonifacio.
Il demande le déclassement des parcelles des ESA, aux motifs :
- le lieu-dit St Julien est classé en UJ / UJ1 du PLU en cours de validité de la commune de Bonifacio, ce site se situe dans la prolongation urbanisable de la ville dont l'extension est compatible avec la loi littoral, l'assainissement collectif est installé,
- parcelles de petites superficies, ne permettant pas d'activité agricole,
- construction en cours et artificialisation à proximité non prise en compte.

La commission considère que cette demande est assez précisément argumentée ; mais n'étant pas en mesure de superposer cette parcelle avec la carte des ESA ; elle souhaite connaitre la position du maître d'ouvrage sur cette demande qui correspond sur le fond aux observations déposées en complément de l'avis PPA de la commune, ainsi que la confirmation que les évolutions de l'artificialisation telles que décrites, a bien été prise en compte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°638 (Courrier) Par Jean François Lamunière

"cette observation est rattachée à la n° 637 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°639 (Courrier) Par Francis Beaumont
"cette observation est rattachée à la n° 637 avec les mêmes commentaires"

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et

la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°645 (Courrier) Par Alexandra Lucchini
CDC - Registre Sotta- Observation n°25Bis
Mme Alexandra Lucchini est propriétaire des parcelles : B911 et B910, sur la commune de Monaccia d'Aullène.
Elle conteste le classement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants:
- situées dans zone constructible de la carte communale,
- permis de construire en cours de validité sur la parcelle 910,
- pas de potentiel agricole : pente >15%, sol rocailleux.

La commission considère que cette demande est pertinente, elle souhaite connaitre la position du maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'évolution de l'artificialisation, elle attend une analyse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°646 (Courrier) Par Jean Antoine Tomasini
CDC - Registre Sotta- Observation n°26
Mr Jean Antoine Tomasini est propriétaire des parcelles B767, B770 et B772, sur la commune de Monaccia d'Aullène.
Il conteste le classement de ses parcelles en ESA, pour les motifs suivants :
- permis de construire obtenu en 2014,
- constructions présentes sur la parcelle B767 (habitation principale et 3 logements 210m²).

La commission considère que cette demande est argumentée et elle souhaite connaitre la position du maître d'ouvrage sur cette demande et sur la prise en compte de l'évolution de l'artificialisation, par une analyse technique en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce

champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°654 (Email) Par GUY FABRE
Publilégal N°430
Mr GUY FABRE intervient au nom de l'indivision Jeanne PORTAFAX, propriétaire de plusieurs parcelles contiguës sur le plateau calcaire de Bonifacio et cadastrées L. 577 à 586, situées au carrefour entre les lieux-dits Cartarana, et Corcone.
Il demande de proroger la durée de l'enquête publique autant que nécessaire afin d'assurer un droit de réponse cohérent des personnes concernées.
Il dénonce des carences relatives à la méthodologie retenue pour la nouvelle carte des ESA.
Il s'étonne, vu les critères utilisés, du faible volume d'ESA le long de la route T10 reliant Bonifacio à Porto-Vecchio.
Son terrain est délimité : au NORD par un chemin carrossable (chemin de Cartarana, non reproduit sur la carte ESA), au SUD par une voie bitumée (chemin de Parisi, non reproduit sur la carte ESA), et à l'EST par le chemin de Corcone (reproduit sur la carte ESA), à l'OUEST par des habitations, dont une prend appui sur son muret de clôture.
Ce tènement était constructible jusqu'au PLU adopté en 2006 par Bonifacio.
Les zonages sur le terrain ont été annulés à leur requête, la justice administrative ayant constaté que la décision de classer les parcelles en zone naturelle (NN) et agricole (A) était entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.
La Mairie n'a pas pris les mesures qui s'imposaient à la suite du jugement intervenu le 28 juin 2007 (0601048-1).
Depuis bientôt 13 ans, le terrain est soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).
Le jugement du TA de Bastia en leur faveur a pourtant été porté à la connaissance de l'AUE et de la CDC.
Il indique que la potentialité agronomique du terrain est très faible.
Des piéces jointes attestent des difficultés qu'il aurait rencontrées pour se connecter sur le registre Publilegal.

La commission n'ayant pas les moyens de superposer avec certitude les parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre en l'état d'avis sur cette observation par rapport au projet. Néanmoins, au vu des arguments avancés et de l'annonce d'un jugement du tribunal administratif qui aurait été transmis au maitre d'ouvrage ; la commission a besoin d'obtenir du porteur de projet des compléments d'informations sur tous ces points.
Elle souhaiterait également des éléments de réponse aux questionnements soulevés sur la méthode et l'organisation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°663 (Courrier) Par ANTOINE-DOMINIQUE PIETRI
Publilegal N°436
M. Pietri, propriétaire de la parcelle B n°2472 issue de la parcelle B n°808 suite à division parcellaire sur la commune d'APPIETTO, s'interroge sur son classement en ESA.
La parcelle ne présente pas de potentialité agricole, et est en continuité de parties urbanisées.
Elle est par ailleurs classée en 1AU dans le projet de Plu de la commune d'Appietto.
Dans le cas où cette parcelle serait ESA, M. Pietri en demande donc le retrait.

En effet, la carte du dossier (annexe 6) permet difficilement de savoir si la parcelle est en ESA ; elle semble proche d'une zone ESA et d'une tache urbaine. Le plan cadastral et l'extrait du projet de zonage de PLU fournis montrent bien qu'elle est en continuité de parcelles construites.
La demande semble pertinente et devrait faire l'objet de la part du porteur de projet, d'une part d'une confirmation du classement ESA, et d'autre part, s'il était avéré, d'une analyse et d'une réponse, pour éclairer la commission d'enquête, sur les potentialités agricoles et l'urbanisation du secteur.
DOUBLONS au contenu identique des OBS 802, 733, 736, 863 (visite permanence, envois mail et courrier).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°674 (Email) Par Joseph Leonzi
Publilegal N°447
M. LEONZI propriétaire des parcelles D 82 et 81 à Bastelicaccia souhaite le retrait des ESA d'une partie de ses terrains, afin d'étendre ses constructions familiales aux motifs :
-de leur situation au milieu d'une zone entièrement construite et est en limite de bâtis existants (voir PJ).
- de leur situation en bord de route territoriale.
- de leur raccordement facile aux réseaux.
A la lecture du document joint de M. LEONZI, il apparaît que sa demande de déclassement porte sur l'espace entre les 2 constructions présentes sur les parcelles, distantes selon lui d'environ 35m.
Les parcelles semblent être en effet en grande partie en ESA, en limite de tache urbaine, mais la carte du dossier en annexe 6 ne permet pas d'identifier où se situe la limite, à cette échelle.
Dans la mesure où M. LEONZI, après avoir zoomé la carte du dossier, affirme que ses constructions n'y apparaissent pas, sa demande semble pertinente et appelle une réponse technique en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse :

L'observation de Monsieur Leonzi est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête parmi les potentielles erreurs manifestes d'appréciation qui seraient liées à une insuffisante prise en compte de l'urbanisation.

Les constructions pointées figurent bien dans les bases de données mobilisées pour établir la carte des ESA. Elles ont donc généré de la tache urbaine exclue des ESA et ne peuvent fonder une erreur matérielle.

Toutefois, comme exposé aux paragraphes 3 et 8 du rapport en réponse aux observations, la tache urbaine ne tient pas compte des limites parcellaires et les bâtiments situés sur le pourtour extérieur de la tache, sont longés par cette dernière compte tenu de la méthode employée. Aussi, l'échelle de cartographie du PADDUC laisse parfois, et cela est normal, des incertitudes quant à leur inclusion ou exclusion.

Cependant, des bâtiments groupés distants de moins de 50 sont toujours exclus des ESA s'ils forment une tache d'au moins 2500m² (seuil de visibilité sur les cartes du PADDUC ou 1mm² équivaut à 2500m² sur le terrain).

En outre, le rapport en réponse aux observations rappelle au paragraphe 3 :
- que le PADDUC ne peut être tenu à l'exhaustivité de toutes les constructions de Corse compte tenu de son objet, son échelle, mais aussi du délai de collecte des données et de conception des cartes, sans que cela constitue une erreur manifeste d'appréciation à cette échelle, même si en l'occurrence, les bâtiments de Monsieur Leonzi figurent bien sur les cartes ;
- que la présence ou l'absence de bâtiments régulièrement édifiés sur les cartes du PADDUC est sans incidence sur le devenir de ces bâtiments ;
- que le PADDUC ne délimite pas les espaces constructibles comme semble le croire Monsieur Leonzi et qu'il appartient aux communes ou intercommunalités de le faire dans le cadre de leur document d'urbanisme, en compatibilité avec le PADDUC ;
- que la compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec le PADDUC ne consiste pas en un zoom des cartes du PADDUC (qui reviendrait à un rapport de conformité) mais admet des marges de manœuvre significatives illustrées à travers quelques cas concrets .

Commentaire de la commission d'enquête :
La réponse du maître d'ouvrage renvoie à son rapport , en revenant sur la méthode de cartographie des ESA (échelle, tache urbaine, bâtiments) et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC. La commission traite de façon générale ces éléments dans les conclusions motivées.

Observation n°679 (Email) Par QUILICHINI
Publilegal N°453
Mr QUILICHINI est propriétaire de la parcelle cadastrée section B n° 239 sur la commune de San Gavino Di Carbini. Cette parcelle est située en zone constructible du PLU de la commune (à savoir en zone AUL1).
Il conteste le classement en ESA de cette parcelle qui ne correspond pas aux critères du PADDUC.
Il présente une carte qui indique que le bas de la parcelle, ainsi que des parcelles en dessous, prévues en ESA, sont marquée par des pentes supérieures à 10 %.
Aucun réseau d'irrigation n'est identifié dans le secteur.

La parcelle qui semble être classée en ESA est à la limite de sa maison existante, ce qui en soi est incompatible avec une potentielle activité agricole (notamment en raison de l'interdiction des traitements phytosanitaires à proximité immédiate des habitations).
Par ailleurs, des constructions sont également à proximité immédiate de sa maison.
Les parcelles semblent se situer en ESA dans le projet mais la commission n'ayant pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA, elle ne peut pas émettre d'avis sur cette demande en l'état.

Pour envisager une réponse, la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles avec le projet, d'une analyse et confirmation de la prise en compte des surfaces artificialisées dans l'observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°686 (Email) Par Joseph Casanova
Publilegal N°460
Mr Casanova Joseph est propriétaire d'une parcelle cadastrée Section B parcelle 106 – 785 m² sur la commune de TOLLA.
Il demande la confirmation du classement en ESA qu'il conteste car :

- elle se situe au milieu d'une zone entièrement construite en limite de bâtis existants sur quatre côtés, en bord de la route d'accès,
- il n'y a aucune culture, et elle ne fait pas l'objet d'une déclaration de surface par un agriculteur - cette parcelle est classée U dans le PLU de la commune de TOLLA,
- une construction sur ces parcelles serait immédiatement raccordable à l'ensemble des réseaux,
- il a acheté cette parcelle en 2003 au prix du constructible.

Le classement en ESA pourrait être vérifié et expliqué en retour par la CdC, avant de faire l'objet d'une analyse en retour de la demande de déclassement, notamment au regard du zonage du PLU.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°687 (Email) Par Arnaud LAUTIER
Publilegal N°461
M. LAUTIER demande le non-classement en ESA de ses parcelles D-1435 et 1508 sur Eccica-Suarella, précisant que cette requête est conforme à l'avis du maire du 6 août 2019 (avis PPA), aux motifs que :
-ces parcelles sont, difficilement exploitables (petites, en parties boisées et inaccessibles , avec des pentes jusqu'à 33%),
-elles sont situées dans un environnement urbanisé : parcelles alentours construites ou en voie de l'être,
- que le Tribunal Administratif a statué sur la constructibilité des parcelles D1435 et 1508 (permis accordé en jan 2019 - TA saisi par la Préfecture pour l'annuler
- rejet de la demande de suspension par le TA en juillet 2019).
PJ : décisions du TA, mémoires en défense, photos aériennes, relevés de pente.

La carte ESA du dossier (annexe 6) semblent placer en effet les parcelles en ESA, et la demande de M. Lautier semble pertinente. Les arguments avancés mériteraient, de la part de la CdC, une étude technique en réponse, en ce qui concerne notamment la pente, le permis de construire, l'urbanisation de la zone, et l'avis PPA de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°671 de France LAUTIER qui a été regroupée avec d'autres observations du même auteur ou de la même famille concernant le même objet et le même secteur géographique: n°658; 670; 676; 677; 687; 848; 849; 858

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°671 de France LAUTIER qui a été regroupée avec d'autres observations du même auteur ou de la même famille concernant le même objet et le même secteur géographique: n°658; 670; 676; 677; 687; 848; 849; 858

Observation n°689 (Email) Par Louis RIBIERE

Publilegal N°450

Le conseil du propriétaire des parcelles cadastrées n° 1841, 1679, et 1733 sur le territoire de la commune de l'ILE ROUSSE, conteste :

- de façon générale, "l'architecture de l'ensemble du dispositif",
- le classement de ces parcelles en ESA.

1) sur "l'architecture du dispositif", le pétitionnaire considère que les dispositions et prescriptions énoncées par le PADDUC réduisent à néant la possibilité offerte aux communes de changer la délimitation des ESA;il estime, en conséquence que "les communes n'ont aucune marge de manœuvre, et le principe de compatibilité est méconnu".

2) le pétitionnaire conteste le classement en ESA des terrains en cause pour les motifs suivants: -"ils sont entourés par des constructions, et situés en plein cœur du centre-ville de l'ILE ROUSSE « (cf sur ce point la photographie insérée dans le document),

-ces terrains n'ont pas un caractère cultivable compte tenu de leur pente et de l'absence de desserte par les réseaux d'irrigation.

La commission invite la Collectivité de Corse à vérifier le classement des parcelles en ESA et dans cette hypothèse d'analyser la demande de déclassement à la lumière des arguments énoncés et de lui faire retour; elle attire l'attention de la Collectivité de Corse sur le commentaire relatif à la mise en oeuvre du principe de compatibilité.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste

d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°693 (Email) Par jean-francois pantaloni
Publilegal N°465
Après avoir signalé que la carte au 1/50 000 n'est pas très claire, M. PANTALONI, propriétaire des parcelles D2530, D87 et D88 sur Bastelicaccia, demande le retrait ESA de la parcelle 87, aux motifs qu'elle est construite, qu'elle n'a jamais eu de vocation agricole d'autant qu'elle présente de fortes déclivités.
En effet, la carte permet difficilement d'identifier la parcelle, toutefois, il y a dans cette zone une tache urbaine, et il est probable que la parcelle 87, si elle construite s'y trouve. La demande pourrait être pertinente et il est attendu en retour une réponse sur son classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°702 (Email) Par Annick Dumaine

Publilegal N°469

Mmes Annick DUMAINE et Martyne de MEYJOUNISSAS-LAFFARGUE possède un acte d'échange contractualisé avec la commune de Bonifacio pour l'extension de la zone artisanale de Musella et concernant plusieurs parcelles.

La mairie a pris des engagements écrits joints à l'observation :

1-Engagement de la commune de Bonifacio, en date du 2 août 2011, pour que les 6 co- indivisaires obtiennent chacun un lot constructible de 3 000 m2,

2-Engagements de la commune de Bonifacio pour l'échange de terrains, insérés dans l'acte notarié d'échange du 23 janvier 2013 « Conditions essentielles et déterminantes du présent échange », la commune s'est engagée notamment sur: «Je vous confirme la possibilité de diviser votre terrain en 6 lots constructibles. Ceci dans le but de réaliser l'échange de terrain »

3-Attestation de M. le Maire de Bonifacio du 18 mai 2018, attestant que les terrains issus de la déclaration préalable n° DP2A 04116 B 0054, sont en zone UP3 au PLU

4-Attestation de M. le Maire de Bonifacio du 3 juillet 2018, attestant de la création des 6 lots constructibles 5-attestation de monsieur le Maire de Bonifacio du10 septembre 2019 attestant la création de 6 lots constructibles.

Dans ces conditions, elles demandent que les 18.000 m2 de leurs terrains demeurent classés (conformément aux engagements pris par la Commune) en zone constructible afin de pouvoir être compatible avec la révision du PLU en cours.

La commission considère que la demande est clairement motivée.

Même si la présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, le classement en ESA pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

La commission souhaite disposer en retour de la position du maitre d'ouvrage sur la demande, et sur la validité des engagements de la commune antérieurs au projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°722 (Email) Par Charlotte Spinosi
Publilegal N°489
Il s'agit d'un observation relative aux parcelles AE 01, AE 10 et AE 11, appartenant à Mme Spinosi et localisés à Lucciana. Ces terrains sont situés dans des zones U de la commune et ne sont pas concernés par l'étude SODETEG.
Il y est rappelé que le classement en ESA n'est pas limité aux parcelles, au regard du jugement du tribunal administratif relatif à la plaine de PERI. Les parcelles AE10 et AE11 à Lucciana, font l'objet d'une autre observation (N°722), précisant qu'un projet immobilier est prévu.
Les PJ ont été ajoutées par le CE en les téléchargeant sur le lien disponible dans l'observation.
Les documents sont 2 cartes :
- une carte ESA au 1/50 000ème indiquant que les parcelles sont proches des taches urbaines
- une carte indiquant que la zone fait partie des secteurs d'enjeux régionaux
Compte tenu du classement des zones dans le PLU de la commune et des motivations données par Mme Spinosi, la commission demande à l'AUE de faire une analyse de l'observation et d'apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°728 (Email) Par Guilbert
Publilegal N°495
L'observation porte sur une demande de déclassement de la parcelle N°B 894 , d'une surface d'environ 46 ha et située sur la commune de Ventiseri. Cette observation est rédigée par un Cabinet d'avocats, pour le compte de Mme Guilbert, propriétaire.
Il s'agit d'un document de plusieurs pages auquel est joint un rapport d'expertise. La demande de déclassement est motivée par 2 points :
1/ absence de potentiel agronomique, biologique ou économique :
- le terrain ne réponds pas aux critères du PADDUC (pas d'infrastructure d'irrigation ni projet)
- la zone est caillouteuse et était classée en urbanisation future dans le POS de Ventiseri
2/ la parcelle est située à proximité immédiate de zone urbanisée :
- sur la carte des ESA la parcelle est entourée de zones construites répertoriées dans la tache urbaine
- elle est bordée par la RD 145
- sa situation à proximité d'une zone urbaine la rends incompatible avec une pratique agricole.
Compte tenu de sa superficie, le terrain et ses délimitations sont clairement visibles sur la carte des ESA. A l'échelle du PADDUC, il s'agit d'une dimension non négligeable, aussi, la commission demande une analyse détaillée de l'observation et lui faire un retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°730 (Email) Par Laurent et Fabien MASSABEAU
Publilegal N°497
Il s'agit d'une demande de déclassement d'ESA faite par les 2 propriétaires.
Les parcelles se situent sur la commune de Lucciana.
L'observation dispose de 6 pièces jointes, listées ci après :
- document 1 : copie de l'observation
- document 2 : constat d'huissier attestant des constructions autour des parcelles
- document 3 : carte des ESA zoomée avec les dites parcelles identifiées
- document 4 : carte des ESA au 1/50 000ème
- document 5 : carte des secteurs d'enjeux régionaux
- document 6 : argumentaire indiquant la continuité de l'agglomération

C'est avec un argumentaire très détaillé et très motivé que les propriétaires demandent le déclassement de leur terrain :
- Aucune exploitation agricole n'est envisagée
- ils sont en zone constructible du PLU de Lucciana
- le constat d'huissier est accompagné de photos et atteste que les parcelles sont entourées de constructions très proches, notamment des lotissements avec des habitations déjà occupées (lot San Anghjulu, 21 villas à moins de 30 mètres, Bagnaninca, avec 8 villas), locaux d'une ferronnerie à moins de 20 m , locaux du SIVOM de la Marana, ensemble immobilier de 36 logements, locaux de Corsoeuf à 15 mètres, plusieurs villas et un hôtel, et plusieurs autres constructions à des distances de 190 et 300 mètres
- ils font partis des secteurs d'enjeux régionaux
- un historique relate l'extension des quartiers de Lucciana et montre que ces parcelles sont en continuité de zone construite.

Les pièces jointes n'ont pas pu être déposée sur le registre dématérialisé Publilégal dont la capacité est limitée à 2 Mo. Les PJ ont été ajoutées par le CE qui en a reçu une copie par mail (le lien donné dans l'observation ne fonctionnant pas au delà d'un certain temps).
Il serait appréciable que les éléments apportés par les requérants soient étudiés par le maître d'ouvrage. Une analyse technique est attendue explicitant les motifs de classement en ESA. Une réponse détaillée devra être apportée au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°732 (Email) Par Dominique ROSSI

Publilegal N°504

Mr Dominique ROSSI représente la Société Campi propriétaire de parcelles cadastrées dans la section D numéros 462 et 1170 sur la commune de Porto Vecchio.

Il indique que sa propriété d'une superficie d'environ 2 hectares est située au quartier Est de Campiccioli à Porto-Vecchio, desservie au nord par la D 659 reliée directement au giratoire sur la RN198 voie de contournement de la ville, elle est en continuité de l'urbanisation, et bordée :

° à l'Est par cette même voie et des lotissements situés de l'autre côté de cette voie,

° au Sud par une surface commerciale, un bâtiment d'activités et des logements collectifs sociaux,

° à l'Est par des maisons individuelles,

° au Sud-Ouest par une surface commerciale, un bâtiment d'activités,

° au Nord-Ouest par une chênaie.

Il conteste le classement en ESA pour les raisons suivantes : ° le Code Général des Collectivités Territoriales en son article L 4424-9 précise que la destination générale des différentes parties du territoire de l'île traduite dans une carte doit être élaborée «dans le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre… »,

° l'état des lieux même du site qui est constitué en partie de remblais anciens et d'une chênaie clairsemée, seule une pointe à l'ouest représente un enjeu de protection environnementale. L'urbanisation périphérique y est importante, logements sociaux, locaux d'activité,

°la troisième raison correspond aux intentions communales affirmées depuis de nombreuses années de développer des activités et des équipements le long de cet axe principal.

Cette volonté s'est traduite par l'élaboration du PLU annulé à ce jour mais dont la mise en œuvre en cours prévoit un tel zonage par des autorisations de construire récentes.

La commission n'ayant pas les moyens de vérifier précisément la superposition des parcelles avec la carte du projet d'ESA , ne peut pas émettre d'avis sur cette demande par rapport au projet. Néanmoins pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments, si possible graphiques, en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse technique en réponse à la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°738

Observation n°744 (Email) Par Mathieu MANFREDI

Publilegal N°511

Mr Mathieu MANFREDI est propriétaire de la parcelle K 129 au lieu dit Brancucciu à Bonifacio. Actuellement en train d'y édifier sa maison familiale, il envisage des demandes de modification à apporter ou des aménagements autres (piscine par exemple).

Si le terrain est classé en ESA, il pense que ses demandes lui seront refusées.

Il indique que la parcelle est pentue, et inexploitable du point de vue agricole, donc le fait qu'elle fasse partie des ESA lui paraît non approprié.

La commission rappelle qu'un non classement ESA n'induit pas de fait la constructibilité des parcelles ; néanmoins la commission invite le maitre d'ouvrage à étudier cette demande en retour, en prenant en compte l'artificialisation nouvelle et créée par le demandeur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°749 (Email) Par Hélene PANTALACCI
Publilegal N°516
Mme PANTALACCI pour la succession PITTILONI, demande la suppression du classement ESA de la parcelle D600, à Bastelicaccia, pour les raisons suivantes :
-classement en zone AU du PLU actuellement en vigueur dans la commune,
-pente comprise entre 20 et 51%,
-aucun potentiel agronomique,
-absence d'infrastructure d'irrigation et pas de projet dans ce sens,
-absence de précision de la carte, le terrain étant en extrême limite de l'aplat jaune,
-de plus, environ 2000 m² de ce terrain ne sont pas concernés par l'ESA (source Urba Earth en PJ).
Si la carte du dossier (annexe 6) semble placer la totalité de la parcelle au coeur d'un ESA, l'outil utilisé par Mme PANTALACCI (outil payant "Urba earth") en exclut une bonne partie.
La commission s'interroge sur la fiabilité de cet outil et aimerait savoir si la CDC peut l'éclairer sur ce sujet.
La demande semble pertinente, et la commission souhaiterait une analyse technique en retour de la part du porteur de projet pour se prononcer, en particulier au regard du PLU et des pentes.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°751 (Email) Par TAFANI PAUL
Publilegal N°518
Mr TAFANI PAUL est propriétaire de la parcelle I 1779 planche CINQUINO (village de MURATELLO) sur la commune de PORTO VECCHIO.
En effet, il semblerait qu'un tiers de cette parcelle - le tiers sud-est- soit classée en ESA.

Le classement en ESA pourrait être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°758 (Email) Par Fernande TAFANI/Siaudeau

"cette observation est rattachée à la n° 846 avec les mêmes commentaires"

Observation n°760 (Email) Par ANTOINE MOREAUX COLONNA

Publilegal N°527

Mr ANTOINE MOREAUX COLONNA est propriétaire de parcelles sur la commune de Porto Vecchio section C n°2588, 2589, 2590, 2592, situées au coeur d'une zone d'extension urbaine du Centre-Ville et ayant bénéficié de documents d'urbanisme mais classées au PADDUC en ESA .

Les parcelles ne disposent pas d'équipement d'irrigation et n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole depuis plus de 30 ans.

En revanche, classées en zone d'extension urbaine (AUD) sur l'ancien PLU de la commune de Porto Vecchio (2007), elles ont fait l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement (2008, côté parcelle C 2024), bénéficient d'une desserte de voirie et sont limitrophes avec les réseaux publics. Elles ont en outre fait l'objet d'une Déclaration préalable de division en lots à bâtir et d'un Certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction d'un immeuble d'habitation (2011).

Il a adressé dès le 16.01.2016 au président de l'Assemblée de Corse un recours gracieux à l'encontre du PADDUC, constatant que la cartographie des ESA dans cette zone n'était pas en conformité avec la réalité de la destination et de l'occupation effectives des sols.

Il précise que sur les parcelles immédiatement limitrophes : Au Nord de l'extension urbaine : 120 logements répartis dans 10 immeubles d'habitation en retrait de la RD159, et deux hangars commerciaux en bordure de la route.

Au Sud de l'extension urbaine : 17 immeubles et maisons d'habitation.

Il existe en outre sur l'ex-parcelle C 831 trois maisons d'habitation bâties il y a plus de 20 ans.

Le PADD de la commune de Porto Vecchio adopté en février 2019 inclus naturellement l'espace dans la zone urbaine périphérique de la ville.

Celui-ci constate à ce titre que « l'extension de la ville a dépassé la rocade vers l'Ouest, le long des routes d'Arca, de Muratello et de Palavesa dans le secteur d'Arutoli ».

Le terrain fait enfin l'objet d'un projet de lotissement dont la demande de permis de construire sera déposée très prochainement.

La présente enquête publique n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité des parcelles, dont le classement en ESA et la prise en compte de l'artificialisation existante pourrait toutefois être vérifié et expliqué en retour par la CDC.

Par ailleurs pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage des éléments graphiques en superposition des parcelles avec le projet, et une analyse de la demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°762 (Email) Par BERNARD GELLY
Publilegal N°529
M. GELLY, souhaite que son jardin, parcelle B601 sur Appietto, apparemment classé en ESA, en soit retiré et que cette parcelle puisse rester constructible comme elle l'est au RNU. Parcelle attenante à sa parcelle construite B600, limitée par un ancien canal, sans culture possible.
La parcelle B600 est apparemment en effet en zone ESA, en limite de tache urbaine, la demande de M. GELLY parait pertinente au regard de son usage et de sa localisation. La commission souhaiterait que la CDC apporte une analyse en retour sur cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°766 (Email) Par Christian FAZI
Publilegal N°533
Mr Fazi demande de retirer ses parcelles de la zone ESA, classées constructible au PLU.
La commission demande de retrouver les parcelles, d'expliciter le classement de la zone et de lui faire une réponse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°779 (Courrier) Par Vincent Seaume
Boite postale - courrier n°32
M. Seaume, propriétaire de la parcelle D418 à Eccica-Suarella conteste le classement en ESA d'une partie de sa parcelle, sur laquelle se trouve sa maison, aux motifs suivants :
-1995 : terrain constructible lors de l'achat et selon carte communale (cf. doc joint)
-2010 : DP accordée et CU positif pour 2 maisons mais PC refusé par la commune
-2019 : CU positif puis annulé sur demande de la Préfecture (zone naturelle, pas de respect de la continuité du bâti, respect des critères des ESA)
- terrain entouré de constructions, constructible au titre de la carte communale
- terrain déclaré agricole sans l'accord du propriétaire (retrait de l'exploitant en 2019)
-la partie du terrain classée ESA a une pente > 15% alors que la partie non classée a une pente < 15%
-la partie "jaune" est accessible aux réseaux et desservie par un chemin
-la partie "en blanc" au Nord-Ouest est enclavée, contient des puits et pourrait être louée pour une activité agricole.
Par conséquent, M. Seaume propose de revoir les critères de son terrain, pour classer la partie Sud "en blanc" et la partie Nord "en jaune", afin de permettre le respect des % des ESA sur sa parcelle.
PJ : extrait cadastral, CU accepté puis refusé, DP, contrôle de légalité de la Préfecture, relevé des pentes.
C'est ici un particulier qui propose une compensation de la répartition des ESA, au niveau de sa parcelle, par un échange d'espaces. La commission souhaiterait une analyse précise en retour des caractéristiques de la parcelle, notamment en ce qui concerne les pentes, l'irrigation, le bâti existant, et

le classement au titre de la carte communale, la demande pouvant sembler pertinente. La commission rappelle toutefois que la présente enquête porte sur la carte des ESA et n'a pas vocation à se prononcer sur la constructibilité d'un terrain.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°782 (Courrier) Par Anna Maria Avocat Sollacaro
CDC - Boite postale - courrier n°35
Cette observation est réalisée par un cabinet d'avocat pour le compte de la SCI Solaria, propriétaire de la parcelle 421 située à Ghisonaccia. Il est indiqué les points suivants au sujet de la parcelle :
- Dispose d'un certificat d'urbanisme N° CU 2B 123 H 0024
- Classée en zone UD, pour un COS DE 1,5 puis en zone 1 AUh6 du PLU de Ghisonaccia
- N'a jamais eu de potentiel agricole
- Dispose d'un permis d'aménager datant de 2018, PA 02B 123 17 S 0002 signé par la commune
- Dispose d'un courrier de la commune daté de 2019 indiquant la reconduite en zone AU
- Se situe au centre bourg de la commune de Ghisonaccia.

Il est précisé qu'en cas de maintien de la parcelle en ESA, cette situation reviendrait à une dépossession et à un préjudice financier, aussi la SCI Solaria se réserve le droit d'agir en justice.
La commission demande au porteur de projet d'analyser finement la demande et l'ensemble des éléments qui sont fournis. Il semblerait en effet que cette zone soit concernée par le commentaire de la commune de Ghisonaccia, demandant le retrait des ESA isolés dans l'enveloppe de l'agglomération. La commission souhaite être éclairée sur les choix qui ont porté le classement de cette zone en ESA et demande une réponse en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°783 (Courrier) Par Marie Josée Ceccaldi
Boite postale - courrier n°36
En premier lieu, Mme CECCALDI et M. VIGNERON, déplorent que seules 122 communes sur 360 aient participé à la consultation visant à répertorier les parcelles artificialisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, dans le cadre de ce projet de modification du PADDUC. Propriétaires de la parcelle B 857 à Bisinao (commune d'Albitreccia), ils en demandent le retrait des ESA aux motifs :
-que cette parcelle supporte une construction, se situe dans une zone urbanisée,
-qu'elle fait l'objet d'une déclaration préalable de mars 2018 avec des droits jusqu'à mars 2021
-qu'une parcelle attenante est construite (non encore matérialisée au cadastre)
-qu'elle ne présente aucun intérêt agricole.
La construction déjà effective, la déclaration préalable, les constructions alentours, interrogent en effet sur le classement en ESA de cette parcelle, et mériteraient une analyse en retour de la part du porteur de projet, la demande semblant pertinente. D'autre part, la consultation des communes,

soulevée dans cette observation, pourrait appeler quelques éclairages de la part de la CDC, sur les étapes suivies entre 2018 et 2019.

Observation n°786 (Courrier) Par Paul Guglielmi

Boite postale - Courrier n°39

M. et Mme GUGLIELMI, propriétaires des parcelles D 408, 417 et 418 sur Bastelicaccia, demandent que leurs parcelles, apparaissant comme ESA, soient maintenues en zone AU du PLU.

-certificat d'urbanisme positif en janvier 2011

-terrain en zone urbaine, le long du chemin communal

La commission d'enquête n'a pas vocation à se prononcer sur le classement des terrains au regard de la constructibilité, ni du PLU.

Toutefois, une demande de retrait des ESA semble pertinente au regard de la localisation des parcelles et du zonage actuel, arguments que la commission souhaiterait voir analysée en retour par le maître d'ouvrage.

Observation n°791 (Courrier) Par Jean Toussaint Fazi

CDC - Boite postale - courrier n°44

L'observation porte sur les parcelles AB 3, AB 240 et AB 244, situées à Saint Antoine sur la commune de Ghisonaccia et classée Ucb. Le propriétaire indique que ces biens ont été acquis comme constructibles, dans le but d'y construire des d'habitations principales pour ses enfants.Ces parcelles sont situées en zone constructible (UCb) et disposent de l'eau potable, l'électricité et du tout à l'égout.

La commission demande d'analyser la requête de M Fazi et d'être éclairée sur le choix ayant porté le classement de cette zone en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°799 (Courrier) Par Jacques Miniconi

Registre AFA - Observation n°1

Les consorts MINICONI, propriétaires sur AFA des parcelles N° B 2956, 2957, 2958, 2983 et 2984, classées ESA (PADDUC 2015) en demandent la modification de classement, afin de les rendre urbanisables, aux motifs suivants :
- pas d'intérêt agronomique, - ayant fait longtemps partie d'une unité foncière et actuellement urbanisées (parcelles B 3002, 3003 et 3004),
- proximité immédiate d'habitations et d'équipements publics,
- en cohérence avec les orientations du PLU en cours visant à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
La commission d'enquête rappelle que son avis ne portera pas sur le caractère urbanisable des parcelles mais sur le classement en ESA. Les parcelles mentionnées semblent en effet toujours ESA au titre de la carte proposée en 2019, au cœur d'un espace très construit, ce qui peut rendre la demande des consorts Miniconi pertinente. Il serait souhaitable de disposer en retour de la part du porteur de projet d'une analyse précise de la demande de déclassement des ESA, au regard en particulier de l'urbanisation de la zone et de son potentiel agronomique.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°822 (Courrier) Par Paolini
Registre RIVENTOSA - Observation n°2
M. et Mme PAOLINI viennent se renseigner sur la commune de Casanova (zone de la parcelle A816 et autour).
Après examen de la carte, leur parcelle n'est pas classée en ESA. Réponse a été apportée lors de la permanence. RAS

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°830 (Courrier) Par Consorts Arrighi
CDC - Boite postale - Courrier n°57
En complément de l'observation N° 213, reprise par différents propriétaires (cf. liste des doublons dans observation 213).

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°213

Observation n°835 (Courrier) Par Mme Joëlle LECA née FEILES M. André LECA
Boite Postale -courrier N°72
M. LECA note que seulement un tiers des communes a participé à cette consultation et que c'est préjudiciable aux particuliers impactés qui doivent justifier au titre de leur parcelle le caractère artificialisé de celle(s)-ci. Les parcelles A 1300, 1301, 1303 et 1306, dont il est propriétaire sur Appietto sont classées en ESA, et il remet en cause ce classement :
- la parcelle A 1306, assiette de la voie de desserte des lots du lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager PA 02A 017 07 H0015-2
- la parcelle A 1300 a fait l'objet du permis de construire PC 02A 017 19 A0021 et n'a aucun intérêt agricole,
-la parcelle A 1303 dont une partie est identifiée en ESA , est entre 2 parcelles construites.
Les pièces jointes montrent en effet le bâti sur la parcelle 1301, et présentent les PC accordés. La demande de M. Leca semble pertinente. Les parcelles, au vu de la carte en annexe 6 du dossier sont en effet au sein ou en limite de zones ESA, non loin d'une tache urbaine ; il conviendrait que le maître d'ouvrage en vérifie dans un 1er temps le classement puis analyse plus finement la demande afin que la commission d'enquête se prononce.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°837 (Courrier) Par Laetitia Albertini
CDC-BP-courrier N°73 bis
La propriétaire de la parcelle A 1758 située au lieu dit Puzzinucci sur la commune de Vescovato demande le retrait de ce terrain de la carte des ESA aux motifs suivants:
- parcelle de petite surface
- située "au milieu de maisons déjà existantes", deux importants lotissements sont en cours de réalisation, ce qui interdit toutes cultures agricoles en raison des traitements nécessaires".

L'extrait du plan cadastral joint à l'appui de la demande paraissant confirmer l'enclavement de la parcelle par des constructions, la commission s'interroge sur les raisons qui justifieraient son classement en zone ESA. La commission invite le maître d'ouvrage à lui préciser la surface concernée, à vérifier l'intégration de la parcelle dans la zone des ESA et, si tel est le cas, à lui en indiquer les raisons.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°844 (Courrier) Par Les consorts: Madame Carlotti Simone ep. Meoni et Monsieur Stéphane Bertran Par Les consorts: Madame Carlotti Simone ep. Meoni et Monsieur Stéphane Bertran

Courrier boite postale n°80

L'observation est partagée en 2 parties :

1/ une première partie rappelle le contexte réglementaire et le jugement du TA relatif à la plaine de Peri. Les requérants donnent un avis sur la méthode de classement des ESA, considérant le PADDUC incohérent avec ses propres orientations.

2/ une deuxième partie traite de parcelles situées à Prunelli di Fiumorbu, section E n° 415 et n° 667 et Al n° 167, n° 169, n° 171, n° 173, n° 175 et n° 177.

Les propriétaires indiquent :

- Pour le compte de la 415 et la 667 que ces parcelles se situent dans l'enveloppe urbaine (création d'une dent creuse pour la 415), n'ont pas de vocation / potentiel agricole, n'ont pas d'équipement d'irrigation et justifieraient d'être construites
- Pour le comptes des parcelles Section AL , elles font parties d'un ensemble industriel, sont partiellement artificialisées et n'ont pas de valeur agricole.

La superposition des cartes ne fait pas apparaître ces parcelles dans la tache urbaine pourtant situées à proximité immédiate de bâtiments. Enfin, il existe un permis de construire (datant de 2010) pour la réalisation d'un ensemble immobilier (Cf. PJ). Les propriétaires réclament un avis défavorable au projet. La commission demande au porteur de projet de procéder à une analyse de cette observation et de justifier le classement ESA et la définition de la tache urbaine dans cette zone.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°550

Observation n°846 (Courrier) Par Association des Propriétaires Fonciers de Piccovaggia Village de Piccovaggia

CDC-Courrier boite postale n°82

Mr Angelin BIANCARELLI Président de l'Association des Propriétaires Fonciers de Piccovaggia reprend l'avis PPA de la commune de Porto-Vecchio concernant le secteur de Piccovaggia. L'association a réalisé une carte (CARTE nommée ESA + cadastre PICCOVAGGIA) à partir de la carte extraite du PADDUC en superposant le cadastre qu'ils ont eux même mis à jour.

Ce travail, fait au nom de l'Association de Piccovaggia a été remis à la Commune qui par un courrier en date du 08/09/19 n'a apparemment pas transmis ce travail dans le cadre de la réalisation de la nouvelle cartographie du PADDUC .

Leur travail a pris en compte les pentes des terrains, au moyen d'outils informatiques, leurs natures, grâce à leur connaissance des lieux.

Ils se basent également sur des photos aériennes de l'année 2013, contrairement au PADDUC qui a travaillé sur des cartes datant des années 80.

Ils notent qu'en ce qui concerne la répartition des Espaces Agricoles à forte Potentialité, le PADDUC n'a pas pris en compte certain points essentiels au développement agricole.
Pour exemple la zone 6 comporte des parcelles aux surfaces bien trop petites pour permettre le développement d'une activité agricole ; de plus, des habitations existantes, et un village de vacances se trouvent déjà présents sur cette zone.
Au contraire, l'association a souhaité privilégier des espaces contenants de grandes parcelles.
La zone 8, elle, est pour une partie un camping, pour l'autre partie constituée d'habitations déjà existantes.
La zone 7 est très proche du rivage et à l'intérieur des Espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral limitant ainsi les potentialités agricoles.
La cartographie proposée par l'association prend quant à elle en compte les exploitations agricoles existantes zone 2, zone 3 et zone 5.
De manière générale les zones sont plus grandes afin de réellement répondre au besoin de surfaces liées aux activités agricoles.
De plus une augmentation des surfaces est proposée avec 30 ha supplémentaires pour les Espaces Agricoles à forte Potentialité et 25 ha de plus attribués aux Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture.
Sur la cartographie proposée par l'association les terrains exploitables pour l'agriculture ont été maintenu comme tel, notamment les prairies en zone 2 et zone 3. « Concernant les pentes des Espaces Agricoles à forte Potentialité nous retrouvons une moyenne de 4.15% dans la cartographie du PADDUC et de 7% dans la carte proposée par l'association.
Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et !'Arboriculture sont eux d'une moyenne de 8.15% dans le PADDUC et de 5.45% dans la carte proposée par l'association ».

Les informations sur l'évolution de l'artificialisation devraient être étudiées par le maitre d'ouvrage. La commission considère que cette demande est précisément argumentée et intéressante , et elle souhaite connaitre, par une analyse en retour, la position du maitre d'ouvrage sur cette observation qui correspond sur le fond à une proposition complémentaire de l'avis PPA de la commune pour ce secteur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°851 (Courrier) Par Marianne et Nicolas VINET
Boite Postale - Courrier n°87
M. et Mme Vinet, propriétaires de la parcelle D-1507 sur Eccica-Suarella, en souhaitent le retrait des ESA.
DOUBLON DE l'OBS N° 676 formulée par Mme LAUTIER qui fait état des mêmes arguments, et joint les mêmes pièces, pour la même parcelle.
La commission en déduit que cette parcelle appartient à plusieurs propriétaires formulant la même demande et à qui il conviendrait d'apporter une réponse en retour.
cf. traitement OBS N° 676

Observation n°860 (Courrier) Par Franca ROSSETTI
CDC-Courrier boite postale n°96
Mme Franca ROSSETTI est propriétaire des parcelles section D4 n° 864, 772, 774, et 546 sis Route de Bonifacio, au lieu dit TEGHIA MAZZETTA, sur la commune de PORTO-VECCHIO, qui semblent être impactées par la carte des ESA proposée.
Elle souhaite avoir confirmation de cette situation et sollicite, si ses parcelles sont classées en ESA, l'extraction des parcelles n°772, n° 774 et n°546 de la zone agricole du fait de la contiguïté urbanisée et commerciale.

La commission n'a pas les moyens de superposer ces parcelles avec la carte du projet d'ESA , mais elle estime demande pertinente par rapport au projet, demande dont elle souhaite une analyse en retour par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°865 (Courrier) Par Arnaud COSTANTINI
CDC-Courrier boite postale n°102
Il s'agit d'une requête relative à 4 parcelles situées sur la commune de Ghisonaccia, les N° C 889 , 890, 891, 892, B 161 et C 2206. Le propriétaire indique qu'elles ne présentent aucune potentialité agronomique et sont situées dans ou en continuité des zones bâties.
Les 889, 890 et 2206 sont classées dans des zones constructibles du PLU. Les 891 et 892 ont une pente supérieure à 15% et la 161 a une faible superficie, peu adaptée à une activité agricole. Pour ces raisons, le propriétaire demande le retrait des ESA de ces parcelles.
La commission demande au porteur de projet d'être éclairée sur la demande de M Costantini et de lui indiquer en quoi ces arguments de non respect des règles du PADDUC ne seraient pas recevables.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°868 (Courrier) Par Marie Casanova
Observation courrier reçu par la CDC

Mme Casanova, propriétaire de la parcelle AD 356 sur Pietrosella, souhaite en conserver le classement actuel 2AUB du PLU communal. Avec ses voisins limitrophes (parcelles AD 83, 86, 87), elle a engagé une procédure de désenclavement car leurs terrains sont encerclés de lotissements qui n'ont pas respecté les servitudes. Mme Casanova note par ailleurs que les cartes ne permettent pas de déterminer les parcelles (note manuscrite sur courrier).
L'échelle de la carte permet en effet difficilement de localiser la parcelle et de savoir si elle est en ESA, en totalité, partiellement, ou en limite d'ESA. La commission souhaiterait, dans un premier temps, connaitre le classement de cette parcelle au regard des ESA. En second lieu, sans pouvoir donner un avis sur le maintien ou non du classement en 2AUB (hors champ de la présente enquête), il serait toutefois opportun d'avoir une analyse en retour du maitre d'ouvrage sur un éventuel classement en ESA de cette parcelle alors qu'elle est en 2AUB au titre du PLU.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°878 (Courrier) Par TAPIAS Christian SARL VILLA MANDARINE
Registre Calenzana
M. Tapias agissant pour le compte de La SARL Villa MANDARINE demande le retrait de la carte des ESA des parcelles cadastrées D 668 ,D 696 et D 697,commune de CALVI, en application du jugement du Tribunal Administratif de Bastia du 4 mai 2018 et de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 24 mai 2019 . Le jugement du TA de Bastia stipule dans son article 1:" la délibération n°15/235 AC du 2 octobre 2015 est annulée en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles et classe en espaces agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n° 668,696 et 697situées sur le territoire de la commune de CALVI". La Collectivité de Corse ayant relevé appel pour demander l'annulation de l'article 1er du jugement du TA , la CAA de Marseille a considéré "il n'y a pas lieu de statuer sur la requête de la collectivité de Corse" (article 1). Au regard des pièces fournies (décisions de justice et photos aériennes), la commission s'interroge sur le

classement en ESA des dites parcelles et invite le maitre d'ouvrage à lui indiquer les suites qu'il envisage de donner à la requête du pétitionnaire.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Une réponse aux observations 878 et 572 est spécifiquement formulée aux paragraphes 7.2.3 et 9.1 du rapport en réponse aux observations.
En outre, les explications apportées au paragraphe 3 de ce même rapport apporteront un éclairage complémentaire sur le sujet de la prise en compte de l'urbanisation

Commentaires de la commission d'enquête:
Ainsi que l'indique le maître d'ouvrage, cette observation fait l'objet d'un développement dédié et précis dans le mémoire en réponse (pages 91, 92, 93).
La commission note avec satisfaction que la Collectivité de Corse envisage, lors de la délibération relative à l'adoption de la carte des ESA, de compléter le rapport de présentation en mentionnant la référence au jugement N°1600688 du tribunal administratif de Bastia.
Elle salue aussi l'effort du maître d'ouvrage qui, dans un souci de précision, a pu raisonner dans le cas d'espèce au niveau de parties de parcelles illustrant ainsi la possibilité voire la nécéssité d'apprécier les situations au plus prés du terrain.

Observation n°881 (Courrier) Par François MAMBRINI
-registre Calenzana-p 11
Demande de retrait de la carte des ESA de la parcelle cadastrée section I 280 commune de Montegrosso
Son propriétaire indique que ce terrain supporte
"une maison d'habitation en résidence principale (PC n° 2B167 05 E1366 du 22/09/2005) ainsi que d'une piscine et son local technique (PC n° 2B16716B002 du 03 03 2016) " et "précise que la morphologie du terrain, l'implantation des constructions, ainsi que leur accès (route bétonnée) empêchent toute activité agricole."Le plan cadastral joint en PJ atteste des constructions édifiées.
Les éléments évoqués par le pétitionnaire semblant pertinents la commission s'interroge sur les motifs d'un classement en ESA sur le projet de carte et invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des pièces fournies et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°894 (Courrier) Par Lionel CAMPODONICO
Registre Calenzana

Le propriétaire demande le retrait de la carte des ESA de sa parcelle cadastrée section ZD122 -lieu dit Lataccio,commune de MONTEGROSSO, pour les motifs suivants:
-« le terrain totalement cloturé porte depuis une vingtaine d'années la maison du pétitionnaire »,
-"la zone comporte quatre habitations à proximité immédiate. Toutes ces constructions forment un petit hameau totalement clôturé, et ne permettent pas d'exercer quelconque activité agricole".
Les raisons invoqués paraissant pertinents, la commission s'interroge sur les motifs d'un classement en ESA.Elle invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués par le pétitoonnaire et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°903 (Courrier) Par Virginie DALUZ
Registre Calenzana

Cette observation a été réitérée par voie dématérialisée (cf. n° 203) et par courrier (cf. n°869)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°915 (Courrier) Par Jean-Paul Trani
CDC - Registre de Viggianello - observation 9
Mr Jean-Paul Trani est propriétaire des parcelles J 772, 758 et 517, lieu-dit Tentino Musella, commune de Bonifacio.
Il sollicite le classement en ESA des parcelles qui sont exploitées.

La commission juge intéressante la proposition et souhaite connaitre la position du maitre d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du raport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°917 (Courrier) Par Marie GUGLIEMACCI
Registre Calenzana
La propriétaire de la parcelle G n° 286 sur la commune de CALENZANA, sollicite le classement en ESA de ce terrain pour lui permettre de développer son exploitation agricole. La commission invite le

maitre d'ouvrage à vérifier le classement de la parcelle et à lui faire savoir ce qui s'opposerait à la demande de la pétitionnaire

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°932 (Courrier) Par Alexandra Da Costa
CDC- email arrivé hors délai PUBLILEGAL
Il s'agit demande relative à la parcelle cadastrée AP0030 située sur la commune de Lucciana et classée dans la zone ESA. Le requérant indique que cette parcelle est classée en zone UCa du PLU de la commune et demande le retrait de la zone ESA pour y construire un logement principal. La personne précise qu'il s'agit d'un sol sableux, donc non cultivable et que la parcelle est viabilisée en eau et électricité, justifiant son classement en propriété bâtie . Les éléments fournis en PJ viennent justifier les arguments de la personne.
La commission rappelle qu'elle ne statue pas sur les espaces constructibles, mais uniquement sur l'objet de l'enquête, à savoir les ESA. La commission demande au maître d'ouvrage de motiver le classement en ESA de la parcelle et faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°934 (Courrier) Par Hilaire Perfetti
CDC- email arrivé hors délai PUBLILEGAL
Le propriétaire a identifié sa parcelle N°AP0032 située sur la commune de Lucciana en zone ESA. Il indique qu'elle est classée en zone UCa du PLU de la commune . Il demande le retrait de sa parcelle de la zone ESA afin de rendre conforme le zonage de la commune avec le PADDUC.
La commission demande au maître d'ouvrage d'identifier la parcelle et de justifier son choix de classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°939 (Courrier) Par Paul Dominique Mathieu Mattei

CDC-registre Lucciana-P10

L'observation traite de la BA 0255 située sur la commune de Lucciana. Le propriétaire indique que cette parcelle fait partie d'une zone urbanisée et n'a plus de vocation agricole. Le propriétaire précise qu'il dispose d'un certificat d'urbanisme positif délivré en 2014.

La commission demande au maître d'ouvrage d'être éclairée sur le classement ESA de cette zone et en quoi la demande est (ou non) pertinente.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°940 (Courrier) Par Louise Rocchini

CDC-registre Lucciana-P10 et 11

Mme Rocchini, propriétaire de la parcelle BA 0254, située à Lucciana, demande de ne pas la classer en ESA. Elle précise que cette parcelle est classée constructible dans le PLU, qu'elle se trouve dans une zone urbanisée (UDC) ayant perdu toute vocation agricole et qu'elle dispose d'un CU positif.

La commission demande au maître d'ouvrage de situer la parcelle et d'expliciter les choix de son classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°944 (Courrier) Par Charles Mattei
CDC-registre Lucciana-P13
Mr Mattei indique être propriétaire de la parcelle B 74 située à Lucciana, en continuité d'une zone construite et classée en zone UDC du PLU de la commune. Il précise avoir pour projet d'y réaliser un ensemble immobilier et que la zone n'est pas apte à recevoir une exploitation agricole . Il demande de maintenir sa parcelle en zone UDC.
La commission demande au porteur de projet de localiser la parcelle, justifier son classement en ESA et préparer une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°949 (Courrier) Par Achille Graziani

CDC-registre Lucciana-P15

L'observation concerne les parcelles C33 / C 32 / C 31 / C34 situées sur la communes de Campile. La personne signale que ces parcelles sont construites d'habitations.

La commission demande au porteur de projet de vérifier si la zone est construite et, en ce cas, de procéder à l'établissement d'un zonage "tache urbaine" supprimant la zone ESA

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°950 (Courrier) Par Pasqualini

CDC-registre Lucciana-P16

L'observation concerne les parcelles 223, 224 et 236 situées sur la commune de Penta di Casinca.

La propriétaire précise :

- que les parcelles se trouvent à proximité de la T 10, à 1 km du centre de l'agglomération de Folelli
- qu'elles sont entourées d'une zone urbanisée très importante et équipée des réseaux
- que la commune est très attractive, avec une forte démographie
- que les parcelles disposent chacune d'un permis d'aménager, en date de février 2019, (PA 02B 207 18 N0001 / PA 02B 207 18 N0004 / PA 02B 207 18 N0003) et purgé de tous recours (une copie est fournie en PJ)
- qu'au total 31 lots sont concernés par ces permis et que leur commercialisation a déjà débuté.

La commission considère que les arguments sont très pertinents et qu'ils méritent une fine analyse, notamment en regard des permis d'aménager et du fait que la commercialisation des lots est en cours.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°951 (Courrier) Par Jerome Cappellaro
CDC-registre Lucciana-P18
La requête porte sur deux parcelles, situées à Biguglia, la N°B 1495 et la N° A 124. Le propriétaire indique ces deux parcelles étaient constructibles avant le classement en ESA. Un rapport d'expertise est fourni pour chaque parcelle, ils indiquent que le classement en ESA est dû à une erreur, suite à l'utilisation d'un zonage vieux de plus de 30 ans et qui montre la non vocation agricole de la zone. Le déclassement des parcelles de la zone ESA est demandé par le propriétaire.
La commission en fonction d'une analyse du rapport d'expert, est en attente en retour d'une argumentation justifiant du classement en ESA des parcelles concernées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°965 (Courrier) Par Pierre Pasqualini
CDC-registre Lucciana-P22
La requête concerne les parcelles BB 23 - 94 - 14 - 6 - 96 - 92 - 5 classées en zone UBa de la commune de Lucciana. Le propriétaire demande leur retrait de la zone agricole.
La commission demande au maître d'ouvrage :
- de localiser les parcelles sur la carte des ESA
- d'expliquer les raisons du classement en ESA de ces zones
- d'apporter une réponse au requérant

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°979 (Courrier) Par Gérard Andreani
registre de Solaro
L'observation concerne les parcelles 276, 269 et 370 sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Le requérant indique que ses terrains se trouvent en plein centre du hameau d'Abbazia qui est fortement urbanisé et classé constructible par la commune.
Cette observation a aussi été relayée directement par la commune de Prunelli di Fiumorbu qui en demande le retrait des ESA.
La commission demande au porteur de projet d'analyser la demande et d'apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°980 (Courrier) Par Gérard Petroni
Registre de Solaro
L'observation traite de parcelles situées :
- à Ghisonaccia, (159 - 2329- 2332 - 2334), concernées par un projet d'aménagement d'une zone commerciale et par la construction d'un giratoire par les services de la Collectivité de Corse. Un plan précis du projet est fourni.
- à Prunelli di Fiumorbu (553), qui fait l'objet d'un permis d'aménager, a été séparé dans le cadre d'une succession (frais notarié au prix du constructible) et qui n'est pas exploité en agricole.
Des attestations sont fournies par un cabinet de géomètre pour indiquer que les travaux de demande de permis d'aménager sont en cours.

La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser l'observation, notamment pour la partie concernant le giratoire conduit par la CdC, en précisant le classement des zones et d'apporter un éclairage sur la requête.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Monsieur Petroni pointe dans son observation plusieurs sujets relatifs aux communes de Ghisonaccia et de Prunelli di Fium'Orbu. Son observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse établi par la commission d'enquête dans le thème « erreurs manifestes d'appréciation ou les zonages qui semblent perçues comme contraires au bon sens ».

La question de l'erreur manifeste d'appréciation peut être abordée sur la simple base du respect des critères (factuel), ou de ce que le pétitionnaire en comprend (cas de la 589 qui ne s'intéresse qu'à la pente), ou sur la base de ce que les auteurs des observations font valoir comme « le bon sens », comme ici l'observation de Monsieur Petroni qui fait état de projets déjà engagés pour contester la pertinence d'une vocation agricole malgré la présence effective des critères (non contestée).

Le paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations répond spécifiquement à ce type d'observation.

Il est par ailleurs exposé dans le reste du rapport, ainsi qu'en réponse à l'observation de la commune de Prunelli di Fium'Orbu, les modalités d'application du PADDUC, et notamment ce qu'implique le rapport de compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec lui. Il est ainsi rappelé la hiérarchie entre les documents locaux d'urbanisme et le PADDUC, et les raisons qui expliquent que la carte régionale des ESA ne tienne pas compte des zonages des documents locaux d'urbanisme, tout en

précisant les marges de manœuvre des communes pour délimiter à leur échelle les ESA, ainsi que les extensions de l'urbanisation nécessaires.
En outre, le paragraphe 5 de ce même rapport répond spécifiquement aux demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme même s'il apparaît ici qu'il s'agit de projets qui n'ont pas encore fait l'objet d'autorisations.

Commentaires de la commission d'enquête

La CDC ne donne pas de réponse précise et préfère restreindre les questions du traitement de l'erreur manifeste, du rapport de compatibilité et les prises en compte des demandes d'autorisations d'urbanisme aux généralités de son rapport.
Ce positionnement élude la réponse à la question concernant les projets d'équipements publics et d'intérêts général, particulièrement ceux relevant de ses compétences, au regard de ce que prévoit le CGCT tel que précisé dans le paragraphe 11.
Considérer qu'un giratoire (ou ailleurs une voirie importante) n'entraîne pas d'artificialisation des sols fait probablement partie des « incompréhensions » du public et des élus ?

Observation n°992 (Courrier) Par Grandfils Zonza
Registre AFA
La famille Grandfils-Zonza demande le retrait des ESA des parcelles suivantes, sur la commune d'Alata : 826, 827, 828, 829 , 1323, 1324 et 1329 (en partie) , aux motifs suivants :
-pente supérieure à 15%
-pas d'eau agricole -zone urbanisée -réseaux en limite
-en zone constructible du PLU (sauf la 1329).
La commission, malgré l'absence de carte ou photo ou extrait cadastral estime que la demande semble pertinente au regard des arguments avancés, et demande une analyse détaillée en réponse par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°997 (Courrier) Par Antoine Corticchiato
Registre AFA
M. Corticchiato s'est rendu en mairie d'Afa sans pouvoir disposer d'informations précises sur sa parcelle A12 de 2000 m2 à Cuttoli, qui semble colorée de jaune. Dans ce cas, il semblerait qu'il demande un retrait des ESA, aux motifs que sa parcelle est en bord d'une route très fréquentée, qu'elle ne présente pas de potentiel agricole et qu'elle est entourée de terrains construits.
L'extrait cadastral fournit par M. Corticchiato, montre en effet que son terrain est "cerné" par des constructions, sa remise en cause d'un éventuel classement ESA semble pertinente, classement que la commission souhaiterait voir confirmé par la CDC (l'échelle de la carte empêchant la localisation de cette parcelle), et dont la contestation mérite d'être étudiée par une analyse en réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°998 (Courrier) Par Marie Paule Rinieri

Registre AFA
Mme Rinieri porte à connaissance que sa parcelle 3160 à Bastelicaccia, apparement en ESA, fait l'objet de 2 permis de construire, que la pente est de 45%, qu'elle est dans un secteur urbanisé, avec des habitations à moins de 30m.
La commission déduit qu'il est demandé le retrait de cette parcelle des ESA, demande qui semble pertinente au regard des arguments avancés, et qu'elle souhaiterait voir analysée par le maître d'ouvrage en retour, avec examen des permis de construire de 2018 joints à l'observation et qui font référence au PLU communal.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°999 (Courrier) Par Philippe Bihet
Registre AFA
M. Bihet complète l'observation N°998 de Mme Rinieri, de relevés altimétriques de la parcelle 3160 à Bastelicaccia, montrant des pentes de 24, 49 et 52 %.
Il conviendrait que la CDC prenne en compte ces éléments pour compléter l'examen de la demande de retrait de cette parcelle des ESA, formulée par Mme Rinieri dans l'observation N°998.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Cf. réponse à l'observation n°998

Observation n°1016 (Courrier) Par Edwige Delarue

registre de Linguizzetta p4

La propriétaire de la parcelle N° 937 située sur la commune d'Aghione demande de reconsidérer son classement en constructible. Il s'agit d'un terrain viabilisé, construit et habité. La commission indique que cette observation a aussi été relayée par la commune d'Aghione.

La commission rappelle ne pas pouvoir se prononcer sur la constructibilité des terrains, cependant il est attendu que le maître d'ouvrage explicite le classement ESA de cette zone et les motivations qui s'opposeraient à la retirer de ce classement.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1019 (Courrier) Par Georges Papi

registre de Linguizzetta p 9 et 10

Mr Papi indique que sa parcelle B 892, situé à Bravone (Linguizetta) fait l'objet d'un projet immobilier familial, pour lequel il a dépensé des sommes importantes. Il fait part de ses difficultés économiques en cas de classement ESA de cette parcelle, qui l'empêcherait de mener à bien son projet. Il précise que cette parcelle est classée UDA dans le PLU de la commune et ce classement avait reçu un avis favorable du CE et des services de l'état en 2012.

La commission indique que cette demande est soutenue par la commune dans le cadre de son observation. La commission demande au porteur de projet de faire une analyse technique de la requête de Mr Papi et d'expliquer ce qui s'opposerait au retrait des ESA de ces parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1021 (Courrier)
registre de Linguizzetta p 13
L'observation concerne des parcelles situées sur la commune d'Aléria, N°E 260, E 162 à 171. M Maestracci indique que cette parcelle mesure 7 074 m² et est classée en zone UD. Le propriétaire demande le retrait de ses terrains de la zone ESA.
La commission demande au porteur de projet d'expliciter la raison du classement en ESA de cette zone et d'apporter une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1022 (Courrier) Par Tony Pretseille
registre de Linguizzetta p 14

L'observation évoque la parcelle B 1247 appartenant à Mr Pretseille, située à Linguizetta. Il indique que son terrain est classé UC au PLU de la commune et dispose de 2 permis de construire.
La commission rappelle qu'elle n'est pas en mesure se prononcer sur la constructibilité des terrains et demande au porteur de projet d'analyser la demande du requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1024 (Courrier) Par Paul Giacometti
registre de Linguizzetta p 16
M. Giacometti, propriétaire de la parcelle ZM 172 située sur la commune de San Giuliano, d'une superficie de 23 are et 89 ca, indique que :
- cette parcelle n'a jamais eu de vocation agricole
- est classée en zone constructible
- s'acquitter d'un impôt foncier sur des surfaces non agricoles (cf PJ).

M Giacometti demande le retrait des ESA. La commission demande d'être éclairée sur l'observation de M Giacometti et de lui apporter une réponse

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1025 (Courrier) Par jean sebastien Zaitara
registre de Linguizzetta p 17
L'observation traite des parcelles B 572, 5736 et 143 situées à Linguizetta.
Le propriétaire demande de retirer ses parcelles des ESA, au regard des éléments ci après :
- parcelles entourées de constructions
- classement en zone urbaines dans le PLU communal
- pas de valeur agronomique, terres réputées "pauvres"

Le propriétaire indique que ces parcelles s'inscrivent dans le cadre d'un projet mobilier.
La commission indique que le déclassement ESA de ces parcelles est soutenu par la commune dans son observation et demande une analyse de la requête de Mr Zaitara ainsi que lui apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1026 (Courrier) Par Pierre jean Papi
registre de Linguizzetta p 18
L'observation concerne les parcelles B 123 et 128 situées à Linguizetta.
Le propriétaire fait remarquer qu'elles ne disposent d'aucune valeur agricole, n'ont jamais été cultivées et qu'elles ont été classées en zone urbaine. Il demande que ses parcelles soient retirées des ESA.
La commission indique que le déclassement ESA de ces parcelles est soutenu par la commune dans son observation et demande en retour ce qui s'opposerait à les en retirer.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1027 (Courrier) Par Jean charles Riolacci
registre de Linguizzetta p 19
Il s'agit d'une demande portant sur une parcelle N° B1206, d'une superficie de 3 073m². Le propriétaire indique :
- qu'il s'agit d'un terrain loti, devenu agricole suite au PADDUC
- que la superficie est trop petite pour une activité agricole.

Le propriétaire demande de transformer le terrain en zone constructible.
La commission rappelle qu'elle ne peut se prononcer sur la constructibilité des terrains, mais elle demande au maître d'ouvrage de localiser la parcelle et d'expliciter le classement ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il

lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1031 (Courrier) Par Noel Romani
registre de Linguizzetta p 20

Il s'agit d'une observation commune, portée par plusieurs propriétaires, au sujet de parcelles situées à Ghisonaccia. Ci-après un résumé des observations et des requêtes.

Romani Noel, AV 63, AZ 126 :
-Situées en ESA sur la carte du PADDUC mais classée en Zone UCB cf documents fournis (cadastre et copie du PLU)
-Le requérant doute du potentiel agricole de ce terrain

Pieri Françoise, AZ 127:
-Situées en ESA sur la carte du PADDUC
-Le requérant doute le potentiel agricole de ce terrain
-A un projet de construction pour ses enfants

Romani Marianne, AZ 124 et AZ 128 :
-Situées en ESA sur la carte du PADDUC mais classée en Zone UCB
-Le requérant doute le potentiel agricole de ce terrain

Romani François, Romani Noël, Romani Marianne :
-Parcelles AZ 124, AZ 125, AZ 126, AZ 128
-Identifiées en ESA, mais classée en UCS
-Doutent du potentiel agricole des terrains
-Portent un projet de construction de 3 maisons

Romani François :
-Parcelles AV 64, AZ 125, AZ 129
-Terrains classés en Zone UCB
-Projet de construction de 2 maisons

Romani François, Romani Noël, Romani Marianne :
-Parcelles AK 50, 51,52,53,54,55,56 d'une superficie totale de 25 419 m²
-Indique qu'une maison est construite sur la parcelle 53
-Ont pour projet de construire

-Des cartes sont fournies en annexes, montrant que la zone est entourée d'habitations
-Doutent du potentiel agricole des terrains
-Fournissent un CU d'information de la commune motivant le classement en UCB de ces parcelles

Les familles Manfredi et Arrighi ont également contribué au sujet des parcelles 586/587/2880 déjà traitées par ailleurs dans l'observation 213, cf. lien.

La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser les éléments fournis, de comparer les cartographies avec les commentaires de la commune et d'expliquer ce qui s'opposerait à prendre en compte les demandes des requérants.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1035 (Courrier) Par Charles Ottavi
registre de Linguizzetta p 22
L'observation concerne des parcelles situées à Ghisonaccia et appartenant à M. Ottavi, gérant d'une fromagerie, sur lesquelles se trouvent les bâtiments de son entreprise.
Il indique que la zone identifiée ESA est classée en UZ du PLU de Ghisonaccia et précise :
- avoir déposé un permis de construire sur les parcelles AK 82,84 , 86, 87, 90, 92, 178 et 179
- réaliser une partie du projet qui consiste à l'extension de l'outil de production et que ces parcelles sont utilisées pour le fonctionnement de l'usine
- s'interroger sur la valeur agricole de ces parcelles.
Il demande de ne pas donner de suite favorable à ce projet.
La commission demande au maître d'ouvrage d'être éclairée sur le demande de M. Ottavi et notamment de connaitre les éléments qui s'opposent à sa demande de déclassement compte tenu du classement en zone U et du permis de construire daté de 2016 et, semble-t-il, en cours d'exécution.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1037 (Courrier) Par Lucien Sinibaldi
registre de Linguizzetta p 23
Mr Sinibaldi indique que sa parcelle, N° C 114 à Linguizetta, et classée en zone UCI , a une superficie de 11 000 m² dont 8000 m² ont été classés en ESA. Il demande qu'au regard de la configuration de cette dernière, elle soit reclassée intégralement UCI.
La commission demande au porteur de projet d'être éclairée sur la demande de Mr Sinibaldi.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1038 (Courrier) Par Jeanne Pantalacci

registre de Linguizzetta p 24

Mme Pantalacci est propriétaire de la parcelle C906 située à Linguizetta et d'une superficie de 9500 m². Elle précise :

- la parcelle est classée UC dans le PLU
- la philosophie du PLU est de densifier la zone
- la parcelle n'offre pas de potentiel agricole et n'a jamais été cultivée
- de nombreuses constructions bordent la parcelle.

Mme Pantalacci demande le retrait des ses parcelles de la zone des ESA.

La commission souhaiterait disposer d'un plan de situation et d'être éclairée sur la demande de Mme Pantalacci.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1039 (Courrier) Par louis Semidei

registre de Linguizzetta p 25

Le propriétaire de la parcelle C 708 située à Linguizetta en plein cœur de Bravone indique :

- que la zone a vocation a être densifiée par la commune et la parcelle classée constructible
- une maison y est déjà édifiée
- la qualité du sol ne lui confère pas de vocation agricole.

La commission demande une localisation de la parcelle et de disposer d'éléments justifiant le classement en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1043 (Courrier) Par Dominique Savignoni
registre de Linguizzetta p 30
Les observations 1043, 1044 et 1045 concernent les parcelles N° 799, 798, 801 et 951 appartenant à Rose Savignoni, Dominique Savignoni et François Savignoni.
Elles sont situées sur la commune de Linguizetta, en plein de coeur de Bravone et classé en zone UC du PLU. Les propriétaires indiquent :
- le faible potentiel agronomique de ces terrains
- le souhait de la commune de maintenir ces zones constructibles.

Les propriétaires demandent leur retrait des ESA.
La commission souhaite disposer d'une localisation des parcelles sur la carte des ESA et d'avoir un éclairage sur les raisons du classement ESA de ces terrains.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

OBSERVATIONS DES PPA, ASSOCIATIONS, …REÇUES EN COURS D'ENQUETE

Observation n°131 (Courrier) Par mairie de CAURO
Publilégal N°102
La commune, par délibération du 28 février 2020 :
* demande la prise en compte des modifications faites suivant consultation 2018
*indique que le dossier mis à l'enquête ne permet pas d'identifier les parcelles impactées par les ESA (échelle, consultation du dossier...)
*indique que les conditions de l'enquête ne "permettent pas d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers".
En l'état la commission d'enquête ne peut se prononcer sans un avis technique du porteur de projet, notamment sur la prise en compte de la consultation de 2018.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°207 (Email) Par JEAN LOUIS DELPOUX
Publilégal N° 86
La commune de CALVI émet un avis défavorable sur le projet de carte des ESA soumise en enquête. Elle identifie « de nombreuses erreurs de classement pour les zones urbaines (Padule, Clos Calvese, Amanduletto, Valle a Legno...) et en périphérie urbaine (complexe sportif, Campo Longo, ZA Cantone...) ». Un plan détaillé (PJ1) semble prouver que certaines zones bâties n'ont pas été retirées de la zone des ESA (résidence Mandarines-Amnaduletto/arrêt CAA Marseille du 24.05.2019, terrain frontalier à l'hôpital en vue de son extension, secteur Padule classé en secteur régional au PADDUC, création d'un stade mitoyen au complexe sportif, 4 ème tranche de la ZA Cantone réalisée confortant

la ZA Cantone existante toujours classée dans les ESA.....). « La commune de CALVI demande une correction de la carte des ESA pour tenir compte de ses observations ». A l'appui de sa réclamation, la commune produit des éléments cartographiques ainsi que les copies des accords de principe donnés par l'AUE et par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours d'approbation (cf. PJ observation N° 883). Les éléments avancés paraissant pertinents, la commission invite la CDC à procéder à une analyse technique de la demande de la commune et à lui indiquer ce qui pourrait faire obstacle à la prise en compte des demandes communales.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°226 (Courrier) Par MAIRE D AMBIEGNA
Publilégal N° 106
Le Maire d'Ambiegna indique des parcelles susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles : terrains accessibles avec réseaux à proximité pour les parcelles A 417 (accord déclaration de division parcellaire et dépôt de PC 02A01420001), A 336, A 150, A 148 et projet de carrière pour les parcelles A-34, 35 et 38. Les plans évoqués dans l'observation ne figurent pas en pièces jointes (parcelles urbanisables et zone industrielle). A l'examen de la carte du dossier (annexe 6), les parcelles A417, 336, 150 et 148 semblent proches d'une tache ESA mais également proche de la tache urbaine du village ; les parcelles A 34, 35 et 38, sont aussi dans le secteur d'un ESA, mais il conviendrait de vérifier leur classement.
La commission d'enquête suppose que le maire souhaite un déclassement de ces parcelles, qui seraient en ESA. Elle rappelle que la présente enquête publique n'a pas vocation à donner un avis sur la possibilité d'accueillir des constructions sur ces parcelles, mais elle invite la CDC à vérifier leur classement en ESA, et à analyser la demande du maire d'Ambiegna, notamment la prise en compte du projet de carrière.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°233 (Email) Par MAIRE DE POGGIO DI VENACO
Publilégal N°113
Le Maire de Poggio-di-Venaco signale qu'un ESA est situé en zone constructible de la carte communale approuvée en 2016, en outre zone inscrite au Droit de Préemption Urbain décidé par la

commune pour des équipements collectifs. Il propose de retirer des ESA cette zone de 11ha en contre partie de 26ha d'ESA sur des terrains communaux loués à un exploitant agricole.
Les divers documents étant supérieurs à 2Mo sont envoyés à la commission par courrier RAR. Cette observation a été formulée sur le registre papier lors de la permanence de Riventosa (cf. OBS N° 821), ainsi qu'un dossier déposé à cette occasion, dossier reporté dans l'OBS N° 437, dans laquelle la demande est analysée par la commission d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°437

Observation n°247 (Courrier) Par Mairie de Lumio
Publilégal N°127
La commune de LUMIO émet un avis favorable sous réserve d'une prise en compte de la délimitation des ESA arrêtée dans le projet de PLU adopté en Novembre 2019. La surface passerait ainsi de 548 ha prévus par la carte soumise à l'enquête à 534,9 ha compte tenu de 7,71 ha dont la pente est supérieure à 15% et de 5,65 ha "consommés". La commune a transmis des documents complémentaires par l'observation 665. La commission demande au maître d'ouvrage de procéder à une analyse de l'étude cartographique jointe à l'appui de la demande communale et de lui faire retour sur les propositions d'ajustement des surfaces.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°245

Observation n°283 (Email) Par ASSOCIATION U LEVANTE
Publilégal N°154
L'association U Levante considère que " l'évolution de la tache urbaine proposée dans la modification n°1 du PADDUC concernant trois secteurs de la commune d'Ajaccio n'est pas justifiée. 1- Secteur de la Sposata (derrière la caserne du SDIS) présente 3,1 hectares d'espaces non artificialisés encore partiellement cultivés.
2- Secteur des Cannes Le secteur des Cannes (vers le magasin Leclerc de la rocade) présente 2,7 hectares d'espaces non artificialisés.
3- Secteur de Pietralba Le secteur de Pietralba présente deux îlots pour un total de 2,1 hectares d'espaces non artificialisés.
•Entre les entrepôts Castellani et FR3-Via Stella •Avenue du Mont Thabor".

L'association sans l'expliquer particulièrement conteste la suppression d'espace prévu initialement en ESA (vraisemblablement carte de 2015 annulée) et la prise en compte de surfaces déclarées comme artificialisées qui ne le seraient pas .
La commission n'ayant pas d'éléments précis, demande au maitre d'ouvrage de lui préciser les éléments pris en compte en matiére d'artificialisation sur ces 3 secteurs et le contrôle qui aurait pu être fait.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Une réponse unique est formulée pour l'ensemble des observations déposées par l'association U LEVANTE (n°283, 308, 309, 310, 668, 739).

Les observations de l'Association U Levante concernent principalement la commune d'Ajaccio et l'avis formulée par cette dernière s'agissant du PADDUC. Elles traitent également de manière plus générale des modalités d'application du PADDUC.

Sur le secteur d'Ajaccio, l'association rejoint l'association Pietralba autrement en pointant la disparition ou la régression d'ESA par rapport à la carte de 2015 qu'elle estime ne pas être justifiées par la progression de la tache urbaine. Comme exposé au paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations, lors de l'élaboration de la carte des ESA, selon la même méthode que celle employée en 2014 et 2015, les espaces de moins de 2 ha entourés de tache urbaine dans les pôles supérieurs et secondaires de l'armature urbaine régionale sont supprimés. Pour autant, ils peuvent être délimités en ESA par les documents communaux si les enjeux agricoles restent prégnants. En outre, afin d'améliorer la prise en compte de l'urbanisation et de disposer des données les plus récentes possibles, les données de la BDTOPO ont été complétées de celles du cadastre pour établir la tache urbaine. Il arrive en effet que des bâtiments figurent uniquement sur l'une des bases de données et pas sur l'autre.

La présence effective des bâtiments figurant au cadastre mais absents de la BDTOPO de l'IGN, qui ont induit pour partie cette progression de la tache urbaine sera vérifiée et le cas échéant, corrigée pour tenir compte de l'enquête.

S'appuyant par ailleurs sur l'avis de la commune d'Ajaccio concernant la modification du PADDUC objet de l'enquête publique, et élargissant en fin d'enquête son propos, l'association soulève des divergences d'interprétation des critères de définition des ESA et des modalités d'application du PADDUC. La Collectivité de Corse a pu en effet constater au travers des avis formulés par les personnes publiques associées, ainsi que par des particuliers, mais également lors de son association à l'élaboration des documents d'urbanisme, que beaucoup d'incompréhensions et de malentendus demeurent concernant les critères de définition des ESA et les modalités d'application du PADDUC. Aussi, le rapport en réponse aux observations apporte un éclairage détaillé et illustré à travers quelques cas pratiques sur ce sujet au paragraphe 3. En outre, le paragraphe 8 entre dans le détail des divergences d'interprétation des critères de définition des ESA, en particulier celui de « cultivabilité » en vertu duquel, nombre de personnes demandent l'exclusion des ESA de quantités d'espaces dont la pente dépasseraient 15% sans pour autant que leur caractère cultivable, qui fonde leur classement en ESA, soit mis en cause.

observation de la commission

ici comme ailleurs, la CdC fait une réponse globale à une série de questions précises: la commission regrette de ne pas connaitre la position exacte sur le détail des interrogations, y compris celles soulevées par la commission concernant les observations de l'association.

elle renvoie donc à ses conclusions motivées sans pouvoir répondre individuellement à l'association.

Elle note cependant avec intérêt que la CdC informe que "la présence effective des bâtiments figurant au cadastre mais absents de la BDTOPO de l'IGN, qui ont induit pour partie cette progression de la tache urbaine sera vérifiée et le cas échéant, corrigée pour tenir compte de l'enquête."

Observation n°308 (Email) Par ASSOCIATION U LEVANTE

Publilégal N°178 complément de l'observation 310

•Presqu'île d'ASPRETTO : La carte n° 9 Nord-Ouest du PADDUC n'identifie aucun ESA dans ce secteur. Pourtant, la Planche n°A9 de la documentation graphique du PLU identifie un « ESA communal », d'une superficie d'environ 4,6 ha, qui correspond à la quasi-totalité de la zone « NL ».

•Zone « NR » de l'anse de MINACCIA Dans la zone « NR » de l'anse de MINACCIA, la comparaison entre : -d'une part, les ESA du PADDUC (carte n° 9 Nord-Ouest) en aplats jaunes, -et d'autre part, les ESA « communaux », met en exergue d'importantes différences : Les « ESA

communaux » qui ne recouvrent pas les ESA du PADDUC correspondent, pour partie, à des «Espaces Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle » (ERPAT).
Les « ESA communaux », recouvrent également, en partie, des « Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux ». les 147 hectares d'ESA « communaux » dans la zone « NR » de Minaccia se ventilent, suivant les critères du PADDUC, en :
*34 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),
*58 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT),
*55 hectares d'Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux.
En définitive, sur la zone « NR » de MINACCIA, environ 113 hectares (147-34=113) d'ESA communaux » ne présentent pas les caractéristiques d'un ESA au sens du PADDUC.

Le détail et la cartographie sont représentés dans le document N°1 joint à l'observation.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°283 .

Observation n°309 (Email) Par ASSOCIATION U LEVANTE
Publilégal N°179 Cette observation vient en continuité de la 308.
Dans les zones « N » et « NR » de BUGIA MORTA (Ruisseau de St Antoine) la comparaison entre: • d'une part les ESA du PADDUC , • et d'autre part les ESA « communaux » met en exergue d'importantes différences :
Les « ESA communaux » qui ne recouvrent pas les ESA du PADDUC correspondent, pour partie, à des ERPAT , et pour partie, à des « Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux ». Ces espaces présentent des potentialités agropastorales inférieures à celles des ESA. Les 33 hectares d'ESA « communaux » dans les zones « N » et « NR » de BUGIA MORTA (Ruisseau de St Antoine) se ventilent, suivant les critères du PADDUC, en :
•0 hectare d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),
•17 hectares d'Espaces ERPAT,
•16 hectares d'Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux
Zone « ARL » de VIGNOLA : Dans la zone « ARL » de VIGNOLA la comparaison entre : d'une part les ESA du PADDUC, et d'autre part les ESA « communaux » met en exergue d'importantes différences :
Les« ESA communaux » qui ne recouvrent pas les ESA du PADDUC correspondent, pour partie, à des ERPAT, et pour partie, à des « Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux ».
Ces espaces présentent des potentialités agropastorales inférieures à celles des ESA Ainsi qu'il résulte de la note d'analyse détaillée les 26 hectares d'ESA « communaux » dans la zone « ARL » de VIGNOLA se ventilent, suivant les critères du PADDUC, en :
•8 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),
•7 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT),
•11 hectares d'Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°283 .

Observation n°310 (Email) Par ASSOCIATION U LEVANTE
Publilégal N°180 En continuité des observations N°178 et 179
L'ASSOCIATION U LEVANTE reprend des éléments contenus dans son avis émis en tant que PPA pour l'enquête publique et dans sa requête en annulation du PLU d'Ajaccio sur les ESA.

Dans sa requête en annulation du PLU d'Ajaccio, U Levante indique: "sur les 1 621 hectares d'espaces stratégiques agricoles délimités dans le PLU révisé, au minimum 182 hectares ne correspondent pas aux critères d'éligibilité des ESA, tels que définis dans le PADDUC.
" Cette observation vient en continuité des observations 308 et 309.
"Zone « Nlo » de l'hippodrome de Vignetta :
Sur la carte n° 9 Nord-Ouest du PADDUC, l'hippodrome de Vignetta n'est, pour des raisons évidentes, pas classé en ESA.
La commune d'Ajaccio a néanmoins cru pouvoir identifier sur ce secteur un « ESA communal », qui correspond à la totalité de la zone « Nlo ».
En conséquence, on peut estimer que les 12,8 hectares d'ESA « communaux » de ce secteur ne présentent pas les caractéristiques d'un ESA au sens du PADDUC.
Au total, sur les 1.621 hectares d'espaces stratégiques agricoles délimités dans le PLU révisé, au minimum 182 hectares ne correspondent pas aux critères d'éligibilité des ESA, tels que définis dans le PADDUC, étant précisé que la requérante n'a pas procédé à l'analyse que des seuls secteurs susvisés, de sorte que, les « ESA communaux » ne présentant pas les caractéristiques d'un ESA au sens du PADDUC, s'étendent, très vraisemblablement, sur des superficies beaucoup plus importantes."

La commission ne peut que constater une différence d'interprétation et de classement entre les critères pris en compte avec la carte des ESA présentés et ceux indiqués dans le PLU de la commune d'Ajaccio qui fait l'objet d'un recours de l'association U Levante.
Elle souhaite savoir dans quelles conditions les éléments produits pour le PLU d'Ajaccio ont pu être ou ne pas être pris en compte pour l'élaboration de la nouvelle carte des ESA, si possible par superposition des cartes sur ces deux zones.
La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande à la lumière des motifs invoqués notamment le non-respect des critères du PADDUC et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°283

Observation n°369 (Email) Par MAIRIE SAN GAVINO DI CARBINI
Publilégal N°220
La mairie de San Gavino a constaté en permanence d'enquête que son avis PPA, ni sa contribution à l'actualisation de la cartographie des ESA, adressée à l'A.U.E le 15/12/2018, ne faisaient partie du dossier d'enquête publique (fiches de cette contribution adressées par courrier postal).
La mairie formule les observations suivantes :
1/Impératif de préserver les espaces classés en "U", pour favoriser et densifier la construction. L'impact sur les ESA est insignifiant, mais regret de ne pouvoir l'apprécier assez finement à partir de la carte au 1/50.000, à l'évidence insuffisamment détaillée ou précise.
2/Tenir compte des autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées sur les espaces classées U, U1, U2, U3, qui sont devenues définitives.
3/ Réserver à la construction, sachant qu'ils sont déjà en zone U, les terrains situés au Sud de la RD, déjà desservis par les réseaux collectifs d'assainissement et d'eau potable
Sans autre élément cartographique, ni données de surfaces, la commission d'enquête attend en retour de la part du porteur de projet, une analyse des observations de la commune de San Gavino di Carbini.
Cette observation est complétée des documents adressés par la mairie par courrier, en OBS N°834, comme annoncé dans la présente. Ces documents étant connus de longue date de l'AUE, la commission apprécierait d'avoir une analyse des arguments ou propositions qui y figurent.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête en tant qu'elle interroge les enjeux et la méthode d'élaboration du la modification du PADDUC.

La commune indique en effet qu'elle a constaté lors de l'enquête publique que son avis n'était pas joint au dossier d'enquête.

En réalité, comme exposé au paragraphe 3.1.2 du rapport en réponse aux observations, tous les avis émis sur le projet de modification ont bien été joints au dossier d'enquête comme cela est prévu par les textes.

En revanche, s'agissant des contributions sollicitées par la Collectivité de Corse en amont de l'élaboration de la carte, elles ont servi à l'élaboration de la carte. Pour autant, toutes les demandes des communes n'ont pas été prise en compte car l'association des personnes publiques ne consiste pas en un enregistrement de leurs demandes. Le rapport explique les éléments retenus et les choix opérés.

Par ailleurs, les paragraphes 3.2, 4 et 5 de ce même rapport exposent les modalités d'application du PADDUC pour les communes disposant d'un document d'urbanisme antérieur et rappelle, la nécessité de leur mise en compatibilité avec le PADDUC et les marges de manœuvre pour ce faire.

Le paragraphe 6 apporte par ailleurs les réponses sur le sujet des autorisations d'urbanisme, en rappelant là aussi, que la modification en cours n'a pas d'incidence sur les autorisations délivrées.

Commentaires de la commission d'enquête :

La commission, à la lecture de la réponse de la CdC, n'en apprend pas beaucoup plus sur la prise en compte ou non des éléments transmis par la commune de San Gavino puisque le lecteur est invité à se référer au rapport en réponse, d'une part pour des explications sur la méthode d'exploitation des données des PPA, d'autre part pour des éclairages sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC.

Observation n°437 (Courrier) Par COMMUNE DE POGGIO DE VENACO
Boite postale - Courrier n°27

Cette observation est le complément aux OBS N°233 et N°821. La commune rappelle en introduction qu'un ESA est situé en zone constructible de la carte communale approuvée en 2016, zone en entrée d'agglomération, et inscrite au Droit de Préemption Urbain décidé par la commune pour des équipements collectifs (cf. OBS N°233). D'autre part, certaines parcelles, non constructibles, sont louées à un exploitant agricole. Il est proposé par la commune de retirer de la carte des ESA la zone constructible de 11ha, en contre-partie d'un nouvel ESA de 26 ha sur des terrains communaux loués au GAEC Composciolo. Sont joints :

-un extrait de la carte des ESA et un extrait cadastral sur lesquels sont repérées la zone proposée au retrait (11 ha proche du village) et la zone proposée à la compensation (26 ha au nord du village)

-la délibération du conseil municipal et l'arrêté de 2016 approuvant la carte communale

-l'instauration de la DPU de juillet 2019 pour équipements collectifs et carte associée

-convention avec le GAEC identifiant les parcelles couvrant 26 ha et proposées en compensation.

Au regard des éléments cartographiques fournis, du zonage des parcelles quant à la carte communale approuvée en 2016, et de leur utilisation actuelle (exploitation) ou future (DPU), ainsi que des arguments présentés par la commune, la demande de retrait / compensation par 15 ha de plus, semble tout à fait pertinente, et la commission souhaiterait en réponse du maître d'ouvrage, une analyse de ces différents éléments.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°501 (Email) Par COMMUNE DE LORETO DI CASINCA
Publilégal N°310
Courrier adressé à M BIANCUCCI, Président de l'A.U.E en date du 9.10.2019, courrier de la Famille Rocchi concernant un échange compensatoire dans le cadre du zonage en ESA.
La commission est en attente du retour du porteur de projet d'une part sur la réponse faite à ce courrier et, d'autre part, sur l'analyse de la situation particulière de la famille Rocchi.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°67

Observation n°505 (Email) Par COMMUNE DE LORETO DI CASINCA
Publilégal N°314 complément cartographique de l'observation 501

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°67

Observation n°665 (Email) Par COMMUNE DE LUMIO
Publilegal N°438
En complément de l'observation n°247 la commune de LUMIO transmet :
-un rapport d'expertise relatif au classement en zone UD de la parcelle B 454,

- un document intitulé « compatibilité avec les ESA et les ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle" qui explicite les zonages envisagés dans le PLU communal.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°245

Observation n°672 (Email) Par Mairie de Pietrosella
Publilegal N°445

Le Maire énonce que sa commune est en cours d'élaboration de son DOCOBAS, qui accompagnera la révision de son PLU, et qu'il en ressort que l'objectif de classement ESA de 436 ha proposé dans le projet de carte 2019 apparaît surestimé.

Toutefois il présente le travail, réalisé par la commune, de transcription des ESA à l'échelle de son territoire en prenant en compte les activités agricoles possibles et les enjeux dégagés par le projet du DOCOBAS

1) Identification des espaces stratégiques pour la préservation des espaces agricoles

Analyse des pentes, du potentiel réel d'exploitation agricole, des enjeux, conduisant à proposer de revoir la délimitation des ESA pour les préserver plutôt à l'arrière du territoire

2) Secteurs ne répondant pas aux critères d'identification des ESA

secteurs pour lesquels des autorisations d'urbanisme n'ont pas été prises en compte et / ou de terrains enserrés dans de l'urbanisation existante avec des pentes > 15% (Isolella, la Stagnola, Sampiero, Canelli, Ruppione)

3) Transcription des ESA à l'échelle de la commune

Description du type d'agriculture souhaité par la commune, présentation de l'orientation agricole dans le cadre de la révision du PLU (objectif de 790 ha de zones classées A, concentrées à l'arrière du littoral)

Par conséquent, il demande que soient pris en compte le projet de transcription des ESA du PADDUC à l'échelle de la commune sur fonds de carte faisant figurer les zones de pentes > 15%, le projet de transcription des ESA du PADDUC à l'échelle de la commune, le projet de définition des ESA, 3 cartes jointes à l'appui.

Les propositions formulées par le Maire de Pietrosella, notamment les éléments cartographiques fournis, pertinemment superposés au projet de carte ESA 2019, l'exposé argumenté, ainsi que l'évaluation et la représentation des surfaces impactées, semblent clairs et exploitables.

Est attendue en retour l'analyse des propositions par le maître d'ouvrage afin de définir en quoi il serait irrecevable ou techniquement non pertinent de modifier, en tout ou en partie, la carte des ESA sur la commune de Pietrosella.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête parmi les observations de « PPA qui ont un DOCOBAS ou des diagnostics/expertises agricoles ».

Les paragraphes 3 et plus spécifiquement le paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations visent à répondre à ce type de cas.

En outre, le paragraphe 8 vient apporter un éclairage complémentaire concernant la pente des terrains et son lien avec le critère de cultivabilité.

Par ailleurs, la problématique des autorisations d'urbanisme antérieures à la modification en cours d'élaboration du PADDUC est examinée au paragraphe 6 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête :
La réponse du maître d'ouvrage renvoyant exclusivement à des paragraphes de son mémoire en réponse, la commission renvoie le lecteur à ses conclusions motivées, générales.

Observation n°706 (Email) Par commune de Grosseto-Prugna
Publilegal N°473
Maître RIBIERE, pour la commune de Grosseto-Prugna, conteste d'une part le classement en ESA de 517 ha proposé par la CTC, et d'autre part le dispositif global des ESA, en présentant les arguments suivants :
-il déplore le classement de terrains sans potentialité agricole, et / ou manifestement artificialisés, ce qui est gênant dans la gestion du droit des sols par la commune (autorisations individuelles, documents d'urbanisme),
-il demande de supprimer des ESA les secteurs identifiés sur la carte portée dans son document (secteurs numérotés de 1 à 6 - sur Porticcio) aux motifs que :
*la CDC n'a pas retravaillé les frontières ESA
*que ces terrains sont entourés de constructions, voire au coeur d'agglomération
*que la CDC ne les a pas écartés des ESA, malgré la réserve du rapport d'enquête de 2015, et l'annulation de la carte
*que les ESA sont définis à partir d'une cartographie établie il y a 40 ans, sans tenir compte des évolutions (artificialisation, abandon de cultures ou mises en culture) et que c'est à la CDC de prouver que les classements sont conformes à la réglementation (potentiel agronomique, irrigation …), ce qui n'est pas le cas des parcelles contestées
*que partie des terrains contestés en ESA a une pente supérieure à 15% (extraits de calcul altimétrique joints pour les secteurs 1 à 5)
*que les parcelles contestées sont situées à une distance comprise entre 2 et plus de 3 km du réseau d'irrigation, donc non raccordées aux réseaux (extraits joints d'une carte de l'OEHC) *que le PADDUC ne peut pas légalement prévoir que les ESA « sont régis par un principe général d'inconstructibilité », ni prescrire la réalisation d'un DOCOBAS, qui n'existe pas réglementairement
* que les communes n'ont aucune marge de manœuvre, que le principe de compatibilité doit prévaloir, que ne sont obligatoires ni le DOCOBAS, ni le respect de la superficie minimale d'ESA par commune, comme l'a rappelé le rapporteur public de la cour administrative d'appel de Marseille.
-la commune de Grosseto souhaiterait qu'apparaisse, dans les dispositions réglementaires relatives aux ESA, une phrase générale comme « les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PADDUC. Ce rapport de compatibilité n'est pas un rapport de conformité, et les documents d'urbanisme peuvent s'écarter des dispositions réglementaires relatives aux ESA, et de la cartographie, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à leurs orientations fondamentales. Ils peuvent, en particulier, s'écarter du quota minimal, qui n'a pas à être respecté à l'hectare près »
-Me RIBIERE souligne que reporter une carte au 1 / 50000ème à la parcelle, entraîne des erreurs et imprécisions, et qu'il faut soit établir une nouvelle carte, soit indiquer que la carte n'a pas vocation à s'appliquer à des parcelles, pour lesquelles il faut rechercher si elles obéissent aux critères ESA
-Il conclut que la présente a vocation à rectifier des erreurs, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU de Grosseto, qui délimite 545 ha d'ESA.

En 1er lieu, la commission rappelle que la carte ESA de 2020 a retiré 22 ha par rapport à 2015, pour arriver en effet à 517 ha contre 539 en 2015. Par ailleurs, cette observation soulève à la fois des aspects généraux techniques (pentes, potentiel agronomique…), méthodologiques (carte SODETEG…) sur la cartographie régionale des ESA, ainsi qu'une problématique plus locale, pour la commune de Grosseto, sur 6 secteurs de Porticcio. La commission souhaiterait avoir une analyse poussée en réponse de la CDC sur l'ensemble des éléments de contestation avancés par Maitre Ribière pour le compte de la commune de Grosseto. (À noter que Me RIBIERE développe le même type d'argumentaire dans les Observations N° 718 pour la commune de Peri et N°743 pour les consorts Finelli à Eccica-Suarella).

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°721 (Email) Par Maire de Coggia

Publilegal N°488

La mairie de Coggia souhaite porter une rectification matérielle reflétant la réalité du terrain pour le secteur de Penisolu qui a fait l'objet de transformations ces dernières années. La commune expose à l'enquête publique une requête pour que le rapport de compatibilité puisse être établi lors de la révision du PLU avec un quota d'ESA à la baisse.

La requête concerne la parcelle E182, pour une surface de 1.8 ha, objet d'un permis d'aménager pour 12 lots, accordé par la commune en septembre 2015, et ayant fait l'objet d'attestations de non contestation de la conformité par la DDTM.

Les permis de construire sont refusés aux motifs de l'annulation du PLU mais surtout au motif que la zone est impactée par le PADDUC (ESA).

La parcelle ayant perdu sa vocation agricole suite à travaux de viabilisation (voies, espaces, équipements communs), la commune souhaite qu'elle soit retirée de la carte des ESA.

511 ha sont proposés dans la modification du PADDUC pour la commune de Coggia contre 512 en 2015. La réduction à 1.8 ha du lotissement est significatif pour la mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC . C'est dans ce but que la commune demande à la CDC cette rectification.

Pour se prononcer, la commission d'enquête souhaiterait en retour des éclairages et une analyse par la CDC de la demande de retrait de 1.8 ha des ESA formulée par la commune de Coggia, tant au niveau des arguments avancés sur la viabilisation du lotissement, que sur la mise en compatibilité du PLU.

Cette demande est à rapprocher des OBS N°272 et 379 émises par des propriétaires dudit lotissement.

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir également les réponses aux observations n°272 et 379 portés par des particuliers et collectifs de propriétaires concernant le lotissement de Penisolu

---

Observation n°763 (Email) Par PIETRALBA AUTREMENT

Publilegal N°530

L'association PIETRALBA AUTREMENT conteste le classement en 2 AUe de la parcelle AO 1156 au nouveau PLU de la ville d'Ajaccio.

Pour eux, la caractéristique de cette parcelle répond point par point aux critères fixés par le PADDUC pour qu'un terrain puisse être classé en ESA, notamment parce qu'il a une pente moyenne de 4 % et pourrait servir de zone tampon dans la rupture d'urbanisation que constitue l'ERC du Mont San Angelu.

La commission rappelle que le PADDUC n'a pas vocation à autoriser la construction ou non des parcelles, cette prérogative ayant été laissée aux élus.

Néanmoins pour envisager une réponse dans ces conditions la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles concernées avec le projet et sa position sur son interprétation des ESA prévus dans le PLU d'Ajaccio pour ce secteur.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°764

Observation n°764 (Email) Par PIETRALBA AUTREMENT

Publilegal N°531
PIETRALBA AUTREMENT s'interroge sur la situation des parcelles AK 02 et AK 271 dans la nouvelle carte des ESA .
Ces parcelles sont situées dans quartier de Pietralba et représentent les dernières surfaces non artificialisées du coeur du quartier.
Elles sont situées sous les locaux de France 3 Corse pour la AK 271 et entre les Résidences Montana et Amazonia pour la AK 02.
La caractéristique de ces parcelles répond point par point aux critères fixés par le PADDUC pour qu'un terrain puisse être classé en ESA, notamment parce qu'il a une pente moyenne de 4 %.
La parcelle AK 271 a été entièrement reboisée par les services municipaux, et la AK 02 a été classée N dans le nouveau PLU du fait de ces caractéristiques exceptionnelles en termes d'espace boisé qui en fait un lieu prisé de tous les Ajacciens.
L'association s'est battue des années durant pour qu'elle reste en l'état et ils comprennent mal que l'ESA qui existait dans l'ancien PADDUC soit en partie annulé.

Pour envisager une réponse la commission a besoin d'obtenir du maitre d'ouvrage en complément des éléments si possible graphiques en superposition des parcelles avec le projet, ainsi que son interprétation des ESA prévus dans le PLU d'Ajaccio pour ce secteur.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'association Pietralba autrement s'inquiète de ne pas retrouver figuré parmi les ESA du PADDUC deux espaces du secteur de Pietralba qui figuraient pourtant sur la carte en 2015.

Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations explique la méthode employée pour cartographier au 50 000e les ESA à partir des critères définis par le PADDUC et les données mobilisées.
Il y est en outre expliqué que lors de l'élaboration de la carte des ESA, les espaces de moins de 2ha enserrés dans la tache urbaine des pôles de niveau 1 et 2 de l'armature urbaine régionale, sont supprimés.
Suite à la mise à jour des données relatives à l'urbanisation et aux compléments apportées via les données du cadastre, ces espaces ont été réduits ou supprimés.
Toutefois, la présence effective des bâtiments figurant au cadastre mais absents de la BDTOPO de l'IGN (les deux bases de référence utilisées pour générer la tache urbaine) sera vérifiée et le cas échéant, corrigé pour tenir compte de l'enquête.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse du maitre d'ouvrage conclu à la nécessité de vérifier la tache urbaine , et il annonce la possibilité de corriger la carte pour tenir compte de l'enquête .
Néanmoins il n'indique pas comment sera communiqué le résultat de sa vérification , et comment sera éventuellement rectifiée la carte des ESA après l'enquête .

Observation n°767 (Email) Par domnique zamboni
Mail direct commission enquête:
architecte agissant pour la commune de Piedigrigio
La différence primordiale entre le tracé des ESA proposé par le PADDUC en 2015 et celui proposé par la cartographie de la CDC en 2019 est uniquement la prise en compte de la surface de la RT et du réseau de chemin de fer dans la carte de 2019 (représentant 9 Ha).

• La quantité d'hectares des ESA tracée sur la cartographie du PADDUC est donc supérieure de 14% à cette même quantité reportée sur le cadastre.
• En 2015, le PADDUC demandait 145 Ha d'ESA (modifiés).
• En 2019, la CDC demande toujours la même surface d'ESA, alors qu'elle a présenté son tracé avec une augmentation de 9 Ha.
Toutes ces incohérences déstabilisent complètement le calcul des ESA, notamment dans la représentation comparative des ESA retirés et des ESA compensés.
C'est pourquoi nous demandons à la CDC de bien vouloir corriger ses erreurs, à la fois de représentation et de calcul des surfaces des ESA, afin que nous puissions présenter des propositions s'appuyant sur des bases justes et non approximatives.
En consultant les pièces produites, les arguments du conseil de la commune semblent suffisamment précis et pertinents pour que la commission soit en attente d'une réponse du porteur de projet aux questions posées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°776 (Courrier) Par Communauté de Commune du sud Corse
Registre SOTTA - Observation n°42

Le Président de la Communauté de communes Sud Corse demande de modifier la carte des ESA, pour la zone couvrant le projet de Parc d'activités de Cardo, sur Figari, avec un projet de contournement vers l'aéroport. La zone est entièrement couverte par un ESA, alors que le PADDUC l'a définie comme un Secteur à Enjeu Economique Régional. Le projet d'aménagement sera justifié par le PLU de la commune, qui va en outre adopter une ZAP de 3100 ha contre 2100 ha dûs, et le projet est passé devant le Conseil des sites (avis favorable après accord de la DREAL). D'autre part la zone est urbanisée (bâtiments professionnels antérieurs à 2014). Enfin, la commune de Figari a joint une contre proposition (avis PPA d'octobre 2019 - OBS N°18) tenant compte de la zone et du SER. Des cartes jointes permettent d'identifier la partie de la zone faisant l'objet d'un permis d'aménager purgé de tous recours, et la partie correspondant à un emplacement réservé pour l'extension.
La demande paraît pertinente, au titre du SER et de l'urbanisation de la zone, par conséquent, la commission souhaiterait, de la part du maître d'ouvrage, une analyse technique des arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°813 (Courrier) Par Jean Luc D'Ornano
Registre AFA - Observation n°15

M. D'Ornano, maire d'Ocana, verse au registre une demande de changement pour la parcelle D1849 (et non 1848 : cf. docs joints), suite à un jugement du TA. Il s'agit d'un recours porté par un particulier (M. Romanetti).

En ce sens, cette observation complète celle de M. Romanetti (cf. OBS N° 527). Pour traiter cette observation, la commission invite la CDC à se reporter à l'Observation N°527 dans laquelle il est demandé une analyse en retour, et propose de considérer cette demande, formulée par le maire, comme un avis donné par la commune sur la carte ESA, même si cela n'est pas formulé explicitement.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°527

Observation n°824 (Courrier) Par M. le Maire de Loretto di Tallano

Boite Postale - courrier n°52

M. le Maire de Loreto-di Tallano évoque les parcelles A 88 - A 682 - A 107 - A459 - A 421 - et propose, pour la parcelle A409, sa constructibilité en partie, pour construction d'un local associatif, la surface restante devant aménagée en espace vert et parking. Il précise que toutes ces parcelles sont situées en agglomération intra-muros en bordure de la route départementale 69, et sont desservies par les réseaux. Dans la mesure où la phrase "je propose que les parcelles...." est incomplète, la commission déduit que la proposition formulée est la constructibilité des dites parcelles, au vue de la demande pour la A409.

L'objet de la présente enquête n'étant pas la constructibilité mais la carte des ESA, la commission souhaite toutefois de la part de la CDC un retour d'information sur le classement ESA de ces parcelles, et sa justification éventuelle, au regard des arguments avancés par le maire (cœur de village, réseaux).

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°64

Observation n°834 (Courrier) Par Mairie de San Gavino di Carbini

Boite postale - Courrier n°60

La mairie complète, comme annoncé, sa première observation (cf. OBS N°369) par plus d'une centaine de fiches de saisie établies dans le cadre de la contribution des PPA en décembre 2018, et adressées en retour à l'AUE le 15.12.2008. La mairie expose les secteurs possibles pour une densification :

-entre le village et le cimetière communal ancien

-jusqu'à la limite des constructions homogènes (sortie Nord RD268)

-jusqu'au terrain de sport d'Orra (sortie Est RD67).

Et mentionne les cas particuliers de parcelles :

-F1259 : acquise par la commune pour construire

-F 222 : camping communal avec chalet et sanitaires et présence d'une maison pour l'exploitant du camping

-F221 : théâtre de verdure et 2 chalets.

La commission d'enquête ignore si ces parcelles, ainsi que la centaine mentionnée dans les fiches de saisie jointes, sont classées, en tout ou partie en ESA, puisqu'il semble s'agir d'une mise à jour de l'urbanisation, et non de l'avis demandé sur la carte des ESA. En premier lieu, la commission s'interroge sur la prise en compte ou non des fiches jointes par la mairie fin 2018 dans l'élaboration de la carte du dossier de l'enquête, notamment dans la révision de la tache urbaine, et souhaite des éléments d'éclairage sur ce point par le maître d'ouvrage. En l'absence d'éléments cartographiques et de comparaison avec les ESA, il est difficile d'apprécier les propositions de la commune quant à

l'actualisation des espaces urbanisés, autorisés ou projetés. Il conviendrait donc que la CDC analyse en retour la demande de la commune, au sujet de la préservation des espaces "U", de la prise en compte des autorisations d'urbanisme, et des projections d'extension urbaine au chef-lieu, pour les espaces qui seraient éventuellement proposées comme ESA dans le projet de carte.

Observation n°870 (Courrier) Par Farenc
courrier reçu par la CDC
fait doublon avec la N°937 transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu
la personne donne un avis général sur le PADDUC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°898 (Courrier) Par Dominique Bartoli, 1er adjoint Commune de Sollacaro
Registre de VIGGIANELLO - Observation 4
La commune apporte des compléments faisant suite à son avis PPA (OBS N°22) et à ses premiers compléments de février 2020 (OBS N°114 et 252). Elle propose de nouvelles cartes concernant les secteurs de Filitosa, Ghjunca-Carboni et Piatonu, cette nouvelle cartographie annule et remplace les cartes de l'avis PPA de septembre 2019 (OBS N°22). Le dossier présente un résumé des enjeux de la commune, un focus sur les 3 secteurs évoqués, et les propositions de modifications : suppression de 18.5 ha d'ESA et ajout de 43 ha nouveaux. Cette proposition a pour objectif de libérer l'emprise ESA sur les zones constructibles actuelles (carte communale opposable depuis 2007 et révisée en 2009) et futures (révision de la carte en cours). Les parcelles et les surfaces sont listées et cartographiées.

La commission souhaiterait, en retour de la part du maître d'ouvrage, une analyse technique précise de cette nouvelle proposition de la commune de Sollacaro.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°22

Observation n°936 (Courrier) Par Collectif Per a Pieve di Lota
email arrivé hors délai PUBLILEGAL

dans un document de 17 pages reçu tardivement car envoyé après le 13 mars à 17 h, le Collectif Per a Pieve di Lota indique, concernant les communes de Santa Maria di Lota et de San Martinu di Lota qui constituent l'ancienne Pieve di Lota: la carte du PADDUC soumise à l'enquête publique présente, sur ces deux communes, un certain nombre d'espaces stratégiques agricoles (ESA) et d'espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

après avoir évoqué le passé agricole de la Pieve di Lota pour mettre en avant les potentialités des deux communes, les contributeurs contestent en particulier l'OAP de Partine qui se situe sur un ESA du PADDUC et indiquent qu'Il serait pertinent de conserver cet espace en ESA et de remettre en cause la modification du PLU qui va conduire à urbaniser ce secteur à fort potentiel.

ils indiquent que l'espace de coteaux compris entre le littoral et le hameau de Partine (y compris les plateaux entourant le village en incluant le fond de la vallée) voire les alentours des hameaux de Figarella et Mandriale, pourraient être en particulier consacrés à la viticulture, ce qui aurait aussi l'avantage d'assurer une protection efficace contre les incendies particulièrement virulents à Santa Maria di Lota.

Pour ce qui concerne San Martino di Lota, le collectif indique:

La commune conteste une erreur sur le littorale qualifiée d'EM 1 qui se situe près de Grisgione, sur le littoral. L'observation de la commune est qu'il s'agit de « zones rocheuses sur le bord du littoral ». Il est vrai que l'endroit désigné comme ESA, en contrebas de la route qui dessert le Cap Corse peut être considérée comme peu propice à une activité agricole. Toutefois, hormis les roches qui constituent la rive elle-même, le secteur présente toutefois un couvert végétal dense ce qui contredit l'observation de la commune ; on note la présence d'une construction sur la pointe qui avance en mer et d'anciennes cultures en terrasses autour d'une construction à toits plats.

La zone EM2 concerne le secteur de Purraghja. Le hameau de Canale où sont signalée deux erreurs, soit l'EM3 et l'EM4.

Concernant les erreurs signalées comme EM5 et EM6, on lit que l'EM 5 ne pourrait pas être un ESA car il s'agit de « jardins privatifs en zone UA incompatibles avec activité agricole ». On peut souligner, outre la contradiction évidente de la formulation, que la cartographie des ESA n'est pas basée sur la notion de propriété privée ou collective mais sur les potentialités agricoles d'un territoire; l'argument est donc inepte mais la zone est bien en UA et constitue un prolongement urbain potentiel et cohérent du hameau. De même, pour l'EM6, les zones seraient déjà en zones vouées à l'urbanisation; ça n'est pas aberrant parce que c'est la continuité du tissu urbain.

Enfin, le collectif propose que d'autres espaces destinés à l'agriculture soient identifiés et examinés dans la perspective d'accroître les ESA. Ainsi, et sans que ces suggestions soient exhaustives, les coteaux entre le fleuve de Miomu et celui de Grisgione avec les fonds de vallées autour de ces deux cours d'eau pourraient être exploités comme cela était le cas auparavant. De même, la partie haute de la commune possède des rives de fleuves et des plateaux qui pourraient être propices à l'activité agricole qui pourrait être facilitée par l'existence de pistes qui jalonnent la montagne et il pourrait être intéressant d'intégrer dans la cartographie au-delà du document d'urbanisme communal les

exploitations agricoles (élevage et vigne) qui se situent sur la route de corniche (D31) entre San Martinu et Ville di Petrabugnu.
La commission est en attente de la part du porteur de projet d'une analyse en retour des demandes d'ajout, de suppression d'ESA ou de validation faites par le collectif.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°938 (Email) Par Noël Alain Guidicelli
Il s'agit d'une observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu pour le compte de Guidicelli Noël Alain, page 1 à 4 du doc en PJ.
La demande est adressée au maire de Prunelli di Fiumorbu. Mr Giudicelli demande que ses terrains soient classés en zone constructible dans le PLU. Il précise qu'ils se trouvent dans un hameau fortement urbanisé, avec un accès bétonné.
La commission rappelle que la présente enquête porte uniquement sur les ESA et qu'elle ne peut pas se prononcer sur la constructibilité de terrain et sur les PLU des communes. Il est aussi précisé qu'une partie de ces terrains sont concernés par la demande de retrait des ESA de la commune. Il est demandé au maître d'ouvrage d'éclairer la commission sur la demande de Mr Guidicelli et de lui apporter une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°976 (Courrier) Par Mairie de Casanova
Registre RIVENTOSA

Le maire de la commune de Casanova rappelle qu'il a répondu courant 2019 à la 1ère consultation, par une information sur les constructions existantes, les permis de construire en cours, les routes et chemins. Fin 2019, il a écrit au Président de l'AUE pour demander une aide technique pour appréhender les enjeux des ESA, et il a bien reçu le courrier de juillet 2019 sollicitant son avis comme PPA. Pensant que les informations fournies en 2019 étaient en cours d'instruction, il n'a pas formellement répondu à ce courrier. Ayant bien noté que les ESA proposés pour sa commune passaient de 25 à 24 ha entre 2015 et 2019, il précise ses demandes, en fournissant une carte retranscrivant les ESA et la carte communale. Il propose la substitution de 2 secteurs à vocation agricole, déjà exploités, (4.5 ha) avec des zones déclarées constructibles au titre de la carte communale (4.3 ha).

La carte fournie par le maire de Casanova fait clairement apparaître ses propositions, qui paraissent pertinentes, et que la commission souhaiterait voir analysées en retour par le maître d'ouvrage, qui pourrait également préciser comment ont été pris en compte les éléments fournis par la commune de Casanova en 2019.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°982 (Courrier) Par Mairie de Bastelicaccia
Registre AFA

La commune de Bastelicaccia fait savoir qu'elle a donné son avis sur le projet de carte des ESA par délibération du conseil municipal le 10 octobre 2019. Lors de la prochaine révision de son PLU, elle souhaite, dans le respect de la libre administration des collectivités, délimiter les espaces constructibles dans le respect des surfaces des ESA, conformément aux taches urbaines et avec des modifications de la carte, à la marge :

-certains secteurs à vocation agricole, exploités, et classés zone naturelle au PLU ne sont pas ESA (Minustu, Chiosu Novu...);

-d'autres secteurs, classés ESA, sont en zone urbanisée ou avec des pentes de plus de 15%.

La commission souhaiterait en retour de la part du maître d'ouvrage, une analyse de cette proposition de la commune, qui profitera de la révision du PLU pour revoir à la marge la carte des ESA proposés à l'échelle de son territoire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1010 (Email) Par gerard / roch andréani
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu. DOC 130320-004 page 11
doublon de l'observation 979, 385.

Observation n°1017 (Courrier) Par Mairie d'Antisanti
registre de Linguizzetta p5 et 6
complément PJ Cf PPA N° 41

Observation n°1020 (Courrier) Par Mairie de Casavecchie
registre de Linguizzetta p 11 et 12
Il s'agit d'une observation déposée par le maire de la commune de Casevecchie.
M. le Maire indique que la parcelle A 681 appartient à la commune et est concernée par un projet collectif. Il demande le retrait des ESA :
- de la parcelle A 681
- des espaces situés à l'intérieur du village.
La commission demande au porteur de projet d'analyser la requête et d'être éclairé sur la demande de la commune de Casevecchie.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1029 (Courrier) Par Mairie Aghione

La mairie d'Aghione a déposé un dossier d'observation à l'occasion de la dernière permanence du CE à Linguizetta.
Le dossier est constitué de 2 parties :
-Les remarques de la commune
-Les doléances de 18 personnes recueillies par la commune.
Dans cette observations, seules les remarques de la commune seront analysées.
Les 18 observations des particuliers seront traitées une à une.

Dans son observation, la commune indique :
- qu'il est incongru de réaliser l'enquête pendant la campagne électorale
- que la communication autour de cette enquête n'a pas été suffisante
- que la carte proposée a peu évolué, hormis la réduction de 1257 ha
- que 67 % de son territoire est classée ESA , soit 2278 ha.

La commune détaille les caractéristiques de son territoire et précise que dans la version approuvé de son PLU en 2013, 2158 ha et 90 a ont été classés en agricole. Ce classement intègre tous les terrains réellement agricoles, exploités ou en friche, excluant comme le fait la carte des ESA :
- les jardins et parcs d'agrément des habitations
- les ravins pierreux
- les 3 parcs photovoltaïques pour 35 ha, cette superficie devant s'y rajouter comme prévu à l'annexe 0 du livret IV.
La commune précise que son PLU prévoit une extension très limitée des constructions, notamment pour y établir des services publics et des logements collectifs, bloqué par les ESA. Elle indique disposer d'une importante demande en construction, et estime ses besoins en surface constructible d'environ 15 ha.

La commune considère que :
-des aberrations existent dans la carte des ESA et dans le PADDUC
-une échelle de 1/10 000ème aurait été mieux adapté
- le chiffre 103 682 ha d'ESA est exorbitant
- l'indépendance alimentaire de la Corse est une vue de l'esprit
- le PADDUC est un frein au développement des villages, empêchant le retour des retraités dans leur village
- le quantitatif d'ESA appliqué à chaque commune est en réalité une pseudo liberté
- le PADDUC et cette carte porte une vision contraire à un avenir durable de la région.
Enfin, la commune d'Aghione demande le rejet de cette carte.
La Commission demande au maître d'ouvrage de bien vouloir analyser l'observation et préparer une réponse à la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'observation de la commune d'Aghione aborde divers sujets qui font tous l'objet de réponses spécifiques dans le rapport en réponse aux observations. Il lui est également annexée diverses observations de propriétaires fonciers de la communes, qui sont par ailleurs enregistrées individuellement dans le registre d'enquête et font donc chacune l'objet d'une Réponse de la Collectivité de Corse.

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations.

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. Dans le cas présent, la commune se questionne sur les marges de manœuvre réelles dont elle dispose pour la révision de son PLU et dans l'attente de l'approbation de sa révision, sur les incidences de la carte des ESA sur l'application du PLU actuel.
Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations devrait répondre aux interrogations et inquiétudes de Monsieur le Maire :
- il précise la méthode d'établissement de carte du point de vue purement technique mais également concernant l'association des personnes publiques, et expose aussi les limites inhérentes à l'échelle et à l'objet du PADDUC (le PADDUC ne peut légalement comporter des cartes à des échelles supérieures au 50 000e et permettre une identification à la parcelle ; il ne peut non plus, compte tenu de ces limites d'échelle, mais également de son objet, prétendre à l'exhaustivité en matière d'urbanisation
- il rappelle également les modalités d'application du PADDUC, pour les communes au RNU et pour celles disposant d'un document d'urbanisme.

Il y est également rappelé diverses dispositions du code de l'urbanisme, souvent imputées à tort au PADDUC, et qui limitent les possibilités d'urbanisation, en particulier en discontinuité urbaine, motivant parfois des annulations d'autorisations d'urbanisme malgré les dispositions du document communal d'urbanisme.

Le paragraphe 5 relatif aux documents d'urbanisme communaux de ce même rapport apporte des compléments susceptibles d'éclairer également les remarques de Monsieur le Maire. Il convient de noter sur ce sujet qu'à aucun moment les services de l'Etat n'ont conseillé à la Collectivité de Corse (ou anciennement à la Collectivité Territoriale de Corse) de déterminer les ESA zen intégrant les prévisions des communes arrêtées dans leurs PLU ou cartes communales, ce qui aurait été contraire à la hiérarchie des normes en matière de planification urbaine.

En outre, les observations comme celle-ci qui pointent une discordance entre les critères d'identification des ESA et la cartographie soumise à enquête publique trouvent une réponse plus détaillée au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaires de la commission d'enquête

La Cdc renvoie la commune d'Aghione et ses 18 pétitionnaires, à des réponses génériques et stéréotypée.

Observation n°1036 (Courrier) Par Mairie de Prunelli di Fium'orbu
Linguizetta p 22
La commission précise que la majeure partie des pièces jointes de l'observation de la commune de Prunelli di Fiumorbu lui a été transmise par le service urbanisme de la mairie. En effet, le registre

dématérialisé Publilégal ne permet de déposer en PJ qu'au maximum 2 Mo ce qui n'est pas adapté au besoin du cas présent.
Voir par ailleurs les observations n° 713, 1048, 1049, 1050, 1051.

La note déposée en mairie de Linguizetta explicite essentiellement la philosophie et les objectifs de la démarche de la commune qui demande le ré-examen de la carte des ESA la concernant.
Le dossier d'observation directement transmis par la commune est composé de :
-3 dossiers, nommés partie 1, partie 2 et partie 3
-3 cartes

Le dossier « partie 1 » contient 65 éléments. On y trouvera des cartes, une partie du dossier explicatif, appelé « intro » et un fichier « cartecommu » qui regroupe 3 cartes de la commune : ESA , ESA avec autorisation d'urbanisme et ESA modifiée.
Le dossier « partie 2 » contient 3 éléments : une carte et 2 parties.
Le dossier « partie 3 » contient 6 éléments.

Le fichier « intro » est un document de 10 pages, dans lequel on trouve un rappel de l'historique de l'annulation de la carte des ESA et le sommaire de l'observation :
1/ recensement des terrains classés en ESA faisant l'objet de permis de construire depuis ces 15 dernières années
2/présentation des projets de la commune
3/ demandes des administrés de la commune

La commune livre tout d'abord une analyse de son territoire :
-1059 permis de construire ont été délivrés depuis 2004, dont 81 % concernent des résidences principales
-L'essentiel de l'urbanisation se situe entre les fleuves Abatesco et Fium'orbu.
-Le pôle urbain est composé de plusieurs secteurs
-4 hameaux agricoles jouxtent le sud du centre urbain
-Trois hameaux apparaissent le long de la RD 244
-La commune dispose d'un hameau de montagne
Ensuite, il est proposé une étude affinée des ESA sur la base d'un recensement des autorisations d'urbanisme et un travail de terrain.
Une redéfinition des ESA est proposée :
-ESA conservés : 1866 ha
-ESA déclassés à destination urbaine : 174 ha
Les superficies estimées pour chaque secteur du territoire sont données dans un tableau récapitulatif.
Il est expliqué qu'une mise à jour de l'existant (déclassement des ESA des terrains bâtis depuis l'établissement des cartes) a été effectuée sur plusieurs hameaux de la commune, notamment les hameaux agricoles et le long de la RD 244.
Pour le compte du pôle urbain, les caractéristiques du secteur sont détaillées.

Les autres éléments contenus dans le dossier « partie 1 » sont des cartes résultant de l'analyse du territoire par les services de la mairie. Sont présentées, pour chaque secteur composant le territoire et pour l'intégralité du territoire, une version ESA comme présentée dans la carte, une version identifiant les parties à retirer, et une version « corrigée » à traiter comme proposition de substitution.

Dans le fichier « cartecommu » les 3 cartes, regroupées au sein d'un même document, permettent d'avoir une vision d'ensemble mais d'une plus mauvaise qualité graphique.

Le dossier « partie 2 » contient 3 éléments :
-Un document nommé « partie 2 projet mairie » et document nommé DOC 130320 – 007.
-Un élément appelé DOC 130320-008
Le doc partie 2 et le DOC 130320-007 sont le même document.
Il traite des projets de développement envisagés par la commune, qui nécessitent un déclassement des ESA afin de satisfaire à l'intérêt général. La commune souligne que le déclassement de terrains concerne la réservation d'espace pour les projets et les surfaces situées dans des zones artificialisées.
Quelques projets communaux sont listés :

? Aire de jeux de Calzarellu,
? Construction d'une salle polyvalente
? Création d'une aire de camping
? Extension d'un EPHAD
? Extension de la cimetière et création d'un funérarium
? Projet de bâtiment administratif
? Regroupement d'école, créché et réfectoire
? Réaménagement du plateau sportif
? Développement d'une zone artisanale
? Extension en PUP

La carte (doc 130320-008) permet d'identifier les zones concernées par les projets.

Le dossier « partie 3 » contient 3 éléments :
-DOC 130320-002 : observations concernant les parcelles de

- Meoni Bertran, page 1 à 14 voir obs N°550
- Chiodi Pierre, page 15 à 17
- Vincenti Philippe, page 18 à 21
- Buresi Karine, page 22 à 24
- Gambotti Michel , page 25 à 28

-DOC 130320-003 : observations concernant les parcelles de :

- Guidicelli Noël Alain, page 1 à 4
- Jouan Pieri Guy, page 5 à 12,
- Santoni François, page 13 à 19,
- Gelormini Jean Luc page 20 à 23,
- Calendini Laurence page 24 à 26
- Fugier Alain, page 27 à 29

-DOC 130320-004 concernant les parcelles de :

- Achilli Marie Dominique, page 1 à 3
- Ottomani Jean François, page 4 à 6
- Quilichini François, page 7 à 10
- Andreani Roch, page 11 à 16
- Martinetti Paul Jean, page 17 à 24
- Paoli françois , page 25 à 27
- Taddei Marie Rose, page 28 à 30

-DOC 130320-005 : parcelles Notebaert Marie Ange
-DOC 130320-006 : parcelles Farenc Jean Pierre

-DOC 130320-009 : page de garde du document.
Les 20 observations fournies dans ce document seront analysées par ailleurs

La commission demande au maître d'ouvrage d'effectuer une analyse technique des propositions faites par la commune de Prunelli di Fiumorbu et de dire ce qui s'opposerait à prendre en compte les rectifications présentées.

Réponse de la Collectivité de Corse :
La commune sollicite la suppression d'un peu plus de 170 ha pour tenir compte de son PLU, de l'urbanisation effective sur la commune et des autorisations d'urbanisme délivrées.

Le rapport en réponse aux observations rappelle qu'il incombait aux communes de mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC avant novembre 2018, et dans le cadre de ce rapport de compatibilité, il leur appartient de délimiter les ESA , en tenant compte des objectifs quantitatifs indiqués par le PADDUC, et des critères qu'il fixe. Ce rapport ménage les marges de manœuvre pour délimiter les extensions de l'urbanisation nécessaires et évidement, pour tenir compte précisément, au plus près de la réalité de terrain, de l'artificialisation des sols.
Les paragraphes 3, 4 et 5 du rapport en réponse aux observations exposent de manière détaillée les modalités d'application du PADDUC, notamment en précisant ce qu'implique le rapport de compatibilité, et apportent des éclairages particuliers sur les demandes de prise en compte des zones constructibles et des autorisations d'urbanisme.
Le paragraphe 8 de ce même rapport répond plus en détail aux observations relatives à l'application cartographique des critères de définition es ESA et précise les corrections qui pourraient être apportées pour tenir compte de l'enquête, et dans les limites du périmètre de la modification objet de l'enquête.

Dans le cas de Prunelli Fium'Orbu, il s'agit d'un PLU approuvé en 2006, qui ouvre de très vastes espaces à l'urbanisation: environ 380 ha y restent disponibles aujourd'hui d'après une mise à jour de la tache urbaine au regard des données du cadastre d'avril 2020 (correspondant à une actualité fin 2018, soit 12 ans après l'entrée en vigueur du PLU), majoritairement sur des espaces présentant les caractéristiques des ESA. En outre, certaines zones ouvertes sont en discontinuité d'agglomérations ou de villages malgré les dispositions de la loi Littoral. Les diverses lois promulguées depuis l'approbation de ce PLU (notamment "Grenelle I" en 2009, "Engagement National pour l'Environnement" en 2010, "ALUR" en 2014), qui ont renforcé les obligations en matière de lutte contre la consommation et la fragmentation des espaces naturels, agricoles, et forestiers et soumis les documents d'urbanisme à l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CTPENAF anciennement CDCEA), ne permettent plus désormais de tels zonages, qui favorisent l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels ou agricoles. Ainsi à titre de comparaison, le PLU d'Ajaccio approuvé fin 2019 présente une centaine d'hectares constructibles pour répondre aux besoins de la commune soit près de quatre fois plus que ce PLU. C'est également pour enrayer ce type d'urbanisation qui s'étale dans les plaines, le long des axes routiers, sans pour autant constituer de véritables tissus urbains, et en consommant les espaces le plus propices au développement agricole de l'île que le PADDUC comprend des dispositions particulières, notamment concernant les ESA. Par rapport au PADDUC approuvé en 2015, 60 ha d'ESA sont supprimés via cette modification pour tenir compte de l'urbanisation, témoignant du rythme de consommation soutenu d'espaces cultivables (en 2e position des suppressions d'ESA opérées via cette modification

après la commune de Borgu). La mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC devra permettre d'enrayer ce phénomène.

S'agissant de la demande de prise en compte des autorisations d'urbanisme, le paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations apporte des réponses et explications précises sur ce sujet: les autorisations d'urbanisme valides, purgées de tous recours, ne sont pas affectées par la présente modification et peuvent être mises en œuvre dans leur délai de validité. Pour autant, elles ne seront pas exclues et décomptées des ESA à l'échelle régionale compte tenu des incertitudes sur leur réalisation, d'autant que l'on observe un phénomène d'engrangement massif de droits à bâtir dans la période postérieure à l'approbation du PADDUC, comme cela arrive souvent lors de modifications législatives ou réglementaires pour figer des règles plus favorables quelques temps , ce qui laisse penser, et espérer, que toutes les autorisations ne se matérialiseront pas. Seules les autorisations mises en œuvre portées à la connaissance de la Collectivité de Corse via cette enquête publique pourront faire l'objet d'une intégration à la tache urbaine et par conséquent, d'une exclusion des ESA. Il reviendra à la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU de tenir compte ou non des autres en fonction des éventuels recours, de leur mise en œuvre à l'avenir...

Concernant l'actualisation de la tache urbaine, la commune n'indique pas d'autres éléments que ceux des autorisations d'urbanisme. Aussi, comme pour toutes les communes de Corse, il pourra être procédé à une nouvelle actualisation de la tache urbaine pour tenir compte de l'enquête publique grâce aux dernières actualisations des données sources, et s'il est constaté la mise en œuvre effective d'autorisations d'urbanisme ayant entrainé la perte de cultivabilité des espaces considérés. Toutefois, comme précisé dans le rapport en réponse aux observations, le PADDUC, compte tenu de son échelle et son objet, ne pourra jamais prétendre à l'exhaustivité sur ce point et la commune pourra procéder aux mises à jours indispensables lors de la révision de son PLU pour mise en compatibilité avec le PADDUC.

Commentaires de la commission d'enquête :

Après un début de réponse générique, renvoyant la commune de Prunelli di Fiumorbu aux généralités du rapport de la CdC, cette dernière rappelle que les dispositions particulières du PADDUC visent justement à limiter ce type d'urbanisation.
La CdC précise que Prunelli di Fiumorbu demande la suppression de 170 ha des ESA et fait une comparaison avec les besoins de la ville d'Ajaccio. Ce type de comparaison est surprenant. En effet, Ajaccio est fortement urbanisée et dotée essentiellement d'immeubles d'habitations. Prunelli di Fiumorbu est quant à elle une commune rurale qui dispose de plus de 2000 ha d'ESA et dont les demandes d'urbanisation concernent des habitations individuelles. Ce parallèle dans l'exploitation des superficies dans des zones fortement urbaines vis-à-vis de zones purement rurales semble étonnant.
Cependant, concernant des demandes d'urbanisme et de l'actualisation de la tâche urbaine, la CdC réponds favorablement en indiquant pouvoir prendre en compte les autorisations portées à sa connaissance au cours de l'enquête et qui pourront faire l'objet d'une intégration à la tache urbaine et donc une exclusion des ESA.

Observation n°1046 (Courrier) Par Maire de Linguizzetta
Registre de Linguizzetta p 33

Cette observation a été déposée par la commune de Linguizetta. Elle concerne les zones UC, UCi, UCa, Ub et Ud du PLU. Elle demande le retrait de ces zones des ESA.

La commune soulève les problématiques suivantes :
- la philosophie du PLU se retrouve dans celle du PADDUC, mais le PADDUC va à l'encontre des besoins communaux
- avec l'application des lois ALUR et ELAN et la mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC , les espaces constructibles passeraient de 102 ha à 40 ha, rendant de fait le classement ESA trop pénalisant.

La commune indique aussi avoir fait les choix suivants :
- ne plus construire de résidences en dehors des 4 pôles principaux de la commune (Village, hameau historique, marine de Bravone et Suale Majo) pour protéger les terres agricole
- créer un village dans le hameau de Bravone et terminer la construction du hameau des marines de Bravone
- avoir investi dans les réseaux (eaux , assainissement , électricité) pour développer ces zones.

Concernant le hameau de Bravone, la commune argumente que :
-les terres n'y ont jamais été cultivées du fait de la pauvreté des sols
-il doit devenir une tache urbaine compacte et délimitée
-il ne peut être exclu des 40ha restants, alors que la densification est entamée et les investissements faits, à savoir les permis validés et purgés sur les parcelles C 881 , 66, 67, 38 et 39 et la construction d'équipement communaux en cours (mairie, salle polyvalente, place publique, boulodrome, kiosque à musique, lotissement réservé aux primo-accédants et seconde tranche destinés aux artisans).

En outre, la commune précise :
- que les zones Ub des marines de Bravone sont déjà construites et de fait sont à exclure des ESA
- la zone Uca a été réduite
- avoir créé, avec le conservatoire du littoral et la CdC, une zone de préemption autour des marines de Bravone d'autre part, elle proposera le maintien en zone constructible de Ms Papi, Ersa et Zattara.

Enfin, la commune souligne qu'elle proposera des terrains à qualifier en ESA et que la quantité d'ESA ne diminuera pas. Les cartographies fournies permettre de se rendre clairement compte de la situation.

La commission demande au maître d'ouvrage une analyse technique de la part de l'AUE et demande à connaitre sa position sur les problématiques et propositions faites par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1048 (Email) Par Mairie du Prunelli
pièces du dossier transmis la commune de Prunelli di Fiumorbu - Dossier Partie 1 - 20/65

Observation n°1049 (Email) Par mairie de prunelli di fiumorbu
pièces du dossier transmis la commune de Prunelli di Fiumorbu - dossier partie 1 - 40/65

Observation n°1050 (Email) Par Mairie de Prunelli di Fiumorbu
pièces du dossier transmis la commune de Prunelli di Fiumorbu - dossier partie 1 - 57/65

Observation n°1051 (Email) Par Mairie de Prunelli di Fiumorbu
pièces du dossier transmis la commune de Prunelli di Fiumorbu - dossier partie 1 - 65/65

Observation n°1053 (Email) Par pierre chiodi
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation concerne les parcelles AB 471, 472, 53 , 282, 287, 288, 289 situées à Prunelli di Fiumorbu. Le propriétaire indique les avoir achetées au prix du constructible pour y construire un ensemble immobilier et souhaiterait savoir si elles restent constructibles.

La commission rappelle qu'elle n'est pas en mesure de se prononcer sur la constructibilité des terrains. Ces derniers font partie des espaces à retirer des ESA proposés par la commune. La commission demande au maître d'ouvrage de vérifier le classement de la zone et faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1054 (Email) Par philippe vincenti
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation concerne les parcelles AE 362, 348 et 218 situées sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Le propriétaire indique que la parcelle 362 (résidence principale) et que les 2 autres sont en continuité de la première et ont une pente supérieure à 15%. Ces terrains sont concernés par les espaces à retirer des ESA proposés par la commune.
La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles et de justifier ce qui s'opposerait à un retrait des ESA de cette zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1055 (Email) Par karine buresi
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation traite des parcelles AD 457 et AD 543 situées dans une zone urbanisée de Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire demande que ces parcelles restent constructibles.

La commission rappelle qu'elle n'est pas en mesure de se prononcer sur la constructibilité des terrains. Ils semblent faire partie des espaces à retirer des ESA proposés par la commune. La commission demande au porteur de projet de justifier le classement partiel de la zone et de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°63 déposée par la commune de Prunelli di Fium'Orbu

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1056 (Email) Par michel gambotti

Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Il s'agit d'une demande de constructibilité de la parcelle A 547, actuellement classée en A, envisagée pour la construction d'une maison.

La commission indique ne pas être en mesure de statuer au sujet de la constructibilité des terrains. Cette parcelle est concernée par l'observation de la commune, qui prévoit de la retirer des ESA. La commission demande une analyse de la requête et de préparer une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1057 (Email) Par Guy Jouan Pieri

Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation traite des parcelles 434, 435, 436,437 situées sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Elle est adressée à Mr le Maire de la commune.

Le propriétaire indique que les terrains 434 à 436 sont classés UDS dans le PLU et la 437 au 3/4 en A et 1/4 en UDS et qu'un transformateur électrique doit être implanté sur la 434 à la demande d'EDF. Il précise aussi que ces parcelles sont destinées à être construites, proposées dans le cadre de promotions immobilières et se situent au milieu d'une zone grandement construite. M Jouan Pieri demande le déclassement de ces parcelles des ESA.

La commission indique que ces terrains sont concernés par la demande de retrait des ESA de la commune. La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la requête de M Jouan Pieri et de lui faire une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1059 (Email) Par jean luc gelormini
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Il s'agit de deux parcelles, N° 490 et 491, d'une surface de 1,16 ha classées en UD depuis 2007 et classées en ESA. Le propriétaire précise qu'elles se situent dans une zone d'habitation et ne se prêtent pas à une exploitation agricole.
La commission indique que ces parcelles sont concernées par l'observation de la commune demandant le retrait des ESA de certains terrains. La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la demande du requérant et de lui faire une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1061 (Email) Par alain Fugier
Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Les propriétaires des parcelles 404, 405, 407, 462 demande leur constructibilité pour y réaliser un projet d'extension de leur habitat.
La commission indique ne pas se prononcer sur la constructibilité des terrains. Elle précise que ces parcelles sont concernées par demande de retrait des ESA formulées dans l'observation de la commune. La commission demande au maître d'ouvrage de faire une réponse au requérant en indiquant ce qui s'opposerait à un retrait de ces parcelles des ESA

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°63 déposée par la commune de Prunelli di Fium'Orbu

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1062 (Email) Par Marie Dominique Achilli
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation traite de la parcelle E 577, située sur Prunelli di Fiumorbu et classée ESA. Le propriétaire indique qu'elle se trouve en zone constructible et qu'elle est construite depuis 1977. Il demande que le reste de la parcelle ne soit pas grevée d'ESA.
La commission précise que cette parcelle fait partie du lot à retirer des ESA souhaité par la commune. La commission demande une analyse de la requête et souhaite connaitre les raisons qui s'opposeraient à accéder à la demande du requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1063 (Email) Par jean François ottomani
Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Le propriétaire demande de rendre constructible sa parcelle, N° 937 , située sur la commune de Prunelli di Fiumorbu.
La commission ne statue pas sur la constructibilité des terrains. Elle précise que cette parcelle fait partie de l'observation de la commune qui demande le retrait de certaines zones des ESA. La commission demande au porteur de projet d'analyser la demande et de faire une réponse au propriétaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°63 déposée par la commune de Prunelli di Fium'Orbu

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1064 (Email) Par Francois Quilichini
Observation recueillie et transmise par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Cette observation fait référence aux parcelles AB 364, 267, 279, 280, 232, 234, 237, 238, 240, 234 situées sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Le propriétaire demande de retirer ces parcelles des ESA et les remettre en zone constructible.
La commission relève que ces terrains sont concernés par l'observation communale qui souhaite les retirer des ESA. La commission demande une analyse technique de l'observation et une réponse au propriétaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°63 déposée par la commune de Prunelli di Fium'Orbu

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1066 (Email)
Déposée le 08 Avril 2020 à 18:00 Par François Paoli
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation traite des parcelles AC 62 et 63 situées sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. Le propriétaire indique qu'elles se situent dans une zone urbanisée et disposaient en 2015 d'une autorisation à construire.
La commission indique qu'une partie de la parcelle 63 est concernée par l'observation communale demandant le retrait d'un lot de parcelle des ESA. La commission demande au porteur de projet d'exposer les raisons du classement en ESA et ce qui s'opposerait au déclassement demandé par le propriétaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1067 (Email) Par marie rose taddei
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

Cette observation traite des parcelles 962 et 964 localisées sur la commune de Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire indique qu'elles sont limitrophes à des parcelles déjà construites et demande à ce qu'elles redeviennent constructibles.
La commission précise qu'il s'agit de parcelles concernées par la remarque de la commune et que le plan fourni les situe dans une zone UDS. La commission demande que la requête soit étudiée et qu'une réponse soit apportée à Mme Taddei.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°63 déposée par la commune de Prunelli di Fium'Orbu

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1068 (Email) Par Marie Ange Notebaert
Observation recueillie et transmis par la commune de Prunelli di Fiumorbu

L'observation porte sur des parcelles situées à Prunelli di Fiumorbu. La propriétaire souhaite savoir si les parcelles sises :
- ldt Morta , 122, 543,49,457,458,116,114 sont classées en ESA
- ldt Marfisola , 1789, 1788 , s'il est possible de les classer en constructible.

Elle précise ne pas avoir pu consulter les documents papiers au siège de la CdC suite à un manque de réponse de la CdC.
Il semblerait que ces parcelles soient concernées par les observations de la commune et située en zone 1AUh.
La commission demande au porteur de projet d'analyser la demande des propriétaires et de faire une réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1069 (Email) Par Paul mariani
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

Il s'agit d'une parcelle située sur la commune d'Aghione, N° A 628. Cette parcelle est classée en zone NPr et le propriétaire demande son classement en zone urbanisable.
La commission rappelle que la présente enquête porte sur les ESA et qu'elle est n'est pas en mesure se prononcer sur la constructibilité des terrains. La commission demande au porteur de projet de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1070 (Email) Par Felix Mariani
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

Il s'agit d'une parcelle située sur la commune d'Aghione, N° A 628.
Cette parcelle est classée en zone NPr et le propriétaire demande son classement en zone urbanisable.

La commission rappelle que la présente enquête porte sur les ESA et qu'elle est n'est pas en mesure se prononcer sur la constructibilité des terrains. La commission demande au porteur de projet de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1071 (Email) Par Gilles Damond
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

L'observation traite de 2 parcelles sur la commune d'Aghione, N° A 661 et 662. En PJ, on trouve un courrier du propriétaire à l'attention du maire d'Aghione au sujet du PLU. L'objet de la demande est le reclassement de ces parcelles, actuellement en N , en zone AU.
La présente enquête concerne la carte des ESA, aussi, la commission ne peut se prononcer sur un PLU et la constructibilité des terrains. La commission demande au porteur de projet de faire une réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation sollicite une évolution du PLU de la commune et ne concerne pas le PADDUC.
Elle a également été transmise par la commune d'Aghione dans l'observation n°1029.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1072 (Email) Par Thierry Pasqua
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

L'observation concerne les parcelles 805, 807, et 808, situées sur la commune d'Aghione.
Le propriétaire précise :
- que ces parcelles sont classées constructible au PLU depuis 2013
- qu'il existe des constructions
- qu'il porte un projet de chambre d'hôtes.

Le propriétaire demande le maintien en zone constructible.
La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser la demande de M. Pasqua et attend une justification du classement de ces zones en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1073 (Email) Par Michel Barcelo
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
Il s'agit de la parcelle 570 sur la commune d'Aghione. La propriétaire indique que ces parcelles sont classées constructibles (UCi) au PLU de 2013 et demande le maintien dans cette zone pour y construire une maison.
La commission demande au porteur de projet d'expliciter le classement de cette parcelle en ESA et de faire une réponse à la propriétaire.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1074 (Email) Par josé michel rodriguez
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

L'observation concerne la parcelle B 519. La parcelle est classée en zone UB dans le PLU de la commune d'Aghione de 2013. Le propriétaire indique que la parcelle :
- a un faible potentiel agricole et n'est plus cultivée depuis plus de 20 ans
- dispose de plusieurs habitations déjà construites, il fournit un CU négatif pour ces parcelles.

La commission demande au porteur de projet d'étudier la requête de Mr Rodriguez et d'expliquer ce qui s'opposerait à retirer cette parcelle des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1075 (Email) Par didier Raffin
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

Il s'agit d'une parcelle située sur la commune d'Aghione, N° B 405. Le propriétaire indique :
- que la zone est classée en UB au PLU de la commune
- dispose d'un faible potentiel agronomique
- le bâtiment le plus proche se trouve à environ 60 m le propriétaire demande que la zone reste constructible.

La commission demande au porteur de projet d'analyser la demande et d'indiquer les raisons du classement de cette zone dans les ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du Rapport en réponse aux observations.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1076 (Email) Par gabriel Medori
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
Le requérant indique que ses parcelles (B 308, 303, 327) sont construites depuis 1970 et demande d'être déclassées des ESA.
La commission demande au porteur de projet ce qui a motivé le classement d'une zone construite en ESA et attend qu'une réponse soit faite au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione
Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1079 (Email) Par ghislaine dick douillard
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
La personne demande que la parcelle 1024 (division N°877) sur Aghione passe constructible.
La commission indique ne pas être en mesure de statuer sur la constructibilité des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles, vérifier leur classement et préparer une réponse à Mme Douillard.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1080 (Email) Par Dominique Mazzara
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

La personne demande que la parcelle 1025 (division N°877) sur Aghione passe constructible.
La commission ne peut se prononcer sur la constructibilité des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles, vérifier leur classement et préparer une réponse à M Mazzara.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1081 (Email) Par bastien Audouard
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

La personne demande que la parcelle 1025 (division N°877) sur Aghione passe constructible. Elle précise vouloir s'installer.
La commission rappelle qu'elle ne statue pas sur la constructibilité des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles, vérifier son classement et préparer une réponse à M Audouard.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Réponse de la Collectivité de Corse:

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1082 (Email) Par Gérard Dick
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione

La personne demande un agrandissement de la zone constructible des parcelles 315 et 316. La commission précise ne pas statuer sur la constructibilité des terrains.
La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles, vérifier leur classement et préparer une réponse à M. Dick.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Réponse de la Collectivité de Corse:

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1083 (Email)

Par Christian Dick
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
La personne demande la possibilité de zone constructible des parcelles A 995 et 996. Elle précise que ces parcelles sont proches de terrains constructibles.
La commission n'est pas en mesure se prononcer sur la constructibilité des terrains. La commission demande au maître d'ouvrage de localiser les parcelles, vérifier leur classement et préparer une réponse à M. Dick.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1085 (Email)
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
Mr Barcelo est agriculteur et demande une extension de la zone constructible sur la parcelle B572, pour pouvoir réaliser un hangar photovoltaïque et un bâtiment destiné à l'agrotourisme.
La commission demande au maître d'ouvrage d'étudier la demande du propriétaire et d'expliciter ce qui s'opposerait à étendre sa surface.

Annule et remplace

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport

en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1086 (Email) Par jean et christiane Rollin
Observation recueillie et déposée par la commune d'Aghione
Il s'agit d'une observation relative aux parcelles A 989 et A 974 situées à Aghione. Le propriétaire indique en premier lieu que la parcelle A974 a été classée constructible dans le PLU de la commune en 2013 et qu'il n'en a pas été tenu compte lors de la délimitation des ESA dans le PADDUC. Il propose de transférer la constructibilité de la parcelle A 974 sur la parcelle A 989, bien mieux positionnée.
La commission indique qu'elle ne statue pas sur les PLU et la constructibilité des terrains et demande au porteur de projet d'analyser techniquement la demande du requérant et de lui faire une réponse

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Voir également observation n°1029 déposée par la commune d'Aghione

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

OBSERVATIONS DES PPA FIGURANT AU DOSSIER D'ENQUETE ET COMPLEMENTS RECUS EN COURS D'ENQUETE

Observation n°12 (Courrier) Par Tolla
Avis PPA / dossier enquête

Monsieur le Maire indique par un courrier en date du 19 septembre 219 qu'il donne un avis favorable sur le projet.
Il attire l'attention de l'agence sur le fait que, sur les parcelles section B 500 et 50I, est implanté un local d'accueil et de sécurité communal, et que sur la parcelle, section C 419, existe une construction, vieille de plus de trente ans qui servait à l'époque de restaurant.

Pour se prononcer, la commission souhaiterait connaitre la suite donnée par le maitre d'ouvrage aux données transmises par la mairie sur la régularisation de l'artificialisation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

CLa réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.ommentaire de la commission d'enquête:

Observation n°48 (Courrier) Par Calacuccia
Avis PPA / dossier enquête

La commune de Calacuccia approuve les surfaces des ESA et ne formule pas d'observations .

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.

Observation n°51 (Courrier) Par Carbini
Avis PPA / dossier enquête
Le Maire est favorable au projet mais il précise qu'il a rencontré des difficultés tant au niveau de l'accès aux documents que dans leur compréhension.

La commission souhaite avoir confirmation que les contributions de la commune dont nous n'avons pas connaissance ont bien été prises en compte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°59 (Courrier) Par Cutolli Cortichiato
Avis PPA / dossier enquête Avis favorable

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse

---

Observation n°66 (Courrier) Par Olivesi
Avis PPA / dossier enquête
La commune émet un avis favorable au projet de modification du PADDUC visant à rétablir la carte des ESA , espérant que le PADDUC ne soit pas un frein au développement des communes rurales, mais précisant qu'il est temps que « l'urbanisation galopante cesse ».

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations .

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°101 (Courrier) Par Vivario
Avis PPA
La commune de VIVARIO émet un avis favorable au projet de modification du PADDUC visant à rétablir la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.

Observation n°183 (Email) Par COMMUNE DE VENTISERI
Publilégal N° 61
La carte ESA sur le hameau d'U Travu le long de la RT 10 occupe la presque totalité de la parcelle section B numéro 793 alors que des permis d'aménager ont été délivrés.
Il s'agit de terrains communaux sis en pleine agglomération d'U Travu qui ont vocation à être aménagés. Ils sont desservis entièrement par des réseaux et l'entrée de ville a été réalisée en 2010.
Demande que cette carte tienne compte des permis d'aménager accordés.
La commission souhaite avoir l'avis de l'AUE pour situer et estimer cette demande

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°8

Observation n°1 (Courrier) Par CASALABRIVA
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire par une réponse en date du 29 juillet 2019 constate sur sa commune une évolution de la carte des ESA entre 2015 et 2019 , et après avoir «agrandi » la carte fournie, il précise que 4 nouveaux ESA ont été créés à l'intérieur du village alors même qu'il vient d'approuver la modification de la carte communale pour la mettre en conformité avec le PADDUC de 2015.
Il indique que les nouvelles parcelles classées en ESA, en les ramenant à la carte IGN, ont une pente variant de 20 à 30% et que leur «propriété» n'est pas liée à une quelconque activité agricole, mais à la protection contre l'incendie et donc à l'urbanisation. Il ramène la carte des ESA 2019 au niveau de la carte communale pour bien déterminer si une parcelle est incluse ou non dans un ESA.
Il propose de conserver les ESA élaborés dans le cadre de la révision de sa carte communale, validés par la CTPNAF et précise que les ESA nouvellement identifiés n'ont pas été retenus dans l'élaboration de sa carte communale du fait de leur localisation, de leur pente, de leur morcellement foncier et de leur urbanisation, autant d'éléments qui, pour lui, ne permettent pas une mise en exploitation .

Par un nouveau courrier en date du 23 septembre, il indique qu'en l'absence de réponse à son précèdent courrier, il émet un avis défavorable à la révision du PADDUC.

Par un nouveau courrier en date du 03 mars 2020 joint à la présente observation, Mr le Maire complète sa réponse après avoir consulté de son coté l'AUE : "La commune ayant mis sa carte

communale en compatibilité avec le PADDUC, il semble judicieux d' intégrer ce travail au PADDUC modifié. L'AUE a été destinataire des données relatives à l'élaboration de la carte communale.
Il lui appartenait d'en tenir compte pour établir le PADDUC modifié.

Dans son courrier du 24 Juin 2019, l'AUE précise que pour respecter le principe de la libre administration des collectivités, la carte doit rester au 50 millièmes, il n' y a donc pas lieu d'essayer d'identifier les ESA sur le terrain…"

Pour se prononcer, la commission souhaiterait avoir confirmation de la réponse faite par le Maitre d'ouvrage et surtout du principe de "la libre administration des collectivités" qui permettrait à l'élu d'identifier les ESA sur le territoire de sa commune lors de l'élaboration ou de la révision de sa carte communale ou de son PLU en fonction des quotas et des critères définis par le PADDUC.

Réponse du maître d'ouvrage:
Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 5 e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°4 (Courrier) Par Grossa
Avis PPA / dossier enquête
Madame le Maire indique que les documents mis à disposition sur le site sont complexes à lire et à comprendre ,car ceux-ci ne permettent pas de voir les ESA de manière très précise.
Elle a pris en compte les ESA connus sur le document initial du PADDUC….

Elle précise qu'il y a deux zones classées en ESA à l'intérieur de la carte communale qui nécessiteraient une modification car il s'agit de petites surfaces situées en face de l'église ou dans la partie basse du village, toutes cernées d'habitations, bâties ou en cours de construction.
Elle joint un tableau avec les coordonnées parcellaires et demande de déclasser ces parcelles de la zone ESA.

La demande de la commune semble légitime pour savoir si les "surface situées en face de l'église ou dans la partie basse du village toutes cernées d'habitations, bâties ou en cours de construction" comme indiquées par le maire ont bien été prises en compte par le Maitre d'ouvrage dans la modification de la carte des ESA.
La commission est en attente de la réponse en retour du porteur de projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°6 (Courrier) Par Arro
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire indique que sa commune avait fait une demande de modification des ESA par un mail en date du 13 Décembre 2018 et également via l'application de l'AUE le même jour.

Il constate que les modifications demandées n'ont pas été prises en compte et que des constructions sont présentes depuis plusieurs années sur le secteur, et que la seule extension possible du village, ne peut se faire que sur cette zone.
Les parcelles qui sont susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles (terrains accessibles avec proximités des réseaux) sont les suivantes : A 248, A 249, A 250, A 251, A 252, A 350 , B 182 , B 183, B 185, A 344 en partie bordure, B 456 en partie bordure, A 290 et A 291 (demande d'urbanisme en cours) .

Malgré l'absence de carte permettant d'établir une superposition, la commission souhaite connaitre la suite donnée aux déclarations de surfaces artificialisées complémentaires transmises par la commune au maitre d'ouvrage, notamment pour les constructions présentes depuis plusieurs années.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°7 (Courrier) Par Azilone d'Ampaza
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire indique que son village est soumis au régime du RNU, ce qui le satisfait.
Il répond au questionnaire sur les régularisations à prendre en compte dans le cadre de la révision.
Village d'Azilone : la maison 841 est à cheval sur un ESA B 322, 323, 362,324, située au cœur du quartier de la Sorbella et classée en espaces Naturels agricoles ou pastoraux. B 77, 76, 72, 69, il s'agit des cours des maisons du quartier de la Foata et classés espaces ressources pour le pastoralisme et l'agriculture traditionnelle.
Il est vrai que les caves de ces maisons servaient autrefois pour garder les chèvres et les poules, mais les temps ont changé. B 53 parcelle qui est coupée en deux au raz de la maison par un ESA. B 92

Maison qui est construite sur un espace naturel agricole ou pastoral Parcelles B 377 et 378 coupées en deux par un ESA. B 199, il s'agit de la route et du forage d'Azilone. 8 104 Espaces Naturels Sylvicoles ou pastoraux.
Village d'Ampaza: C 606, maison d'habitation (ancien moulin), classée ESA. C 281, C 11, C 23, C 789 maisons antérieures au Padduc et construites sur des ESA. C 309 en partie sur un ESA.
Les parcelles C 803, 804, 805 et 806 sont classées ESA alors qu'il s'agit de la zone de protection des captages d'eau potable d'Ampaza.
C 409, il s'agit de la vieille église romane de son chemin d'accès et de sa place. C 431, ancien cimetière de cette église faisant actuellement l'objet d'une donation à la commune pour y recréer le cimetière.
C 408 maison d'habitation classée ESA.

Malgré l'absence de carte permettant d'établir une superposition la commission souhaite connaitre la suite donnée aux déclarations de surfaces artificialisées complémentaires transmises par la commune au maitre d'ouvrage, et notamment les périmètres de protection des captages (immédiat et proche) incompatibles avec un usage agricole.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°8 (Courrier) Par Propriano
Avis PPA / dossier enquête

Monsieur le maire de Propriano indique que la commune de Propriano pour l'élaboration de son PLU a respecté l'ensemble des directives du PADDUC notamment celles relatives aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).
D'ailleurs, dans le cadre de la procédure de consultation des Personnes Publiques Associées pour l' arrêt du PLU, le Président du Conseil Exécutif a pris acte du respect des dispositions concernant les ESA, dans l'avis de la CTC en date du 19.09.2017 (il joint la copie de l'avis de la CDC en tant que PPA).
Pour lui la commune de Propriano, après compensation de terres équivalentes, présente 402 ha d' ESA, soit 8 hectares supplémentaires par rapport à la surface prévue initialement par le PADDUC.

Monsieur le maire fait confiance au Président du Conseil exécutif, au Président de l'AUE et à la collectivité de Corse, pour trouver le juste équilibre entre la préservation des terres agricoles vitales pour les générations futures et le développement économique et démographique de la Corse.

La commune appuie son argumentation sur son PLU qui fait l'objet d'une annulation avec un premier jugement du tribunal administratif car en l'espèce, les dispositions du PLU de Propriano s'écartaient de façon trop importante de l'objectif fixé par le PADDUC de préserver les espaces stratégiques agricoles, sans que cela soit justifié par la satisfaction d'autres objectifs fixés par le PADDUC.
La commune présente dans son courrier un extrait de l'avis PPA de la CDC sur les ESA qui concluait: "La justification de la transcription par le PLU des ESA du PADDUC est claire et paraît pertinente mais doit toutefois être plus étayée lorsque l'analyse SIG est insuffisante pour justifier du respect des critères des ESA et assurer la sécurité juridique du PLU."

En l'absence de réponses précises sur la consultation organisée par le maitre d'ouvrage, la commission souhaite savoir si des propositions formulées par la commune lors de l'étude du PLU ont été prises en compte dans la révision de la carte des ESA notamment les 45 ha en zone N ; et les 49 ha en zone U et AU, qui seraient pour partie déjà artificialisés.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°9 (Courrier) Par Quenza

Avis PPA / dossier enquête

Madame le Maire par un courrier en date du 24 septembre , déclare que les documents cartographiques du PADDUC sont trop imprécis pour donner un avis.

Elle souhaite impérativement connaître les numéros de parcelles précises impactées par les ESA. Elle signale que face à un réel déficit foncier, la commune a le projet d'acquérir les parcelles C 968, C 1002, C 1003 et C 792, dont 2 ha 800 sont constructibles.

Les parties agricoles de ces parcelles seraient conservées et toujours exploitées par l'agriculteur actuel, et la partie constructible serait vouée à la création d'un éco-lotissement réservé aux primo accédants, permettant l'installation de jeunes couples pour revitaliser le milieu rural combiné avec un projet commun entre la commune et l'agriculteur avec une irrigation traditionnelle par débordement de l'eau , en utilisant les techniques nouvelles du 20e siècle….

Ils ont également un projet de logements adaptés, dans le cadre de la Communauté de Communes sur les parcelles suivantes : C 955 côté sud et C 100, appartenant à la commune.

Madame le maire souhaite savoir si les projets communaux ne seront pas pénalisés à travers la modification n°1 du PADDUC .

La commission en l'absence d'éléments cartographiques exploitables souhaite savoir si le maitre d'ouvrage a pris en compte les demandes de la commune pour les parcelles prévues dans ses projets de développement, et attend en retour des réponses aux questions posées et une analyse de cet avis.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°30 (Courrier) Par Ghisonaccia
Avis PPA / dossier enquête

L'observation de la commune de Ghisonaccia se découpe en 3 parties :

- Partie 1 : l'évolution de la tache urbaine La commune a porté son attention sur les évolutions de la tache urbaine des principaux secteurs de son territoire, pour s'assurer que les artificialisations en rouge datent bien d'après octobre 2015. Plusieurs zones ont été identifiées comme existant avant le PADDUC et mis en évidence par la comparaison de photos aériennes de 2011 et de 2018. La commune demande que les zones entourées en rouge soient classées dans une catégorie « évolution avant PADDUC ».

-Partie 2 : Observations concernant les parties urbanisées. Dans cette partie, la commune identifie les erreurs de classification des zones ESA, en comparant des photos aériennes des zones concernées et la carte des ESA proposée dans ce projet. Les zones entourées de rouge correspondent à :
-Des zones artificialisées sur lesquelles les ESA empiètent -Des zones qui se trouvent isolées dans l'enveloppe de l'agglomération
-Des zones qui correspondent à des constructions existantes et des jardins et où la commune souhaite se développer. La commune identifie des campings, des parkings publics, une zone d'activité, la piste d'aviation de l'aérodrome, une piste d'aéromodélisme et de loisirs, un parc photovoltaïque et comptabilisés en ESA. La commune demande que les zones entourées en rouge ne soient pas classées en ESA. Elle s'interroge aussi sur la pertinence d'un tel classement.

- Partie 3 : Observations concernant les espaces naturels. La commune repère des espaces naturels, entourés de rouge dans le comparatif photos aériennes/espace ESA, dont la qualité des sols (marécages, zones humides, …) correspond à des ERC et à la ripisylves du Fium'orbu. La commune demande a ce que ces secteurs se soient pas classés en ESA et conservent leurs destinations d'espaces naturels.

Face à certaines constatations de bon sens comme par exemple un champ photovoltaïque ou un aérodrome, la commission invite le maître d'ouvrage à analyser techniquement les observations et propositions formulées par la commune et à en faire un retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°35 (Courrier) Par Venzolasca
Avis PPA
La commune de VENZOLASCA demande le retrait de la carte des ESA : des espaces bâtis , des espaces naturels classés en EBC au PLU , des terrains à forte pentes. Elle propose en contrepartie le classement en ESA de terrains à vocation pastorale. A l'appui de sa demande la commune fournit un document qui recense :
- dans la partie 2, les espaces " artificialisées" (fiches 11 à 16),
-dans la partie 3 les espaces naturels et/ou à forte pente (fiches 17 à 24),
-dans la partie 4 les espaces propices à l'élevage à inclure dans les ESA (fiche 26).
Chacune de ces zones fait l'objet d'une fiche permettant de les localiser sur la carte des ESA et de les illustrer par des photos aériennes.
La commission invite la Collectivité de Corse à analyser les propositions communales et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°37 (Courrier) Par Ajaccio
Avis PPA / dossier enquête
Le maire émet un avis défavorable au projet de cartographie et aux documents qui y sont liés.
Il transmet une délibération qui indique que :
- l'absence de données SIG ne permet pas d'apprécier si la nouvelle couche respecte scrupuleusement le critère de pente et si chaque ESA fait au moins 2500m2.
-des secteurs dépassent les 15% de pentes (de prime abord, seulement 1275ha (80%) d'ESA nouvellement proposés respectent le critère de pente de 15% et moins),
-la nouvelle cartographie proposée n'a pas intégré les ESA retenus par le PLU à approuver de la ville, pour plus de 1600ha
-des lotissements se retrouvent partiellement intégrés en ESA, comme c'est le cas aux Milelli, au domaine de l'Olmo, à Arbajola, à San Biaggio, à Suartello ou à Acqua Longa.
-que ces terrains n'ont aucune potentialité agronomique et faussent les surfaces indicatives d'ESA à prendre en compte pour le PLU.
- le conseil municipal a émis un avis favorable à une concertation approfondie entre la Ville et la CdC aux fins d'établir une cartographie des ESA utiles à une politique agricole audacieuse, y compris en zone urbaine.

Pour se prononcer, la commission souhaiterait connaitre la suite donnée sur la demande de précisions présentée par la commune et sur la proposition de concertation indiquée.
Par ailleurs la commune ayant approuvé son projet de PLU qui pour l'instant ferait l'objet d'un recours, la commission aimerait néanmoins connaitre la position du maitre d'ouvrage sur les surfaces prévues en ESA sur ce document qui sont sur certains secteurs différentes par rapport à la carte des ESA qu'il propose.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°38 (Courrier) Par Alata
Avis PPA / dossier enquête
? Avis défavorable sur la cartographie des ESA 2019, notamment pour les zones constructibles du PLU, (hors Bellaranda). La commune propose :
- le maintien de la constructibilité telle que définie au PLU de 2006 sur l'ensemble des zones U, AU et 2AU, (hors zone de Bellaranda pour 14.5 ha) ;
- l'intégration, au titre de la compensation, dans les ESA 2019 de tout ou partie des parcelles situées en zone A ou N non répertoriées en ESA et dont la pente est inférieure à 15%, pour une superficie de 403 ha .

Argumentaire au regard du PLU : pas de grosses interrogations pour les 628 ha en zone A ou N mais incohérences pour les 101 ha en zone U :
- 41 ha avec une pente supérieure à 15% et sans eau agricole ; plus de la moitié de ces 41 ha est située en stricte continuité du bâti existant ;
-60 ha avec une pente inférieure à 15% mais non desservis en eau agricole ; leur positionnement est en stricte continuité du bâti existant voire, pour certains, totalement cernés par l'urbanisation,
-2 zones stratégiques autour du Col du Pruno et du pôle d'animation de Trova, sont directement impactées pour près de 8 ha.
- le classement en ESA pour 5 ha de la zone sportive US de Griggiola est problématique.
-la Municipalité souscrit au classement en zone ESA 2019 des zones 2AU et AUC de Bellaranda pour une superficie de 14,5 ha, et propose de les classer en zone A.
*Commentaires CE jan 2020 : absence d'éléments cartographiques de la commune : il serait nécessaire d'avoir une transposition des zones évoquées par superposition sur la carte des ESA ? ? Complément OBS N° 700 : la commune fournit 2 cartes :
-l'une permet d'identifier les intersections entre les ESA et les zones A du PLU
-l'autre positionne les 101 ha proposés au retrait des ESA situées en zones U, AU ou 2AU du PLU avec identification des pentes > ou < à 15%
Les cartes permettent d'une part d'identifier des espaces de compensation possibles proposés par la commune au regard de ses zones A du PLU, et d'autre part les espaces proposés au retrait au regard des zones U, AU ou 2AU. La demande communale paraît pertinente tant au niveau de l'argumentaire que de la cartographie, l'analyse du porteur de projet à cet avis est attendue en réponse.
(Notes : Doc N°2 impossible à ouvrir, renvoyé en PDF dans l'OBS N°700 / Doc N° 3 = avis PPA oct 2019, avec AR de l'AUE et renvoi de la commune en mars 2020)

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°53 (Courrier) Par CC Costa Verde
PPA fond de dossier : défavorable sans arguments

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°55 (Courrier) Par Cervioni
PPA fond de dossier: les éléments fournis ne permettent pas à la commission de statuer.
un éclairage de l'AAUE serait bienvenu

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°58 (Courrier) Par Chisa
Avis PPA
Le maire de CHISA considère que la carte des ESA est inexploitable en l'état car son échelle ne lui permet pas « localiser les ESA implantés sur la commune ». La réponse du maire illustre le « décalage » entre le raisonnement à l'échelle locale qui se fait le plus souvent au niveau des parcelles et la cartographie des ESA au 1/50000.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°63 (Courrier) Par Prunelli di Fium'Orbu
Avis PPA / dossier enquête Avis défavorable sans arguments.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°1036

Observation n°67 (Courrier) Par Loretto di Casinca
PPA / fond de dossier
défavorable car se disant dans l'incapacité de rapprocher la carte des ESA de la réalité cadastrale.
joint des observation de propriétaires contestant les ESA lors de l'EP Padduc de 2015.
il serait nécessaire d'analyser cette observation afin de permettre à la commission de se faire un avis à minima sur la réclamation individuelle

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°79 (Courrier) Par Porto Vecchio
Avis PPA / dossier enquête
Mr le Maire rappelle que seules les cartographies diffusées au public, et zoomées à une échelle de 100 % seulement, sont opposables aux documents d'urbanisme et aux autorisations individuelles. La nouvelle approbation de la cartographie des ESA résulte du contentieux initié par la commune de Porto-Vecchio.
Que le rapporteur public de la cour administrative d'appel de Marseille a rappelé que le principe de compatibilité, prévu et mis en avant par les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives au PADDUC, doit prévaloir en toutes circonstances.
Et il a également rappelé qu'un document régional tel que le PADDUC ne peut imposer des formalités non prévues par le code de l'urbanisme.
Que ne sont obligatoires ni le DOCOBAS, ni le respect de la superficie minimale d'ESA par commune.

En dépit de la rédaction très impérative du règlement du PADDUC sur ces deux points, la commune souhaiterait donc qu'il soit mis un terme à cette discordance, qui peut être source de confusion, et qu'il soit rappelé, dans les dispositions règlementaires relatives aux ESA, et par une phrase générale, que « les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PADDUC.
Ce rapport de compatibilité n'est pas un rapport de conformité, et les documents d'urbanisme peuvent s'écarter des dispositions réglementaires relatives aux ESA, et de la cartographie, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à leurs orientations fondamentales».

Ils en ressort que de nombreuses distorsions apparaissent entre la réalité du territoire et la carte du PADDUC (constructions existantes, terrains artificialisés, ...). La carte proposée pour la modification tend à corriger certaines de ces erreurs.
Elle soustrait 36 Ha de terrains artificialisés des périmètres des ESA de la carte du PADDUC de 2015. Au-delà de ces 36 Ha, beaucoup de constructions existantes n'y sont pas encore prises en compte, sans compter les projets de permis de construire ou d'aménager en cours de validité et souvent déjà réalisés.
La commune souhaite qu'il soit tenu compte de ses remarques et de son travail. Il lui paraît souhaitable et nécessaire qu'il soit, cette fois, et contrairement à ce qui s'est passé en 2015, tenu compte de l'avis des communes.

A titre d'exemple, l'unité foncière du complexe sportif municipal du secteur du Prunello, qui est située dans le périmètre du secteur d'enjeu régional (SER) de Porto-Vecchio dans le PADDUC, est en grande partie grevée par un ESA.
Enfin, il s'interroge sur la cohérence du classement en ESA de nombreux petits espaces parfois très petits, entremêlés dans du tissus urbain existant et qui forment une sorte de constellation d'îlots isolés, espaces résiduels d'entités agricoles anciennes et il considère que de si petites parcelles, entourées d'espaces artificialisés, ne pourront être restituées à l'agriculture.
Selon son analyse une centaine d'hectares classés en ESA du PADDUC ont une pente supérieure à 15%, et plusieurs centaines d'hectares correspondent à des espaces forestiers, sans réelle valeur agronomique des sols.

La commune a engagé l'étude d'un DOCOBAS menée en parallèle avec l'élaboration du PLU, cette étude permettra de délimiter des ESA. Il présente la carte issue du DOCOBAS et il souhaite qu'elle soit prise en compte dans une phase de concertation à venir.

Pour se prononcer, la commission souhaiterait connaitre la position du maitre d'ouvrage sur l'interprétation par la commune du jugement et du règlement du PADDUC concernant les ESA.
En l'absence de cartes superposables , la commission aimerait savoir si les données transmises par la mairie sur la régularisation de l'artificialisation ont bien été prises en compte ; et enfin connaitre l'avis du maitre d'ouvrage sur les problémes de compatibilité des sols apparemment intégrés en ESA mais annoncés comme ayant une pente supérieure à 15% ou avec une valeur agronomique contestée.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°82 (Courrier) Par Renno
Avis PPA / dossier enquête
Madame le maire conteste la classification ESA de nombreuses parcelles de sa commune sans explications ni argumentations précises.

Malgré l'absence d'arguments précis sur la situation des parcelles qui pour la plupart ne semblent pas être artificialisées, la commission souhaite savoir si le maitre d'ouvrage a, avec ses outils cartographiques répondu, même partiellement à la demande de la commune, et sinon d'apporter des réponses en retour à la présente observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

cette observation sollicite un « déclassement des ESA » mais n'avance pas d'argument mettant en cause la cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte, et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte

des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°86 (Courrier) Par Santa Lucia di Moriani
Avis PPA
Le maire de SANTA LUCIA DI MORIANI prend acte des modifications intervenues après la consultation réalisée par l'intermédiaire d'un logiciel géomatic ; ces modifications ont conduit à réduire les ESA de 14 ha (passage de 211ha à 197 ha); toutefois, il considère que le projet soumis comporte encore des erreurs d'appréciation tant sur la prise en compte des "espaces bâtis" que sur celle des "espaces naturels et des fortes pentes". Le dossier est constitué d'un document photographique et cartographique de 19 feuillets illustrant et précisant les demandes de modifications présentées par la commune à savoir :
- prise en compte des espaces bâtis (cf feuillet 5, 7, 9,11...),
-déclassement de certains ESA pour classement en zone naturelle compte tenu notamment des pentes (cf partie 2). Les éléments fournis par la commune paraissant exploitables, la commission invite le maître d'ouvrage à étudier les demandes de modifications et à lui faire retour.

éponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°88 (Courrier) Par Santa Maria Poggio
Avis PPA
L'avis défavorable émis par la commune de SANTA MARIA POGGIO n'est assorti d'aucune proposition ou demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°100 (Courrier) Par Villanova

Avis PPA / dossier enquête
Mr le Maire indique que l'application du critère de pente exclut, selon son analyse, près de 74 hectares d'espaces qui ne rentrent pas dans la définition des ESA du PADDUC puisqu'ils présentent des pentes supérieures à 15 %.
La commune est prête à collaborer avec les services régionaux compétents afin de parvenir à la bonne retranscription des orientations du PADDUC sur son territoire.

La commission souhaite connaitre la suite donnée à la proposition modificative faite par la commune notamment sur la potentialité de certaines parcelles qui ne rempliraient pas le critère de pente inférieure à 15 % prévue par le PADDUC.
Par ailleurs, la commission souhaite savoir si la proposition de collaboration faite par la commune a été prise en compte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°256 (Email) Par mairie de Casalabriva
Mail CE Complément à l'observation N°1, courrier intégré à l'Avis PPA et traité avec l'observation N°1.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°1 .

Observation n°453 (Email) Par Mairie de Pianottoli-Caldarello

Publilégal N°270

En complément de l'observation N° 3, le maire de Pianottoli renvoie ses courriers et tableaux de juillet 2019, et les complète :

*d'un courrier du 25.09.2019 au Président de l'AUE, signifiant qu'il n'a pas trace de la consultation du 10 juillet 2019 concernant la modification du PADDUC ;

*de 25 pages de cartes, par zone (village et hameaux) superposant les espaces ESA, et les parcelles communales, objet de l'artificialisation dont il est fait état dans les tableaux d'ores et déjà transmis dans l'OBS N°3. Ces cartes font apparaître le bâti, les permis d'aménager et de construire.

A la lumière de ces éléments cartographiques, et en complément de la demande de l'OBS N° 3 à analyser, la commission souhaiterait une étude poussée des propositions formulées par la commune de Pianottoli.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et

la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°510 (Email) Par mairie de bonifacio
Publilégal N°319
La commune de Bonifacio a déposé un avis PPA / dossier d'enquête publique (observation N° 46) et 6 observations (510, 512, 514, 515, 566 et 842) rattachées à la N°510.
Les 6 observations reprennent des cartes et photos, et 2 courriers identiques intégrés, pour plus de compréhension, à la présente observation N°510.
Les observations correspondent principalement à une contribution d'artificialisations à prendre en compte et de proposition d'échanges de parcelles à classer en ESA.
?En matière d'artificialisation :
*Ld Santa Manza – Sections J et N – (cf. Cartographie 1) Un lotissement a été érigé, le secteur perd ainsi ses caractéristiques d'ESA.
*Ld Musella – Section J - (cf. Cartographie 2 et Photographie 2). Toutes les parcelles situées de part et d'autre de la RD60 font partie de la Zone Artisanale (ZA) de Musella, sur laquelle sont érigés des milliers de m² de hangars (cf. cerclage rouge). Par conséquent, cette zone ne peut être considérée comme un espace stratégique agricole. De plus, dans la partie nord de la ZA de Musella, un lotissement a été érigé, ainsi cette unité foncière ne peut plus revêtir les caractéristiques d'un ESA (cf. cerclage bleu)
*Ld Baccosa – Section I – (Cartographie 5 et Photographie 5). Depuis plusieurs dizaines d'années, cette zone est urbanisée et les ESA repris sur la carte sont en fait des parcelles sur lesquelles des maisons ont été construites. L'entièreté de la parcelle est anthropisée et a par conséquent perdue toute valeur d'ESA.
?En matière de développement potentiel :
*Ld Campagro – Pomposa – Sections I et J - (cf. Cartographie 3). Ce secteur grandement urbanisé comporte quelques dents creuses, ayant perdu toutes les caractéristiques d'ESA, la Commune souhaite les combler.
*Ld Saint Julien – Section K - (cf. Cartographie 8 et Photographie 8). Saint Julien possède les caractéristiques d'une zone urbanisée et non celles d'un espace stratégique agricole. En effet, avec ses nombreuses constructions, Saint Julien se situe dans le prolongement de la ville dont l'assainissement est relié au collectif. De même, la Ville, dans une démarche de protection en faveur du patrimoine urbain, par le biais de la constitution d'un site patrimonial remarquable (substitution de la ZPPAUP) a englobé le secteur de Saint Julien, démontrant son urbanisation.
*Ld Padulu – Sections AE et D et G - (cf. Cartographie 9). Ce secteur déjà urbanisé contient quelques dents creuses que la commune tient à combler.
?En matière de potentialité agricole suivant les critères définis :

*Ld Carciarone – Marcellara Sections I et O (Route de Canetto) (cf. Cartographie 4 et Photographie 4). A la vue de l'urbanisation ancienne et de la pente du terrain supérieur à 15%, il apparaît que quelques parcelles actuellement en ESA n'ont pas les caractéristiques voulues.
*Parmentile – Gamba Grossa – Section C et I - (cf. Cartographie 6). Bien que ces terrains aient moins de 15% de pente, ces derniers à la vue des données agronomiques, n'ont aucune potentialité agricole.
*Ld Cavallo Morto – entrée de ville – Sections D et I - (cf. Cartographie 7). En bordure de la RT10, enchâssée entre de nombreuses habitations et des pierriers, cette zone n'a aucune caractéristique d'ESA.
?En matière de terrains proposés pour un classement en ESA :
Dans le même temps, la commune a engagé des démarches avec les agriculteurs locaux afin de pouvoir éventuellement compenser les secteurs déclassés.
Ainsi, il en ressort que les secteurs suivants revêtent des caractéristiques d'ESA :
- Cardicciola (cf. Cartographie A5) Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA
- Plateau de Stencia (cf. Cartographie A6)
Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA à l'ouest de l'ESA existant sur la cartographie du PADDUC, de Stencia sur une grande partie du plateau qui a une pente inférieure à 15% et une forte potentialité agricole. Cette partie du territoire pourrait servir de base à l'installation de jeunes agriculteurs :
- I Frasseli (cf. Cartographie A7) Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA. Un secteur d'environ 8 hectares à moins de 15% de pente et forte potentialité agricole
Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA sur tous les secteurs suivants :
- Balistra (cf. Cartographie A4)
- Filetta (cf. Cartographie A3)
- Pierre nove (cf. Cartographie A8)
Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA jusqu'au trait matérialisant l'espace proche du rivage sur la cartographie du PADDUC.
- Musella – Canali (cf. Cartographie A2)
- Fontanaccia - Pian delle fosse (cf. Cartographie A9)
Les agriculteurs préconisent l'ajout d'ESA dans le prolongement de l'ESA existant sur la cartographie du PADDUC, derrière le stade de Musella jusqu'à Cavallo Morto appelée « vallée de Fontanaccia ».
- Chapelle St Martin (cf. Cartographie A1)
- Marina di Fiori (cf. Cartographie A10)

La commission estime que les arguments produits par la commune semblent pertinents et à l'échelle de la carte ESA. Elle demande au maître d'ouvrage de se positionner sur les propositions de la commune et sur les déclarations d'artificialisation, … lesquelles ont peut-être été prises en compte pour l'élaboration de la nouvelle carte, ce que la commission ne peut pas vérifier à partir de la carte au 1/50.000° produite au dossier d'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°46

Observation n°512 (Email) Par mairie de bonifacio
Publilégal N°321 Complément aux observations N°46 et 510 de la mairie de Bonifacio : éléments à analyser dans le cadre de la réponse à l'observation N° 510.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°46

Observation n°514 (Email) Par mairie de bonifacio

Publilégal N°323 Complément aux observations N°46 et 510 de la mairie de Bonifacio : éléments à analyser dans le cadre de la réponse à l'observation N° 510.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°46

Observation n°515 (Email) Par mairie de bonifacio

Publilégal N°324 Complément aux observations N°46 et 510 de la mairie de Bonifacio : éléments à analyser dans le cadre de la réponse à l'observation N° 510.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°46

Observation n°566 (Email) Par mairie de bonifacio

Publilegal N°368 Complément aux observations N°46 et 510 de la mairie de Bonifacio : éléments à analyser dans le cadre de la réponse à l'observation N° 510.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°46

Observation n°700 (Email) Par Mairie d'ALATA

Mail CE

Eléments cartographiques complémentaires apportés par la commune à son avis PPA d'octobre 2019 cf. traitement OBS N° 38.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°38 .

Observation n°842 (Courrier) Par Le Maire de Bonifacio

CDC-Courrier boite postale n°78 Complément aux observations N°46 et 510 de la mairie de Bonifacio : éléments à analyser dans le cadre de la réponse à l'observation N° 510.

Observation n°5 (Courrier) Par Monaccia d'Auléne

PPA / dossier d'enquête :

Monsieur le maire indique par un courrier en date du 22 juillet 2019 que ses précédents courriers en date du 13/12/2018, du 20/12/2018 et du 13/03/2019 n'ont pas été pris en compte.

Ils comportaient :

• l'intégralité des documents d'urbanisme en cours de validité

• les documents d'urbanisme intégrant les constructions existantes depuis plusieurs années

• l'étude établie par les services de la DDTM, qui permettait de localiser 638 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles en grande partie hors du périmètre de la Carte Communale.

Le maire indique que certains documents fournis n'ont pas été pris en compte ; aussi la commission serait désireuse d'avoir une analyse des contributions antérieures afin d'éclairer son avis.

La carte produite ne serait compréhensible que par superposition avec celle des ESA, et il serait nécessaire de connaitre les estimations de surfaces différentes et communes à celles des ESA, pour évaluer la proposition de 638 ha (évaluation DDTM) contre 275 ha proposée par le PADDUC : ce sont également les éléments attendus en retour par la commission.

"Réponse de la Collectivité de Corse:
Cette observation de la commune soulève trois sujets:
- la prise en compte des contributions et avis des personnes publiques associées transmis au cours de l'élaboration du projet de modification du PADDUC puis sur le projet de modification;
- la prise en compte des documents d'urbanisme opposables pour l'établissement de la carte des ESA du PADDUC;
- la prise en compte de l'artificialisation des sols.
De manière générale, elle pose aussi la question de la prise en compte de propositions alternatives de carte des ESA par les communes dans les cartes du PADDUC.

Ces sujets sont communs à d'autres observations et il leur est donc répondu à travers le rapport en réponse aux observations.
Ainsi, il est exposé au paragraphe 3 relatif à la compréhension du dossier d'enquête comment la carte a été établie: quelles en ont été critères et les données sources, et comment ont été prises en compte les contributions des communes qu'a sollicitées la Collectivité de Corse pour établir la carte. Il est précisé dans ce même paragraphe, la distinction entre la contribution en amont à l'élaboration de la carte, qui a permis, pour partie, d'établir le projet de carte, et l'avis sur le projet de carte une fois établi, qui doit alors être joint au dossier d'enquête publique.
S'agissant des documents d'urbanisme, la Collectivité de Corse rappelle aux paragraphes 3.2, 4 et 5 de ce même rapport, les raisons qui excluent de tenir compte des zones constructibles des documents d'urbanisme pour établir les cartes des ESA du PADDUC, en particulier lorsqu'elles lui sont antérieures, tout en rappelant les marges de manoeuvre qu'implique le rapport de compatibilité entre ces documents et le PADDUC, qui permet aux communes de délimiter à leur échelle, et de manière donc plus précise et pertinente, les espaces correspondants aux critères des ESA, et les zones de densification et d'extension de l'urbanisation, qui trouveront leur place dans un document d'urbanisme révisé pour tenir compte des changements législatifs intervenus ces dernières années et compatible avec le PADDUC.
Enfin concernant l'actualisation de la tache urbaine, le paragraphe 3 du rapport précise les éléments pris en compte et le paragraphe 8 détaille les ajustements qui peuvent être opérés pour tenir compte de l'enquête dès lors que les aménagements pointés sont effectivement documentés par la commune ou visibles sur les dernières photos satellites, et constitutifs de la tache urbaine, ce qui exclut, d'une part, les constructions isolées et d'autre part, les autorisations d'urbanisme qui n'ont pas encore été mises en oeuvre mais qui pourront toujours l'être dans leur délai de validité (cf. paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations sur ce sujet spécifique des autorisations d'urbanisme)."

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse du maître d'ouvrage à cet avis PPA bien que plus détaillée et moins stéréotypée que d'autres réponses reste très générique .

Il ne tiens pas vraiment compte des éléments factuels de l'observation , et renvoie comme pour la plupart de ses réponses aux observations , vers différents paragraphes de son rapport .
Dans ces conditions la commission ne peut individualiser son avis et renvoie le lecteur à ses conclusions motivées, qui sont en conséquence obligatoirement générales.

Observation n°10 (Courrier) Par Sarténe
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire par un courrier en date du 2 septembre 2019 informe l'agence que sa commune ne valide pas les modifications apportées.
Il demande de bien vouloir revoir le classement des Espaces Stratégiques Agricoles situés : 1. Lieu-dit ARIALE (projet agrigolf) 2. Lieu-dit Serraggia 3. Lieu-dit Orasi 4. Lieu-dit La Castagna 5. Lieu-dit Santa Barbara.
Et il souhaite être tenu informé des évolutions de ce dossier.

La commission reconnait le manque de précisions et d'argumentations sur la demande présentée par la commune.
Néanmoins pour se prononcer, la commission souhaiterait connaitre la position du maitre d'ouvrage sur le positionnement des projets de la commune (par exemple, le projet agrigolf) vis-à-vis de la carte des ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°11 (Courrier) Par Sotta
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire indique que le projet de la nouvelle carte des ESA ne tient pas ou peu compte des éléments adressés lors de la première consultation (logiciel pour mise à jour de l'artificialisation depuis l'approbation du PADDUC), et de nombreuses zones communales restent impactées par les ESA (constructions réalisées ou en cours, permis purgés de recours), comme le centre bourg, et certains hameaux.
La commune lance la révision de son PLU et sa mise en compatibilité avec le PADDUC, qui fera l'objet d'une délibération en octobre.

En l'absence de cartes et du détail des parcelles et des zones concernées, qui permettraient une superposition avec le projet de carte des ESA, la commission souhaiterait connaitre la suite donnée aux déclarations de surfaces artificialisées transmises par la commune au Maitre d'ouvrage ; de disposer de données cartographiques, et d'une analyse de cette demande.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°13 (Courrier) Par Serriera

Avis PPA / dossier enquête

? La commune propose une nouvelle cartographie des ESA qui compte également 12 ha d'espaces à préserver en tant que tels, en s'appuyant sur les postulats de pentes inférieures de 15% et présentant des potentialités agraires. Le projet de zonage ESA ne semble pas prendre en compte des zones urbanisables du POS en vigueur lors de l'approbation du Padduc, ni les périmètres urbanisables (zones U et AU) du PLU opposable de la commune... La commune ne saurait se satisfaire des ESA proposés car ils empiètent sur les espaces urbanisables et ils affectent les opportunités de développement de la commune, à cause des risques naturels (Eboulis, submersion marine, inondation), des mesures de protection de l'environnement (ERC, site classé, site inscrit, site NATURA 2000, ZNIEFF) qui annihilent toute velléité d'urbanisation de l'espace littoral et arrière-pays littoral ; la commune souligne aussi une topographie contraignante (seulement 88ha d'espaces couverts par des pentes de moins de 15% soit 2,3% du périmètre de la commune).

?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne (frein au développement, prise en compte des zones urbanisables, bâti...) Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 1 carte reprenant le scénario de la commune ?Commentaires CE : Carte ESA 2019 : 12 ha Contre -propositions de la commune de Serriera dans avis PPA (juillet 2019) : 12 ha -L'AUE dans sa carte, identifie également à 12 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 7 ha / ESA créés dans contre proposition = 5 ha) Il conviendrait que la CDC apporte une analyse plus étayée des propositions d'échanges d'espaces demandés par la commune, selon leur localisation et leur situation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°15 (Courrier) Par Bastelica
Avis PPA / dossier enquête
? ESA (AUE) : 220 ha. / ESA proposition commune de Bastelica : 227ha
Afin de se rapprocher du chiffre affiché par le Padduc, la commune a croisé les pentes à 15% et les espaces présentant des potentialités agro-sylvo-pastorales, et a détouré les bâtiments, les voiries, les cours d'eau et à fortiori les zones de la carte communale opposable. Le chiffre de 227 ha tient compte du périmètre de la carte communale opposable, des bâtiments, de la voirie et des cours d'eau. Aussi, la commune de Bastelica souhaite mettre en compatibilité le PADDUC avec son document d'urbanisme opposable depuis 2015 et pour ce faire retirer les ESA alors inscrits dans le périmètre constructible de la carte communale (tel p. 48 du livret IV du Padduc). La commune ne dispose que de 3 secteurs urbanisables (village, hameau de Radicale, Vignola) et ne saurait accepter de les remettre en question car ils constituent les seules opportunités de développement en respect des dispositions de la loi montagne et du PADDUC. Ces secteurs ont fait l'objet d'un classement en tant que zone urbanisable de la carte communale. Le chiffre attendu par le PADDUC pour la commune s'élève à 220 ha et il est proposé certes une dispersion différente mais respectant les postulats inscrits au PADDUC avec 7 ha supplémentaires
? Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelle non précisée), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de nouvelle dispersion par la commune ; il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées
?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 1 carte reprenant a priori la proposition de la commune
?Commentaires CE : l'AUE, dans sa carte, identifie à 228 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 88 ha / ESA créés dans contre proposition = 140 ha), soit quasi la surface proposée par la commune dans l'avis PPA (227 ha), et semble correspondre à la carte page 3 du dit avis. La carte de l'AUE permet de constater que la dispersion communale proposée est différente de la carte ESA 2019. Par exemple, un secteur assez grand au sud du village (surface non précisée) est proposé comme ESA par Bastelica (arguments : pente < 15% et potentialités agraires).

Des éclairages et des analyses complémentaires seraient nécessaires pour mieux comprendre l'ensemble des éléments proposés par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°16 (Courrier) Par Eccica Suarella
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 518ha. ESA proposition commune d'Eccica-Suarella : 534ha (344ha en respectant les pentes inférieures à 15%)
Les surfaces cumulant les pentes inférieures à 15% couplées aux potentialités agro-sylvo-pastorales et à l'agriculture (1982) ne semblent pas atteindre 518 ha comme l'a retenu le Padduc pour la commune d'Eccica-Suarella mais moins de 372 ha en retirant les bâtiments, les voiries, les cours d'eau, et moins de 301 ha en retirant les secteurs constructibles de la carte communale opposable, ce qui rend impossible la mise en compatibilité en termes d'urbanisme entre les ESA de la commune et le volume retenu par le Padduc .
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA des pentes de moins de 15% sur de multiples secteurs (alors que sur d'autres, la pente inférieure à 15% n'est pas retenue malgré des potentialités agraires), le cumul des pentes de moins de 15% croisé aux potentialités agricoles , et à la dispersion du bâti, d'espaces artificialisés (bâtis), de certains équipements publics

(crèche, stade, city stade), des zones constructibles de la carte communale opposable, des perspectives d'aménagement retenues par le PLU en cours d'élaboration. ?Commentaires CE jan 2020 (il manque du contenu dans zone de texte « contre proposition » page 3 du document de la commune) : extraits cartographiques pas à la même échelle (échelle non précisée), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il est difficile d'identifier clairement les surfaces proposées au retrait, aux ajouts, aux échanges. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA.

?OBS N°120 : dossier initial + carte complémentaire de la commune avec limites parcellaires et tâche jaune correspondante à la contre-proposition des 534 ha (a priori, car scénario non précisé)

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans prise en compte des pentes < 15%)

?Commentaires CE : l'AUE dans une 1ère carte, identifie à 537 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 418 ha / ESA créés dans contre proposition = 119 ha) . Dans une 2ème carte, l'AUE identifie à 346 ha l'autre contre-proposition de la commune incluant les pentes supérieures à 15% (ESA communs = 286 ha / ESA créés dans contre proposition = 60 ha). On est proche dans les 2 cas de ce que propose la commune en termes de surface dans les 2 scenarii, mais les dispersions sont différentes, comme par exemple dans la partie extrême Est de la commune, ou à l'Ouest secteur Mulicciola.

Cette observation mérite des éclairages et un examen plus détaillé des scenarii proposés par la commune, et des retours appropriés zone par zone pour mieux appréhender les propositions formulées.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°18 (Courrier) Par Figari
PPA / dossier d'enquête :
ESA dossier d'enquête : 2071ha / ESA proposition commune de Figari : 2213ha (tenant compte des pentes inférieures à 15% + potentialités agraires + zones irrigables) à noter que ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable mais qu'ont été sortis les bâtiments, la voierie et les cours d'eau et la planification retenu par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Dans le cas contraire, le chiffre serait amoindri et ramené à 2172 ha.
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA de croisement des données (pentes de moins de 15%, potentialités agraires, espaces irrigables sur de multiples secteurs, alors que sur d'autres, les pentes inférieures à 15% ne soient pas retenues malgré des potentialités agraires), d'espaces artificialisés (bâtis), de certains équipements socio-économiques (zone d'activités économique de Cardo, complexe sportif, CLSH …), des zones constructibles de la carte communale opposable depuis mars 2007, de l'emprise des projets d'aménagement soutenus et portés par le décideur public et notamment la Cdc elle-même (notamment travaux engagés de la bretelle de contournement du village de Figari vers l'aéroport, projets d'extension des infrastructures aéroportuaires - piste, parkings et zones de roulage -, projet de ZAE de Cardo inscrit au Padduc), des perspectives d'aménagement retenues par le PLU en cours d'élaboration (avec l'AAUE personne publique associée), de la zone agricole protégée de Figari (ZAP)
Commentaires CE janvier 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications par la commune et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées
OBS 298 et 306 : dossier initial + carte complémentaire de la commune avec contre proposition en jaune. La commune regrette la non prise en compte des éléments de ses propositions dans la carte ESA
Contre -propositions de la commune dans avis PPA (oct 2019) : 2213 ha (en respectant les pentes inférieures à 15%)
Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : carte identifiant, a priori, la contre proposition de la commune
Commentaires CE : l'AUE dans la carte fournie, identifie à 2228 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 1414 ha / ESA créés dans contre proposition = 814 ha), soit un écart de 15 ha par rapport à la proposition de Figari.
La carte complémentaire fournie par la commune (février 2020), ne permet pas d'identifier les surfaces proposées en retrait, ajout ou échanges par rapport à la carte ESA 2019.
Cette observation mérite des éclairages techniques sur les éléments à partir desquels l'AUE a identifié les surfaces proposées par la commune, notamment le différentiel de 15 ha, ainsi qu'une étude plus poussée et une analyse plus fine de la proposition de Figari, secteur par secteur (SER, villages...).

Réponse de la Collectivité de Corse:

La commune de Figari demande à la Collectivité de localiser les ESA du PADDUC tels qu'elles les a délimités dans son projet de PLU. Comme exposé aux paragraphes 3.2 et 4 du rapport en réponse aux observations, les cartographies que les communes demandent d'intégrer au PADDUC sont des cartographies établies à l'échelle parcellaire, souvent dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme et en tenant compte de leur parti d'aménagement. Aussi, elles trouvent leur place dans ces documents communaux ou intercommunaux d'urbanisme, dans le rapport de compatibilité avec le PADDUC, mais ne peuvent être assemblées dans la carte régionale des ESA du PADDUC, qui ne peut résulter de la juxtaposition des projets communaux.

En outre, le rapport en réponse aux observations rappelle:
- que le rapport de compatibilité diffère de celui de conformité (qui correspond à une stricte identité), et laisse une marge importante aux communes pour apprécier à leur échelle les critères du PADDUC mais également pour faire valoir leur propre parti d'aménagement et délimiter les extensions de l'urbanisation nécessaires;
- qu'intégrer les délimitations établies par les communes à leur échelle, telles qu'elles présenteraient dans leur PLU (ou carte communale), à la fois inverserait la hiérarchie entre ces documents et le PADDUC, et créerait un rapport de conformité entre eux, qui ne laisserait donc pas la place dévolue au SCoT;
- que le PADDUC ne cartographie pas les extensions de l'urbanisation mais en pose seulement les principes de localisation, ce qui implique que ces extensions, lorsqu'elles sont nécessaires, se feront dans des espaces identifiés comme ESA (jaune), ERPAT (orange) ou ENSP (vert) dans les cartes du PADDUC au 50 000e et 100 000e mais délimités différemment pat le PLU, sans que cela soit un motif d'incompatibilité avec le PADDUC.

À travers les exemples de Plans Locaux d'Urbanisme récemment approuvés, le rapport en réponse aux observations s'efforce d'illustrer le rapport de compatibilité avec le PADDUC.
En outre s'agissant de projets d'aménagement ponctuels tels que des équipements ou infrastructures publiques, des zones d'activité,..., le rapport précise également qu'ils ne sont pas intégrés à la carte régionale, même lorsqu'ils sont portés par la Collectivité de Corse, compte tenu de la nécessité, au regard des règles en vigueur, d'établir divers scenarii, d'évaluer leurs impacts à tous point de vue (environnemental, économique sur les activités existantes, financier vis à vis des coûts...) et de l'incertitude qui pèse donc sur l'emplacement final et la réalisation de ces aménagements. Il rappelle cependant également qu'ils ne sont pas compromis pour autant mais que différentes procédures peuvent être mises en œuvre en vue de leur réalisation, à travers des documents locaux de planification ou sans.
Le rapport en réponse aux observations expose également les limites de la tache urbaine figurant dans les cartes du PADDUC, en indiquant que les formes d'artificialisation des sols communiquées à travers l'enquête publique à la Collectivité de Corse et qui entrent dans l'établissement de la tache urbaine seront prises en compte pour mettre à jour cette tache.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission estime ces éléments de réponse pertinents, tant sur les rapports de compatibilité et de conformité avec les documents locaux d'urbanismes, que sur les projets d'aménagement ou la mise à jour de la tache urbaine qui prendra en compte les données transmises pendant l'enquête sur l'artificialisation des sols.
Ils éclairent la demande de la commune de Figari, et la commission espère que les dispositions précisées et les engagements annoncés seront suivis des faits.

Les sujets évoqués ici sont également et plus généralement repris dans les conclusions motivées.

Observation n°19 (Courrier) Par Lecci

PPA / dossier d'enquête.

?ESA (AUE) : 387ha / ESA proposition commune de Lecci : 509 ha bruts (hors zones U & AU du PLU opposable de 2007)

Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre des zones U & AU du PLU opposable mais ont été sortis les bâtiments, la voirie et les cours d'eau et la planification retenue par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Dans le cas contraire, le chiffre serait ramené à 410 ha.

La commune de Lecci propose donc un nouveau périmètre qui reprend les postulats du Padduc et couvre 6% d'ESA en plus du chiffre retenu par le document régional (entre 410 ha et 509 ha contre 387 ha). Plus de 23 ha ont été ajoutés (environ +6%) en compensation des espaces ouverts à l'urbanisation par rapport au document précédent sans pour autant impacter les zones urbanisées et les aires bâties.

+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA du croisement des données (pentes de moins de 15%, potentialités agraires et présence d'un réseau d'irrigation), des ERPAT, d'espaces artificialisés (bâtis), d'équipements publics, culturels ou économiques (cinéma, office de tourisme, marché, crèche, HLM, lotissement communal, espace commercial, zones d'activités, musée, complexe sportif, groupe scolaire, logements collectifs, lotissements privés…), des zones U & AU du PLU opposable (2007), des perspectives d'aménagement retenues par le projet PLU en cours d'élaboration.

Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (ajouts, nouvelle dispersion) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne

Demande de la commission en janvier 2020 : il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans zones urbanisables de la carte communale) / ATTENTION : erreurs sur intitulés des cartes (Figari mentionnée mais il s'agit bien de Lecci)

?Commentaires CE :

Carte ESA 2019 : 387 ha

Contre -propositions de la commune de Lecci dans avis PPA (sept. 2019) : 509 ha (en respectant les pentes inférieures à 15%) ou 410 ha en tenant compte des zones U et AU.

-1ère carte : L'AUE identifie à 512 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 288 ha / ESA créés dans contre proposition = 224 ha)

-Dans une 2ème carte, l'AUE identifie à 413 ha l'autre contre-proposition de la commune hors zones urbanisables (ESA communs = 256 ha / ESA créés dans contre proposition = 156 ha).

Si on semble proche de ce que propose la commune, toutefois, les éléments ne permettent pas d'identifier précisément les souhaits de la commune.

Par exemple, la commune propose 23 ha en compensation des espaces ouverts à l'urbanisation mais ni le dossier de la commune ni les cartes fournies par l'AUE ne permettent de localiser ces 23 ha.

Une analyse plus poussée, secteur par secteur, sur toute la commune, éclairerait la commission d'enquête sur les propositions de Lecci.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête en tant qu'elle propose une carte alternative des ESA sur la commune pour tenir compte notamment de son document d'urbanisme adopté avant le PADDUC, des autorisations d'urbanisme délivrées, et plus largement des projets de la commune.

Le rapport en réponse aux observations expose aux paragraphes 3, 4 et 5, pourquoi la Collectivité n'entend pas substituer les propositions des communes à la carte soumise à l'enquête et rappelle les marges de manœuvre dont disposent les communes pour établir un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC, leur permettant de délimiter de manière plus pertinente à leur échelle les ESA pour les affecter à l'agriculture, et de faire valoir leur parti d'aménagement et leurs besoins d'urbanisation.
Ce rapport souligne en outre le caractère obsolète de nombre de documents d'urbanisme qui ouvrent à l'urbanisation des espaces très au-delà de ce que leurs besoins justifient, comme c'est ici le cas, ce qui ne serait plus légalement possible aujourd'hui. Dans le cas présent, le document d'urbanisme présente plus de trois fois plus d'espaces affectés à l'urbanisation et encore non consommés que la commune d'Ajaccio dans son PLU récemment approuvé.

Toutefois, la Collectivité rappelle aussi que la modification du PADDUC soumise à la présente enquête n'a aucune incidence sur les autorisations d'urbanisme déjà délivrées.

Commentaire de la commission d'enquête :
La commission est satisfaite des réponses données sur le rappel de la marge laissée aux communes pour délimiter les ESA à leur échelle, et établir un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC, ainsi que sur le fait que les autorisations d'urbanisme déjà délivrées ne seront pas impactées par la présente enquête, souhaitant que ces dispositions soient suivies des faits.
Par ailleurs, la commission invite la commune de Lecci, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, à équilibrer les besoins et les surfaces en matière d'urbanisation.
Les autres aspects de la demande (pentes, projets, ...) ne faisant pas l'objet d'une réponse individualisée, la commission renvoie à ses conclusions motivées, générales.

Observation n°20 (Courrier) Par Sainte marie sicché
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 149 ha / ESA proposition commune de Santa Maria Siché : 75,5 ha
Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable mais a sorti les bâtiments, la voirie et les cours d'eau. Dans le cas contraire, le chiffre serait encore amoindri. Afin de se rapprocher du chiffre affiché par le Padduc, il faudrait sortir du postulat des pentes à 15% et ajouter les espaces présentant des potentialités agro-sylvo-pastorales. Si on ne tient pas compte des pentes inférieures à 15% afin de définir les ESA on risque de compromettre les postulats du Padduc (P. 48 du livret IV). Si l'AUE ne souhaite pas y déroger, alors seule la réduction du nombre d'ESA imposé à la commune est envisageable avec un rabaissement à 75 ha au lieu de 149 ha.
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA des pentes de moins de 15%, du cumul des pentes de moins de 15% croisé aux potentialités agricoles, de châtaigneraies ou d'oliveraies, de certains équipements publics (crèche, groupe scolaire, complexe sportif), des zones constructibles de la carte communale
?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (retraits) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne Il serait

nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 1 carte reprenant la proposition de la commune ?Commentaires CE : Carte ESA 2019 : 148 ha / contre proposition commune : 75.5 ha -L'AUE dans sa carte, identifie bien à 76 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 53 ha / ESA créés dans contre proposition = 23 ha)

Il conviendrait, pour éclairer la commission d'enquête, de disposer d'une analyse plus fine des propositions de retrait et d'ajout des espaces demandées par la commune, selon leur localisation et leur situation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°21 (Courrier) Par Sarrola Carcopino

Avis PPA / dossier enquête

?OBS N° 21 ESA (AUE) : 850ha / ESA proposition commune de Sarrola-Carcopino : 688 ha Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable mais ont été sortis les bâtiments, la voirie et les cours d'eau et la planification retenue par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Afin de se rapprocher du chiffre affiché par le Padduc, il faudrait sortir du postulat des pentes à 15% et ajouter uniquement les espaces présentant des fortes potentialités agro-sylvo-pastorales tout en tenant compte des bâtiments, des voiries, des cours d'eau et à fortiori de la

carte communale opposable. Le chiffre pourrait atteindre ainsi plus de 885ha, soit + 35ha. Si on ne tient pas compte des pentes inférieures à 15% afin de définir les ESA on risque de compromettre les postulats du Padduc (P. 48 du livret IV). Seule la réduction du nombre d'ESA imposé à la commune est envisageable avec un rabaissement à 688 ha au lieu de 850ha, sachant que parallèlement la commune a inscrit plus de 1128ha dans sa zone agricole protégée (ZAP) en termes de compensation.

+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA du croisement des données (pentes de moins de 15%, potentialités agraires et espaces irrigables), du cumul des pentes inférieures à 15%, de peuplements forestiers, de certains équipements publics (école de Panchetta, groupe scolaire, pôle multimodal de Mezzana…) ou à caractère économique (petits commerces de Mezzana, zone d'activités de Panchetta, zone d'activités d'Effrico…), social (centre médical de Mezzana, maison de convalescence), de la plupart des zones constructibles de la carte communale opposable depuis 2004, d'un certain nombre de formes urbaines, pourtant artificialisées, du SER inscrit au livret III SAT au titre des aménagements de la rocade d'Ajaccio, la totalité des espaces artificialisés, de l'arrêté préfectoral des terres incultes parcelle B 454 & B455, secteur de Piantanicce, le futur projet de nouvelle centrale du Vazzio (avec délocalisation et transfert du siège d'une entreprise et de sa plate-forme logistique sur Caldaniccia), des perspectives d'aménagement retenues par le PLU en cours d'élaboration, de la zone agricole protégée (ZAP) de Sarrola-Carcopino (ZAP). Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (retraits) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne

?Commentaires CE jan 2020 : il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

*OBS 253 : dossier initial + carte complémentaire de la commune avec contre proposition en jaune
*Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans prise en compte des pentes < 15%)

?Commentaires CE : -Carte ESA 2019 : 850 ha Contre -proposition de la commune de Sollacaro dans avis PPA (août 2019) : 688 ha en respectant les pentes inférieures à 15%) Si la commune évoque une possibilité de 885 ha en tenant compte des pentes à 15% , elle ne le formule pas comme une contre-proposition supplémentaire -L'AUE dans une 1ère carte, identifie à 692 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 552 ha / ESA créés dans contre proposition = 140 ha) On est ici proche de ce que propose la commune -Dans une 2ème carte, l'AUE identifie à 890 ha l'autre contre-proposition de la commune incluant les pentes supérieures à 15% (ESA communs = 594 ha / ESA créés dans contre proposition =296 ha). On est proche de ce qu'évoque la commune. Néanmoins, la carte complémentaire fournie par la commune (février 2020), ne permet pas d'identifier les surfaces proposées au retrait des ESA, par rapport à la carte ESA 2019, puisque non superposée.

Cette observation mérite des éclairages et une analyse plus fine de la proposition de Sarrola, par zone, sur l'ensemble de la commune, pour mieux identifier les détourages proposés.

Réponse de la Collectivité de Corse :

L'observation de la commune de Sarrola Carcopino révèle comme de nombreuses autres une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La demande de prise en compte des zones constructibles en citant le livret IV du PADDUC en est par exemple un témoignage puisqu'il s'agit d'un extrait des modalités de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC et non de la méthode de localisation des ESA par le PADDUC.

Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.
La commune de Sarrola Carcopinu dispose d'une carte communale largement antérieure au PADDUC. Le paragraphe 3 cité ci-avant rappelle les principes fondamentaux du code de l'urbanisme et en particulier, l'obligation de planification du développement urbain d'un territoire, et de compatibilité avec le document supérieur. Une carte communale est un document d'aménagement du Règlement National d'Urbanisme, adapté à des territoires présentant peu d'enjeux et pour des extensions de l'urbanisation mineures. Force est de constater que la commune de Sarrola-Carcopinu n'est pas dans ce cas et présente des enjeux qui appelle urgemment un Plan Local d'Urbanisme et un document intercommunautaire voire territorial permettant d'assurer son insertion cohérente dans l'aménagement du bassin de vie ajaccien, comme le souligne le livret III du PADDUC.

Aussi, comme exposé au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations, il est exclu que le PADDUC tienne compte des zones constructibles de la carte communale. Il appartient à la commune de délimiter les ESA dans le cadre de l'élaboration d'un PLU en compatibilité avec le PADDUC. Ce faisant, elle pourra alors faire valoir ses besoins d'urbanisation et son parti d'aménagement. Dans l'attente, elle est encouragée à mettre en place un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme, si toutefois le degré d'avancement de l'élaboration de son PLU le permet.

S'agissant de l'application des critères de caractérisations des ESA, là aussi, l'observation indique une incompréhension. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations expose dans le détail comme les critères de définition des ESA sont appliqués pour localiser les ESA et le paragraphe 8 répond à plusieurs critiques de cette application, en particulier sur le sujet de la pente, ou de l'urbanisation. Il est évident que la commune pourra proposer une carte plus pertinente des espaces qu'elle affectera à l'agriculture ; c'est bien le rôle du PLU de fixer la vocation des parcelles et non celui du PADDUC dont l'échelle et la place dans la hiérarchie des normes ne permet pas un tel niveau de précision, ni la règlementation de l'usage des sols comme le ferait un PLU.
Toutefois, certains éléments pointés relatifs à l'urbanisation ou aux espaces à vocation agricole faisant l'objet de la procédure dite « des terres incultes » pourront être pris en compte à l'issue de l'enquête s'ils correspondent effectivement aux critères et à la méthode du PADDUC.

Commentaires de la commission d'enquête :
La CdC précise que la carte communale de Sarrola est antérieure au PADDUC, et que les enjeux de cette commune appelle un PLU.
Hormis cet élément individualisé, le reste de la réponse de la CdC renvoie au rapport qu'elle a fourni, en particulier sur les notions de compatibilité entre PADDUC et documents locaux d'urbanisme, aspect traité par la commission dans les conclusions motivées, générales.

Observation n°22 (Courrier) Par Sollacaro
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 728ha / ESA proposition commune de Sollacaro : 730ha (550ha en respectant les pentes inférieures à 15%) Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable mais ont été sortis les bâtiments, la voirie et les cours d'eau et la planification retenue par la commune. Dans le cas contraire, le chiffre serait encore amoindri et ramènerait le chiffre à 482ha. Afin de retrouver 730ha et de combler un déficit en termes de pentes inférieurs à 15% compris entre 144ha et 246ha, la commune de Sollacaro doit classer les espaces à fortes potentialités améliorables et cultivables sans quoi le chiffre annoncé par l'AUE ne serait jamais atteint.

+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA du croisement des données (pentes de moins de 15%, potentialités agraires et espaces irrigables), d'espaces artificialisés (bâtis), des peuplements forestiers ou des oliveraies, des zones constructibles de la carte communale opposable et révisée en juin 2009, des perspectives d'aménagement retenues par la révision de la carte communale.

?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne : il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, de connaitre les surfaces concernées.

?OBS 252 : dossier initial + carte complémentaire de la commune (contre proposition en jaune)

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans prise en compte des pentes < 15%)

?Commentaires CE : Carte ESA 2019 : 728 ha Contre -propositions de la commune de Sollacaro dans avis PPA (août 2019) : 550 ha en respectant les pentes inférieures à 15%) ou 730 ha sans tenir compte des pentes inférieures à 15 % .

-L'AUE dans une 1ère carte, identifie à 485 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 365 ha / ESA créés dans contre proposition = 120 ha). Le seul chiffre qui se rapproche de cette surface dans l'avis PPA est argumenté par la commune de cette façon : « la somme des pentes de moins de 15% croisée avec les potentialités agraires peine à atteindre les 586 ha et si on retire l'emprise des zones constructibles de la carte communale opposable on ne dépasse pas les 550ha, avec la programmation et la planification le chiffre tombe à 482 ha ». Donc pouvons nous en déduire que l'AUE a retenu l'ensemble de ces éléments comme surface proposée par la commune ?

-Dans une 2ème carte, l'AUE identifie à 734 ha l'autre contre-proposition de la commune incluant les pentes supérieures à 15% (ESA communs = 561 ha / ESA créés dans contre proposition = 173 ha). On est ici proche de ce que propose la commune en termes de surface dans un second scénario. Néanmoins, la carte complémentaire fournie par la commune (février 2020), ne permet pas de savoir à quel scénario retenu elle se réfère, ni d'identifier les surfaces proposées en retrait, ajout ou échanges par rapport à la carte ESA 2019, et ne correspond pas non plus à l'interprétation qu'en fait l'AUE. Par exemple, à l'est de la commune, vers « Vadiola », les cartes fournie par l'AUE semble identifier des « taches rouges » qui correspondraient à des surfaces proposées par la commune comme ESA, alors que la carte fournie par la commune en février 2020 ne propose pas de zones ESA dans ce secteur.

Cette observation mérite des éclairages sur les éléments à partir desquels l'AUE a identifié les surfaces proposées par la commune, ainsi qu'une étude plus poussée et une analyse plus fine des propositions, pour les 2 scenarii proposés par Sollacaro.

Cf. aussi OBS N°898 : demande finalisée de la commune

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°23 (Courrier) Par Tavaco
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 83ha. / ESA proposition commune de Tavaco: 93 ha
Le projet de zonage ESA sur la commune de Tavaco ne tient pas compte de la carte communale alors opposable, approuvée en 2009. La commune de Tavaco repose son PLU en cours d'élaboration sur l'extension de la zone d'activités et de sa plate-forme logistique (création d'emplois, développement économique, réduction des déplacements de plus de 200 personnes, planification d'un quartier d'habitat à proximité immédiate du site). Ces besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements soulevés par le PLU en cours, ne sont pas pris en compte. Aussi, on relève des débordements au-delà des espaces à fortes potentialités améliorables ou cultivables alors que certains secteurs qui auraient pu faire l'objet d'un classement ont été écartés sans raison justifiée.
?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (ajouts, autre dispersion) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées
?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 1 carte reprenant la proposition de la commune
?Commentaires CE :
-Carte ESA 2019 : 83 ha Contre -propositions de la commune de Tavaco dans avis PPA (juillet 2019) : 93 ha
-L'AUE dans sa carte, identifie à 88 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 39 ha / ESA créés dans contre proposition = 49 ha), soit un écart de 5 ha par rapport à la proposition communale. D'autre part, il semble y avoir beaucoup de différences cartographiques entre les taches jaunes proposées comme ESA par la commune (p.4 de son dossier) et la lecture faite par l'AUE ("taches rouges"), comme dans le secteur de Pinellu au Nord-Ouest, ou celui de Nivellela à l'Est, ou encore la zone proche du village .

Cette observation mérite des éclairages sur les éléments à partir desquels l'AUE a identifié les surfaces proposées par la commune, ainsi qu'une étude plus poussée et une analyse plus fine des propositions de la commune, par secteur.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°25 (Courrier) Par Valle di Mezzana
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 18ha. / ESA proposition commune de Valle-di-Mezzana : 18ha Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable (dans le cas contraire, le chiffre serait attendu serait inférieur à 18ha). Aussi, un travail pointu a permis de sortir les bâtiments, la voierie et les cours d'eau de la dispersion des ESA. Les éléments de planification urbaine ainsi que les bâtiments et les équipements publics ont également délibérément été soustraits de la nouvelle dispersion des ESA. On retrouve le chiffre attendu par le document Régional sans perturber le fonctionnement du territoire et des hommes avec une transcription bien plus réaliste des espaces agraires sensibles.
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA des pentes de moins de 15% (alors que sur certains secteurs il semble que la notion de pente inférieure à 15% ne soit pas retenue malgré la présente de potentialités agraires), de certains équipements publics (piscine municipale, cimetière, église) de quelques constructions résidentielles d'habitat permanent, des zones

constructibles de la carte communale de 2005, de la présence de bâtiments, voiries de circulation enrobées, pistes et chemins, cours d'eau

?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (nouvelle dispersion) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées.

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 1 carte reprenant la proposition de la commune.
?Commentaires CE :

-Carte ESA 2019 : 18 ha Contre -propositions de la commune de Valle-di-Mezzana dans avis PPA (sept 2019) : 18 ha

-L'AUE dans sa carte, identifie aussi à 18 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 3 ha / ESA créés dans contre proposition = 15 ha). La carte du 6 mars fournie par l'AUE semble assez fidèle aux propositions cartographiques faites par la commune (P. 4 de son dossier) ; néanmoins, la couleur rouge retenue à la fois pour le bâti générant de la tache urbaine et pour les propositions en ESA de la commune ne permet pas de toujours faire la différence.

Il conviendrait qu'une une analyse plus étayée des dispersions d'espaces proposées par la commune, soit fournie à la commission d'enquête, selon leur localisation et leur situation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°26 (Courrier) Par Vico
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 605 ha / ESA proposition commune de Vico-Sagone : 713 ha (528 ha en respectant les pentes inférieures à 15%). Soit les postulats du Padduc sont à revoir en termes de qualification des ESA (la commune retrouve 713 ha en ajoutant des espaces à fortes potentialités mais avec plus de 15% de pentes), soit le chiffre dédié à la commune de Vico est à revoir considérablement à la baisse aux alentours de 528 ha. Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre du POS opposable mais ont été sortis les bâtiments, la voirie et les cours d'eau et la planification retenue par la commune. Dans le cas contraire, le chiffre serait encore amoindri et serait ramené à 352 ha.
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA du croisement des données à savoir (pentes de moins de 15%, potentialités agraires, alors que sur certains secteurs il semblerait que la notion de pente inférieure à 15% ne soit pas retenue malgré la présente de potentialités agraires, des ERPAT déjà inscrits en tant que tels dans le PADDUC, des peuplements forestiers, des oliveraies ou des châtaigneraies, d'espaces artificialisés (bâtis, certains de longue date : couvent Saint-François, cathédrale Sant'Appianu, siège de l'intercommunalité, école communale...), des remblais de plusieurs mètres d'épaisseur (arrière-plage de Sagone, et entre les logements collectifs et la petite zone d'activités de Sagone), des zones U & NA du POS opposable , du secteur de Sant'Appianu-Sulana (secteur reconnu urbanisé par avis de la CDCEA 2A lors du PLU de 2002 - terrains non exploitables au titre de l'agriculture), des perspectives d'aménagement retenues par le PLU arrêté de 2018. ?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (retraits / ajouts / autre dispersion) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne, d'autant plus que 2 surfaces sont laissées au choix de l'AUE par la commune. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées
?OBS N°256 : dossier initial + carte complémentaire de la commune (contre proposition en jaune)
?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans prise en compte des pentes < 15%)
?Commentaires CE :
-carte ESA : 605 ha -Contre -propositions de la commune de Vico dans avis PPA (sept 2019) : 528 ha en respectant les pentes inférieures à 15% ou 713 ha sans tenir compte des pentes inférieures à 15 %
-L'AUE dans une 1ère carte, identifie à 530 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 364 ha / ESA créés dans contre proposition = 166 ha)
-L'AUE dans une 2ème carte, identifie à 717 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 421 ha / ESA créés dans contre proposition = 296 ha). Dans les 2 cas, on se rapproche des chiffres proposés par Vico, avec toutefois un écart de 2 à 4 ha
-La carte complémentaire fournie par la commune (février 2020), ne précise pas à quel scénario elle se réfère (a priori le 1er avec respect des pentes < 15%), alors que la carte de l'avis PPA (P. 4) semble privilégier le 2ème scénario avec pentes > 15%), et ne permet pas d'identifier les surfaces proposées au retrait, ajout ou échanges par rapport à la carte ESA 2019.

Cette observation mérite en réponse, de la part du maître d'ouvrage, des éclairages, une étude plus poussée et une analyse plus fine des propositions, pour les 2 scenarii proposés par Vico, zone par zone.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°27 (Courrier) Par Zonza
Avis PPA / dossier enquête
?ESA (AUE) : 512 ha / ESA proposition commune de Zonza : 521 ha Contre-proposition avec pentes inférieures à 15% + potentialités agraires : 534 ha Ce chiffre ne tient pas compte du périmètre de la carte communale opposable mais ont été sortis les bâtiments, la voierie et les cours d'eau et la planification retenue par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU. Dans le cas contraire, le chiffre serait encore amoindri et ramènerait le chiffre à 504ha.
+ Argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA des pentes de moins de 15% (alors que sur certains secteurs il semblerait que la notion de pente inférieure à 15% ne soit pas retenue malgré la présente de potentialités agraires), d'espaces artificialisés (bâtis),de certains

équipements économiques (services, surfaces commerciales…), des zones constructibles de la carte communale opposable, de l'emprise du fuseau d'étude de la future rocade de Sainte-Lucie de Porto-Vecchio porté par la CDC elle-même et des perspectives d'aménagement retenues par le PLU en cours d'élaboration.

?Commentaires CE jan 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications (ajouts, dispersions) par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

?Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes reprenant a priori les 2 scenarii de la commune (avec et sans prise en compte des zones urbanisables de la carte communale)

?Commentaires CE :

-Carte ESA 2019 : 512 ha Contre -propositions de la commune de Zonza dans avis PPA (août 2019) : 521 ha ou 534 (avec pentes

---

Observation n°32 (Courrier) Par Piana

Avis PPA / dossier enquête

La commune rappelle qu'elle a participé à la contribution de l'actualisation de l'urbanisation sur les ESA en 2018 et demande le retrait des ESA de certaines parcelles, au motif qu'elles ne correspondent pas aux critères de classement des ESA, éléments cartographiques à l'appui :

*Parcelles artificialisées (construites) : B 250 - B 277- B 410 - B 1318 - B 1383 - B 1696 - B 1733 - B 1813 - B 184 2 - B 184 5- E 25- E 238 - E 239

*Parcelles avec pente supérieure à 15% (Etude de la municipalité qui a fait apparaître que 45 % des ESA répertoriés ne répondant pas au critère de pente inférieure à 15 %) : B 280- B 400 -B 402 -B 749 -B 750 -B 1279 - B 1360 -B 1361 B- 1 33 8 - B 1548 - B 15 49 -B 1552 - B 1582 - B 1583 - B 1632 - B 1700- D 201 - D 265 - D 268 - D 587- E 236 - E 238 - E 239 - E 253

La commission d'enquête ne dispose pas des surfaces correspondant aux parcelles citées : il serait nécessaire de connaitre le niveau de ces surfaces. D'autre part, l'ensemble des propositions de retrait de la commune de Piana des ESA méritent une analyse plus fine de la part de la CDC, afin d'éclairer la commission sur certaines ambiguïtés relevées. Par exemple, la parcelle B-1696 ne semble pas être dans une zone ESA (carte annexe 6), contrairement à ce qu'affirme la commune, tandis que la parcelle B-238 semble être dans ou proche d'un ESA mais également proche d'une tache urbaine actualisée en 2019.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°34 (Courrier) Par Valle d'Orezza
Avis PPA
La commune de VALLE D'OREZZA demande le remplacement de l'ESA "située prés de la zone urbanisée " par un "autre lieu " du territoire communal.
L'observation manque d'éléments pour être utilement exploitée par la commissioon; si le maître d'ouvrage dispose des propositions du maire il serait pertinent qu'elle puisse en informer la commission et lui indiquer la suite qu'il serait possible d'y réserver.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°39 (Courrier) Par Albitreccia
Avis PPA / dossier enquête

?La commune rappelle qu'elle conteste la méthode et les résultats de définition des ESA : «l'échelle régionale et le document transmis ne nous permettent pas d'apprécier le travail de vos services avec la précision souhaitable ». La commune renvoie des copies de cartes de l'AUE en faisant ressortir ce qui est problématique en abord des zones habitées sur le littoral, et en abord des villages, en superposition des ortho-photo-plans pour montrer le décalage avec la réalité : compte tenu de la faible ampleur des surfaces concernées, la commune ne doute pas d'une solution consensuelle.

?Commentaires CE jan 2020 : les cartes transmises sont annotées d'informations sur bâti, permis, voiries, projet, ... mais ni les secteurs ni les parcelles ne sont identifiés, ni aucune surface présentée. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA (avec des éléments d'identification des zones et des surfaces remises en cause).

?OBS 698 : en complément, Maitre CONSTANZA, rappelle la contestation de la localisation des ESA par la commune sur son territoire. Il rappelle les recours effectués auprès du TA de Bastia, de la cour d'appel de Marseille et du pourvoi en cassation. Des études produites par la commune ont fait apparaître que des ESA avaient été implantés sur des espaces déjà urbanisés, sur des parcelles dont la pente était supérieure à 15 % ou encore étaient dépourvues de potentiel agronomique, au sens de l'étude SODETEG, ou d'infrastructures d'irrigation. Me Constanza invite la commission d'enquête à constater que les ESA d'Albitreccia sont toujours entachés d'une erreur manifeste d'appréciation, et que les critères arrêtés ne sont toujours pas respectés. Sont joints la méthode de calcul des pentes de Porto-Vecchio, une étude sur les "Éléments pour un zonage agro-sylo-pastoral" et 17 extraits de cartes, zoomant sur des ESA et faisant apparaître les éléments de contestation (pentes, potentiel agronomique, bâti).

Au-delà de la contestation, les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier dans quelle mesure la commune formule des propositions de retrait d'ESA (notamment en termes de surfaces). Par conséquent, une analyse en retour de la part du porteur de projet est nécessaire afin que la commission d'enquête évalue l'éventuelle pertinence de la contestation.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°698

Observation n°41 (Courrier) Par Antisanti

Avis PPA / dossier enquête

Il s'agit d'un courrier accompagné d'une délibération du conseil municipal. La commune demande de revoir les espaces stratégiques agricoles situés autour des hameaux de Purizzone, Muniglia, Campo, Quercio, Pierre Blanche, et du village pour les laisser ces zones constructibles. Demande l'organisation d'une EP pour établir une nouvelle carte ESA sur la commune.

Pour se rendre compte de la pertinence des propositions de la communes, la commission souhaiterait disposer des éclairages suivants :

- positionner sur la carte les zones ESA indiquées
- estimer les superficies concernées.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°42 (Courrier) Par Appietto
Avis PPA / dossier enquête
?755 ha projetés par la carte des ESA
Une analyse a permis à la commune d'identifier 759 hectares d'ESA (proche de l'estimation du PADDUC).
La commune regrette toutefois la non prise en compte de sa contribution, notamment via le tableau qui avait été demandé par l'AUE.
Une large part des ESA attribués à la commune se situe sur des parcelles dont la pente est supérieure à 15 % (194.8 hectares).
En outre, de nombreux espaces à fortes potentialités agro-pastorales et fourragères ne sont pas répertoriés parmi les ESA sur la carte.
La commune estime que les modalités d'application des critères du PADDUC, sont de nature à créer une certaine insécurité juridique quant à la mise en compatibilité du futur PLU d'Appietto avec le PADDUC.
En conclusion, et sans que l'objectif régional de protection des espaces agricoles ne soit remis en cause, mais au contraire encouragé par les orientations contenues dans le projet de PLU, notamment sur des secteurs comme celui de la Vallée de Lava ou encore sur les plaines qui bordent la RD81, la commune émet un avis défavorable à la carte des ESA, pour Appietto.
?Commentaires CE janvier 2020 : pas d'éléments cartographiques fournies par la commune ni d'estimation des surfaces et secteurs remis en question : il serait nécessaire de disposer des données évoquées par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées.
?OBS N°119 : la commune envoie une carte globale de la commune d'APPIETTO avec les ESA (en vert sur la carte) ainsi que trois exemples de zoom sur des cas qui lui paraissent problématiques et en illustration de son avis PPA d'octobre 2019 (délibération du conseil municipal) : Listincone, Piscia-Rossa et Volpaja.
Elle se dit disposée à proposer des compensations, largement possibles sur le reste des espaces vierges, et qui n'impactent pas d'administrés ayant une propriété bâtie sur ces endroits.
?La commune, dans son avis PPA mentionnait une analyse de ses ESA estimés à 759 ha dont la commission ne dispose pas. Elle ne formule pas à l'heure actuelle de contre-propositions plus précises en termes de secteurs ni de surfaces.
La commission d'enquête ne peut se prononcer sans un avis technique du porteur de projet sur les requêtes formulées par Appietto, et entre autres, sur les 3 secteurs donnés comme illustrations par la commune.

Elle est en attente, en retour, des éclaircissements que le maitre d'ouvrage et surtout l'AUE pourraient avoir sur ce dossier, en particulier à partir d'analyses qui auraient pu être faites en 2018 ou encore sur la prise en compte du critère des 15 % de pente.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête pour illustrer les cas de remise en cause de l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA.
La commune estime en effet que la carte soumise à enquête publique ne reflète pas correctement les critères de caractérisation des ESA définis par le PADDUC. Elle relève en particulier qu'une large part des ESA localisés sur la commune présente une pente supérieure à 15%. Le rapport en réponse aux observations rappelle que le critère commun à tous les ESA localisés par le PADDUC est leur caractère cultivable et que si celui-ci concerne des terrains peu pentus ou aménagés dans la pente, il est quand même compatible avec une pente supérieure à 15% comme en témoignent de nombreux espaces cultivés. La mention relative à la pente qui apparaît entre parenthèse à la suite des critères de caractérisation des ESA dans le livret IV du PADDUC doit être comprise comme une indication méthodologique et ne peut être utilisée comme une limite impérative. Cela serait un non-sens géographique et agronomique. Des précisions sont apportées sur ce sujet dans les paragraphes 3 et 8.2.1.4 du rapport en réponse aux observations.

La commune d'Appiettu indique aussi que la contribution qu'elle a fournie en 2018 suite aux sollicitations de la Collectivité n'a pas été prise en compte. Le rapport de présentation joint au dossier d'enquête, ainsi que le rapport en réponse aux observations, précisent qu'il en a été partiellement tenu compte car en définitive, les autorisations d'urbanisme non mises en œuvre n'ont pas été retenues, compte tenu de l'hétérogénéité des éléments fournis par les communes, de l'incertitude sur leur mise en œuvre et sur l'emprise des futures constructions. Ces éléments sont détaillés aux paragraphes 3 et 6 du rapport en réponse aux observations, qui indiquent également qu'il pourra être tenu compte à l'issue de l'enquête des autorisations pointées dans l'enquête dont la mise en œuvre peut être constaté sur les documents joints à l'enquête ou sur les photos aériennes récentes disponibles. Il est cependant rappelé que la présente modification n'a pas d'incidence sur les autorisations déjà délivrées.

Enfin la Collectivité rappelle à travers son rapport en réponse aux observations qu'il appartient aux communes de délimiter les ESA sur leur territoire, lors de l'élaboration d'un PLU en compatibilité avec le PADDUC, ce qui peut leur permettre de classer en zone agricole, les zones qu'il leur semble être les plus pertinentes pour répondre aux orientations du PADDUC.

Commentaires de la commission d'enquête :
Sur le critère de pente, la réponse de la CdC renvoie vers son mémoire en réponse en précisant qu'une pente supérieure à 15 % peut accueillir un ESA. Ce sujet est traité par la commission de façon générale dans les conclusions motivées.
La commission note les justifications de prise en compte partielle de la contribution de la commune de 2018, et l'engagement de la CdC à examiner les autorisations d'urbanisme pointées dans l'enquête.

Observation n°43 (Courrier) Par Barbaggio
Avis PPA
Le maire de BARBAGGIO indique que:

-« des vignes n'ont pas été intégrées aux ESA »,
-« la carte des ESA ne tient pas compte du site classé et des zones de construction délimitées par ce site ».
La commission invite le maître d'ouvrage à lui communiquer les éléments relatifs au zonage du site classé ,à étudier la possibilité d'une extension des ESA à des vignes existantes non intégrées dans la carte soumise à enquête et à lui faire retour sur les propositions communales.

éponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°56 (Courrier) Par Chambre d'Agriculture 2A
Avis PPA / dossier enquête.

Mr le Président de la Chambre indique que les ESA s'inscrivent incontestablement dans une démarche de développement durable puisque le PADDUC marque la volonté de doublement de la production agricole d'ici 2030, visant à atteindre une autonomie alimentaire pour l'île.
Il souhaite que le critère de pente inférieure à 15% n'apparaisse plus dans les critères de définition des terres cultivables de façon explicite car il induit fortement en erreur le travail d'identification des ESA à l'échelle communale.
Il souhaite que son organisme soit systématiquement associé pour l'accompagnement des collectivités territoriales dans l'élaboration des DOCOBAS pour l'agriculture et rappelle que la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud rédige depuis plusieurs années des diagnostics agricoles.
Il constate que la carte soumise à étude (version PDF et non SIG) permet de visualiser une disparité importante entre les communes proches du littoral et les communes rurales.
Il s'interroge sur la contribution des collectivités territoriales à cette procédure, seulement 122 communes sur 360 communes de l'île ont participé à cette consultation, soit près d'un tiers.
Il s'interroge sur l'efficience de l'instruction des permis de construire et sur l'augmentation des surfaces artificialisées qui a conduit à réduire la surface consacrée aux ESA.

Les réponses du MO aux questions de la CA2A pourraient éclairer la commission pour l'élaboration de son rapport.

Réponse de la Collectivité de Corse :
La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud souligne l'intérêt de cette procédure visant à réintégrer au PADDUC une carte des ESA.
Elle fait état d'inquiétudes quant à l'interprétation qui est faite du critère de cultivabilité et sollicite la suppression de la mention entre parenthèses relative à la pente. La Collectivité partage cette préoccupation et ne peut en effet que constater que ce critère est mal compris et mal appliqué, raison pour laquelle, elle fournit des explications détaillées aux paragraphes 3 et 8 du rapport en réponse aux observations.
Elle serait donc tout à fait favorable au retrait de cette mention dès lors que cela reste possible dans le cadre de l'actuelle procédure sans risque juridique.

observation de la commission
la commission a en effet constaté la différence de lecture que beaucoup (public comme PPA) faisait sur la question de la pente de 15%.
Elle développe son point de vue sur cette question qui doit, de son point de vue, être impérativement éclaircie.

Observation n°62 (Courrier) Par Peri
Avis PPA / dossier enquête
La commune de Peri émet un avis défavorable la carte des ESA telle que proposée, à savoir 414 hectares d'ESA (contre 430 hectares dans la version 2015). La commune recenserait 370 hectares d'espaces correspondant à la définition du PADDUC et il apparaît qu'une centaine d'hectares soient classés en ESA alors qu'ils couvrent une pente supérieure à 15%. Malgré une application au 1/ 50000 ème de la carte des ESA, il paraît difficile de ne pas en faire une appréciation à l'échelle de la parcelle notamment au regard du droit du sol et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune craint pour la sécurité juridique de son futur document d'urbanisme quant à la mise en comptabilité avec le PADDUC.

En l'absence de cartographie, il est difficile pour la commission d'enquête de se prononcer, il aurait été nécessaire de disposer d'une cartographie mettant en valeur la centaine d'hectares évoquée par la commune (localisation, pentes...), en superposition avec la carte des ESA. Pour l'éclairer, la commission souhaiterait un avis en retour du maître d'ouvrage sur les observations soulevées par la commune de Peri, notamment sur les pentes mais aussi sur la mise en compatibilité avec le futur PLU.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°718

Observation n°64 (Courrier) Par Loretto di Talano
Avis PPA / dossier enquête
Monsieur le Maire, bien qu'il soit favorable au projet, propose de modifier la carte des ESA qui lui est proposée en détaillant précisément des parcelles .
Il n'envisage pas de rédiger sa carte communale.

Pour se prononcer, malgré l'absence de cartes exploitables, la commission souhaiterait connaitre la position du maitre d'ouvrage sur les demandes modificatives formulées par la mairie notamment sur la prise en compte des transferts de parcelles proposés dans le courrier.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°65 (Courrier) Par L'Ile Rousse
PPA / fond de dossier
la commune indique être incapable de vérifier que l'ensemble des parcelles sises Moulin à vent dont elle a demandé précédemment la prise en compte pour être retirées de la carte a été faite sur la carte des ESA qu'elle a reçu en juillet 2019 de l'AUE.

il est donc nécessaire de proposer une analyse à la commission afin qu'elle puisse se faire son opinion sur une demande qui, au vu des expertises fournies dans l'observation 423, du plan des ESA et des échanges de courriers en PJ de cette observation 65 et des compléments fournis et à retrouver en PJ de la dite observation 423, semble apparemment de bon sens.
il serait opportun également de chiffrer les surfaces concernées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°69 (Courrier) Par Monte

Avis PPA

Le maire de MONTE ne conteste pas les "quantités d'ESA" mais plutôt "leur définition et leur localisation". Il considère notamment que " la zone de piémont au-dessus de la RT10 se prête tres mal à l'activité agricole",en revanche il estime "qu'en zone de plaine certaines terres ... se prêtent très bien à de nombreuses cultures et élevages, et cela doit être préservé." Il souhaite conserver des zones à urbaniser aux alentours des hameaux existants et justifie sa demande par la problématique de sa commune qui compte tenu de sa "relative proximité à l'agglomération bastiaise" connait un afflux de population et d'équipements collectifs (y compris la perspective d'un centre de traitement des déchets).

La correspondance n'est accompagnée d'aucune carte ou liste des parcelles à retirer ou à ajouter aux ESA. Le maître d'ouvrage a-t-il connaissance de la localisation et des surfaces des zones dont la commune sollicite le retranchement ou l'ajout à la carte des ESA ? Un retour sur ce point est attendu ainsi que sur la proposition de compensation prédentée par la commune.

éponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°76 (Courrier) Par Pietralba
Avis PPA
Le maire de la ccommune de PIETRALBA conteste 3 des zones réservées en ESA à savoir :
-la zone autour du village de Pietraba,
- la zone autour du hameau de Pedano,
- la zone jouxtant le ruisseau de Triginaglia.
La lettre du maire qui explicite sa position est accompagnée de la carte des ESA sur laquelle sont localisées les demandes de modifications. La commission invite le maître d'ouvrage :
-à évaluer la superficie des zones dont le maire demande le retrait de la carte des ESA ainsi que le % de ces espaces par rapport à la superficie totale des ESA de la commune,
-à étudier la demande et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal

administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°77 (Courrier) Par Pila Canale
Avis PPA / dossier enquête
352 ha en ESA en 2015 et 349 ha aujourd'hui – La commune demande à étudier le possible retrait de certaines zones des ESA, qui pourraient être libérées afin de permettre quelques constructions. La commune constate que certaines parcelles et zones intégrées en qualité d'ESA ne correspondent pas à la réalité du terrain, ni à la réalité locale. Le maire regrette l'absence d'installations et de constructions, le refus des demandes de permis de construire, l'absence de constructibilité, même s'il est d'accord sur la nécessité des ESA. Il donne l'exemple des parcelles qui ont fait l'objet d'un refus de permis ces dernières années, alors qu'elles sont en continuité de l'existant, alimentées par les principaux réseaux, pour d'autres entourées d'habitations, ou ne semblant pas respecter les pentes fixés pour une activité agricole. En section A: parcelles A 250, A 264, A 265, A 813 / En section B : parcelles B 501 et B 503 / En section C : parcelles C 22, C40, C 758, C 844, C 943 (nouvelles numérotation: C 1133 et 1134), C 979, C 1069. D'autre part, sur le hameau de Calzola (direction Porto-Pollo), ainsi que sur le village de Pila-Canale, les parcelles directement situées en bordures des routes départementales (D302 et D2) sont également discutables car soit entourées d'habitations (avec présence des réseaux), soit sans réelles potentialités, comme les parcelles longeant la route dite « du stade » (route directement à droite à l'entrée du village en arrivant d'Ajaccio) ou la route du quartier de « l'Aredda » (à gauche à la sortie du village direction Calzola.
En l'absence d'éléments cartographiques et d'estimation des surfaces proposées au retrait des ESA, la commission d'enquête aurait besoin d'éclairages et d'une analyse plus fine de la part de la CDC en ce qui concerne la demande de la commune, sur les parcelles et secteurs évoqués.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°81 (Email) Par Ventiseri
PPA / Fond d e dossier
La carte ESA sur le hameau d'U Travu le long de la RT 10 occupe la presque totalité de la parcelle section B numéro 1039 (ex- B 793) alors que des permis d'aménager ont été délivrés.
Il s'agit de terrains communaux sis en pleine agglomération d'U Travu qui ont vocation à être aménagés. Ils sont desservis entièrement par des réseaux et l'entrée de ville a été réalisée en 2010.
Je souhaite que cette carte tienne compte des permis d'aménager accordés
observation qui se rattache aux observations 182 183 etc.
la commission est en attente d'une réponse à toutes les questions posées par cette commune aussi bien dans cette observation que dans les observations reçues dont la 182, la 183 ...

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°84 (Courrier) Par San Giuliano
PPA / fond de dossier
la commune indique que certaines zone identifiées en ESA sont :
- Des zones humides, ou marécageuses ou même des dunes
- Un espace boisé remarquable en bord de mer
- des artificialisations ou usage non pris en compte , camping, zone proche voie ferrée déja bâtie, avec une pente supérieure à 15%, parking du centre commercial et de la mairie

la commune s'interroge sur le fait que des zones qui ont une pente parfois supérieure à 15% et qui possèdent un potentiel agricole avéré (noisettes, élevage...) soient exclues des ESA, remettant en cause les critères d'identification des ESA.
voir également observation 449
une étude plus fine fournie par l'AUE permettra à la commission de se faire un avis

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°92 (Courrier) Par Taglio Isolaccio
PPA / fond de dossier
la commune développe divers sujets qui, tous, méritent une analyse de la part du porteur de projet, concernant l'évolution de la "tache urbaine" sur laquelle "persistent des erreurs d'avant 2015, les espaces bâtis ou parties urbanisées, tout spécialement les parties indiquées comme vues entre la commune et l'AUE pour une mise en compatibilité du PLU en cours" et le fait que "le projet de cartographie ne tient absolument aucun compte de ce travail", les espaces naturels, EBC; zones humides etc. et enfin la proposition de classer des espaces non retenus qui méritent de l'être en ESA.

les arguments avancés semblent pertinents et méritent une analyse de la part du porteur de projet

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°93 (Courrier) Par Talasani

Avis PPA

Le maire de TALASANI constate que la consultation menée par l'intermédiaire d'un logiciel géomatic a conduit à réduire les ESA de 294ha à 285 ha, toutefois il considère que la carte soumise

comporte encore des erreurs relatives à la prise en compte notamment des parties urbanisées. Le dossier comporte outre la lettre du maire, identifiant et explicitant les points de divergence, un document photographique et cartographique, constitué de 16 fiches, illustrant les demandes de modification concernant :

-la tache urbaine,
-les espaces urbanisés,
-les espaces naturels.

Le maire conteste la contiguïté des ESA avec le bâti existant (cf notamment les fiches 12,13, 14).

Les éléments fournis sur la zone urbaine pouvant être utilement analysés, la commission invite le porteur de projet à étudier les demandes de modifications et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°95 (Courrier) Par Favalello
Avis PPA
Le maire de FAVALELLO considère que la carte des ESA bloquera toute constructibilité notamment autour des hameaux de Féo et Pinello. Il indique par ailleurs "que des espaces placés en ESA supportent des constructions depuis de nombreuses années" et émet un avis défavorable au projet de carte des ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage de lui communiquer, s'il en a connaissance, des indications plus précises sur les zones contestées et de lui indiquer la suite susceptible d'être donnée aux observations de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en

montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°97 (Courrier) Par Olmeto
Avis PPA / dossier enquête
Le maire émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de remarques. Il note une réduction de 4 hectares soit un total de 720 hectares pour Olmeto, mais l'échelle régionale de la cartographie transmise ne permet pas de vérifier l'ensemble des zones, alors que la commune sera en capacité de proposer plus de 800 hectares dans le cadre de son PLU en cours d'élaboration depuis 2016 (en effet, le DOCOBAS a identifié une centaine d'hectares éligible aux critères de qualification d'ESA). Toutefois, la commune souhaite maintenir ses secteurs de développement économique identifiés et couverts par des ESA :

- Baracci : Projet de lotissement communal destiné aux primo-accédants (avec clauses anti--spéculatives) en continuité de la zone urbanisée de Viggianello.
- Baracci : Projet de développement des thermes, en cours de réalisation, porté par la commune
- Abbartello : Projet de développement économique, en extension de l'agglomération existante. Les faibles surfaces d'ESA consommées seront donc largement rétribuées à l'échelle communale.

La commune ne fournit pas d'éléments cartographiques, il aurait été nécessaire d'identifier les secteurs évoqués (ajouts et retraits), par superposition sur la carte des ESA, pour pouvoir notamment identifier la centaine d'hectares déclarée éligible aux ESA par la commune. La commission d'enquête invite la CDC à fournir en réponse une analyse de la demande de retrait, notamment pour les 3 secteurs de projets de développement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°99 (Courrier) Par Vignale
Avis PPA
La commune de VIGNALE demande la substitution des zones d'espaces agricoles stratégiques prévues dans la carte communale en cours d'élaboration à la carte des ESA proposée. L'avis est complété par une carte des zones proposées par la commune à une échelle différente de celle du PADDUC et par un tableau dit de correspondance entre les deux cartes. La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser les contre-propositions de la commune et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°102 (Courrier) Par AFA
Avis PPA / dossier enquête

*ESA (AUE) : 523 ha. / ESA proposition commune : 441 ha Afin de se rapprocher du chiffre affiché par le Padduc, il faudrait sortir du postulat des pentes à 15% et ajouter les espaces présentant de fortes potentialités agro-sylvo-pastorales tout en tenant compte des bâtiments, des voiries, des cours d'eau et à fortiori des différentes tâches urbaines en 2018. Le chiffre pourrait atteindre ainsi plus de 550 ha, soit + 27 ha et + 5%. En ne tenant pas compte des pentes inférieures à 15%, on risque de compromettre les postulats du PADDUC. Si l'AUE ne souhaite pas y déroger alors seule la réduction du volume d'ESA imposé à la commune est envisageable avec un rabaissement à 441 ha au lieu de 523 ha. Sans quoi l'application stricto sensu des postulats du Padduc reste formellement impossible dans la situation actuelle et suivant le déterminisme géographique et l'artificialisation des sols de la commune d'Afa. Contre-proposition d'Afa : Pentes inférieures à 15% + potentialités agraires + zones irrigables : 441 ha Ce chiffre tient compte du périmètre de la tache urbaine et de l'artificialisation des sols. Ont également été sortis les bâtiments, la voirie et les cours d'eau.

+ argumentaire sur l'absence de prise en compte dans le nouveau périmètre ESA de croisement des données (pentes de moins de 15%, potentialités agraires, espaces irrigables sur de multiples secteurs) , de peuplements forestiers (sans potentialités agraires), de certains équipements publics (cimetière, stade, complexe sportif…) en place ou à caractère économique (zone d'activités de Baleone, zone d'activités route d'Afa), des taches urbaines de 2018, des SER d'Ajaccio – Rocade et d'Ajaccio Nord, d'espaces artificialisés, des perspectives d'aménagement retenues par le PLU arrêté, des ERPAT inscrits au Padduc, de la réalité du DOCOBAS

*Commentaires CE janvier 2020 : Extraits cartographiques pas à la même échelle (échelles non précisées), légendes pas toujours présentes : difficile d'identifier clairement les propositions de modifications par la commune, et d'analyser l'argumentaire qui l'accompagne. Il serait nécessaire de transposer ces données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées

*Retour CDC / AUE du 6 mars 2020 : 2 cartes (avec et sans prise en compte des pentes < 15%)

*Commentaires CE : Carte ESA 2019 : 523 ha Contre -propositions de la commune d'AFA dans avis PPA (oct 2019) : 441 ha en respectant les pentes inférieures à 15%

-L'AUE dans une 1ère carte, identifie à 444 ha la contre-proposition de la commune (ESA communs = 369 ha / ESA créés dans contre proposition = 75 ha). On est ici proche de ce que propose la commune en termes de surface ESA.

-Dans une 2ème carte, l'AUE identifie à 553 ha une autre contre-proposition de la commune incluant les pentes supérieures à 15% (ESA communs = 425 ha / ESA créés dans contre proposition = 128 ha). Il est mentionné par la commune que la prise en compte des pentes > 15% conduirait à une surface d'environ 550 ha, mais sans projection cartographique. Il semblerait que la 1ère carte fournie par l'AUE corresponde, à 3 ha près, à la proposition cartographique de la commune fournie en page 8 de son avis (contre-proposition à 441 ha).

Cette observation mérite des éclairages sur les éléments à partir desquels l'AUE a identifié les surfaces proposées par la commune, ainsi qu'une étude plus poussée et une analyse plus fine des propositions, en particulier pour le scénario qui semble avoir été préférentiellement retenu par la commune d'Afa.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°119 (Email) Par APPIETTO
Mail CE
La commune envoie une carte globale de la commune d'APPIETTO avec les ESA (en vert sur la carte) ainsi que trois exemples de zoom sur des cas qui lui paraissent problématiques et en illustration de son avis PPA d'octobre 2019 (délibération du conseil municipal) : Listincone, Piscia-Rossa et Volpaja. Elle se dit disposée à proposer des compensations, largement possibles sur le reste des espaces vierges, et qui n'impactent pas d'administrés ayant une propriété bâtie sur ces endroits.
Cf. traitement OBS N° 42

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°42

Observation n°120 (Email) Par ECCICA-SUARELLA
Mail CE

En complément de l'OBS N°16, la comme d'Eccica-Suarella renvoie le dossier d'août 2019, transmis à la CDC comme avis PPA, et y ajoute une carte de la commune, avec limites parcellaires, faisant apparaître a priori en jaune une des 2 contre-propositions communales (avec pentes > 15%) mais sans superposition avec la carte des ESA, ni explication complémentaire. A rapprocher du traitement de l'OBS N° 16.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°16 .

Observation n°239 (Email) Par COMMUNE DE VENTISERI
Publilégal N°119

Les critères : les coteaux qui ont une pente supérieure à 15%, non irrigables sans potentiel agronomique sont classés en ESA.

Particulièrement sur Lariceta, Pedicervu, Grali, Milleli, Chiove, Poggiolone et Agavezza pour reprendre les noms des lieux de la carte ESA.

-1- Lariceta : inaccessible et non irrigable

-2- Pedicervu : coteaux à plus de 100 mètres d'altitude non irrigable

-3- Grali : coteaux à plus de 200 mètres d'altitude non irrigable et pente largement supérieure à 15%

-4- Milleii : la zone située au-dessus de l'ancienne voie ferrée (aujourd'hui RD 545) n'a pas de potentiel agronomique (argile et pierres) et est traversé par des talwegs.

-5- Chiove : terrains très pentus et non irrigables

-6- Poggiolone : terrains très pentus non irrigables et viabilisés en capacité suffisante (sauf assainissement collectif)

-7- Agavezza : terrains très pentus et non irrigables et viabilisés en capacité suffisante (sauf assainissement collectif)

Le classement de la zone Cité de l'Air en ESA est justifié sur les 45 ha que possède la commune. Cependant la partie entre les quartiers urbanisés de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée (aujourd'hui RD 545) nous semble inappropriée.

Tout comme les parcelles communales situées en amont de la route territoriale 10 sur lesquelles ont été délivrés des permis d'aménager (cf observations 61-62-63 déposées le 26 février 2020).

A l'inverse au lieu dit Milleli des parcelles à vocation agronomique (clémentiniers) ne sont pas classées en ESA.

La commission est en attente d'une analyse en retour du porteur de projet sur les arguments et propositions avancés par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°81

Observation n°245 (Email) Par Maire de Lumio
Publilegal N°125

Il s'agit d'une demande particulière de la commune de LUMIO visant au retrait de la carte des ESA des parcelles B 609 / 631 / 73 / 608 et 67. Cette demande est formulée sur la base d'un rapport d'expertise concluant à l'absence de potentiel agricole des dites parcelles.
La commission invite la CDC à vérifier la localisation des terrains concernés par rapport à la carte des ESA et à analyser la demande présentée par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°252 (Email) Par Mairie Sollacaro
Mail CE
En complément à l'OBS N°22, la commune renvoie le dossier initial (Avis PPA août 2019) et y ajoute une carte de la commune faisant apparaître les limites parcellaires et la contre proposition de la commune, mais sans superposition avec la carte ESA 2019 : il n'y est pas possible d'identifier les zones et surfaces proposées à l'ajout, retrait ou échange. En outre, sur cette carte, il n'est pas précisé à quel scénario la commune se réfère sur les 2 qu'elle propose dans son avis initial.
cf. traitement OBS N°22.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°22 .

Observation n°253 (Email) Par Mairie de Sarrola
Mail CE
En complément de l'OBS N° 21, la commune renvoie le dossier initial (Avis PPA sept 2019) et y ajoute une carte de la commune faisant apparaître les limites parcellaires et la contre proposition de la commune, mais sans superposition avec la carte ESA 2019 : il n'y est pas possible d'identifier les

zones et surfaces proposées au retrait. En outre, il n'est pas précisé à quel scénario la commune se réfère sur les 2 qu'elle propose dans son avis initial. A priori, il s'agit de la 1ère contre-proposition (688ha).
cf. traitement OBS N°21

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°21

Observation n°254 (Email) Par Mairie de Vico
Mail CE
En complément de l'OBS N°26, la commune de Vico adresse en complément de son avis PPA (septembre 2019) une carte de la commune faisant apparaître les limites parcellaires et la contre proposition de la commune, mais sans superposition avec la carte ESA 2019 : il n'y est pas possible d'identifier les zones et surfaces proposées à l'ajout, retrait ou échange. En outre, il n'est pas précisé à quel scénario la commune se réfère sur les 2 qu'elle propose dans son avis initial.
cf. traitement OBS n°26.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°26

Observation n°261 (Email) Par COMMUNE DE VENTISERI
Publilégal N°132
La carte ESA soumise à l'enquête comportait des zones ESA sur des parcelles vouées à la constructibilité.
En effet, la commune a investi des millions d'euros pour construire un réseau d'assainissement collectif sur les hameaux de plaine que sont Mignataja, Batellu, Cavone et Vix.
a été réalisé un diagnostic agricole en 2016 dont le prestataire était la chambre d'agriculture. Le technicien a rencontré tous les agriculteurs et éleveurs de la commune. Ce diagnostic détaillé recense les terrains à potentiel agronomique.
Pour le lieu-dit Terrazza, ces parcelles sont situées au centre de zones urbanisées et ont fait l'objet de permis d'aménager et de construire.
Pour Mignataja, hameau urbanisé, la zone ESA englobe des terrains construits.
Pour le hameau de Vix, la zone ESA encercle les habitations.
Aussi, nous demandons que la zone ESA soit adaptée à la réalité de l'urbanisation.
La demande de la mairie s'appuyant sur un PLU valide et opposable ainsi que les arguments de fonds publics engagés pour ce faire, ces éléments demandent entre autres, a être explicitée par une réponse du porteur de projet permettant d'éclairer la commission

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°81

Observation n°306 (Email) Par Comune de Figari
Publilégal N°176
Complément à l'OBS N° 18 : La commune remet le dossier initial (Avis PPA octobre 2019) et y ajoute une carte de la commune faisant apparaître les limites parcellaires et la contre proposition de la commune, mais sans superposition avec la carte ESA 2019 : il n'y est pas possible d'identifier les zones et surfaces proposées à l'ajout, retrait ou échange. Le maire adjoint regrette que les contre

propositions n'aient pas été prises en compte, notamment concernant les terrains bâtis, la zone SER du Padduc (permis d'aménager sur la zone d'activité octroyé, ainsi que 2 permis de construire), les ESA étouffant les villages et accentuant les conflits d'usage.
cf. traitement OBS N°18

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°18

Observation n°423 (Email) Par Mairie d'Ile-Rousse
doublon de la n° 65 dont il y a lieu de voir les PJ en justificatif durant l'enquête.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°65

Observation n°533 (Email) Par COMMUNE DE PIANA
Publilégal N°342
En complément de l'avis PPA d'août 2019 (OBS N° 32), la municipalité souhaite que soient aussi enlevées des ESA les parcelles cadastrées B 1041- 1043-107-1360 et 1361 dont la pente est supérieure à 15%. Elle rappelle qu'elle a fait parvenir à la CDC une clé USB qui fait apparaître que 45% des ESA relevés sur la commune de Piana ne répondent pas au critère cultivable (pente inférieure à 15%) (cf. page 8 du doc joint à l'OBS N° 32) Les parcelles 1041, 1043, 1360 et 1361 semblent être en ESA et en continuité de tache urbaine. La parcelle B107 est construite et intégrée à une tache urbaine.
Ces propositions de retrait de la commune de Piana des ESA méritent une analyse plus fine de la part de la CDC, afin d'éclairer la commission d'enquête, analyse à mener en parallèle de celle souhaitée pour l'OBS N°32.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°32

Observation n°696 (Email) Par Mairie de Sainte-Marie Sicché
Mail CE
La Mairie de Sainte Marie Sicché complète son avis PPA (OBS N° 20) d'une carte reprenant la contre-proposition des ESA de la commune, sur support cadastral. Le bureau d'étude souligne dans son mail les difficultés de travail liées au non envoi des supports numériques par l'AUE et la CDC, ce qui empêche une superposition cartographique de la carte des ESA avec la proposition de la commune, et une analyse chiffrée. La commission d'enquête ne disposant pas d'outils cartographiques professionnels, elle renouvelle son souhait, comme formulée en OBS N° 20, de disposer, de la part du maître d'ouvrage, d'une analyse technique en retour, qui permettrait de mieux visualiser et comprendre la proposition de la commune, en terme de zonages et de surfaces, en s'appuyant en outre, sur la carte apportée en complément dans la présente observation. La CDC pourrait également apporter un éclairage sur les difficultés de travail évoquées par le BE.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°20

Observation n°697 (Email) Par Mairie d'AFA
Mail CE

La mairie d'AFA complète l'OBS N° 102 en renvoyant son avis PPA (dossier d'octobre 2019) complété d'une carte adressée par son bureau d'Etude, correspondant à la contre proposition de la commune, sur fonds cadastral. Le Bureau d'Etude fait état de la difficulté de son travail, du fait notamment "que l'AUE et la CdC se sont refusés à communiquer les supports SIG de la nouvelle cartographique des ESA et que nous avons dû travailler à vue sur des supports PDF. Si bien que le travail de superposition et de quantification détaillé n'a pu être réalisé". Il invite le commissaire enquêteur à étudier les annexes du dossier pour en effet constater qu'il existe un certain décalage entre les postulats du PADDUC et la cartographie proposée, rappelant que c'est ce même type de dossier qui a permis au TA d'annuler la 1ère carte pour la commune de Peri.

La carte complémentaire fournie par la commune via son BE, ne permet toujours pas de savoir à quel scénario retenu elle se réfère (sur les 2 proposés dans l'avis PPA initial), ni d'identifier les surfaces et zones proposées au retrait, ajout ou échanges par rapport à la carte ESA 2019. Par ailleurs, la CDC a fourni 2 cartes en interprétation de 2 scenarii liés à la demande d'Afa (cf. OBS N° 102). Si la commission est en mesure de comprendre et d'identifier qu'il existe "un certain" décalage, elle souhaiterait, afin de se prononcer, pouvoir caractériser ce décalage par une visualisation cartographique des écarts et une estimation des surfaces proposées au retrait, ajout, échanges, si possible sur des documents accessibles par elle et par le public, qui ne disposent pas d'outils professionnels type SIG. Par conséquent, et à la lumière de la carte complémentaire jointe à cette observation, la commission réitère son souhait (cf. OBS N°102) de disposer d'éléments à partir desquels l'AUE a identifié les surfaces proposées par la commune, d'une étude plus poussée et d'une analyse plus fine des propositions de la commune d'AFA. La CDC pourrait également apporter un éclairage sur les difficultés de travail évoquées par le BE.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°102

Observation n°698 (Email) Par Maire d'Albitreccia
Publilegal N°466

Sont portés à cette observation des compléments à l'avis PPA de la commune d'Albitreccia apportés par son représentant, Me CONSTANZA.

L'ensemble des éléments sont traités dans l'OBS N°39

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste

d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°1002 (Courrier) Par Mairie d'Afa
Registre AFA
En complément des Observations N° 102 et 697, le maire d'Afa demande que le % de pente soit retenu dans les calculs, et que les obligations réglementaires (25% de logements sociaux à partir de 35 habitants) liées à la rapide augmentation de la population puissent être intégrées dans le zonage du futur PLU. La commune rappelle qu'elle a entrepris l'élaboration d'un DOCOBAS. Elle joint à nouveau ses contre-propositions (avis PPA d'oct 2019).
La commission souhaiterait la prise en compte par le maître d'ouvrage des éléments de cette observation dans l'analyse précise attendue pour l'ensemble des observations de la commune d'AFA (102, 697 et 1002).

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°102

Observation n°2 (Courrier) Par commune Penta di Casinca
le maire, dans un exposé clair, présente diverses propositions concernant les espaces bâtis, les espaces à vocations naturelles avec, entre autre la proposition de classer en espaces stratégiques agricoles des terrains manifestement plats et irrigués.
par ailleurs, à partir de multiples exemples s'appuyant sur un extrait de la carte des ESA et à son échelle, la commune demande que soient déclassés des terrains qui sont pour certains artificialisés, d'autres en cours d'artificialisation, détenteurs d'une autorisation d'aménagé en cours d'exécution … à titre d'exemple, le lieu dit storzicone en page 11 ou encore en cœur de village, page 14, les terrains titulaires de PC en cours d'exécution ou encore en page 15 la zone de stockage du super marché ou encore en page 16 la photo d'une maison achevée jouxtant de plus un terrain titulaire de PC ou encore à Caragiuti la photo de 3 maisons manifestement proches de moins de 50 m les unes des autres …

il semblerait donc nécessaire de revoir la carte pour faire droit aux remarques, semble-t-il fondées pour l'essentiel, de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°3 (Courrier) Par Pianotolli Caldarello
Dans un courrier du 19.07.2019, le Maire fait savoir que la question des ESA reste floue, notamment au sujet de la pente de 15% et de la qualité agronomique des sols.
Il signale des permis de construire sur sa commune en continuité des agglomérations et villages, sur des terrains proposés en ESA.
Il indique aussi qu'un avocat lui a affirmé que la Cour Administrative d' Appel de Marseille « a fait voler en éclats », au moins provisoirement, la carte mais aussi les critères des ESA. Il transmet aussi des tableaux qui font état des parcelles artificialisées ou bâties, et demande à ce que soient pris en

compte 21 ha d'artificialisation (et non 4 ha comme proposé par la carte 2019), plusieurs CU n'étant pas été suivis depuis 2015, et devenus caducs.

Ces tableaux, datant de plusieurs mois, n'auraient pas été pris en compte par l'agence suite à des difficultés de conversion numériques.

La demande de la commune sur la prise en compte, par le maître d'ouvrage, des surfaces artificialisées déclarées, semble légitime, et mériterait une réponse en retour par la CdC.
Par ailleurs, la commission, ne disposant d'éléments cartographiques se superposant au projet de carte des ESA, souhaiterait une analyse des propositions faites par la commune, sur les 21 ha proposés au retrait des ESA (s'ils n'ont pas été pris en compte dans le projet 2019).

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°14 (Courrier) Par coti chiavari
Avis PPA / dossier enquête
Demande de proposition de retrait de surfaces des ESA sur 4 secteurs (Castagna / Verghia, entre Coti et Acqua-Doria, entre Acqua-Doria et Capu di Muru, camping de Cupabia), avec zonages identifiés par couleur sur 4 cartes aériennes :
*Retrait ESA PADDUC situés en zone artificialisée (prise en compte des zones perméables enclavées) : 29,4 ha
*Retrait ESA PADDUC superposés aux routes en asphalte 5,3 ha

*Retrait ESA PADDUC superposés au camping 1,7 ha.
Pour se prononcer, la commission souhaiterait disposer d'une transposition de ces propositions de la commune par superposition avec la carte des ESA, et d'une analyse par la CDC des zonages proposés au retrait ESA. Par ailleurs, la commission s'interroge sur la localisation du camping de Cupabia (commune de Coti ou de Serra-di-Ferro?)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°17 (Courrier) Par Farinole
Avis PPA
Le maire de FARINOLE demande une rectification de la carte des ESA pour tenir compte « des espaces urbanisés et artificialisés». En compensation du retrait de ces terrains de la zone des ESA (à peu près 3 ha) il propose de classer en ESA des surfaces plus importantes. Cette position explicitée au commissaire enquêteur, par la représentante de la commune, lors de la permanence du 09/03/2020 à Patrimonio est précisée par l'observation N°387.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°387

Observation n°24 (Courrier) Par Borgo

Avis PPA

Dans son courrier, le maire de BORGO fait part d'une double série de remarques.

- la première est relative à l'évolution de la tache urbaine qui n'a, selon la commune, pas intégré certaines données concernant les secteurs suivants: domaine de Centu Chiava et Soldaini, Precoju, San Martino Quericcia et partiellement celui de la carrière,

-la seconde a trait aux conclusions du diagnostic agricole territorial que la commune a fait réaliser en 2017, par la chambre d'agriculture, dans la perspective d'une mise en compatibilité de son PLU avec le PADDUC. Le diagnostic agricole, joint en annexe, identifie :

1) des surfaces caractérisées en ESA dans la PADDUC qui, selon ses auteurs,"n'ont en réalité pas de vocation agricole : soit parce qu'elles ont perdu leur vocation agricole (emprise urbanisée, ou en cours d'urbanisation), soit parce que la destination des sols est autre (carrière par exemple), soit enfin à cause d'erreurs lors des traitements géomatiques ",

2) des" espaces supplémentaires ayant les caractéristiques similaires aux Espaces Stratégiques Agricoles".

Le document conclut "que le nombre d'hectare d'ESA sur la commune de Borgo se situe plutôt aux alentours de 1550 ha" alors que 1821 ha d'ESA sont localisés sur le territoire de sa commune dans le projet de carte soumise à concertation.Il demande, en conséquence à la Collectivité de Corse de prendre en considération ses observations.

Le "diagnostic agricole territorial" réalisé par la chambre d'agriculture atteste d'une réflexion sérieuse sur la vocation et les potentialités agricoles de la commune. Au regard de ses conclusions, sur lesquelles la commune fonde sa position, la commission invite le maître d'ouvrage à analyser techniquement les observations formulées et à lui faire retour sur la demande communale.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°31 (Courrier)
Par Penta Acquatella
Avis PPA / dossier enquête
Carte issue du cadastre, mauvaise qualité du document, pas d'échelle. Reste exploitable, car les parcelles concernées sont numérotées et colorées en jaune. Identification envisageable grâce au profil de la route et aux lieux dits.
Il serait nécessaire de superposer les emprises proposées par les communes sur la carte des ESA et de mesurer leur surface. Il serait pertinent de vérifier les critères dont celui de 15 %.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°33 (Courrier) Par Pieve
Avis PPA
La commune de PIEVE demande que « la zone classée zone stratégique agricole et qui supporte déjà 24 habitations soit déclassée et classée en zone d'urbanisation éventuelle » ; cette zone est définie par une liste de 36 parcelles et délimitée sur les 2 cartes jointes. La position de la commune est précise mais pour apprécier sa compatibilité avec la carte des ESA la mise en cohérence des échelles doit être réalisée. La commission invite la Collectivité de Corse à procéder à une analyse technique de la demande et à lui faire connaitre ce qui s'oppose à la prise en compte de la demande communale.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°36 (Courrier) Par Volpajola
Avis PPA
La commune de VOLPAJOLA estime que la localisation des ESA autour du village et du hameau de Barchetta "sont un frein au développement de la commune" et propose en conséquence de retirer de la carte des ESA 24 parcelles des sections C, D et F du cadastre et d'y substituer 45 parcelles situées sur la section B. La commission invite le maitre d'ouvrage à lui communiquer une estimation des surfaces en cause, à analyser la proposition de compensation et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°40 (Courrier) Par Aleria

Avis PPA

Le maire d'ALERIA affirme que les surfaces des ESA "allouées" à la commune, soit 5030 ha, excèdent les surfaces disponibles qu'il estime à 4259,4 ha. Dans l'observation N° 755 la commune précise ce constat en indiquant:" Il nous faut ôter aux 6338,7ha de la commune les surfaces suivantes qui n'ont aucune vocation agricole : surfaces en Eaux 695,5 ha, Forêt 1449,6ha, Tâche urbaine 100,6ha, Peuplement sclérophylle 186,1ha, routes primaires 9,3ha, Carrière 25,1ha, TOTAL 2466,1ha". Outre la contestation de la surface totale des ESA prévus sur la commune, le maire relève ce qu'il considère être des "erreurs" et cite à titre d'exemple le classement en tout ou partie des plans d'eau (Bacciana, Teppe Rosse, Ziglione) et des zones construites (lotissements Faure, A Murredda, le village vacances de Casabianca....). Il estime par ailleurs que la localisation de certains espaces agricoles, notamment sur le site du hameau de Cateraghju, obère les capacités de développement de la commune.

Le document intitulé: "Diagnostic agricole territorial" joint à l'avis atteste d'une réflexion sérieuse sur la vocation agricole de ce territoire, vocation que la commune reconnait et revendique. Les observations de la commune paraissant pertinentes; la commission invite le maitre d'ouvrage à en analyser utilement le contenu et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°44 (Courrier) Par Bastia
PPA / fond de dossier:
la commune remet essentiellement en cause la méthodologie d'identification et de sélection des ESA en indiquant regretter que "la cartographie proposée n'ait pas suffisamment tenu compte des spécificités de la Corse, se contentant d'une approche géomatique" et donne en exemple le fait que "nos anciens ont su s'affranchir de la topographie … et nous ont légués en héritage de nombreuses terrasses participant à notre patrimoine culturel commun. ne pas exploiter ce potentiel ou ne pas l'affirmer, c'est faire table rase du passé"
conteste 21 ha représentés par "la zone d'Activités Economiques d'Erbajolo, une ancienne carrière, l'emprise de la liaison Bastia-Furiani"
conteste 20 ha représentés d'une part par "le détourage des ESA selon la "tache urbaine" et les parcelles support de PC ou en zone U/AU" ainsi que le retrait de 50 m.
par ailleurs, la commune relève la question du critère des 15 % qui implique "soit de faire évoluer de manière explicite les critères retenus, soit de modifier la cartographie transmise"
"la superposition graphique des ESA avec le PLU en vigueur de Bastia démontre l'impossibilité d'atteindre en réalité l'objectif assigné … la quasi totalité de ces espaces sont aujourd'hui inclus en zone U ou AU et donc inexploitables pour l'agriculture selon le PADDUC qui précise "les espaces stratégiques sont délimités en tenant compte des zones U et AU des PLU"
la compensation est impossible à réaliser, entre autre "les terrains présentant une pente inférieure à 15 % … en dehors des zones urbaines présentent une superficie inférieure de moitié au chiffre à compenser"
un contentieux est plus que prévisible pour le PLU de la commune.

soulève également la question de la prise "en compte des risques dont celui lié à la présence d'amiante naturelle"
relève que "il conviendrait d'ajuster les termes pour clairement reconnaitre les erreurs d'appréciation et que ce sont les périmètres ESA qui débordent sur les zones bâties ou en phase de l'être , et non l'inverse".
enfin, "regrette vivement que la cartographie transmise depuis plus d'une année … n'ait pas été suffisamment analysée pour aboutir à une proposition commune"

la commission est en attente des réponses en retour à apporter par le porteur de projet à chacun des questionnements évoqués, en particulier ceux qui sont abordés spécifiquement dans cette seule observation tel que, par exemple, la proposition de retenir une "érosion" géomatique plus faible, de l'ordre de 30 m.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en

montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°45 (Courrier) Par Belgodére
Avis PPA
Le maire de la commune de BELGODERE demande le retrait de la carte des ESA de 148 parcelles pour une superficie de 29 h18a 34ca et l'inscription en ESA de 49 parcelles d'une superficie totale de 40 h 54a 85ca. A l'appui de sa demande le maire joint une liste détaillée des parcelles correspondantes avec leurs numéros de cadastre et leurs aires respectives. En complément de cet avis le maire a porté sur le registre d'enquête l'observation n° 871 (cf. document2) par laquelle il transmet des éléments cartographiques relatifs:
- aux secteurs d' Erbajolu-Capra Scorsa et de Conca qui sont "artificialisés" depuis 2015(constructions réalisées et/ou délivrance de PC, de permis d'aménager ou de CU opérationnel) dont il demande le retrait de la carte des ESA,
- au secteur de Bonaldello partiellement "artificialisé" pour lequel est demandée une redéfinition de la carte des ESA.
La commission note que la commune s'inscrit dans une démarche de compensation qui conduirait à ajouter plus de 10 ha aux ESA sur le territoire communal. Elle invite le maître d'ouvrage à analyser la proposition de la commune au regard notamment des éléments relatifs à" l'artificialisation " de certaines parcelles et à la vocation agricole des terrains proposés en compensation et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°46 (Courrier) Par Bonifacio
Avis PPA / dossier enquête
Le Maire indique qu'il est difficile de contrôler sur les cartes à cette échelle si l'ensemble des éléments transmis par ses services ont été bien pris en compte.
Il constate que des ESA étaient toujours présents sur des zones U du PLU de sa commune alors que le PLU de Bonifacio est antérieure au PADDUC.
Par conséquent, cela risque encore de poser des difficultés lors de la délivrance de permis de construire dans ces zones.
Il aurait souhaité que cela soit corrigé mais les services de l'AUE, qu'il a contactés, lui ont indiqué que "cela n'était pas possible car cela n'était pas l'objet de cette modification."

La commission souhaiterait connaitre la suite donnée aux contributions de la commune notamment pour les parcelles qui pourraient être déjà artificialisées.
Et il serait nécessaire de transposer les données par superposition sur la carte des ESA, et de connaitre les surfaces concernées.

Nota : la mairie complète son avis PPA par plusieurs autres observations : 510, 512, 514, 566, 842.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°49 (Courrier) Par Calenzana
Avis PPA.
La commune de CALENZANA émet un avis favorable sous réserve :
- de la prise en compte des autorisations d'urbanisme accordées et en cours de validité pour la délimitation des ESA (le document joint à l'avis identifie les secteurs concernés)
-la suppression de l'ESA sur l'éco quartier prévu au PADD.
La commune, dont 1879 ha sont prévus en ESA, fournit à l'appui de sa demande des éléments précis, notamment son PADD, et souligne la cohérence de la démarche qu'elle a engagée à travers l'élaboration du PLU et du DOCOBAS.
La commission souhaite disposer des superficies en cause et d'une analyse approfondie du maitre d'ouvrage sur la demande de la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête parmi les observations de « PPA qui ont un DOCOBAS ou des diagnostics/expertises agricoles ».
Il faut toutefois noter qu'aucun DOCOBAS ou expertise n'est produit mais uniquement le PADD du PLU.
La commune ne conteste pas les caractéristiques d'ESA des terrains dont elle demande l'exclusion mais ses arguments reposent sur les projets (d'urbanisation) qu'elle souhaite y mener et propose en contrepartie d'autres espaces, tels qu'elle souhaite les faire figurer dans son PLU.
Les paragraphes 3 et plus spécifiquement le paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations visent à répondre à ce type de cas et rappelle que les propositions de cartes alternatives des communes trouvent leur place dans leurs documents d'urbanisme dont elles sont d'ailleurs issues.

Comme elle a entrepris de le faire, il lui appartient de délimiter les ESA dans le cadre de la révision de son PLU en compatibilité avec le PADDUC et de faire valoir son parti d'aménagement. La Collectivité de Corse, qui est associée à l'élaboration des PLU, émettra alors en temps voulu son avis.

Elle ne peut en l'état actuel de l'avancement de leur démarche d'élaboration du PLU se prononcer sur la pertinence des éléments avancés, d'autant que cette enquête qui porte sur la modification du PADDUC, n'est pas le moment pour cela.

Compte tenu des nombreuses autorisations d'urbanisme mises en avant, pour lesquelles le rapport en réponse aux observations rappelle, au paragraphe 6, qu'elles ne peuvent être remises en cause par l'actuelle modification du PADDUC, la Collectivité de Corse encourage à mener à terme rapidement la révision du PLU et à mettre en place un sursis à statuer sur les autorisations, afin de ne pas creuser davantage l'écart avec les objectifs fixés par le PADDUC.

Commentaire de la commission d'enquête:
La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°50 (Courrier) Par CAPA
Avis PPA / dossier enquête

Avis défavorable de la CAPA à la carte des ESA, du fait d' écarts considérables avec le document présenté (notamment pour le critère de pente de 15 %, manifestement non pris en compte pour plus de 1200 hectares sur les 5000 définis), du risque d'insécurité juridique et technique pour les futures mises en compatibilité entre le PADDUC et les documents de portée inférieure (PLU, SCOT de la CAPA), de la non prise en compte de deux projets d'aménagement reconnus d'intérêt communautaire (Mezzana et Listinconu)

?Sur les critères : les ESA attribués au territoire correspondent à la somme des ESA de chaque commune, soit 5483 hectares (5620 ha en 2015). La CAPA identifie une surface totale d'ESA de 5501.62 hectares. Mais la carte prévoit une suppression de 303.71 hectares de surfaces classées auparavant en ESA et 192.90 hectares d'ESA ont été ajoutés par rapport à 2015. Donc, de nouveaux espaces ont été agrégés aux ESA de 2015. Des explications mériteraient d'être apportées, pour identifier les espaces dont le potentiel agricole n'avait pas été recensé en 2015 et sont aujourd'hui ESA, et aussi afin de disposer d'orientations pertinentes pour l'application du PADDUC localement.

?Sur les pentes : le travail de la CAPA relève que 1260.11 hectares d'ESA, sur les 5483 hectares attribués, sont situés sur des parcelles dont la pente est supérieure à 15 %. Ce constat interroge dans la mesure où l'application des critères de définition d'un ESA revêt un caractère obligatoire pour les collectivités dans le cadre d'un PLU ou d'un SCOT (insécurité juridique et remise en cause de la quantité d'ESA assignée à chaque commune).

?Sur les projets d'aménagement communautaire :

*Création d'une zone activité économique sur la commune de Sarrola, Gare de Mezzana (pôle multimodal, création d'emplois, réduction du trafic de véhicules..) : la présence d'un ESA qui traverse la parcelle semble compromettre la réalisation de cet aménagement public ; il est demandé à cet effet supprimer l'ESA sur Mezzana et si souhaité, de le redessiner sur la base des espaces naturels et/ou naturels prévus dans le projet d'aménagement.

*Aménagement du site du Listinconu, avec la commune d'Appietto (nouvelle forme d'urbanisation, lutte contre mitage et étalement urbain, mixité sociale, …projet faisant partie d'une OAP du PLU d'Appietto) –Or, le secteur du Listinconu est en partie couvert par des ESA. Il est probable que le périmètre des ESA, tel que proposé, soit quelque peu modifié pour des motifs liés à la réalisation de cet aménagement public.

4 cartes illustrent l'avis de la CAPA et font apparaître d'une part les zones supprimées et ajoutées depuis 2015 et les 1260 ha avec une pente >15%, et d'autre part les zones des projets de Mezzana et du Listinconu. Au regard du périmètre du Pays Ajaccien, la demande de la CAPA semble pertinente, et

mérite des éclairages sur les zones des 193 ha identifiés comme ajoutés aux ESA, sur les zones à pente >15%, ainsi qu'un retour sur les propositions faites pour les 2 projets d'aménagement sur Sarrola et Appietto.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°54 (Courrier) Par Centuri
Avis PPA
Le maire de CENTURI propose le remplacement de 2 ESA soumis à enquête par une zone d'un seul tenant. Il considère que les ESA prévus sont "localisés sur des restanques peu accessibles, en forte pente, sous des habitations" et propose leur remplacement par des terrains anciennement cultivés situés dans la vallée de Canapaghju au sud est du village".
La commission invite le maître d'ouvrage à procéder à un examen qui doit permettre de préciser notamment les surfaces et la nature des terrains en cause et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°60 (Courrier) Par Galeria
Avis PPA
L'avis de la commune de GALERIA est favorable sous réserve d'une prise en compte de ses propositions à savoir :
-le retranchement de la carte des ESA des terrains qui bordent la route de Calca.
-l'extension des ESA sur des terrains "dédiés à l'élevage et à l'arboriculture aux lieux-dits : Prezzuna, l'Infele , Mustele, Leva, Pianu, Amacu" situés dans la vallée du Marzulinu.
Suite à la demande de la commission d'enquête, le Pays de Balagne a fourni, pour le compte de Galeria, (cf. observation 251) des éléments complémentaires précisant notamment les surfaces et localisations des espaces en cause. Il ressort des éléments transmis que la superficie totale des déclassements proposés est de 33ha et l'extension / ajout d'ESA concerne 202 ha.

Sous réserve d'une appréciation sur la vocation agricole des 202 ha reclassés en ESA, la proposition de Galeria parait pertinente et de nature à faciliter la démarche de solidarité entre les communes évoquée dans l'annexe 0 du dossier d'enquête.
La commission invite le maitre d'ouvrage à un examen attentif de cette proposition et à lui faire retour en précisant ce qui s'opposerait à la démarche de la commune qui semble s'inscrire, de fait, dans une logique micro régionale.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°251

Observation n°61 (Courrier) Par Ghisoni
Avis PPA
Proposition de modification de la carte des ESA qui passerait sur la commune de GHISONI de 75 à 64 hectares. A l'appui de la demande de modification le dossier comprend une notice méthodologique sur l'élaboration de la proposition communale complétée par :
-21 fiches proposant une analyse photographique et cartographique des espaces agricoles ainsi qu'une étude de terrain justifiant les propositions communales,
-un tableau et 2 cartes de synthèse des propositions communales.
Les propositions communales paraissent découler d'une analyse sérieuse des surfaces agricoles en cause, la commission invite le maître d'ouvrage à les étudier et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°118

Observation n°68 (Courrier) Par Lucciana
Avis PPA
La commune de LUCCIANA demande le retrait de la carte des ESA de 7 zones situées sur les secteurs de : "Crocetta-mezzana","Precojo","U Centru", la "zone d'activité aéroportuaire", "l'entrée de ville" la "centrale électrique" et la "carrière". A l'appui de sa requête la commune produit des photos aériennes qui semblent attester du caractère partiellement ou largement "artificialisé" des secteurs concernés.
Au regard des éléments fournis et du DOCOBAS (document joint à l'avis PPA) qui atteste d'une réflexion sérieuse sur la problématique agricole du territoire communal, la commission invite le maitre d'ouvrage à lui faire connaitre les raisons qui s'opposeraient au déclassement demandé .

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête parmi les observations de « PPA qui ont un DOCOBAS ou des diagnostics/expertises agricoles ».
Les paragraphes 3 et plus spécifiquement le paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations visent à répondre à ce type de cas.

Commentaires de la commission d'enquête:
La commission évoque dans ses conclusions motivées sa perplexité au regard de la position du maître d'ouvrage au sujet des DOCOBAS.Elle note par ailleurs que les éléments factuels relatifs à l''artificialisation de certains secteurs ne sont pas évoqués dans la réponse du porteur de projet à la présente observation.

Observation n°70 (Courrier) Par Montegrosso
Avis PPA

La commune de MONTEGROSSO propose une compensation entre :

- le déclassement de 6 parcelles pour une superficie de 1ha 55a 30 ca situées dans des secteurs partiellement urbanisés dont l'une d'entre elles pourrait être réservée, dans la cadre du prochain PLU, comme zone intégrant des logements sociaux,

-la qualification en ESA de 4 parcelles contiguës, compte tenu selon la commune " de leur caractére cultivable et de leur équipement par les infrastructures hydrauliques".

La surface de ces parcelles n'étant pas indiquée, la commission souhaite disposer de cette information et invite le maitre d'ouvrage à étudier la proposition de compensation et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°71 (Courrier) Par Monticello

Avis PPA

Accord de la commune de MONTICELLO sur la définition de la tache urbaine mais demande le retrait de la carte des ESA :

- du Parc de Saleccia (fiche 5),
-des parcelles portant des constructions, identifiées sur 4 secteurs (cf fiches 6, 7, 8, 9),
- de 2 espaces naturels (fiches 11 et 12).

Au regard des documents fournis la commission invite le maitre d'ouvrage à procéder une analyse attentive des demandes formulées et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°72 (Courrier) Par Omessa

Avis PPA

La commune d'OMESSA demande de retrait de la carte des ESA de "3 parcelles artificialisées, situées en coeur d'agglomération", 2 à Caporalino et 1 à Francardo (réduction des surfaces de 166 à164 hectares). Cette demande a été réaffirmée par l'observation N° 326 et elle rejoint les observations N° 323 et 327 déposées par les propriétaires des dites parcelles.

La commission invite le porteur de projet à analyser les demandes et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°73 (Courrier) Par Palasca
PPA / fond de dossier:
la commune émet un avis favorable.
le souhait de la commune est de prendre en compte les permis de construire déjà accordés sur le secteur de Calcinajo avec notamment des PC et permis d'aménager nommément cités.
En revanche aucune carte n'est fournie, aucune superficie n'est donnée, les espaces citées ne sont pas identifiable.
la demande semblerait pertinente mais la commission est en demande de précisions de la part du porteur de projet quand à sa prise en compte.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°74 (Courrier) Par Patrimonio
Avis PPA
Avis Défavorable. La commune de PATRIMONIO conteste la cartographie des ESA sur son territoire, elle propose :
-le déclassement de certaines zones ("dents creuses" dans la partie urbanisées, théâtre de verdure, emprise de la station d'épuration, lit majeur du fium'albino),
-le classement en ESA de certains autres espaces.
En complément de l'avis émis lors de la consultation des PPA la commune a fourni des éléments cartographiques relatifs :
-aux déclassements demandés (cf. observation 257 document2)
-aux zones susceptibles d'être classées en ESA (cf. observation 694 document1)
1° les zones à déclasser: les terrains concernés, dont la superficie totale est de 21,6 ha (soit 9,6% des ESA prévus), sont réparties sur 8 zones. Pour chacune d'entre elles le document identifie les "artificialisations" déjà réalisées, les pentes de + 15% ainsi que les espaces boisés.
2°Secteurs identifiés comme ESA potentiels que la commune propose au classement: les 4 zones identifiées représentent au total 781 118 m2 (78,1 ha).
Les constats de la commune sur des espaces déjà artificialisés (station d'épuration ; lotissement communal ; résidence de tourisme ...) ou boisés paraissent pertinents, de même que les propositions d'extension des ESA qui, sous réserve d'une appréciation de la vocation agricole des terrains, pourrait faciliter la démarche de solidarité entre les communes évoquée dans l'annexe 0 du dossier d'enquête. La commission souhaite que le maître d'ouvrage procède à une analyse secteur par secteur des propositions formulées et lui fasse retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°694

Observation n°75 (Courrier) Par Pedigriggio
Avis PPA
La commune de PIEDIGRIGGIO demande une modification de la carte des ESA ;elle propose d'agir par compensation:
-retrait de la carte des ESA de la zone située en continuité du hameau de Taverna entre la T20 et la ligne de chemin de fer,
- ajout deux nouvelles zones stratégiques agricoles en continuité avec les ESA prévus sur la commune au Sud-ouest du hameau. La proposition paraissant pertinente, la commission souhaite disposer d'une estimation des surfaces concernées par les retraits et les ajouts et d'un retour du maître d'ouvrage sur la proposition de compensation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°78 (Courrier) Par Poggio Mezzana

Avis PPA, complété par document 1 transmis par courrriel (cf. observation N°258).

Tout en prenant acte de la diminution de la surface des ESA qui passe de 124ha à 112ha, consécutivement à une première révision, le maire de POGGIO MEZZANA considère que le projet soumis à enquête comporte encore des erreurs d'appréciation tant pour ce qui concerne la prise en compte des "espaces bâtis" que celle des "espaces à vocation naturelle" ; il s'inquiète par ailleurs des perspectives d'évolution de la tache urbaine et émet un avis défavorable au projet de carte soumis à enquête. Le document 1 présente une cartographie des secteurs, d'une superficie totale de 52,6 ha, "identifiés comme ESA sur la cartographie que la commune conteste ou interroge". La commission invite le maître d'ouvrage à procéder à une analyse des réserves exprimées par la commune à la lumière des critéres de classement en ESA et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°258

Observation n°85 (Courrier) Par San Martino di Lota

La commune de SAN MARTINO di LOTA soulève les difficultés liées à:

- la superposition de l'ERC sur la tache ESA,
- la non prise en compte des permis de construire,
- les erreurs manifestes relevées sur différentes parties du territoire.

En complément de cet avis elle a transmis (cf. observation N°359) un document cartographique permettant de localiser ses observations et demandes à savoir :

- la superposition ESA/ERC cf. zones A et B (fiches 3 et 4) qui "interroge" la commune,
- la demande de déclassement de 9 secteurs que la commune considère comme artificialisés ou présentant de fortes pentes ou ayant fait l'objet de PC (cf. notamment zones G, H, fiches 9 et 10).

Les constats de la commune paraissant pertinents la commission invite la collectivité analyser très précisément les éléments fournis et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°259

Observation n°87 (Courrier) Par Santa-Maria-Figaniella

Avis PPA / dossier enquête

Le maire souhaite le retrait des ESA de 2 zones : la totalité de l'ESA en goutte d'eau couvrant tout ou partie des parcelles B 30-31-38-58-59-88 (maisons construites ou en cours de construction) et une partie de l'ESA touchant les parcelles B84 (construite) et B94 (en cours de construction). En outre, ces terrains sont pentus. Il suggère en remplacement de classer en ESA les parcelles B 6-7-16-17-18, qui quadruplent les surfaces et sont déjà exploitées par des agriculteurs.

Le schéma fourni, qui ne fait apparaître ni les n°s de parcelles ni les surfaces concernées est complété par un schéma fourni en observation N°364 ; la demande peut paraître pertinente (retrait et compensation) et mériterait une analyse en retour par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°89 (Courrier) Par Santa Reparata di Balagna

Avis PPA

La commune a précisé sa position par l'observation N° 462.

Réponse de la Collectivité de Corse:Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°462

Observation n°90 (Courrier) Par Sisco

La commune de SISCO demande la prise en compte des espaces stratégiques agricoles définis dans le PLU adopté par la commune en mai 2018.

Le maire indique que les ESA prévus au PLU sont plus étendus que ceux affectés à la commune dans le PADDUC.

Le PLU communal ayant fait l'objet de plusieurs jugements du TA de Bastia, la commission considère qu'il convient de prendre acte de la chose jugée et faire droit aux décisions de justice pour déterminer les différents zonages du territoire communal.

Elle invite en conséquence le maitre d'ouvrage à examiner la situation globale de la commune et, à tout le moins, à tenir compte de la partie du PLU non annulée par le TA de Bastia pour appréhender la pertinence de la proposition municipale.

Réponse de la Collectivité de Corse :

La commune de Siscu demande à ce que la délimitation des ESA à laquelle elle a procédé dans son PLU soit reprise dans les cartes du PADDUC, en s'appuyant sur le jugement du tribunal administratif de Bastia qui statue sur la compatibilité du PLU avec le PADDUC.

Cette observation révèle la aussi une incompréhension des modalités d'application du PADDUC, document inédit dans le paysage insulaire. Elle fait l'objet de plusieurs développements dans le rapport en réponse aux observations, en particulier aux paragraphes 3.2 et 5.Le jugement du TA est notamment repris pour illustrer le rapport de compatibilité entre PLU et PADDUC.

Par ce jugement, le TA rappelle que la compatibilité s'examine de manière globale, qu'elle diffère de la conformité qui n'autoriserait qu'un « zoom » des cartes pour assurer une stricte identité, et que les objectifs quantitatifs du PADDUC sont indicatifs. Il ne traite pas du PADDUC mais de la compatibilité avec lui.

Le rapport en réponse rappelle pourquoi il est important que la carte du PLU, compatible avec le PADDUC reste distincte de celle du PADDUC

Il précise aussi pourquoi l'actuelle modification n'a aucune incidence sur le PLU de Siscu, déjà jugé compatible avec lui (cf. paragraphe 3.2.3.4).

Commentaires de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage .

Observation n°96 (Courrier) Par Petroso

Avis PPA

La commune de PIETROSO propose de classer en espaces agricoles 5 parcelles pour une surface de 11,87 hectares en lieu et place de 23 parcelles, représentant 8,37 ha, identifiées sur la carte des ESA. Si les parcelles proposées en substitution correspondent aux critères de terrains agricoles, la demande pourrait être pertinente. La commission invite le porteur de projet à analyser les propositions communales et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°98 (Courrier) Par Urtaca

Avis PPA

Avis favorable de la commune d'URTACA, sous réserve des adaptations suivantes :

- retrait de la carte des ESA des parcelles cadastrées C N° 845, 846, 847, 848 et 396 pour une superficie estimée à 0,2 ha. Cette zone étant réservée, dans le cadre du projet de PLU ayant recueilli l'avis favorable du conseil des sites en mars 2019, à une urbanisation future.
- extension des ESA sur une superficie de 68 ha dont les localisations et superficies ne sont pas précisées dans l'avis.

La prise en compte des demandes ferait passer les surfaces agricoles de la commune des 300 ha prévus dans le projet de carte des ESA à 368 ha.

Sous réserve de vérification de ces données, la proposition de la commune parait intéressante et serait de nature à faciliter la démarche de solidarité intercommunale évoquée dans le dossier d'enquête.

La commission invite le maître d'ouvrage à analyser concrètement les propositions communales et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°118 (Email) Par GHISONI
Mail à la commission d'enquête
La commune de GHISONI confirme les contre propositions qu'elle avait formulées dans son avis PPA (cf. observation N°61) et précise qu'elle n'est pas en mesure de les reproduire sur une carte au 1/50000.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°186 (Email) Par Commune de SORBO OCAGNANO
Publilégal N°65
La commune de Sorbo propose un nouveau zonage des ESA. Les ESA de la zone Urbaine de Querciolo ont été retirés et compensés. Une carte de qualité moyenne permet de voir l'évolution sur le territoire. La quantité d'ESA est supérieure à celle prévue au PADDUC (656.2 ha dans la proposition contre 633) et représente 61 % du territoire. Le zonage de Querciolo du futur PLU est aussi indiqué. Dans deux observations complémentaires, la commune précise qu'il faut aussi ajouter les parcelles 1066 et 1069 à la zone UC.
Il serait appréciable pour la commission de disposer d'une carte de meilleure qualité, avec une mesure précise des ESA proposés. Cette proposition semble pertinente, aussi quels seraient les arguments qui s'opposeraient à la prendre en compte ?

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°194 (Email) Par Maire de Corbara
Publilégal N° 73
En complément de l'avis émis dans le cadre de la consultation des PPA la commune de CORBARA a fait parvenir à la commission un document cartographique faisant état:
-d'une part, des secteurs dont le maire considère qu'ils sont artificialisés ou en voie de l'être et ne correspondent donc pas aux critères d'identification en qualité d'ESA,
-d'autre part, d'une nouvelle proposition de localisation des ESA "répartis sur 5 entités territoriales et paysagères homogènes" ; cette proposition alternative qui ferait passer la surface des ESA de 281ha à 284ha a été établie par superposition de la cartographie SODETEG, de la carte des pentes, de la carte des AOC viticoles et de la carte des zones de culture déclarées en 2017. Cette solution alternative qui présente des zones cohérentes et regroupées d'ESA semble pertinente; la commission invite la Collectivité de Corse à l'analyser et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°251 (Email) Par Pays de Balagne pour GALERIA
Mail à la commission d'enquete.
Transmises en complément de l'avis communal émis lors de la consultation des PPA ces piéces ont servi à formuler l'annotation de l'observationN° 60

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations

---

Observation n°257 (Email) Par Mairie de Patrimonio
Mail à la commission d'enquête
En complément de l'avis émis lors de la consultation des PPA (cf. correspondance du 14/10/2019-observation N°74), la commune de PATRIMONIO produit un document cartographié précisant les

surfaces et localisations des ESA dont elle demande le déclassement.Il a été tenu compte de ce document pour l'analyse de l'observation n° 74.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°694

Observation n°258 (Email) Par Mairie de Poggio Mezzana
Mail à la commission d'enquête
La piéce transmise est un document complémentaire à l'avis émis par la commune de POGGIO MEZZANA dans le cadre de la concertation des PPA ; elle a été transférée en PJ de l'observation N° 78.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°259 (Email) Par Mairie de San Martino di Lota
Mail à la commission d'enquête
Pièce transmise en complément de l'avis émis par la commune de San Martino (cf. observation N° 85)

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°326 (Courrier) Par Pierre Castelli
Registre Omessa

Par cette observation, le Maire d'OMESSA réaffirme les contributions développées dans son courrier du 01/08/2019 (cf. observation N° 72) et réitère sa demande de déclasser les parcelles 433, 436 et 1351 des ESA du fait que ces "parcelles sont construites et situées au cœur du village". Cette demande de retrait de la carte des ESA rejoint celles déposées par les propriétaires des parcelles N°1351 et 433 (cf observations N°323 et 324).
La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande et de lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°364 (Email) Par Maire de SANTA-MARIA-FIGANIELLA
Publilégal N°215

Le maire renvoie son courrier d'avis PPA d'octobre 2019: il souhaite le retrait des ESA de 2 zones (cf. OBS N° 87)

Un schéma plus clair et plus précis que celui de l'OBS N°87 permet de mieux appréhender le demande de la commune, qui peut paraître pertinente (retrait et compensation) et qu'il convient d'analyser en retour par le maître d'ouvrage.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°87

Observation n°387 (Email) Par MAIRIE DE FARINOLE
Publilégal N°238

La commune de FARINOLE précise la proposition émise dans le cadre de la consultation des PPA (cf.observation N°17) à savoir une compensation entre :

- le retrait de la carte des ESA "des terrains situés le long du chemin communal de Santanellu, partant de la départementale 80 à la départementale 333, où sont déjà bâties de très nombreuses habitations
- l'ajout à la carte des ESA "des terrains à vocation agricole"notés :1,2,3,4 dans la cartographie jointe au dossier. A l'appui de sa proposition la commune fournit la liste des parcelles "artificialisés" dont elle demande le déclassement et une carte cadastrale où sont localisées les zones à rajouter au zonage ESA. La commune souligne que "la cartographie soumise à l'enquête publique est très lourde à télécharger et superpose les ERC avec les ESA (cf. sur ce point observation N°259). La commission invite le porteur de projet à lui communiquer une estimation des surfaces en cause, à analyser les propositions communales de compensation et à lui faire retour .

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°436 (Email) Par Maire de CAMPILE
Publilégal N°259

Cette observation doit être rapprochée des observations N°469 et 582 par lesquelles les propriétaires des parcelles C 30.31.32.33 et 34 situées sur le territoire de CAMPILE demandent le retrait de leurs terrains de la carte des ESA. Par cette observation le maire de la commune soutient les demandes des intéressés en faisant valoir que les dites parcelles se trouvent "sur une zone construite où il y a des habitations occupées";il propose en contrepartie des déclassements demandés "d'agrandir la zone située au nord du hameau de Canaja ".

La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la situation du secteur concerné ainsi que la proposition de la commune et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles

qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Cette observation met en évidence des espaces agricoles exploités qui ne seraient pas pris en compte dans la carte des ESA. S'il s'agit d'espaces cultivés, qui relèvent donc de la définition des ESA, ils pourront être intégrés à la carte pour tenir compte de l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont préservés au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture traditionnelle) ou des ENSP (Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux) définis par ailleurs par le PADDUC. Cf. paragraphe 11.3 du rapport en réponse aux observations. Le livre IV « orientations règlementaires » du PADDUC précise en outre que les espaces support d'une exploitation agricole doivent en principe être classés en zone agricole par les PLU ou en zone non constructible par les cartes communales.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°441 (Email) Par Mairie de Sotta
Mail CE
La commune complète son avis PPA (OBS N°11) par des cartes du PLU actuel, permettant d'identifier les parcelles communales proposées en ESA et faisant l'objet de permis délivrés avant et après 2015, et de visualiser les zones à supprimer des ESA, pour 2 secteurs, présentés sur 3 cartes : le village et Salva di Levo.
Les zones proposées au retrait des ESA sont essentiellement classées AUC au titre du PLU (et U pour une partie du secteur village).

La commission souhaiterait, en réponse du maître d'ouvrage, une analyse de ces propositions, qui pourraient se justifier au regard du bâti, des permis et du zonage du PLU.
Cette analyse pourrait se faire conjointement à la réponse à l'observation N° 11.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°11

Observation n°449 (Email)
Déposée le 11 Mars 2020 à 17:20 Par SAN GIULIANO
Mail CE Observation en doublon complémentaire de l'observation 8 / voir les PJ en annexes de cette observation complémentaire qui éclairent l'observation 84 qu'il y a lieu d'analyser

éponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°84

Observation n°462 (Email) Par ANGE-FRANCOIS VINCENTELLI
Publilégal N°279
Cette observation complète et précise l'avis émis par la commune de SANTA REPARATA di BALAGNA lors de la consultation des PPA. La commune conteste le classement de 4 zones en ESA à savoir : les lieux dits Campu Ritondu, U Castagnu, Palazzi (Morta), Palazzi.
La commune indique que ces terrains sont:
-soit d'ores et deja artificialisés (cf stade de football et ses annexes, cimetiére, lotissement communal existant, maisons individuelles existantes ou en cours de construction ...),
-soit en cours d'artificialisation (cf projet de zone artisanale, permis d'urbanisme accordés ...).
Les éléments fournis paraissant probants, la commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande de la commune et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA

au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les demandes de prise en compte des autorisations d'urbanisme en cours de validité mais également les demandes de prise en compte de droits de mutation acquittés sur la valeur d'un foncier constructible font l'objet d'une réponse au paragraphe 6 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°642 (Courrier) Par Mairie de Monaccia d'aullène
CDC - Registre Sotta- Observation n°24 bis
Le maire de Monaccia complète son avis PPA (OBS N°5) d'un dossier de 44 pages, comportant les échanges avec l'AUE de 2018, des certificats d'urbanisme et des permis de construire, des courriers de particuliers envoyés à la mairie, le tableau des parcelles bâties et artificialisées.

Ces éléments précisent quelque peu la demande formulée en Observation N°5 sur la prise en compte des surfaces artificialisées et l'étude de la DDTM, et la commission souhaiterait qu'ils soient en pris en compte dans la réponse du maître d'ouvrage.
Il resterait utile de disposer d'une superposition cartographique des souhaits de la commune avec les ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°5

Observation n°678 (Email) Par MAIRIE DE SORBO OCAGNANO
Publilegal N°452
Eléments complémentaires à l'observation N° 186, à prendre en compte dans la réponse à cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°186

Observation n°681 (Email) Par MAIRIE DE SORBO OCAGNANO
Publilegal 455
Eléments complémentaires à l'observation N° 186, à prendre en compte dans la réponse à cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°186

Observation n°694 (Email) Par Mairie de Patrimonio
Mail à la commission d'enquête
Cette observation formulée par la commune de PATRIMONIO constitue un 2eme complément à l'avis communal objet de l'observation N° 74.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°695 (Email) Par Mairie de CASTELLARE DI CASINCA
Mail à la commission d'enquête
Par cette observation la commune de CASTELLARE DI CASINCA confirme et complète l'avis émis dans le cadre de la consultation des PPA (observation n° 94). Elle sollicite la prise en compte des espaces agricoles identifiés lors de la révision du PLU en décembre 2019 dans le "but d'améliorer la cohérence entre la cartographie des ESA et les réalités de terrain". A l'appui de sa demande, la commune produit la note méthodologique ayant conduit à la localisation des zones agricoles dans le PLU. Globalement la commune propose le retrait de la carte des ESA de 41 ha (cf carte n° 1) pour cause principalement de pente supérieure à 15% et l'inscription en ESA de 27 ha (cf .carte N° 2). La commission invite la CDC à analyser la proposition de la commune et à lui faire retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Concernant la proposition de cartographie alternative des ESA réalisée par la commune, une réponse est apportée au paragraphe 4 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°718 (Email) Par commune de Peri
Publilegal N°485

En complément de l'avis PPA (cf. OBS N° 62), Maître RIBIERE, pour la commune de Peri, conteste d'une part le classement en ESA de 414 ha proposé par la CTC, et d'autre part le dispositif global des ESA, en présentant les arguments suivants : la CTC a repris, "à l'hectare près, la délimitation de la carte de 2015 : il n'y a pas l'ombre d'une différence entre la carte de 2015 et celle de 2020".

?Il déplore le classement de terrains sans potentialité agricole, et / ou manifestement artificialisés, ce qui est gênant dans la gestion du droit des sols par la commune (autorisations individuelles, documents d'urbanisme)

?Il demande de supprimer tous les ESA du secteur de la plaine de Peri (Cavone au nord, et Petrella au sud), conformément au jugement du TA de mars 2018 (dont l'appel par la CDC a été rejeté par la cour d'Appel de Marseille), et d'émettre un avis défavorable sur le classement en ESA de parcelles (lien we transfer…) aux motifs :

*que ces terrains sont artificialisés et bâtis

*que la CDC ne les a pas écartés des ESA, malgré la réserve du rapport d'enquête de 2015, et l'annulation de la carte

*que les ESA sont définis à partir d'une cartographie établie il y a 40 ans, sans tenir compte des évolutions (artificialisation, abandon de cultures ou mises en culture) et que c'est à la CDC de prouver que les classements sont conformes à la réglementation (potentiel agronomique, irrigation …), ce qui n'est pas le cas des parcelles contestées

*que partie des terrains contestés sur Peri en ESA a une pente supérieure à 15% (extraits de calcul altimétrique joints)

*que les parcelles contestées (en particulier au lieu dit Cavone) sont situées à une distance comprise entre 2 et plus de 3 km du réseau d'irrigation, donc non raccordées aux réseaux (extraits joints d'une carte de l'OEHC)

*que le PADDUC ne peut pas légalement prévoir que les ESA « sont régis par un principe général d'inconstructibilité », ni prescrire la réalisation d'un DOCOBAS, qui n'existe pas réglementairement ; que les communes n'ont aucune marge de manœuvre, que le principe de compatibilité doit prévaloir, que ne sont obligatoires ni le DOCOBAS, ni le respect de la superficie minimale d'ESA par commune, comme l'a rappelé le rapporteur public de la cour administrative d'appel de Marseille.

?La commune de Peri souhaiterait qu'apparaisse, dans les dispositions réglementaires relatives aux ESA, une phrase générale comme « les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PADDUC. Ce rapport de compatibilité n'est pas un rapport de conformité, et les documents

d'urbanisme peuvent s'écarter des dispositions réglementaires relatives aux ESA, et de la cartographie, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à leurs orientations fondamentales. Ils peuvent, en particulier, s'écarter du quota minimal, qui n'a pas à être respecté à l'hectare près »

?Maitre RIBIERE conclut par le fait que le procédé de la CDC de reprendre à la parcelle près, des classements annulés par le TA, ne saurait être admis, les parcelles classées ESA s'imposant aux autorisations individuelles en l'absence de PLU, et comptabilisées dans le quota d'ESA que doit comporter la commune.

?En 1er lieu, la commission s'étonne que l'avis PPA (OBS N°62) fasse bien état du différentiel de surface ESA sur la commune de Peri entre 2015 et 2020 (-16ha) alors que Me Ribière affirme qu'il n'y a pas eu de modification "à l'hectare près".

Par ailleurs, cette observation soulève à la fois des aspects généraux juridiques (jugements du TA…), techniques (pentes, potentiel agronomique…), méthodologiques (carte SODETEG…) sur la cartographie régionale des ESA, ainsi qu'une problématique plus locale, pour la commune de Peri, lieux dits Cavone et Petrella notamment.

(À noter que Me RIBIERE développe le même type d'argumentaire dans les Observations N° 706 pour la commune de Grosseto-Prugna et N°743 pour les consorts Finelli à Eccica-Suarella).

La commission souhaiterait avoir une analyse poussée en réponse par la CDC sur l'ensemble des éléments de contestation avancés par Maitre Ribière pour le compte de la commune de Peri et, plus généralement, sur les arguments avancés.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête en tant qu'elle indique des fragilités juridiques.

Cette observation fait l'objet d'une réponse particulière au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations.

Observation n°755 (Email) Par MAIRIE d'ALERIA

Publilegal N°522

Complément photographique à l'observation N° 40.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°40

Observation n°871 (Courrier) Par M. le maire de Belgodère

Registre Belgodère

Cette observation consignée sur le registre d'enquête est un complément à l'avis formulé par la commune de BELGODERE lors de la consultation des PPA.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°45

Observation n°1009 (Courrier) Par Mairie de Peri

Registre AFA

La commune de Peri complète ses 2 premières observations (N°62 et 718) d'un dossier de contestation des ESA du PADDUC datant de mars 2016.

Par conséquent, en outre des demandes d'analyse formulées dans les OBS N° 62 et 718, la commission aurait besoin d'un éclairage technique et méthodologique de la part du maître d'ouvrage sur l'ensemble de ces observations.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°718

OBSERVATIONS GENERALES ET THEMATIQUES

Observation n°47 (Courrier) Par CAB
PPA / fond de dossier
l'avis des PPA "aura pour effet de donner beaucoup plus de visibilité à la position qu'exprimeront les communes et intercommunalités…/… proximité des élections municipales … s'étonne que la CdC ait envisagé de mener cette procédure dans une période aussi sensible … alors que les PPA n'ont pas eu à emettre d'avis formel sur le projet de PADDUC
le rapport de présentation fait état de deux délibérations de l'assemblée de Corse sans en fournir le contenu.
"en l'absence d'informations" concernant les "jugements d'annulations partielles des ESA pour des motifs de fond sur les communes de Peri et Calvi … laisse à penser que l'application stricte des critères de définition qui "n'ont été remis en cause ni par les juges de première instance ni par ceux de la CAA" aurait pu conduire à des erreurs manifestes d'appréciation.
il eut été salutaire que la CdC …/… s'interroge sur l'efficacité et la pertinence des choix initiaux et réexamine les conditions d'identification des ESA …
la commission attend en retour les analyses ou observations du porteur de projet sur chacun des questionnements contenus dans cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°52 (Courrier) Par CC Celavu Prunelli
Avis PPA / dossier enquête
Par délibération du 09.10.32019, le conseil communautaire prend acte de la modification du PADDUC, et les communes membres demandent, dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme, à délimiter elles-mêmes les espaces constructibles de leur commune, tout en conservant la philosophie du PADDUC, en respectant les surfaces des ESA, conformément aux tâches urbaines définies, ou en apportant de légères modifications «à la marge», au document présenté.
Le porteur de projet pourrait apporter une réponse à la demande formulée par le conseil communautaire et les communes.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°57 (Courrier) Par Chambre d'Agriculture 2B

PPA / fond de dossier

avis favorable mais en proposant la mise en place d'AFAF, procédure qui semble pertinente.

ce concept est-il compatible avec la méthode d'établissement de la carte des ESA: la commission est en attente de la réponse du porteur de projet ?

Réponse de la Collectivité de Corse :

La Chambre d'agriculture de Haute Corse émet un avis favorable concernant l'actuelle modification du PADDUC visant à lui réintégrer une carte des ESA.

Elle souligne cependant qu'il convient désormais d'envisager les solutions opérationnelles qui permettront de mobiliser de manière effective ces ESA pour le développement des activités agricoles, et sollicite d'y travailler avec la Collectivité de Corse qui ne peut que partager cet objectif, a fortiori à la lumière de la crise sanitaire qu'a traversé le Pays et placé au cœur des préoccupations des responsables politiques et des citoyens, l'approvisionnement en circuits courts pour répondre aux besoins alimentaires. Néanmoins, elle invite à promouvoir le dispositif d'AFAF avec prudence pour ne pas retomber dans les écueils passés de la planification urbaine, et dont on a du mal à revenir, du surdimensionnement des zones constructibles, afin de récompenser tous ceux qui mettraient à disposition des terrains pour une mise en valeur agricole. En effet, il faut rappeler, afin de mettre un terme aux fantasmes de constructibilité de la grande majorité des propriétaires fonciers, que l'essentiel des terres ne peut être classé constructible mais que des mises en valeur agricole sont en revanche souvent possibles.

observation de la commission

dans ses conclusions motivées, la commission évoque ces questions avant de donner son avis et considère que cette perspective ouvrirait avantageusement la voie à une amélioration sensible du concept des ESA non plus seulement comme "terre à sanctuariser" mais plus encore comme outil permettant de développer les activités agricoles.

Observation n°80 (Courrier) Par Prefète

Avis PPA / dossier enquête

Mme la Préfète note, comme le souligne le schéma d'aménagement territorial du PADDUC (livret III) et comme l'a rappelé la cour administrative d'appel de Marseille, que « la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative ». En effet, dans son arrêt du 24 mai 2019, la cour a indiqué que la superficie d'ESA constitue un «objectif à atteindre qui n' est pas strictement contraignant, tout comme leur déclinaison par commune ».

En conséquence, les superficies d'ESA par commune ne sauraient être imposées aux documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux dans un rapport de conformité.

La commission souhaiterait connaitre la position du maitre d'ouvrage sur l'interprétation du jugement et du règlement du PADDUC sur la carte et sur les quotas de superficie par communes que fait Madame la Préfète .

Réponse de la Collectivité de Corse :

L'observation de Madame la Préfète met en évidence que l'intérêt de mettre à jour la tache urbaine afin de disposer d'une carte des ESA qui tiennent compte des évolutions qu'a connu le territoire depuis l'approbation du PADDUC en 2015 (ou plutôt depuis l'arrêt du PADDUC considérant que les données de référence lors de l'approbation ont une actualité 2013/2014 compte tenu des délais nécessaires pour collecter et mettre à jour les données) est partagé.

Elle rappelle également le rôle des documents locaux d'urbanisme pour délimiter les ESA et attire l'attention sur le caractère indicatif des objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC.
Compte tenu des nombreuses incompréhensions de la population et de diverses communes dont témoigne la présente enquête, il nous est apparu important d'insister sur ces points et d'exposer dans le détail, dans le rapport en réponse aux observations, les modalités d'application du PADDUC, le rôle des documents locaux d'urbanisme et les marges de manœuvre dont ils disposent à travers quelques exemples.

Commentaire de la commission d'enquête:
Le maitre d'ouvrage interprète l'avis de Mme la Préfète comme l'expression d'un intérêt partagé , de mettre à jour la tache urbaine pour disposer d'une carte des ESA actualisée .
Il rappelle le rôle des documents locaux d'urbanisme et les marges de manœuvre dont ils disposent en citant des exemples que nous n'avons pas trouvé dans sa réponse .
Réponse qui peut sembler incomplète car Il nous renvoie vers son "rapport en réponse aux observations" ; sans nous livrer son avis sur la façon dont Mme la Préfète interprète l'arrêt du 24 mai 2019 , notamment sur les superficies d'ESA par commune.

Observation n°83 (Courrier) Par Saint Florent
Avis PPA
Avis défavorable de la commune de SAINT FLORENT qui indique que les contraintes découlant de la carte des ESA proposée, conjuguées aux évolutions intervenues depuis 2015 (caducité des PLU à la fin du délai de mise en compatibilité, loi ELAN), empêcheraient toutes extensions de sa zone urbaine ce qui lui parait contraire "aux orientations assignées par le PADDUC à la commune, en particulier le renforcement de la polarité côtière et les orientations applicables au secteur d'enjeu régional". Il conviendrait de mieux cerner la compatibilité des ESA proposés au regard des orientations du PADDUC évoquées par la commune, la commission invite le maitre d'ouvrage à lui faire retour sur ce point.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal

administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant).

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°104 (Email) Par anonyme
Publilégal N°1
trouve que la présentation du projet de carte est très courte et légère, mais que la liste des avis des maires est longue et que ces avis sont très fournis et étayés
il est très difficile de comprendre en quoi ce que demande les communes est différent de ce que propose le PADDUC, il faudrait des plans comparatifs et le plus souvent il n'y en a pas dans les avis. Parfois, on a une liste de parcelles sans aucune illustration comme dans les avis de Belgodere ou Farinole.
trouve anormal que ce dossier passe comme ça à l'appiattu juste pendant la campagne des municipales où les gens se focalisent sur d'autres sujets. Ce n'est pas sain. Pendant que les citoyens sont en train de s'adresser aux candidats aux municipales pour leur faire prendre des engagements, la CTC passe une carte qui va avoir des conséquences majeures, et personne n'y prête attention. En 2015 on a parlé du PADDUC et de cette carte pendant presque un an avant l'enquête publique, il y avait des articles tout le temps dans la presse. Pour les recours judiciaires aussi, on a parlé que de ça. Et maintenant que la carte arrive à l'enquête, silence assourdissant....

les lieux de permanence sont quasiment tous des mairies tenues par des nationalistes ou apparentés … / ... trouve que l'information du public et sa participation sont mises sous tutelle, et c'est un peu inquiétant... Au début quand on me l'a dit j'ai cru à une macagna. Mais quand j'ai vu l'arrêté j'ai du me faire une raison...

je vois beaucoup d'avis défavorables des communes... ces avis datent de septembre/octobre. On se demande bien pourquoi les avoir gardé tout ce temps avant de lancer l'enquête.

Et surtout ce ne sont pas les communes de droite qui émettent les avis les plus défavorables, bien au contraire : l'avis du maire de porto-vecchio est clair et bien illustré, il propose des corrections dans le texte du PADDUC, l'avis du maire de San Giuliano (président des Républicains) est plutôt favorable et constructif.

Par contre les avis des maires nationalistes sont surprenants :
Belgodere (maire corsica libera) avance une liste de parcelles à exclure pour plus de 30 hectares,
Patrimonio (commune nationaliste) et Barbaggio (core in fronte) ont des avis défavorables.
le maire de Bastia, Pierre Savelli himself, émet un avis défavorable sur la carte.

Tout ce que je comprends c'est que cette cartographie est quasiment la même qu'en 2015, à 1300 hectares près qui ont été supprimés parce que les constructions ont progressé depuis. Et que beaucoup de maires n'en veulent pas, y compris des nationalistes de différents bords et y compris parmi eux, les plus proches du président de l'exécutif.

Cette bizarrerie et les conditions de déroulement de cette enquête vont inévitablement jeter le doute sur le sérieux de cette carte, donc sur son acceptation, et donc sur son application.
Si on avait voulu condamner par avance toute possibilité de rétablir cette carte protectrice des espaces agricoles, je crois qu'on n'aurait pas pu trouver meilleur moyen.

Je vous pose donc une seule question, messieurs et mesdames de la CTC, qui avez eu 4 ans et demi pour corriger cette carte et la rétablir, et qui remettez à peu près la même qu'en 2015 : avez vous vraiment l'intention de faire appliquer les principes du PADDUC avec une carte forte, indiscutable et opposable à tous les permis de construire ? Ou essayez vous de faire capoter la procédure en suscitant le doute et la protestation, en premier lieu la protestation des élus locaux de votre camp …
cette observation soulève nombre de questionnements sur tous lesquels la réponse du porteur de projet est attendue par la commission.

Observation n°105 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°2
demande où est l'intérêt de montrer des petites tâches jaunes éparpillées un peu partout. Est ce que c'est vraiment stratégique de pointer un petit rond jaune au fin fond de nulle part, comme dans la montagne au dessus du village de Lento, sachant que ce ne sera jamais cultivable puisqu'aucun être humain n'ira jamais y planter quoi que ce soit à part peut être un randonneur?
Pour que ces espaces soient vraiment stratégiques, il aurait mieux valu les cartographier dans les secteurs où ils sont réellement menacés par l'urbanisation, comme la plaine orientale, la plaine de Peri, le plateau bonifacien ou les plaines de porto vecchio ou de Calenzana.
En diluant ces secteurs à très forte pression qu'il faut protéger dans une carte avec 103 000 ha d'espaces qui sont pour l'essentiel peu menacés, on affaiblit le sens du mot stratégique et on affaiblit la protection de ce qui est vraiment menacé donc précieux.

Dans ce dossier très succinct qui n'apporte pas grand chose en termes de contenu, le plus intéressant c'est à mon avis l'avis de tous les maires qui déjouent les pronostics politiciens : les nationalistes qui votent contre, à part le maire de cuttoli, J. Biancucci, qui vote pour alors qu'il était opposé à la même carte en 2015 : voir l'article sur le site du Levante qui avait ressorti son avis défavorable de 2015
Un maire de droite très en vue à la région qui vote pour (San Giuliano) en proposant d'inclure plus de terrains dans les ESA.
Et puis bien sur le rapport de présentation qui est un formidable aveu d'impuissance de l'AUE : le chapitre 2.2 résultats de l'approche géomatique nous explique qu'en 6 ans, la tâche urbaine a progressé en corse de 3 455 hectares dont 1257 hectares sur les ESA.

Ceci prouve que les bétonneuses tournent à plein en Corse, et le tableau fourni en annexe 2 donne le palmarès des communes les plus actives : Borgo avec 70 hectares, Lucciana avec 42, Biguglia et Cervione 23, Porto Vecchio 36, Prunelli 60 , Ghisonaccia 48, Ajaccio 47, aleria 42, Bonifacio 37...

Comme par hasard, les communes qui trustent le palmarès, comme Lucciana et Borgo, sont très indulgentes avec la carte des ESA en soulevant juste quelques erreurs d'appréciation.

Elles savent très bien que cette carte ne va pas les empêcher de bétonner, pas plus que celle de 2015 ne les a freinés dans leurs logiques.

Partout on bétonne des espaces agricoles malgré les soi disant contraintes d'urbanisme qui empêcheraient de faire des PLU et de construire.

La conclusion est bien triste : les ESA ne servent à rien, le PADDUC n'est pas appliqué, et l'AUE fait diversion avec ce dossier. Depuis 4 ans et demi rien n'a été fait et la corse se couvre en ce moment de panneaux aux couleurs des différents marchands de matériaux qui attestent des permis de construire délivrés et qui annoncent la vague de béton qui arrive.

A quoi bon refaire une carte qui ne sert à rien, si ce n'est pour agiter un débat à quelques mois des élections en faisant diversion?

Cette enquête n'est qu'une manœuvre … / … pendant la campagne municipale en contournant la période de réserve.

en éliminant les aspects politique ou ad nominem, restent des interrogations dans cette interpellation qui mériteraient mise au point pour éclairer la commission ?

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°106 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°3:
"En page 19 du corse matin de ce lundi 10 février, Jean christophe angelini, candidat aux municipales de Porto Vecchio et conseiller exécutif, annonce … / … "La cartographie des espaces stratégiques agricoles, la concession du domaine maritime, la localisation des infrastructures et des grands équipements seront clarifiées et posées".
après des commentaires de portée électorale et politique, cette observation déposée en début d'enquête indique:
"La situation appelle une clarification immédiate du président de l'exécutif par voie de presse sans attendre les conclusions de l'enquête, car comme par hasard le calendrier a été calé de telle manière que les élections municipale seront passées lorsque la commission rendra son rapport.
Quel talent, certes, mais la démocratie ne peut pas être qu'un concours d'adresse. Il faut de temps en temps dire des choses clairement à la population. Ce sujet est trop sérieux pour qu'on laisser l'ambiguïté prospérer."

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°107 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°4
Les réseaux sociaux s'enflamment aujourd'hui pour annoncer le début de l'enquete publique sur le padduc que personne n'avait vu venir...
Il y a bien eu un avis dans la presse, et meme deux successifs dans corse matin, mais qui lit les annonces légales?

aucune interview, aucun reportage télé ni radio.
Cette enquête est passée inaperçue jusqu'à ce matin, et si on veut voir le dossier, il n' y a qu'internet ou bien des mairies de petites communes...

Le dossier parait simple techniquement, mais les avis des communes posent question techniquement et surtout politiquement.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

L'observation 3 évoque la prise de position de jc angelini contre la carte des ESA dans la presse du jour. Le dossier d'enquete comprend un avis défavorable, en toutes lettres, du maire de Bastia.
… /…
Cette carte aurait du passer comme simple formalité, puisque lors de l'annulation par le TA on nous a expliqué qu'elle n'avait été annulé que pour une erreur de procédure.
Au lieu de ça, on voit que le simple fait de rétablir la même carte qu'en 2015 soulève l'opposition de ténors de la majorité nationaliste.

Quel objectif pour une carte des ESA qui ne comporte aucune évolution notable par rapport à 2015 ? La Corse a droit à des explications.
en 2015 … / … il y avait eu une grande et large information du public.

après suppression des allégation strictement politiques, il reste que les questionnements sont en attente de réponse pour la commission d'enquête,

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale,

les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°108 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°5
Par cette observation le pétitionnaire note avec satisfaction que "la plaine de Pelliciani à CALENZANA est restée en zone ESA" et souhaite que"le PLU de CALENZANA suive le Padduc sur ce point là". La position exprimée est claire et n'appelle pas de commentaire particulier.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.

Commentaire de la commission d'enquête:
la réponse du mâitre d'ouvrage est conforme à l'analyse de la commission (cf supra).

Observation n°109 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°6
sur la commune de Furiani.
On voit qu'il y a des taches jaunes sur les secteurs où il est écrit chinchine et du Bastio.
la commune vient de passer son PLU à l'enquete publique et elle ouvre à l'urbanisation ces secteurs de chinchine et du Bastio, avec l'accord de la collectivité de corse.
A quoi bon prétendre aujourd'hui que ces secteurs sont des ESA alors que la collectivité a validé leur urbanisation dans le PLU de Furiani ?

en écartant les critiques ad nominem, une analyse en retour serait bienvenue pour éclairer la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et

la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°110 (Email) Par anonyme
Publilégal N°9
"le rapport de présentation … est très court. Mais il oublie l'essentiel, c'est à dire comment cette carte a été faite.
Il y a un paragraphe qui donne les résultats d'une approche géomatique. C'est très savant mais ça ne contient qu'une explication de la tâche urbaine.
C'est surement très important, mais l'essentiel serait de savoir comment les ESA sont cartographiés, et pas comment la tâche urbaine est établie.
L'objet de l'enquête c'est ... la modification sur la cartographie des ESA qui avait été annulée. Et pourtant les seules explications concernent la tâche urbaine.
D'où ma question : quel est l'objet exact de cette modification? établir la carte des ESA ou la carte de la tâche urbaine?
Le dossier présente la cartographie de la tâche urbaine pour nous expliquer comment les ESA ont été ensuite supprimés de cette tâche. C'est bien beau mais ça ne nous dit pas comment les ESA qui n'ont pas été mangés par la tâche urbaine avaient été définis...
dans "les avis des personnes publiques associées ... Il est question soit de listes de parcelles qui ne sont pas cartographiées, soit d'explications super techniques sur les conditions de définition. Par exemple, l'avis de la commune de Bastia parle de modifier un critère de pente, celui d'Afa aussi.
Que sont ces critères et ces chiffres? Il n'y a aucune explication sur les critères ni la pente dans le rapport... est ce que les mairies ont reçu le même dossier que le public ou est ce qu'ils ont des informations en plus ? Comment se fait ils que les maires parlent de choses qui ne sont pas dans le dossier de modification?
à partir de quels éléments les tâches jaunes ont été cartographiées. S'agit il de bases de données agraires? des pentes? ce ne sont pas des propositions des communes, globalement défavorables au projet.
Le rapport semble dire que la carte présentée est la carte de 2015 simplement mise à jour. Si c'est ça il me semble que comme cette carte a été annulée, le dossier ne devrait pas seulement expliquer les modifications entre la carte de 2015 et celle-ci, mais expliquer les modifications entre "rien du tout", puisqu'il n'y a plus de carte en vigueur, et la carte proposée.
Cette enquête va virer à la compétition des intérêts privés. Chacun va regarder sa parcelle et dire que c'est aberrant si elle est en ESA. Et les gens qui font ça auront raison puisqu'on ne leur donne pas d'explication sur le pourquoi du classement.
Pour conclure, je trouve vraiment très bizarre qu'on présente un dossier pour établir ou rétablir une carte annulée, en donnant des explications précises sur quelque chose de secondaire et sans valeur juridique, la tâche urbaine, et sans explication aucune sur les ESA qui ont une valeur juridique.
il faut aller vous voir dans des permanences qui sont rares, et dans des lieux paumés, bien loin de là où la majorité des gens vivent et travaillent.
comme ailleurs, cette observation soulève divers questionnements qui attendent tous réponse.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°111 (Email) Par anonyme
Publilégal N°14
Il semble que le dossier est incomplet. Le rapport indique que "le champ d'application de la présente procédure de modification est encadré par les délibérations de l'Assemblée de Corse N°18/262 AC et N°19/172 AC et se limite par conséquent au rétablissement de la carte des ESA et
non à la modification de leurs critères de définition".
Ces deux délibérations ne sont pas fournies dans le dossier.
D'autre part, il s'agit de rétablir la carte des ESA à partir de critères, mais on ne nous dit pas quels sont ces critères.
Comment le public peut il donner un avis sur le fait que la cartographie soit bonne ou pas s'il n'a pas connaissance des critères ?
Dans le dossier il y a bien les cartographies, mais tout ce qui est justifié c'est l'évolution de l'urbanisation depuis 2015. Aucun élément pour apprécier si tel ou tel ESA correspond bien à ces fameux critères qui ne sont pas précisés.
La carte des ESA de 2015 avait été critiquée abondamment dans la presse. On nous en propose aujourd'hui une nouvelle mais sans aucun élément de justification.
Au lieu de ça tout ce que je vois c'est une carte de la progression de l'urbanisation.
On a aussi entendu dire que tous les ESA n'avaient pas été cartographiés en 2015, qu'il était possible d'en trouver d'autres, et que les communes pouvaient en urbaniser si elles en trouvaient pour compenser.
Pourquoi la collectivité n'a-t-elle pas profité de cette modification du PADDUC pour cartographier ces fameux ESA qui n'avaient pas été cartographiés en 2015 ? Il me semble qu'en 4 ans il y avait moyen de prendre le temps pour compléter le recensement. Au lieu de ça je vois qu'on enlève des ESA mais qu'on n'en rajoute aucun nulle part. Ca veut il dire qu'il n'y a pas d'autres ESA que ceux qui

avaient été cartographiés en 2015, moins ceux qui ont été construits entre temps ? donc tout le discours sur le fait qu'on pouvait trouver d'autres ESA que ceux de la carte de 2015 était faux ?
Ce travail me parait tronqué ou bâclé, est ce que tout le dossier est bien en ligne ou est-ce qu'il manque un morceau ?
Est-ce que le discours selon lequel il y avait des ESA non cartographiés en 2015 est toujours de mise ? Dans ce cas pourquoi ne pas les rajouter aujourd'hui ?
Sinon, est ce que ce discours était du flan, un simple prétexte pour éviter de contraindre les maires qui veulent urbaniser des ESA comme le maire de Bastia et celui d'Ajaccio?
les questionnements posés par cette observation appellent des réponses en retour du porteur de projet afin d'éclairer la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°112 (Email) Par anonyme
Publilégal N°16
Chacun a une bonne raison de réclamer que son terrain soit constructible.
Franchement ces attitudes sont affligeantes.
Deux mots : intérêt général.
Y a t il encore en Corse quelqu'un qui comprend le sens de cette expression ?

Observation n°115 (Courrier) Par anonyme
Publilégal N°24

Cette personne souligne que cette enquête publique lui paraît incompréhensible. Il y a dans le dossier des avis de mairies très peu d'observations du public. Elle ne comprend pas que le maire de Sollacaro demande à voir le dossier en numérique, alors que le dossier comporte déjà l'avis du maire de Sollacaro en date de plusieurs mois. D'où son interrogation : ce maire a-t-il vu le dossier mis à l'enquête avant de donner son avis ? A-t-il donné un avis dans le flou ? Est-ce que le dossier a changé entre le moment où le maire a donné son avis et aujourd'hui?

*La procédure d'enquête publique veut que les maires en tant que PPA soient consultés avant l'enquête et leur avis porté au dossier tandis que le public est invité à s'exprimer pendant l'enquête.

Pour les autres questions de cette personne, la commission d'enquête laisse le soin au porteur de projet d'éventuellement apporter des réponses en retour .

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°116 (Courrier) Par anonyme

Publilégal N°26

" J'ai eu le plus grand mal à accéder au site de l'enquête publique en ligne…/… On croirait que la CTC a tout fait pour que le public ne puisse pas accéder à l'enquête. C'est surement un moyen d'avoir moins d'observations contre elle… pour accéder au site j'ai du taper dans mon navigateur une adresse extrêmement compliquée que voici : http://plan-amenagement-developpement-padduc.enquetepublique.net. Tout est fait pour qu'on ait du mal à recopier l'adresse et qu'on se trompe, ce que j'ai d'ailleurs fait à trois reprises.

Autre problème de taille, le dossier n'est pas disponible dans les communes importantes, c'est anormal. Pourquoi mettre des permanences dans des mairies comme Levie, Cristinacce, Riventosa ou Belgodère ou personne n'ira et ou il n'y a pas d'ESA. Si c'est une blague je ne sais pas qui elle fait rire, mais je suis à peu près sur que le premier plaignant que soulèvera ce problème devant le tribunal fera tomber la carte des ESA.

Impossible de comprendre comment la carte des ESA a été faite. Aucune explication dans le dossier.

Je suis pour la protection des terres agricoles et la limitation drastique de l'urbanisation, mais je reste dubitatif sur cette carte des ESA

J'ai l'impression désagréable que tout ça n'est qu'un rideau de fumée pour occuper le public en faisant croire qu'on s'occupe du problème mais qu'on ne fait rien de sérieux.

Puisque cette enquête publique est bâclée et que le dossier est incomplet, et que par conséquent la carte sera encore annulée pour problème d'enquête publique comme la première fois, je demande aux commissaires enquêteurs de nous faire gagner du temps et d'émettre un avis défavorable sur ce dossier.
Cette observation pointe plusieurs questionnements qui méritent réponse du porteur de projet pour éclairer l'avis de la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°125 (Courrier) Par Anonyme
Publilégal N°41
Le dossier mis à l'enquête publique est incomplet car il ne comporte pas les informations permettant de comprendre comment la carte des ESA a été élaborée, il faut aller chercher sur internet des documents de 2015.
Si les documents trouvés sur internet sont les bons, il est clair que derrière les deux critères très simples qui sont censés définir les ESA se cache une usine à gaz dont le fonctionnement est codifié de manière très précise, avec des natures de terrains très différentes. Le vocable ESA et sa cartographie représenteraient donc si tel est le cas des choses très hétéroclites. De plus, les critères détaillés et codifiés semblent concerner uniquement les communes soumises à la loi Montagne.
- il n'est jamais question de surfaces des terres, or un terrain ne peut être exploité qu' à partir d'une certaine surface, et ça dépend de la spéculation agricole qu'on y envisage. Certains terrains peuvent

être utilisés pour du maraichage et de la permaculture avec de toutes petites surfaces, d'autres usages demandent de plus grands espaces.

- et enfin, les critères de cartographie indiqués dans le tableau de la page 144 ont été utilisés bêtement et méchamment, un peu comme si c'était un ordinateur qui avait fait la carte. Il me semble qu'il faudrait plutôt prendre position humainement. Décider qu'à tel endroit on met un ESA parce que c'est stratégique de faire de l'agriculture là et pas autre chose. Si on laisse faire la machine on se retrouve avec une carte qui indique des ESA en plein centre ville de Folelli. Pourquoi pas geler le développement urbain de folelli, mais alors il faut dire publiquement qu'on arrête tout nouvel immeuble ou maison à Folelli et que tout ce qui reste sera agricole. Au lieu de ça, le livret 4 du PADDUC parle de délimitation, de quantités communales, bref on a l'impression que la carte dit que c'est un ESA donc un secteur gelé de l'urbanisation, mais le texte dit autre chose.

Si je devais résumer mes objections en quelques mots je dirais que ce dossier est inaccessible au public, avec des pièces essentielles hors dossier d'enquête, bourré de contradictions, avec des critères qui ne sont pas les mêmes dans les différentes parties du Padduc, que la carte semble automatisée à partir de vieilles données, et qu'enfin le texte du PADDUC semble contredire la volonté de sanctuarisation de toutes les taches jaunes.

Demande donc un avis défavorable.

Il est nécessaire que la commission dispose, sur tous ces questionnements, des éléments de réponse de la part du porteur de projet.

Observation n°126 (Courrier) Par Anonyme

Publilégal N°74

S'est penché sur la totalité du dossier d'enquête et l'impression qui s'en dégage c'est que la manière de faire de la CdC n'est pas la bonne façon de protéger les terres agricoles.

En effet cette enquête est l'occasion pour beaucoup de particuliers ou d'élus, …, de faire pression pour obtenir des facilités à la poursuite de la construction de villas à tout crin.

C'est un peu le concours de celui qui pourra prouver qu'il a bétonné le plus, pour obtenir la réduction du zonage d'ESA sur sa commune ou son terrain. J'en arrive à la conclusion que cette histoire d'ESA a causé beaucoup plus de bétonnage qu'elle n'en a évité. Les gens se sont précipités pour déposer des permis et les obtenir, en créant ainsi des faits accomplis.

Je note que l'avis de la communauté d'agglomération de Bastia va dans le même sens lorsqu'il dénonce la consommation de plus de 1200 hectares de terres agricoles en trois ans, malgré les dispositions du PADDUC sur les ESA. Je vais encore plus loin, en affirmant que c'est à cause de ces dispositions sur les ESA, que la CTC a laissé enfreindre ou appliquer à géométrie variable, que le bétonnage s'est accéléré en Corse depuis 2015. L'enfer est pavé de bonnes intentions. Je ne doute pas que les nationalistes veuillent protéger la terre (quoique). Du moins certains d'entre eux. Mais je doute que les solutions qu'ils ont imposées pour permettre la réalisation de leurs bonnes intentions aient été efficaces, et je prétends même qu'elles ont été contreproductives. Les faits et les chiffres sont têtus.

Je constate aussi dans ce dossier que le Maire de Bastia et le Président de la CAB sont à peu près en phase et tous deux opposés au projet de la CdC... leurs arguments sont très convaincants dans les deux cas.

Le Maire de Bastia démontre avec beaucoup de détails techniques que la méthode de la CdC de cartographier automatiquement les ESA est dangereuse pour sa commune et émet un avis défavorable.

Le président de la CAB présente de manière moins technique et plus politique l'absurdité de la situation qui se profile, et nous donne des informations sur la manière dont les dispositions relatives aux ESA avaient été négociées et validées en 2014 et 2015.

Je n'ai aucun moyen de vérifier ses affirmations, mais je les trouve tout à fait plausibles et de bon sens : geler tous les terrains plats non bâtis en agglomération, c'est interdire toute installation d'industrie, de tertiaire ou de grands bâtiments utiles nécessitant des terrains plats. C'est donc totalement antinomique avec les orientations du PADDUC sur le développement productif.

Le Président de la CAB affirme qu'il aurait été prévu en 2015 que les ESA des zones agglomérées seraient provisoirement gelées et qu'ils seraient dégelés au bout de trois ans mais dans un cadre maîtrisé par les collectivités avec de grands projets publics.

Je trouve que ce compromis aurait été intelligent, et je trouve dommage que la CdC n'ait rien fait dans ce sens et qu'aujourd'hui le seul horizon proposé à la corse soit de geler les terrains plats en friche dans la zone d'activités d'Erbajolo et au parc technologique de Futura...

Cette absurdité, cette aberration fait l'unanimité entre le président de la CAB et le maire de Bastia, qui regrette dans son avis que la CdC n'ait pas retenu ses propositions avant de lancer cette carte et cette enquête publique.

Au delà de l'incompréhension du modeste citoyen que je suis et qui se déclare incompétent pour faire des propositions sérieuses en matière d'aménagement de la Corse, je m'interroge gravement sur ce que cette affaire nous révèle de la capacité de la CdC à donner suite à ses grandes résolutions. Apparemment en 2015 des tas de choses devaient être lancées pour l'aménagement de la Corse et aucune n'a été suivie d'effets, et ce qui nous est proposé aujourd'hui consiste à revenir 4 ans et demi en arrière... que de temps perdu.

… le choix pour le moins curieux d'organiser cette enquête à un moment ou tout le monde en Corse regarde ailleurs que sur le site de l'enquête publique?

Je vous laisse apprécier et méditer mes questionnements, mais je vous demande comme le propose le maire de Bastia et le Président de la CAB de donner un avis défavorable au gel des terrains cartographiés en ESA dans les secteurs agglomérés à forts enjeux de développement, notamment sur Bastia.

Afin d'éclairer l'avis de la commission d'enquête, les multiples questionnements soulevées appellent en retour les commentaires du porteur de projet sur chacun des points, tout particulièrement pour ce qui concerne Bastia ou les arguments de méthode et de droit.

Réponse de la Collectivité de Corse:

néant

observation de la commission d'enquête:

nous supposons que cette observation trouve réponse dans le mémoire du président de l'Exécutif mais elle aurait probablement mérité une réponse individualisé ici.

Observation n°127 (Courrier) Par Jean Louis OLIVIER

Publilégal N°78

Si certaines zones ne souffrent aucune contestation, il apparait quand même que d'autres ne répondent pas aux critères définissant les ESA notamment sur le critère de pente. Des espaces significatifs sont ainsi tracés sur des zones de pente bien supérieure aux 15 % envisagés.

Il existe aussi des espaces qui intègrent aujourd'hui les jardins d'agrément de maisons d'habitations, ou incluant des ravins pierreux sans aucun intérêt agricole.

Donc, et sans qu'il soit possible de les citer en l'absence de tout référencement cartographique, il semble que la détermination des ESA … ait été réalisée de manière imprécise et sans tenir compte complètement des critères que la CDC a elle-même adopté dans le PADDUC.

La commission est en attente des réponses du porteur de projet à tous les questionnements.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°128 (Courrier) Par Anonyme

Publilégal N°79

Pourquoi la carte des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) n'a-t-elle pas été établie en tenant compte des PLU lorsque ceux-ci ont le mérite d'exister ? En effet, la carte des ESA est en déphasage manifeste avec certains PLU établis bien avant 2015.

La carte des ESA ne semble pas accorder de marge d'expansion aux agglomérations : elle comptabilise des terrains cernés par des zones déjà bâties, y compris au cœur des agglomérations comme à Ghisonaccia ou sur Prunelli di Fiumorbu, et elle arrête son tracé au ras des voies de communication où s'implantent majoritairement les constructions nouvelles.

La notion de taille minimum n'est-elle pas un critère à considérer pour une parcelle classée en ESA ?

Ces questionnements méritent au même titre que certains autres des réponses en retour du MO

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Observation n°129 (Courrier) Par Anonyme

Publilégal N°81

Je lis beaucoup d'observations qui revendiquent la constructibilité de terrains personnels privés, et je suis impressionné par le nombre de gens qui ont des terrains et qui compte sur la décision de les rendre constructible pour devenir riches.

La libéralité avec le droit de construire c'est un principe qui consiste à rendre encore plus riches ceux qui le sont déjà, puisque les possédants du foncier ne sont pas sans rien...

Qui se soucie de ce que possèdent les pauvres dans cette ile, ceux qui n'ont même pas où habiter...

Personne.

L'intérêt général commande d'arrêter le massacre.

Le droit à la constructibilité n'en est pas un. Par principe, un terrain est inconstructible, il n'est constructible que par exception et sous réserve d'intérêt général. C'est l a loi.

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation". C'est par ces termes que débute le code de l'urbanisme.

Je considère donc qu'un terrain ne doit devenir constructible que lorsqu'il appartient à la collectivité publique qui est la seule légitime à empocher la plus value, puisque c'est elle qui décide de cette constructibilité.

Je vous demande donc de rejeter sur le fondement de l'article L.101-1 du code de l'urbanisme toutes les demandes de constructibilité ou de déclassement émanant de personnes privées et qui sont justifiées par le service d'intérêts particuliers.

La commission n'a évidemment pas vocation à se prononcer sur la constructibilité dans le cadre de ce dossier. Elle est cependant intéressée par l'avis du porteur de projet sur la position défendue par cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.

Observation n°130 (Courrier) Par Anonyme

Publilégal N°83

Exprime tout son soutien dans la lourde tache qui a été confiée à la commission d'enquête.

Dans sa configuration actuelle, il est quasiment impossible de mener à bien cette tache sans risquer de se trouver face à une fronde généralisée de la population. La classification des destinations des sols telle qu'elle est proposée par le PADDUC est contraire à l'élémentaire droit de propriété garanti par le droit français…/… la classification proposée aujourd'hui par le PADDUC constitue, en grande majorité dans son application à viser à la mise à disposition d'espaces de terres privées en vue d'une activité par nature elle aussi privée qui est celle des agriculteurs et éleveurs.

Ceci ne peut être concevable dans un Etat qui par définition n'est ni autoritaire, ni collectiviste. L'essence même du PADDUC est contraire à la vision que l'on peut avoir d'un système qui est censé préserver l'avenir durable de la Corse. A moins d'être réformée et refondue de manière significative, la carte est aujourd'hui un frein au développement de la Corse et risque même de contribuer à la progression de la désertification du centre Corse montage dont la vocation est aujourd'hui plus une économie liée au secteur résidentiel et touristique.

La commission est en attente de l'avis du porteur de projet sur cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation est citée à titre d'exemple dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête comme interrogeant les enjeux et la méthode d'élaboration de la carte des ESA.
Plus largement, elle interroge le fondement de toute démarche de planification de l'aménagement par la puissance publique qu'elle considère comme contraire au droit de propriété.
Les paragraphes 3 et 10 du rapport en réponse aux observations rappellent les principes qui fondent et justifient ces démarches et apportent une réponse à cette observation.

Commentaire de la commission d'enquête:
dont acte en remarquant cependant qu'une réponse aurait été bienvenue dans la mesure où, comme souligné par ailleurs, cette observation ne fait pas que soulever les questions évoquées par la CdC mais va largement au delà.

Observation n°132 (Courrier) Par Anonyme
Publilégal N°11
Le rapport de présentation indique que l'urbanisation représentait dans le PADDUC de 2015 un total de 16 155 hectares, à partir de données de 2013. Et qu'en 2019 elle représente 3455 hectares de plus.
Ce qui veut dire qu'en six ans l'urbanisation a progressé en Corse de plus de 21 %.
C'est énorme et très grave, car le PADDUC de 2015 aurait du parait il empêcher ces excès.
A quoi bon établir une carte de protection d'espaces STRATEGIQUES si on peut au final en faire ce qu'on veut et les bétonner en les remplaçant par d'autres?
Sans entrer dans les attaques ad nominem, la commission est en attente de la réponse du MO aux questions soulevées.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Observation n°244 (Email) Par WILLIAM TOMASINI
Publilegal N°124
Dans ce débat tout le monde défend sa parcelle, son cas particulier. Je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points qui me semble au delà d'un avis partisan et individualiste nécessaire.

L'assemblée territoriale souhaite un pouvoir décentralisé, qui puisse s'adapter en fonction des particularités de la région Corse. C'est normal et cela va dans le bon sens qu'il en soit de même pour les communes. Que celle-ci est la latitude par l'intermédiaire des votes au municipale de définir la politique agricole et ses emplacements dans sa commune, en respectant bien évidemment les quotas insuffler par les autorités tel que l'assemblée territoriale et la préfecture.
je donne ici mon avis que j'ai étayé du mieux possible en essayant d'être le plus objectif possible. Je trouve que ces zones laissent place à beaucoup trop de débats, interprétations et vont être encore attaqués en justice avec tant de latitudes et peu de critères quantifiables et concrets.
Pour résumer, 1/50 000eme n'importe quelle expertise peut prouver que la « frontière » n'est pas fiable à 75-100 mètres. Des critères trop discutables. Et une latitude des zones qui devrait être apprécié à l'échelle locale et des communes qui sont quand même au contact quotidien avec les problématiques.
la commission souhaite connaitre la position du porteur de projet sur ces interrogations.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°354 (Email) Par JEAN-CHRISTOPHE TARGOWLA-SANTUCCI
Publilégal N°205
Il s'agit d'une réflexion de caractère général sur les conditions de mise en compatibilité des documents d'urbanisme au regard du PADDUC. Il déplore que"malgré l'oeuvre pédagogique effectuée par l'AUE depuis 2015, il apparaît que l'accompagnement des communes n'a pas été aussi efficient qu'espéré, et que les maires ont dû faire appel à des bureaux d'études ou autres cabinets "spécialisés" pour proposer des nouveaux documents d'urbanisme cohérents avec le PADDUC". Il regrette que "d'emblée, la confusion a été de penser que les PLU devaient nécessairement être CONFORMES au PADDUC" et que "des bureaux d'études zélés ont donc souvent choisi la facilité de superposer la cartographie au 1/100000e des ESA sur le parcellaire conçu au 1/500e, action générant des incohérences manifestes" et cite, à titre d'exemple une situation personnelle qui le conduira à engager un contentieux. Pour conclure l'intéressé indique que" si un effort particulier n'est pas fait pour accompagner les communes

afin de bien diffuser l'esprit du PADDUC (plus que la lettre...), le nombre de recours contentieux risque d'être très important".
Cette observation exprime une préoccupation souvent formulée au sujet des modalités de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux. La commission souhaite recueillir le point de vue du porteur de projet sur cette problématique.

Observation n°375 (Email) Par ELIANE LUCIANI
Publilégal N°226
cf 344
La commission est en attente d'une réponse du maître d'ouvrage pour expliquer en quoi le classement de la parcelle en ESA se veut pertinent s'agissant, par exemple, d'une zone urbaine au plan local. Entre autres, il apparaît nécessaire de répondre à l'accusation de "très forte rupture de l'égalité" soulevée par cette personne.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°344

Observation n°381 (Email) Par democraticvalue
Publilégal N°232
la lourdeur des cartes en téléchargement, l'avis d'enquête publique sur le site n'est pas "cliquable" pour arriver directement sur le site, la possibilité d'écrire en "anonyme", n'est pas très clairement exprimée, on ressent la volonté de ne pas permettre à tous de s'exprimer.
Des éclaircissement en retour seraient appréciées par la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°413 (Courrier) Par Jean Pierre SUSINI
CDC - Luri - Obs n°1
analyse les critères qui pourraient être utilisés pour le classement des parcelles en ESA, en particulier concernant la prise en compte de la pente de 15 % et valeur agronomique des sols

Réponse de la Collectivité de Corse:
Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

cette observation sollicite un « classement en ESA » mais n'avance pas d'argument relatif aux critères de cartographie. Aussi, elle n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse Il lui est répondu à travers le paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations concernant notamment l'objet de la modification du PADDUC et les effets de la carte des ESA. Il y est expliqué d'une part, que le champ de la modification est limité et que seules les observations entrant dans ce champ pourraient être prises en compte (par exemple l'intégration dans les ESA d'un espace cultivé), et d'autre part, que l'échelle, la portée, et les effets de la carte des ESA en font un document qui ne procède pas à un classement parcellaire comme le ferait un PLU, ce qui ne permet pas de prendre en compte les demandes de ce type.
Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°414 (Courrier) Par Jean Christophe TARGONIA SANTUCCI
CDC - Luri - Obs n°2
Déplore le manque d'accompagnement des Maires pour la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanismes et la cartographie à l'échelle des 1/50000e, qui selon lui, ne permet pas d'avoir une analyse précise du classement des parcelles.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse.
Elle pointe à juste titre une incompréhension des effets et des modalités d'application du PADDUC de la part de communes ou de particuliers, qui l'utilisent comme un document de planification communal qui règlementerait l'usage des sols et définirait le potentiel constructible de chaque parcelle ou portion de parcelle. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux obsevrations vise à améliorer la compréhension des effets du PADDUC et à dissiper ce type de malentendu.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°550 (Email) Par Bertran-Meoni
Publilégal N°359

L'observation est partagée en 2 parties :

- une première partie rappelle le contexte réglementaire et le jugement du TA relatif à la plaine de Peri. Les requérants donnent un avis sur la méthode de classement des ESA, considérant le PADDUC incohérent avec ses propres orientation.
- La deuxième partie faisant référence au cas particulier du requérant, l'analyse est faite dans l'observation N°844.

La commission demande une réponse aux questions d'ordre général exposé dans la première partie de la requête.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°552 (Email) Par PAUL FAZI

Publilégal N°361

cf. 562

L'observation porte sur des points en général, puis sur la commune de Ghisonaccia et enfin sur son cas personnel.

Pour la partie générale , la personne :

a/indique être face à une révolte généralisée de la part de la population et des élus

b/ s'interroge (et attends des réponses) sur les faits suivant :

- la définition de la tâche jaune : surtout en Plaine et avec des limites difficiles à définir

- la définition des ESA et de la déclivité de 15% des terrains
- la prise en compte de la surface des parcelles et de leur situation
- le fait de réaliser une agriculture sur des surfaces de moins d'un hectare
- la prise en compte de terrain non irrigable en ESA
- la non prise en compte de l'aspect environnemental et sanitaire pour exclure des ESA les terrains en agglomération et situés à moins de 100 m d'une zone agricole
- le non classement en ESA de la châtaigneraie, pas considérée comme étant de l'agriculture
- le non classement des zones parcours en ESA

c/ rappelle que a déclinaison par communes des ESA est uniquement indicative
d / souligne que la notion de compatibilité n'est pas définie précisément par la loi
e / rappelle que le Conseil d'Etat juge qu'un schéma directeur ne peut imposer une stricte conformité des documents d'urbanisme
f / affirme que la carte des ESA ne sert à rien (puis sera attaquée et annulée à nouveau)
g/ qu'il faut tenir compte et se calquer sur les PLU existants et approuvés
h / semble vivre dans un pays totalitaire, la personne émet un avis très défavorable sur le projet en général.

Pour Ghisonaccia, Mr Fazi s'interroge :
- sur le calcul des 5767 ha d'ESA
- le non classement de l'étang d'Urbino, qui exclu la pêche des activités agricoles
- le non classement de la forêt de Pinia
- la taille de tache urbaine
- le résultat du calcul qui donne 4775 ha, soit 1000 ha de moins

Pour son cas personnel :
- sa propriété familiale date de 1875 (ancien couvent) est déjà construite et dispose d'un PC pour extension
- don de 3000 m² à ses enfants
- terrains non irrigables
- constructible au POS et PLU de Ghisonaccia

La commission demande :
- une réponse détaillée à chacune de ses interrogations sur l'aspect général et pour la commune
- de localiser les parcelles, idéalement les superposer sur la carte des ESA et faire un retour à M Fazi.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°562

Observation n°599 (Email)

Par CHRISTIAN SICURANI

Publilegal N°401

Constatant qu'une faible partie de son exploitation est classée en ESA, le reste étant classé en RPG, M.Sicurani, exploitant agricole sur la commune de CALENZANA, s'interroge sur " les droits et contraintes liées aux zones RPG et se demande s'ils sont les mêmes que sur les ESA?". Il remarque que" l'attribution du zonage ESA ou RPG ne suffit pas à développer une activité agricole lorsque d'autres contraintes tant communales que nationales viennent minorer les critères des ESA". Il

demande, en conséquence "de bien vouloir l'aider à sortir de cet imbroglio: - en utilisant la route comme limite de la zone littorale,
- et en distinguant clairement les droits et contraintes attachés aux zonages ESA et RPG".
La commission invite le maitre d'ouvrage à analyser la demande et lui faire retour notamment sur la distinction ESA/RPG et ses conséquences.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°620 (Email) Par Laurent Massabeau.
Publilegal N°422
cette observation, par ailleurs reprise au n° 730, indique que l'appréciation du bien-fondé du classement en ESA ne doit pas être limitée à un examen des parcelles elles-mêmes. En effet, le PADDUC n'a pas vocation à régir le régime applicable à chaque parcelle, mais le régime applicable à des secteurs géographiques. C'est la raison pour laquelle, la carte de ESA est établie à une échelle 1/50 000e.
Ainsi, le Tribunal administratif de Bastia a jugé que la plaine de PERI, dans son ensemble, ne pouvait être qualifiée d'ESA en raison de la présence de constructions et d'espaces artificialisés, bien que le sol des 27 hectares en cause ne soit pas, dans sa totalité, couvert de bâtiments et d'espaces artificialisés (TA Bastia, 1er mars 2018, req. n°1600452). L'appréciation du Tribunal est indépendante de la pente ou de la présence d'infrastructures d'irrigation, qui n'étaient pas contestées.
Il est donc indifférent que les parcelles AD 54 et AD 55 elles-mêmes, ne comportent pas de construction : il faut examiner le secteur dans son ensemble, afin de déterminer si la qualification d'ESA est applicable eu égard à son environnement urbain.
Au cas d'espèce, il ressort des différents documents ci-joints, que le secteur concerné comporte de nombreuses constructions et espaces artificialisés et se caractérise par une démographie soutenue.

Ce secteur comporte non seulement des habitations individuelles et collectives, mais également des commerces et des locaux d'activité, ainsi que le siège de la communauté de communes Marana Golo. Le secteur de Pietrabiu ne peut donc être considéré comme un ESA.

Quoique cette observation soit évoquée à titre individuel dans l'observation 730, la commission est en attente de la réponse en retour du porteur de projet pour expliciter dans quelle mesure les arguments avancés sont ou non pertinents d'une façon générale, tout particulièrement sur l'aspect stratégique.

Observation n°668 (Email) Par U LEVANTE

Publilegal N°441:

"Les ESA pour les Nuls : quels sont les critères d'éligibilité des espaces identifiés ESA ?

En préambule : L'enquête publique sur la nouvelle cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC voit passer un nombre impressionnant de remarques méprenant les critères de définition des ESA du PADDUC pour demander la non-sanctuarisation de certaines terrains agricoles. Que ce soit des mairies ou des professionnels de l'urbanisme, la mauvaise foi ne semble pas avoir de limites tant la spéculation foncière est devenue une donnée de la vie politique corse. Ce manque flagrant de vision politique nous incite à rappeler certaines informations objectives qui devraient vous permettre de repérer les actes de « pulitichella » qui foisonnent lors de cette enquête publique …

aucun de ces éléments ne figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique, la commission souhaiterait connaitre en retour en quoi cette contribution est exacte et complète ? dans le cas contraire, la commission souhaite avoir des compléments d'information.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°283

Observation n°703 (Email) Par ANDREANI

Publilegal N°470

Sacrifier des terres agricoles pour construire un lotissement semble une hérésie. Des terres non fertiles ne conviendraient-elles pas mieux ?

Demande fermement aux autorités compétentes de maintenir toute la plaine de Baracci en ESA et de ne pas céder au marchandage de la mairie d'Olmeto qui souhaite y faire un lotissement

Réponse de la Collectivité de Corse:

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse. Elle révèle des inquiétudes quant à la mise en œuvre effective du PADDUC, et notamment la préservation des ESA, dans certains territoires par les documents locaux d'urbanisme. Aussi, les éclairages apportés sur les effets du PADDUC au paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations, en particulier concernant le rapport de compatibilité entre les documents locaux d'urbanisme et le PADDUC, ainsi que les explications de la Collectivité de Corse concernant la non prise en compte des documents et autorisations d'urbanisme, aux paragraphes 5 et 6 du rapport en réponse aux observations sont susceptibles d'apporter des réponses à ces inquiétudes.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°708 (Email) Par commune de Grosseto-Prugna

Publilegal N° 475
La commune, via Maitre Ribière , complète l'Observation N° 706, par un document illustrant les notions d'échelle entre PADDUC, ESA et PLU, et soutenant le risque d'erreurs et d'imprécisions d'une carte au 1 / 50000 ème exposé dans l'observation N°706.
La CDC pourrait , dans sa réponse, commenter ce document, en complément des éclairages attendus pour l'observation N° 706

Observation n°739 (Email) Par ASSOCIATION U LEVANTE
Publilegal N°506
"Il ressort d'un premier bilan des avis de la plupart des communes et de nombreuses observations formulées une tentative de grande ampleur de « détricotage » des fondamentaux du PADDUC, et en particulier l'objectif stratégique de préserver 105 000 hectares d'espaces agricoles pour tendre vers l'autonomie alimentaire. Pour illustrer notre propos nous avons procédé à une récapitulation des « contre-propositions » de seulement quelques communes de l'Ouest Corse et de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien en particulier.
Cet inventaire, loin d'être exhaustif, met en exergue une volonté assumée de s'affranchir de l'impératif de protéger les espaces stratégiques (moins 1260 hectares pour la seule CAPA !). Et pour quel usage ? Pour quel modèle de développement économique ? Dans vingt ans, il ne faudra plus compter sur les ESA bétonnés et les bateaux de croisière « coronavirussés » pour assurer un tant soit peu notre autonomie alimentaire !"
Cette observation qui indique illustrer l'observation Publilegal 441 (ici classée n° 668) est-elle techniquement pertinente ? Les chiffres avancés sont-ils exacts ?
La commission est en attente en retour des commentaires de la CdC.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°283

Observation n°745 (Email) Par CHRISTIAN VELLA
Publilegal N°512
Considère que les ESA représentent une valeur primordiale et prioritaire pour les générations futures, valeur qui s'oppose aux désirs d'urbanisations à des fins essentiellement touristiques.
On "ne valide pas une carte des ESA temporaire mais pour un avenir lointain, car une fois artificialisées et bétonnées les terres sont irrécupérables . Stop donc à toute nouvelle artificialisation des terres agricoles dans des espaces naturels ou agricoles sur lesquelles se trouvent nombre de bâtis illégaux qui constituent aux yeux de la loi littoral et du PADDUC des habitats diffus qui ne sont ni des hameaux ni des agglomérations.»
Entre autre, la carte ESA ne doit pas dépendre des "désirs d'élus qui n'ont aucune idée de l'aménagement durable d'un territoire. La preuve: une grande majorité d'entre eux conteste un document essentiel d'aménagement du territoire qu'est le PADDUC et qu'aucun SCOT n'existe en Corse. Le PADDUC est en grand danger. Après les ESA on va sacrifier les espaces protégés comme les EPR et les ERC. Ce que je veux dire c'est qu'on ne construit pas une cartographie des espaces agricoles en négociant le bout de champ avec les maires, mais qu'il faut continuer de prendre en compte les critères validés par le tribunal administratif qui ont conduit à l'établir initialement et qui sont toujours valables quoique ayant été contestés en vain"
Certains aspects méritent, en retour, analyse de la CdC.

Réponse de la Collectivité de Corse:
néant

Observation n°747 (Email) Par Anonyme
Publilegal N°514

Levée générale de boucliers de la part des maires contre les terres agricoles présentant des pentes supérieures à 15%. Mais pourquoi faire? Trop fatiguant ? Pas mécanisable ? Irrationnel ? Pas rentable ? Pour construire ?

Dans la perspective du changement climatique, de la montée des eaux, il sera sans doute utile d'élever le débat…et les terres. Terres inondables de plaine réduites comme peau de chagrin, PPRI de plus en plus sévères, et à l'inverse des prairies brûlées sous le soleil accablant d'étés interminables.

Face à cette perspective inéluctable, redécouvrons tout le potentiel des terres des piedmonts et de moyenne montagne, des anciennes restanques et jardins vivriers autour de nos villages… Un délire passéiste ? Un oukase d'ayatollah vert ? Une injonction d'un-e décroissant-e ? Absolument pas !

On a, par exemple, pas encore exploité tout le potentiel économique de vignobles en altitude, pentus, correctement exposés, il suffit pour s'en convaincre de parcourir les terroirs continentaux de Bourgogne, du Jura, de Suisse, d'Autriche, de Porto…et plus près de nous à Patrimonio, au clos d'Alzeto, d'Abbatucci..

L'AVENIR EST DANS LE PRÉ … LA PENTE, LA PENTE, LA PENTE !

La commission souhaite que le porteur de projet l'éclaire pour savoir en quoi cette observation est ou non techniquement pertinente dans la carte des ESA ?

Réponse de la Collectivité de Corse: Cette observation n'appelle pas de réponse particulière de la Collectivité de Corse qui a exposé au paragraphe 3 et 8 du rapport en réponse aux observations ce qui motive le maintien en ESA d'espaces présentant une pente supérieure à 15%.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°748 (Email) Par MICHEL-ERIC ROSSI
Publilegal N°515

Mr MICHEL-ERIC ROSSI fait des remarques sur la diffusion de l'information concernant l'enquête et sur la lisibilité des cartes, et leur impossibilité à se superposer au cadastre.

La commission pense qu'une réponse par le maître d'ouvrage en retour à cette observation s'envisage.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du

PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°757 (Email) Par MOUSNY PANTALACCI
Publilegal N°524
Suite à l'annulation de la carte ESA telle qu'arrêtée par la délibération 15/235 AC de l'Assemblé de Corse du 02 octobre 2015 par sept jugements rendus le 1er mars 2018 par le tribunal administratif de Bastia, l'AAUE a sollicité du cabinet SOLER le point de savoir ce qu'il convenait de faire pour réintégrer la cartographie des ESA dans le PADDUC.
Le 23 juillet 2018, le cabinet SOLER indiquait qu'il pouvait être envisagé deux procédures :
- Soit la révision du PADDUC auquel cas il convenait de mettre en œuvre les mêmes modalités que celles applicables à son élaboration (L 444_14_II)
- Soit la modification du PADDUC sur proposition du conseil exécutif, dès lors que les changements envisagés n'avaient pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du document (L 4424-14-I).
C'est cette seconde procédure qui a été préconisée notamment afin d'éviter :
- l'organisation d'un débat préalable obligatoire en cas de révision du PADDUC,
- l'association des personnes organismes et organisation associés pour l'élaboration du document à qui seul un avis est demandé
- La soumission pour avis aux personnes et organismes devant être consultés dans le cadre de la révision du PADDUC
- une délibération de l'Assemblée avant la mise à l'enquête publique.
Il était toutefois rappelé que la procédure de modification devait obligatoirement se borner à un ajustement du document et ne devait absolument pas porter atteinte à l'économie générale du PADDUC à défaut de quoi le recours à la procédure de révision s'imposait.
La Collectivité de Corse par délibération n°18/262 en date du 26 juillet 2018 a approuvé la proposition du Conseil Exécutif de modifier le PADDUC en vue du rétablissement de la carte des Espaces Stratégique Agricoles et à autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à mettre en œuvre cette procédure de modification avec l'assistance de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Energie de la Corse.
Dans le cadre de son rapport le Président du Conseil Exécutif de Corse a précisé que la procédure de modification du PADDUC à mettre en œuvre avait pour objectif « d'y intégrer une cartographie des espaces stratégiques agricoles de nouveau opposable » et a indiqué que le rapport était établi en application de l'article L 4424-14-III du CGCT.
Le Président du Conseil Exécutif de Corse précisait qu'afin de viser la meilleure prise en compte de la réalité et de l'actualité de l'urbanisation, la Collectivité souhaitait permettre l'association des communes et intercommunalités afin qu'elles fassent part des artificialisations dont elles avaient connaissance et des permis délivrés.
Le Président du Conseil Exécutif de Corse rappelait en page 10 de son rapport que l'intégration de la nouvelle carte ESA au PADDUC ne devait pas constituer une atteinte à son économie générale et ne devait constituer qu'une application spatiale d'orientations et principes du

PADDUC et réaffirmait que l'objectif plancher de préservation de 105 000 hectares d'ESA qui ne pouvait être remis en cause.

C'est sur la base du principe de maintien a minima de ces 105 000 hectares prévus dans le PADDUC de 2015 que le CESEC, réuni en assemblée plénière le 24 juillet 2018, a donné un avis favorable à la procédure de modification du PADDUC et non la procédure de révision.

Or, le rapport de présentation joint à l'avis d'enquête publique non daté fait état de ce que : « La mise à jour de l'urbanisation des ESA comporte, en premier lieu, des limites inhérentes à la définition de la tache urbaine. En effet, l'accroissement de la tache urbaine ne prend en compte ni l'artificialisation qui s'est réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, ni les constructions isolées, ni les nouvelles infrastructures (viaires notamment). Elle ne représente donc pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation qui s'est réalisée sur l'île ces dernières années.

D'autre part, le caractère évolutif de l'artificialisation ne permet pas de maintenir les cartographies d'un document d'aménagement à jour de manière pérenne. Cependant, ce biais, inhérent à toute démarche de planification, est sans incidence puisque l'échelle même du document et le rapport de compatibilité entre ce document régional et la planification communale ou intercommunale laissent entière la marge d'appréciation des autorités compétentes. En effet, rappelons qu'il revient aux collectivités élaborant un document d'urbanisme de localiser ou de délimiter les ESA en prenant en compte les « emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC » ce qui implique nécessairement un travail d'affinage à l'échelon communal ou intercommunal (PADDUC, Livret IV, p. 48). »

Par ailleurs en sus de la modification des cartes des ESA le rapport de présentation joint à l'avis d'enquête publique non daté fait état de ce que « la carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire (n°1) est également modifiée avec la nouvelle tâche urbaine » . Or cette modification de la carte DGDPT n'a pas été prévue lors de la délibération de la Collectivité de Corse n°18/262 en date du 26 juillet 2018.

L'annexe 2 du rapport de présentation joint à l'avis d'enquête publique fait état d'une diminution de la surface des ESA globale d'a minima 1,20%.

L'annexe 8 du rapport procède à la modification des pages 68 à 76 du livret III du PADDUC sans pour autant modifier le livret IV imposant la protection de 105 000 ha d'ESA .

Un examen de ces annexes permet de voir que par le biais d'une procédure de modification, il est procédé à une diminution de la surface d'ESA de certaines communes nettement plus importantes que les 1,20% dont fait état l'annexe 2.

La Collectivité de Corse entend ainsi diminuer la surface ESA « due » par les communes selon le PADDUC de :

- 19,4% pour Santo_Pietro di venaco (2B)
- -15,2% pour Taglio-Isolaccio (2B)
- 12,8% pour CHISA (2B)
- 12,2% pour ORTIPORIO (2B)
- 10,2% pour MORSIGLIA(2B)
- 9,5% pour Poggio-Mezzana (2B)
- 8,7% pour BASTIA (2B)
- 8,5% pour Santa-Maria-di-Lota (2B)
- 7,4% pour Valle-di-Mezzana (2A)
- 6,3% pour Orto (2A)
- 6% pour Rospigliani (2B)

Ceci signifie que non seulement l'objectif affiché au livret IV- Orientations réglementaires (chap. I.E.1) de 105 000 hectares n'est pas respecté mais que surtout est manifestement violée la règle de

solidarité entre toutes les communes de Corse. Etant aussi noté que le principe d'égalité de traitement entre la Haute Corse et celles de Corse du Sud concernant la préservation des espaces stratégiques agricoles est manifestement bafoué, les communes les plus « consommatrices » d'ESA se situant en Haute Corse.

Aussi il ne peut être nié que par le biais de la nouvelle carte des ESA ainsi que la modification des pages 68 à 76 du livret III (annexe 8) la Collectivité de Corse porte évidemment atteinte à l'économie générale du PADDUC.

Dans ces conditions, il convenait non pas de recourir à la procédure de modification mais à celle de la révision du PADDUC nécessitant un débat préalable.

Sur le fond :

La carte des ESA proposée est d'ores et déjà obsolète dans la mesure où comme précisé dans le rapport « La mise à jour de l'urbanisation des ESA comporte, en premier lieu, des limites inhérentes à la définition de la tache urbaine. En effet, l'accroissement de la tache urbaine ne prend en compte ni l'artificialisation qui s'est réalisée à l'intérieur de la tache urbaine du PADDUC approuvé, ni les constructions isolées, ni les nouvelles infrastructures (viaires notamment). Elle ne représente donc pas l'intégralité de l'évolution de l'artificialisation qui s'est réalisée sur l'île ces dernières années. »

Face à ce problème la Collectivité de Corse semble « botter en touche » en indiquant que les communes devront établir leur PLU en prenant en compte les « emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ».

Cependant si certaines communes se voient déchargées de participer à la politique de préservation des ESA à la même hauteur que celle prévue en 2015 (notamment les communes précédemment citées) en revanche d'autres se voient imposer cette obligation de participation dans les mêmes proportions qu'en 2015 et ce malgré une artificialisation de leur territoire. Il n'est donc pas étonnant de constater qu'un grand nombre de communes de Corse ait émis un avis défavorable à cette nouvelle carte qui obère leur possibilité de développement et compromet la sécurité de leur document d'urbanisme.

En réalité le travail réalisé en 2019 comporte les mêmes vices que ceux qui ont conduit à la réalisation de la carte ESA 2015, et à son annulation, à savoir :

- l'obsolescence des données
- l'absence de toute étude de la potentialité agricole réelle des terrains
- l'utilisation des critères théoriques pour une schématisation à l'échelle de 1/50 000ème

Ce travail conduit à l'inconstructibilité de terrains qui ne peuvent pas pour autant faire l'objet d'une quelconque exploitation agricole du fait de leur petite taille et/ou de ce qu'ils sont situés près des habitations.

A ce propos, il sera noté qu'avant de définir une nouvelle cartographie, il eut été souhaitable que la Collectivité de Corse se reporte au schéma directeur régional des exploitations agricoles de la Corse du 19 octobre 2016 qui ne fixe pas une seule surface agricole utile en dessous du seuil de 2 ha. Etant rappelé qu'aux termes de l'article L. 312-1 du code rural, le schéma directeur régional des exploitations agricoles « détermine, pour répondre à l'ensemble des objectifs mentionnés à l'article L. 331-1, les orientations de la politique régionale d'adaptation des structures d'exploitations agricoles ».

L. 331-1 du code rural énonce que : « L'objectif principal du contrôle des structures est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive », il prévoit également que ce contrôle « a aussi pour objectifs de : / 1° Consolider ou maintenir les exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre ou de conserver une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ».

Dès lors la nouvelle carte comporte d'évidentes incohérences avec la politique affichée par le PADDUC de développement de l'activité agricole puisque classant en zone ESA des terrains ne pouvant matériellement être exploités.

la présente observation évoque des questionnements majeurs: tous les points soulevés par ce juriste appellent une réponse de la part du porteur de projet afin d'éclairer la commission.

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°761

Observation n°798 (Courrier) Par Véronique Bergonzi

les parcelles cadastrées B 1849 / B 1850 / B 1851 / B 1852 / B 1853 / B 1854 / B 1855 / B 1856 et B 1857 (Ex B 165) ne correspondent pas aux critères de la définition des ESA donnée dans le règlement du PADDUC en particulier par le fait qu'elles ont une pende de plis de 15 % mais aussi elles sont classées constructible et il y a eu de nombreuses démarches et autorisations diverses induisant des frais importants et l'engagement de tierces personnes.

à sa demande de modification, elle indique: "en date du 23/07/2019, j'obtiens une réponse de la CTC de M. Milano qui m'invite à présenter l'ensemble de mes arguments auprès de la commission d'enquête … ce que je fais aujourd'hui"

la commission est en attente en retour de la réponse à apporter à cette personne aussi bien sur son cas particulier que sur les questions posées concernant, entre autres, la question des 15 % de pente mais surtout les engagements personnels, financiers et à l'égard des tiers qui semblent avoir été faits dans le cadre de droits acquits et opposables.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°803 (Courrier) Par Garrido

Registre AFA - observation n°5

Pour la commune d'Appietto, M. GARRIDO, adjoint au maire, souhaite souligner le paradoxe de la carte des ESA au 1/50 000e avec les demandes d'urbanisme instruites par la DDTM à la parcelle, frileuse sur les dossiers d'urbanisme de la commune au regard de la couche des ESA retranscrite à la

parcelle. En complément de l'avis PPA (OBS N°42), et d'une observation supplémentaire de la commune (OBS N°119), la commune d'Appietto soulève ici la problématique de l'échelle des cartes et des demandes d'urbanisme instruites par la DDTM.
La commission d'enquête souhaiterait, en outre de l'analyse des observations susnommées, une réponse en retour sur les constats avancés par la commune.

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°42

Observation n°829 (Courrier) Par Pierre Allegrini
Boite postale - Courrier n°56
Se plaint de l'affluence qui l'a obligé à tenir une liste des arrivants et ne lui a permis de rencontrer "l'enquêteur" qu'à midi 15 "au risque de prendre le coronavirus"
Intéressé par Ajaccio et Bastelicaccia, constate que "Bastelicaccia était entouré de jaune… suppose que c'était les ESA souhaitées … et énormément d'ESA souhaitées par la Cd sont situées dans des zones PLU constructibles et construites" évoque "le manque d'eau, la nature des sols" et s'interroge sur le fait de devoir "à nouveau aller devant le tribunal administratif pour faire valoir nos droits"
Attend "une réponse très rapide et circonstanciée. L'avenir en dépend. Veut-on mettre Bastelicaccia et Ajaccio sous cloche ?"
Cette personne évoque aussi "la distance entre les maisons construites" qui pourrait évoquer les distances de traitement ou bien les prospects de voisinage ?
Autant de questionnements sur lesquels la commission est en attente de la réponse du porteur de projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°937 (Email) Par jean pierre Farenc
Commune de Prunelli di Fiumorbu (voir observations N°870 et 635 à titre individuel).

Mr Farenc produit le commentaire suivant :
- il adhère aux objectifs du PADDUC, visant à lutter contre la spéculation immobilière et à permettre aux compatriotes d'acheter leur habitation
- il rappelle que le prix des terrains est en constante augmentation
- il craint que la cartographie du PADDUC, qui place la quasi totalité de la corse en ESA, réduise le nombre de terrains constructible et fasse flamber les prix
- il considère que la frénésie du tout agricole est grave, car la cartographie se veut immuable et que le constat de faillite de la Corse n'arrivera que plus tard
- il rappelle que plusieurs Corses ont conservé des terres en héritage familial, qui n'auront plus de valeur car classée en ESA
- il indique que cette carte des ESA ressemble à une expropriation injuste et que l'agriculture n'a rien à y gagner
- il propose de se limiter aux terrains supérieurs à un hectare et que les petites surfaces imbriquées dans les secteurs urbanisés restent constructibles.

En conclusion sur la partie générale, il souligne les points ci après :
- le verrouillage de l'extension urbaine conduira la Corse vers la décadence
- la nécessité d'œuvrer avec les maires
- il serait un comble de reprocher à l'état la non concertation et de faire pareil entre nous.

Pour la partie relative aux abords EST et OUEST de Casamozza :
Mr Farenc considère que les caractéristiques de ces parcelles suggèrent un classement en constructible plutôt qu'en ESA, car :
- elles appartiennent à de vieilles familles corses qui ne feront pas de spéculation immobilière
- elles sont de petites superficies
- elles constituent une réserve de zone à construire pour les corses encore locataire.

La commission demande au porteur de projet d'analyser ces propositions et d'indiquer en retour en quoi elles sont ou non pertinentes.

Observation n°991 (Courrier) Par Pierre Allegrini
Registre d'AFA
M. Allegrini et Mme Bonelli font part de leur mécontentement : ils se sont déplacés à Afa, tout cela est incompréhensible, ils aimeraient avoir très vite des explications.

-il y a des ESA sur le terrain qui légalement n'en sont pas : pentes de plus de 15%, terrains rocailleux, et entourés de constructions à moins de 30m;
-ils ont eu un (ou 2?), permis de construire sur Bastelicaccia, bloqué par la Préfète (en plein village, avec des maisons à moins de 20m)
-inutilité de faire une réunion à Afa avec une multitude de personnes, sur un document incompréhensible pour un particulier.
La commission d'enquête invite la CDC à donner un éclairage sur les éléments soulevés ici : critères relatifs aux ESA et méthode retenue pour l'élaboration de la carte, incompréhension du dossier, problématique des permis de construire refusés par la Préfecture.

Réponse de la Collectivité de Corse:
Cf. réponse à l'observation n°829

OBSERVATIONS DIVERSES, CAS PARTICULIERS

Observation n°28 (Courrier) Par MRAE
Dossier Enquête
La MRae a été saisie pour une décision relative à une demande d'examen au cas par cas concernant l'évaluation environnementale du projet de modification du PADDUC. Elle a décidé que le projet ne nécessitait pas d'actualisation de l'évaluation environnementale aux motifs que :
*la modification vise uniquement à rétablir la cartographie des espaces stratégiques agricoles ;
* le PADDUC a fait l'objet d'une évaluation environnementale ainsi que d'un avis de l'autorité environnementale en février 2015 qui soulignait l'importance de la définition des ESA ;
* le projet de modification propose une actualisation de la cartographie des ESA, en retirant uniquement les surfaces effectivement consommées entre 2015 et 2019 ;
*seuls les 4 cartes au 1/ 50 000 ème, la carte d'actualisation de la tâche urbaine et le tableau de répartition des ESA par commune font l'objet de la modification ;
*que le projet de modification ne peut être considéré comme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
Cette décision de la MRAe n'appelle pas de commentaires particuliers de la part de la commission d'enquête au regard des éléments tels que présentés dans le dossier du projet de modification et soumis à enquête publique.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°113 (Email) Par pellegri atelier architecture

Publilégal N°22

Depuis le 10 février au matin, il est impossible de télécharger l'élément "rapport de présentation" du dossier d'enquête publique: le téléchargement commence puis au bout de 20mn une erreur s'affiche…. télécharger les documents..... IMPOSSIBLE

Merci de remédier à cela au plus vite..... le délai d'enquête court.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°114 (Courrier) Par mairie SOLLACARO

Publilégal N°23

La commune demande à disposer du dossier sous version numérique.

(Dossier accessible en ligne via le registre dématérialisé)

Réponse de la Collectivité de Corse: Il est répondu à toutes les observations de la commune en une seule fois à l'observation n°22

S'agissant de la demande de dossier, il y a été donné suite à travers un envoi par voie postale d'une clé USB contenant l'ensemble du dossier d'enquête.

Observation n°121 (Email) Par BATTAGLINI JEAN PIERRE

Je possède un terrain cadastré A 260 sur la commune de Belgodère.

Il s'agit d'un triangle de moins de 1000 m2. Il est bordé d'une part par la route territoriale et d'autre part par un chemin et entouré de zones construites. Il est en Zone UC du PLU de la commune.

Il se trouve classé en ESA ou du moins en limite d'une zone ESA. En raison de sa taille et de son environnement il ne peut être considéré comme étant exploitable sur le plan agricole, ni comme pouvant être englobé dans un ensemble de parcelles constituant une exploitation.

En conséquence je souhaite qu'il ne soit plus considéré comme un espace agricole, ce qui n'est manifestement pas sa vocation.

Cette observation mérite réponse du porteur de projet aussi bien au niveau global sur les divers sujets évoqués et, tout autant, sur l'examen particulier posé de la présence en ESA d'un triangle de 1000 m² classé en zone urbaine au PLU de Belgodère.

Réponse de la Collectivité de Corse:

Concernant les observations relatives à l'organisation de l'enquête (sa durée, sa concomitance avec la campagne électorale des municipales, sa publicité ou encore l'accès à l'information) : Cf. paragraphe 2 du rapport en réponse aux observations

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:

La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°175 (Email) Par CLEMENT CORTEGGIANI

Publilégal N°56

cette observation complète les 827 / 459 / 701 etc …

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les obsevrations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°200 (Email) Par Anonyme

Publilégal N° 79

dans la logique des arguments indiqués dans l'observation n° 128 indique posséder 3 terrains, le premier d'une surface de 8 hectares situé pour moitié en zone agricole et le reste en zone humide (marais) loué à un agriculteur, le 2eme terrain faisant 1500 m2, situé en zone 1AUh du PLU et distant de 100 mètres à peine de la RT10, et enfin le 3eme terrain couvrant 5000 m2, sis pour moitié en zone UD (construit) et le reste en 1AUh, et situé en bordure de la RT10.

Le terrain situé en zone agricole n'est évidemment pas constructible, ce n'est pas sa vocation. En revanche, les terrains situés en zone d'habitat dispersé et proches de la RT10 sont à ce jour: l'un inconstructible car le PADDUC le situe en ESA (quel agriculteur va vouloir exploiter une surface de 25 mètres sur 60, bordé de chaque côté par des villas ?) et de plus le PLU diffère la constructibilité par le zonage 1AUh, et l'autre terrain est aussi en partie inconstructible car le PLU en gèle pour l'instant la moitié qui se trouve en 1AUh. En conséquence, le fait de disposer de 3 terrains en plaine n'autorise pas pour autant à construire actuellement, car si ce n'est pas le PADDUC qui s'y oppose, c'est le PLU qui s'en charge. Pourtant le terrain de 1500 m2 avait obtenu un certificat d'urbanisme en 1988, mais ça c'était avant… Faut-il que j'achète un des terrains encore constructibles (ils deviennent rares donc de plus en plus chers) alors que j'ai du terrain en plein village ? Le fait de posséder un terrain de 8 hectares loué à un agriculteur ne compense-t-il pas celui de vouloir réserver mes autres terrains pour d'autres usages, considérant que par leur taille et leur localisation ils n'ont pas à l'évidence de vocation agricole ? N'est-il pas temps de revenir à un peu plus de mesure et de bon sens ?

La commission demande au porteur de projet de lui apporter une réponse sur le questionnement particulier de cette observation vis à vis du bon sens.

Réponse de la Collectivité de Corse:

La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Observation n°241 (Email) Par SARL Alfonsi

Publilegal N°121

Tout comme la préservation des espaces agricoles, l'indépendance énergétique de la Corse est un enjeu important qui de plus permet de lutter contre le changement climatique.

Ainsi il parait souhaitable de permettre l'implantation de centrales photovoltaïques dans les ESA sous 2 réserves :

- que le terrain ne soit pas en culture
- qu'un usage agricole soit associé au projet : pacage d'ovins, installation de ruches et de plantes mellifères……

D'autre part des situations particulières permettant un usage local immédiat sont à favoriser.

Ainsi par exemple dans mon voisinage immédiat, une centrale pourrait être installée à proximité des unités de production d'agrégats et de béton des Sarl ALFONSI et BSATP installée à ARBORI et AMBIEGNA

Il semble pertinent de répondre sur les deux aspects de cette observation.

Réponse de la Collectivité de Corse :

Cette observation souligne l'intérêt des ESA et des dispositions du PADDUC les concernant.

Elle pointe la nécessité de permettre certaines installations et équipements d'intérêt collectif, comme prévu par le PADDUC.

Dans le cas des centrales photovoltaïques, elle suggère des précisions aux dispositions du PADDUC, en les conditionnant :

- à l'absence de culture préalable ;
- à la mise en œuvre d'un projet agricole.

La Collectivité ne peut que partager la pertinence de ces suggestions puisque lorsqu'elle est saisie pour avis sur les projets de centrales photovoltaïques, elle examine précisément ces deux points, toutefois, elle ne peut, dans le cadre de la procédure actuelle, apporter ces précisions aux dispositions relatives aux ESA.

Les dispositions actuelles, un peu moins précises, permettent néanmoins de préserver les ESA et d'y empêcher des aménagements incompatibles avec une activité agricole.

Commentaire de la commission d'enquête:

le bon sens d'évidence qui prévaut ici exclut, semble-t-il, qu'une centrale photovoltaïque nuise à une exploitation agricole.

Observation n°278 (Email) Par JEAN-BAPTISTE SECA GOZZI

Publilégal N°149

soulève les mêmes questionnements que la 827 ,701 , 382 , 459 et d'autres

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les observations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°332 (Email) Par UNICEM PACAC

Publilégal N°183

Beaucoup de carrières sont situées dans (ou recoupées par) des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), alors qu'il est indiqué en annexe 0 du livret 4 (page 48) que la délimitation de ces espaces tient compte des installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;

- les déclassements ne concernent, le plus souvent, que les zones sur lesquelles sont situées les installations de traitement (concassage – criblage, stations de transit…).

Cette délimitation des ESA, recoupant des carrières, compromet leur pérennité car il ne sera pas possible de demander des extensions ou même de renouveler les autorisations existantes dans ces zones.

Or, les matériaux produits par les carrières sont indispensables non seulement pour la construction (infrastructures, équipements publics, habitat), mais également pour les secteurs de la santé, de l'aéronautique, des industries, de la décoration, des cosmétiques…
Cette observation recoupe la 827, 382, 459, 701, 278, 426 et d'autres encore concernant plus spécifiquement la question des carrières classées en ESA ;
La commission est en attente d'une réponse argumentée pour justifier en quoi les carrières devraient être maintenues en ESA.

Réponse de la Collectivité de Corse :

L'observation de l'UNICEM PACA vient appuyer celle de ses adhérents. La réponse apportée ici tient lieu de réponse à toutes les observations déposées par les carriers de Corse (observations n°175, 278, 382, 426, 459, 701, 827, 832).
Le cas particulier de l'artificialisation des sols générée par les carrières fait l'objet d'un paragraphe spécifique du rapport en réponse aux observations : 8.2.2.3, paragraphe b.
Il y est précisé que les carrières font effectivement partie des artificialisation exclues des ESA. Les données sur les carrières existantes enregistrées dans la BDTOPO de l'IGN ont donc bien été prises en compte. Toutefois l'on constate qu'elles sont lacunaires. Aussi, des bases de données spécifiques établies par les services de l'État ont été récupérées pour combler ces lacunes à l'issue de l'enquête. Elles seront également croisées avec les observations de l'enquête pour s'assurer de leur exhaustivité et actualité, afin de les compléter le cas échéant.
S'agissant des autorisations d'exploiter en cours de validité, elles demeurent bien évidemment valides et la présente modification relative à la carte des ESA n'a aucune incidence sur elles.
La réflexion plus large sur les gisements de Corse et l'approvisionnement local pour répondre aux besoins de la filière BTP insulaire, objet du Schéma Régional des Carrières élaboré par la DREAL de Corse et qui doit également permettre de répondre aux orientations du PADDUC en matière de développement de l'économie productive et de diminution de la dépendance de l'île, pourra être intégrée lors de la révision du PADDUC.

Commentaire de la commission d'enquête
constate en premier lieu que "les carrières font effectivement partie des artificialisation exclues des ESA. "
ensuite que "des bases de données spécifiques établies par les services de l'État ont été récupérées pour combler ces lacunes à l'issue de l'enquête."
enfin que "La réflexion plus large sur les gisements de Corse et l'approvisionnement local pour répondre aux besoins de la filière BTP insulaire, objet du Schéma Régional des Carrières élaboré par la DREAL de Corse et qui doit également permettre de répondre aux orientations du PADDUC en matière de développement de l'économie productive et de diminution de la dépendance de l'île, pourra être intégrée lors de la révision du PADDUC."

Observation n°382 (Email) Par Alban STRUYVEN
Publilégal N°233
Cette observation complète la 278, elle indique:
Le PADDUC précise que les installations de stockage de déchets non dangereux peuvent déroger au principe d'inconstructibilité. Qu'en est-il des autres installations classées ? car elles aussi peuvent respecter les conditions cumulatives évoquées dans les orientations réglementaires.
Il apparait que cette dérogation ne met pas sur un pied d'égalité les activités économiques.

la commission est en attente d'une réponse à ces interrogations.

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les observations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°416 (Email) Par BRUN
Publilégal N°240
M Brun indique qu'il faut conserver la possibilité de construire sur le hameau de PADULA (dans sa totalité) et sur le village de Prunelli pour favoriser la présence d'habitants en zone de montagne. Il précise que le hameau de Padula ne comporte pas de zone agricole stratégique, qu'il n'y a pas d'agriculteur, ni aucune terre exploitée dans une quelconque activité agricole. Il souhaite qu'on supprime une partie du hameau de padula des ESA.
La commission demande au maître d'ouvrage d'apporter une réponse à M Brun.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui pointent des fragilités juridiques, que ce soit sur la forme (procédure, complétude du dossier) ou sur le fond (prise en compte des jugements et arrêts du tribunal administratif ou de la cour administrative d'appel, espaces indiqués comme erreur manifeste d'appréciation) trouvent une réponse au paragraphe 7 du rapport en réponse aux observations (lequel renvoie également en complément aux paragraphes 9 ou 11 le cas échéant)

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation interroge les enjeux de la carte des ESA et sa méthode d'élaboration ; elle questionne le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture des espaces cartographiés et la définition même qui en est donnée par le PADDUC, concernant en particulier des espaces en montagne ou des espaces en agglomération à forts enjeux de développement. Ce type de remarque fait l'objet du paragraphe 1 du rapport en réponse aux observations ainsi que du paragraphe 8.1.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°426 (Email) Par SAS SECA
Publilégal N°249 : Complément à l'observation N° 278 (149 de Publilegal) - localisation des zones ESA- observation qui en rejoint d'autres dont la N° 382.

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les observations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°459 (Email) Par SGBC - CORSOVIA - MTP
Publilégal N°276
quoique cette observation reprenne en tout ou en partie les questionnements des observations 827, 332 , 382 , 701... entre autres,
la commission reste en attente d'une réponse à chacune des questions posées dans ce courrier.

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les observations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°461 (Email) Par J Clément
Publilégal N°278
en complément de l'observation 493, le groupement de propriétaires: familles PAOLACCI, CHIODI, CLEMENT, GIORGI/GAMBOTTI, route de la pinède à Ghisonaccia indiquent que leurs parcelles se trouvent entourées de bâtis espacés de moins de 50 m dont un magasin d'alimentation, des résidences, un hôtel.
quid du risque sanitaire ? alors que la seule commune comporte 5757 ha de ESA …
sur ces questionnements la commission est en attente d'un retour de la part du porteur de projet.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation pointe « une erreur manifeste d'appréciation » pour des motifs de caractéristiques de l'espace, ou de son usage, ou de droits à bâtir ou encore d'accueil de projets publics ou d'intérêt général… Il y est répondu au paragraphe 11 du rapport en réponse aux observations.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°491 (Courrier) Par Clément Corteggiani
- Registre Solaro - Observation n°4
Constate que des zones ou se trouvent leurs installations industrielles depuis les années 80 ont été classées en ESA. la perennité de l'activité et des 70 emplois est liée au retrait des ESA non conformes aux critères PADDUC
recoupe les observations 827 / 459 / 701 etc...

Réponse de la Collectivité de Corse :
Monsieur Corteggiani pointe que les installations industrielles de la société Corse Travaux sont localisées dans les ESA et s'inquiète de la pérennité de l'entreprise.
Le rapport en réponse aux observations précise, notamment au paragraphe 3, les modalités d'application du PADDUC indiquant ainsi que ce dernier ne peut remettre en cause les installations actuelles de l'entreprise et compromettre sa pérennité, qu'elles soient ou non incluses dans les ESA.
En outre, au regard des éléments dont nous disposons, il apparaît que les installations de l'entreprise sont bien comprises dans la tache urbaine et exclues des ESA.

Commentaire de la commission d'enquête:
dont acte en remarquant cependant que la lecture fine permettant d'affirmer que les terrains sont "exclus des ESA" semble possible là où elle semble exclue dans la quasi totalité des cas.

Observation n°521 (Email) Par JEAN BERTONCINI
Publilégal N°330
Il s'agit d'une" proposition de modifications de destination d'ESA sur les communes de Lucciana/Vescovato (embouchure du GOLO) " dans la perspective de réaliser "une opération combinée touchant agriculture ,tourisme ,tous transports et énergie". L'auteur de la note préconise "le creusement d'un port moderne sur toute la surface de la section AR entre le lotissement California et le Golo, entre le rivage actuel et le canal du Fossone. La jetée pourrait occuper le rivage actuel. Ainsi, creuser un bassin d'au moins 130ha produirait 11 à 12 millions de m3 servant à créer sur les 140 ha de la section AS un grand terre-plein portuaire à l'abri de la montée de la mer et du Golo. Le surplus de déblais étant nécessaire à endiguer le Golo sur la rive Sud, à protéger le site de Mariana, et, si nécessaire la piste de Poretta. " La note indique qu'il faudrait"compenser les terres agricoles de la section AS sans apporter d'autres précisions. Cette observation qui apparait comme une contribution à une réflexion générale sur l'aménagement du territoire de la grande région Bastiaise va bien au delà du cadre de l'enquête

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte,

utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°590 (Email) Par EDF – SEI CORSE
Publilégal N°392
"Dans le cadre du projet SACOI3 qui vise à renforcer la liaison existante entre la Sardaigne, la Corse et l'Italie et à sécuriser durablement la fourniture de l'alimentation électrique en Corse, nous serons probablement amenés à créer un poste électrique de transition entre la liaison sous-terraine et la liaison aérienne sur la commune de Bonifacio. Ce poste sera situé à l'intérieur du fuseau présenté en PJ et est susceptible d'être implanté sur un ESA."
une lecture approfondie du PADDUC et notamment l'extrait du livret 4 présenté à l'enquête « ANNEXE_0_Extrait_Livret_4_p48-50.pdf », où les usages autorisés pour les ESA sont précisés :
« Ils (ESA) sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :
- (…)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris les Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux, conformément à la règlementation en vigueur et à la triple condition :
o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale,
o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
o et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.
(…) »
la commission interroge le porteur de projet pour savoir ce qui s'opposerait à l'implantation d'un poste électrique en ESA dans le respect des trois conditions précitées applicables et, de plus, qui serait amené à en estimer la pertinence pour délivrer une autorisation.

Réponse de la Collectivité de Corse :
L'observation déposée par EDF en tant que co-maître d'ouvrage du projet SACOI3 (liaison électrique internationale en renouvellement de l'installation existante, projet inscrit à la programmation pluriannuelle de l'énergie) vise à s'assurer de la possibilité d'édifier un poste électrique de transition aéro-souterraine, sur la commune de Bonifacio, au regard des dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles et de la cartographie objet de la procédure de modification en cours.
La position précise de ce poste n'est pas connue précisément à ce stade, où seul un fuseau a été identifié.
Il convient de rappeler que les dispositions réglementaires du PADDUC relatives à l'occupation des sols au sein des ESA, en vertu de l'article L.4424-11-II du CGCT, ne sont directement opposables aux

demandes d'autorisations de construire ou d'aménager qu'en l'absence de SCoT , de schéma de secteur, et de document local d'urbanisme. La commune de Bonifacio n'est pas incluse dans le périmètre d'un SCoT ni d'un schéma de secteur à ce jour, et est couverte par un PLU partiel. Il convient donc de distinguer deux cas de figures possibles :

1 - Dans le cas où le poste de transition serait finalement implanté sur une partie du territoire de la commune couverte par le PLU de la commune, le projet devra respecter les dispositions réglementaires du PLU applicables à la zone concernée, les dispositions du PADDUC applicables aux ESA ne s'appliquant pas directement à la demande d'autorisation. La collectivité de Corse ne connaissant pas ces dispositions, elles même dépendantes de la zone d'implantation, il n'est pas possible de rassurer le porteur de projet sur ce point, qui devra se rapprocher de la commune pour connaître précisément les règles applicables.

2- Dans le cas où il serait implanté dans un secteur non couvert par le PLU partiel, et au sein d'un espace cartographié en tant qu'ESA à l'issue de la modification du PADDUC en cours, les dispositions réglementaires figurant au livret IV, pages 48 à 50, rappelées dans l'observation, et qui ne sont pas modifiées par la présente procédure, seraient applicables au projet de construction. Ces dispositions permettent l'implantation de constructions nécessaires à des équipements collectifs et des services publics, ce qui est le cas d'un poste de transition électrique, sous conditions. Le maître d'ouvrage interroge en particulier la Collectivité sur le fait que l'implantation d'un poste électrique ne remette pas en cause l'exercice d'une exploitation pastorale ou agricole.

Dès lors que cette implantation ne génère pas de nuisances au-delà de l'emprise qu'elle occupe, il n'y a pas de raison qu'elle soit considérée comme incompatible avec l'exercice d'une activité agropastorale sur le reste de l'espace stratégique agricole environnant.

Il y a donc lieu de confirmer, du point de vue de la Collectivité de Corse compétente pour élaborer le PADDUC, que l'implantation de l'équipement public envisagé est bien compatible avec les dispositions du PADDUC relatives à la préservation des ESA telles que formulées en pages 48 à 50 du livret IV

Commentaire de la commission d'enquête:
dont acte

Observation n°660 (Email) Par Clara Petroni
Publilégal N°433
cette observation figure à titre individuel sur la 705
un projet consistant à implanter une ISDND sur ces parcelles permettrait de répondre aux besoins de la Corse en traitement des déchets et ainsi d'éviter de nouvelles crises dans la région. Elles constituent donc des espaces stratégiques pour le futur PPGDND.

Cette question s'apparentant à un conflit entre espaces stratégiques, la commission attend en retour la réponse de la CdC .

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation concerne un projet d'installation de stockage des déchets non dangereux (ISDND) en continuité de celle existante à Prunelli Di Fium'Orbu. La SARL STOC s'inquiète de ne pouvoir créer cette nouvelle installation du fait de la localisation des terrains concernés dans les ESA de la carte au 50 000e soumise à enquête.
Or, comme exposé dans le rapport en réponse aux observations (paragraphe 3 et 11.2) :

- d'une part, l'inscription en ESA dans les cartes du PADDUC ne s'oppose pas, même en l'absence de PLU, à la création d'ISDND explicitement visées par le PADDUC (cf. PADDUC, livret IV p. 50) ;
- d'autre part, la carte des ESA ne tient compte que des aménagements effectifs, pas des projets, y compris lorsqu'il s'agit de projets d'infrastructure envisagées par la Collectivité de Corse, compte tenu des incertitudes sur leur réalisation effective in fine au terme des études environnementales et enquêtes publiques. Pour autant, les procédures pour les mener à bien le cas échéant existent.

Cependant, dans le cas présent, la commune dispose d'un document d'urbanisme qui règlemente l'usage des sols et peut donc s'opposer à ce projet. Le cas échéant, il pourra être pris en compte lors de la révision du PLU pour mise en compatibilité avec le PADDUC.

Concernant les critères de caractérisation des ESA, ils ne sont pas mis en cause. Seul l'enclavement est pointé comme devant justifier une exclusion des ESA. Or on observe que l'espace considéré est vaste et n'est pas enclavé.

observation de la commission

dont acte

Observation n°701 (Email) Par GIOVANNETTI ZIRPOLO

Publilegal N°468

Le propriétaire des parcelles cadastrées section B 1306 - B 1310- B 1315- B 1316- B 1317 - B 2294 - B 2295 - B 1309 - B 1331 B 1330 - B 1321 - B 1320 - B 1322 - B 1311 - B 1312 - B 1314 - B 1318 - B 1319 sur la commune de BRANDO, conteste leur classement en ESA au motif que cette unité foncière constitue une zone de carrière laquelle est par nature un espace non agricole (cf. sur ce point la position des carriers). Le pétitionnaire indique de surcroit que le PADDUC "prévoit que les carrières soient exclues des espaces stratégiques agricoles." Cette observation complète les 827 / 459 / 701 / 241 / 332 etc … La demande paraissant pertinente au regard des motifs invoqués, la commission invite la Collectivité de Corse à vérifier la localisation des parcelles sus mentionnées dans la zone des ESA et si tel est le cas de lui indiquer les raisons qui pourraient faire obstacle à leur déclassement .

Réponse de la Collectivité de Corse: Voir réponse à l'observation n°332 de l'UNICEM PACA. La même réponse est apportée pour toutes les obsevrations relatives aux carrières n°: 426 ; 382 ;827 ;701 ;459 ;278 ;175

Observation n°740 (Email) Par Stephane BERTRAN

Publilegal N°507

Le camping perla di mare de Ghisonaccia demande le déclassement des ESA de ses parcelles.

Il souligne qu'il s'agit d'espaces déjà artificialisés, occupés par des bungalows, un restaurant, un espace aquatique, un SPA et du stockage de matériel.

Il souligne que ces zones n'ont pas de valeur agricole au regard de leurs occupations et donc les critères du PADDUC ne justifient pas de les classer en ESA.

En outre, le camping précise que seule cette zone peut faire l'objet d'un renforcement urbain, notamment dans le cadre du PPRi.

Enfin, il est indiqué que la commune de Ghisonaccia, dans ces observations PPA, demande le retrait de la zone des ESA .

L'observation du camping semble pertinente concernant les terrains indiqués comme artificialisés, sans valeur agricole, et identifiés par la commune comme étant à retirer des ESA. La commission

demande au maître d'ouvrage de réaliser une analyse technique de l'observation et d'apporter les arguments justifiants le classement ESA en réponse au requérant.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation fait référence à un jugement ou une procédure et demande à ce qu'elle s'applique au PADDUC. Il y est répondu au paragraphe 9 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Observation n°797 (Courrier) Par Entreprise CICO
Boite postale - courrier n°50
La commune de BORGO voit 48% de sa surface qui doit être caractérisée en ES A. Sur cette commune, les gravières de CICO (dûment autorisées mais aussi nos activités industrielles de béton, d'enrobés, de recyclage, d'enfouissement) sont entièrement incluses en ESA de même que les parcelles voisines. Très étonnant de constater donc ce classement de nos sites industriels autorisés par arrêté préfectoral par l'émetteur de cette cartographie ESA mais aussi sur les anciens bassins remis en état en eau (anciens bassins d'extraction gérés par le conservatoire du littoral) qui à ce jour servent de réserves ornithologiques pour le Conservatoire des espaces littoraux. Comment imaginer que les anciens bassins et leurs digues servent à 1' agriculture ou soient simplement à minima classées ESA ?
Sans changement profond pour certains endroits, de la part des documents d'urbanisme locaux, devons-nous donc potentiellement nous attendre à arrêter nos activités ? Devons-nous prévoir d'alimenter la région de Bastia avec des matériaux de Corse du Sud ou de Sardaigne ou du continent ? Allons-nous connaître la même crise vécue en Corse sur la gestion des déchets ménagers ?
Sur cette commune de BORGO, au simple coup d'œil, on remarque que des erreurs importantes ont été faites comme par exemple la parcelle n°2014 qui semble être un terrain militaire alors que pourtant, la cartographie la classe en ESA. On en déduit que l'autorité compétente en matière

d'urbanisme devra déclassifier ce terrain d'environ 85 hectares de la zone ESA ? conclut en disant: "Evitons de voir l'épisode « déchets corse » se reproduire."
La commission est en attente d'une réponse du porteur de projet sur l'ensemble de ces points et, en particulier, sur la question stratégique des déchets.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Cette observation de l'entreprise CICO soulève principalement deux sujets :
- la prise en compte de ses installations et exploitations dans la carte des ESA ;
- la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec le PADDUC à travers l'exemple de la commune de Borgo pour laquelle, l'entreprise considère l'exercice difficile voire impossible compte tenu des surfaces considérées et de ce qui lui semble être des erreurs de cartographie.
S'agissant des activités d'extraction de matériaux et des sites d'exploitation de l'entreprise, comme cela est indiqué au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations et en particulier pour les sites d'extraction au paragraphe 8.2.2.3.b, ce type d'artificialisation est pris en compte dans la conception de la tache urbaine et exclue de la carte des ESA du PADDUC. La Collectivité de Corse partage en effet les ambitions de l'entreprise quant à l'approvisionnement de la filière BTP insulaire par des matériaux locaux afin de réduire le plus possible sa dépendance à des approvisionnements extérieurs, comme cela apparaît d'ailleurs dans les orientations du PADDUC ; elle n'a donc pas l'intention de mettre un terme à ces activités comme le craint l'entreprise.
Toutefois, les données sur l'occupation des sols sont malheureusement lacunaires et il apparaît que certaines installations comme celles de l'entreprise CICO ne soient pas toujours prises en compte dans leur totalité. L'enquête publique permettra de tenir compte de ces lacunes. (voir également réponse à l'observation n° 332 de l'UNICEM PACA). En outre, les autorisations d'exploitation ainsi que les autorisations d'urbanisme antérieures au PADDUC ou à son actuelle modification ne peuvent être remises en cause a posteriori par l'application du PADDUC.
Il convient néanmoins de rappeler que compte tenu de son échelle et de son objet, mais aussi du délai d'élaboration, le PADDUC comportera inévitablement toujours des lacunes au regard de l'occupation des sols actuelle du territoire. Cependant cela n'a aucune incidence sur les occupations et activités non enregistrées, ainsi que sur les autorisations déjà délivrées et purgées de recours qui pourront être mises en œuvre indépendamment du PADDUC. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations précise la méthode d'élaboration de la carte des ESA et ses limites.
En outre, il rappelle de manière détaillée et illustrée à travers quelques cas pratiques, les modalités d'application du PADDUC, notamment à travers les documents locaux d'urbanisme, ce qui apportera un éclairage au 2e sujet de préoccupation de l'entreprise.
Il est ainsi rappelé que les documents locaux d'urbanisme sont tenus à une obligation de compatibilité avec le PADDUC dans un délai de 3 ans après son approbation (soit novembre 2018), et que cette compatibilité ne consiste pas en un zoom des cartes du PADDUC, comme. Les surfaces d'ESA affectées aux communes, qui semblent inquiéter l'entreprise CICO, le sont à titre indicatif et non impératif. Le paragraphe 3, complété des paragraphes 4 et 5 illustrent ce qu'implique le rapport de compatibilité et les marges de manœuvre qu'il admet pour les communes.
Il paraît toutefois évident que plus les collectivités locales tardent à mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC, au-delà du délai que leur accorde le code de l'urbanisme, plus il leur sera difficile d'y parvenir, puisque les phénomènes d'étalement urbain et d'urbanisation déstructurée à l'œuvre avant le PADDUC, et contre lesquels la Collectivité de Corse a entendu lutter avec l'adoption de ce Plan, se poursuivent et accroissent donc l'écart avec les objectifs fixés par le PADDUC.

Commentaire de la commission d'enquête:
dont acte et voir par ailleurs pour ce qui concerne les carrières.

Observation n°845 (Courrier) Par SARL STOC
Courrier boite postale n°81
Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux, dite« STOC2 », et la carrière alluvionnaire exploitée par la société Dani, toutes deux situées à Prunelli di Fium'Orbo, sont classés en tant qu'espaces stratégiques agricoles. Il s'agit de quatre parcelles portant les numéros 127, 128, 129 et 575.
voir observation 705
la commission est en attente d'une analyse en retour de cette demande

Réponse de la Collectivité de Corse: Cf. réponse à l'observation n°660

Observation n°935 (Courrier) Par Mme Retali pour le collectif Per a Pieve di Lota
PUBLILEGAL Email arrivé hors délai
Nous avons reçu un mail notifiant la non réception de notre contribution en raison d'un dépassement de l'horaire de fermeture de l'enquête publique relative au PADDUC.
Nous attirons votre attention sur le fait que l'arrêté, que nous produisons en PJ, ne donne pas de précision quant à l'horaire de dépôt maximal par voie électronique quelle qu'en soit la voie (registre dématérialisé en ligne ou message électronique). Il nous semble en outre envisageable qu'un courriel puisse être assimilé à un courrier par voie postale pour lequel la date fait foi sans contrainte d'horaire.
Il est pertinent de prendre en charge cette demande: cette observation concerne l'observation 936 traitée par ailleurs.

Réponse de la Collectivité de Corse :
Le collectif Per A Pieve di Lotta signale avoir reçu un accusé de réception de son observation lui disant qu'elle n'a pu être enregistrée suite à la clôture du registre.
Cependant, celle-ci a pu être enregistrée sous le numéro n°936 et fait ainsi l'objet d'une Réponse de la Collectivité de Corse (cf. observation n°936).

Commentaire de la commission d'enquête:
dont acte et voir le rapport sur ce point

Observation n°1034 (Courrier) Par Guillaume Filippi
Registre de Linguizzetta p 21

Parcelles 651, 648, 649, 654 et 657 situées à Linguizetta, appartenant à M Filippi, propriétaire du camping les Eucalyptus.
Dans son dossier , M Filippi :
- localise précisément ses parcelles
- indique que ces parcelles sont classée en zone UL et Nt du PLU
- s'inquiète de l'avenir de son exploitation , car il rappelle que la réglementation hôtelière impose à un établissement de plein air de se situer en zone naturelle ou constructible
- montre que le classement ESA est injustifié au regard de l'étude SODETEG de 1979-1982 , qui ne fait pas apparaître de potentialité agricole en ces lieux
- il indique que les aires naturelles qui font parties des espaces artificialisés de l'approche géomatique n'ont pas été pris en compte dans cette carte

- il indique aussi que le Camping la Morsetta , situé à Calenzana, a bénéficie de cette correction, carte à l'appui (comparaison entre les cartes ESA 2020 et 2015).

Les arguments avancés par M Filippi, semblent être très pertinents, notamment au sujet de l'approche géomatique et de la correction apportée entre les 2 cartes au sujet du camping Morsetta. La commission demande au maître d'ouvrage d'analyser finement ces arguments et d'apporter une réponse technique détaillée en retour.

Réponse de la Collectivité de Corse:
La quasi-totalité des observations révèle, soit directement, soit indirectement, une problématique de compréhension du dossier d'enquête : objet de la modification, méthode d'élaboration de la carte, utilisation et effets des cartes dans les communes dépourvues de document d'urbanisme et dans celles qui en sont pourvues, avis des PPA joints au dossier…. La recherche de parcelles sur la carte des ESA au 50 000e pour en connaître « le classement », qui revient assez souvent, ou de manière plus générale, les observations à l'échelle parcellaire sont révélatrices d'une méconnaissance de la portée du PADDUC et de la carte des ESA, et d'une incompréhension de ses effets. Le paragraphe 3 du rapport en réponse aux observations a été rédigé de manière à apporter un éclairage le plus complet possible sur ces sujets.

S'agissant de la demande de prise en compte des zones constructibles du document d'urbanisme de la commune, une réponse est apportée au paragraphe 5 du rapport en réponse aux observations.

Les observations comme celle-ci qui, soit remettent en cause les critères d'identification des ESA, soit considèrent que la cartographie soumise à enquête publique ne correspond pas à ces critères, trouvent une réponse au paragraphe 8 du rapport en réponse aux observations.

Cette observation relève en particulier d'éléments pouvant entrer en compte dans l'actualisation de la tache urbaine. Il y est répondu au paragraphe 8.2.2 du rapport en réponse aux observations et les éléments de définition de la tache urbaine sont rappelés au paragraphe 3 de ce même rapport.

Commentaire de la commission d'enquête:
La réponse stéréotypée et générique du maître d'ouvrage ne tenant pas compte des éléments factuels de l'observation, la commission ne peut individualiser son avis et ne peut que renvoyer le lecteur à ses conclusions motivées, obligatoirement générales.

Enquête publique du 10 février au 13 mars 2020 relative à la modification n°1 du PADDUC concernant l'adoption d'une carte des espaces stratégiques agricoles suite aux contentieux ayant entrainé l'annulation de celle approuvée en 2015.

RAPPORT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSION SUR L'ENQUETE PUBLIQUE SUSVISEE

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 5

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE 9

2.1 Le choix de la durée d'enquête 9

2.2 Le choix de la période 9

2.3 Le choix des lieux de permanence de l'enquête : 10

2.4 La participation à l'enquête publique 11

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE 12

3.1 la méthode d'établissement de la carte 12

3.1.1 Méthode de cartographie 12

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques 21

3.2 Modalités d'application du PADDUC et effets de la carte 24

3.2.1 Cadre général 24

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) 26

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme 32

3.3 Compréhension des avis PPA joints au dossier d'enquête 45

3.4 Se situer sur la carte 46

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 47

4.1 De manière générale 47

4.2 Le cas des propositions établies sur la base d'expertises agricoles ou DOCOBAS 51

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS 53

5.1 Des documents d'urbanisme peu nombreux, anciens et surdimensionnés ... 53

5.2 C'est aux documents locaux d'urbanisme de tenir compte du PADDUC dans un rapport de compatibilité 58

5.3 Spécificités de la planification urbaine en Corse 59

5.4 Demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables 60

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS 61

6.1 Les difficultés à prendre en compte les autorisations d'urbanisme dans la cartographie régionale des ESA 61

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement. *61*

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation *62*

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs *62*

6.2 Un ESA ne remet pas en cause une autorisation d'urbanisme devenue définitive 63

6.3 La prise en compte des autorisations d'urbanisme reste possible dans le document local d'urbanisme 63

6.4 Sur les démarches ne constituant pas des autorisations d'urbanisme 64

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif *64*

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir *64*

6.5 Sur les jugements « s'imposant » au PADDUC 65

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES 66

7.1 Sur l'allégation d'un vice de forme affectant la procédure 66

7.1.1 Dossier incomplet *66*

7.1.2 Procédure non adaptée *66*

7.2 Sur le Fond : la prise en compte des erreurs manifestes d'appréciation identifiées par le Tribunal administratif de Bastia 68

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri 68

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type *72*

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi *73*

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle *73*

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie *74*

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE 75

8.1 Les demandes de modification des critères 75

8.2 Les demandes de modification de la méthode d'application des critères pour l'établissement de la carte 77

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique *77*

8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation *84*

8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères *89*

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES 90

9.1 S'agissant des jugements relatifs au PADDUC 90

9.2 S'agissant d'autres jugements et procédures 93

9.2.1 Sans lien avec le PADDUC *93*

9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC *94*

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE 96

10.1 Concernant l'efficacité du dispositif ESA 96

10.2 concernant la vocation urbaine d'espaces plats en zone agglomérée à enjeux de développement 98

10.3 Concernant le retard dans l'application des dispositions du PADDUC et ses effets 100

10.4 Concernant la prise en compte des contributions et avis des PPA 102

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION » 102

11.1 compte tenu de droits à bâtir considérés comme acquis 102

11.2 En raison de projets d'infrastructure et d'équipement public ou d'intérêt général 108

11.3 En raison de l'absence d'espaces actuellement cultivés 109

11.4 En raison de l'intégration *a contrario* d'anciennes surfaces cultivés 110

11.5 En raison de la non prise en compte de parcours boisés a fort potentiel et de faible pente 111

12 ANNEXES 112

12.1 annexe 1 : étude relative à la plaine d'I Peri 112

12.2 Annexe 2 : réponse aux observations individuelles 112

1 INTRODUCTION

En application de l'article L.4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le PADDUC « *définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. [...]*

Il définit les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent et il détermine notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.»

L'article L. 4424-11-II de ce même Code prévoit que le PADDUC « *peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

À partir des éléments du diagnostic territorial qui constatait que la progression de l'urbanisation et la dispersion des constructions plus ou moins désordonnée affectait particulièrement les terres à potentialités agricoles, conduisant à un risque de disparition du potentiel productif de la Corse à relativement court terme, et sur la base des orientations du projet de société, l'Assemblée de Corse a décidé, entre 2012 et 2015, de recourir à l'habilitation conférée par l'article L.4424-11-II pour identifier des espaces stratégiques au regard des enjeux de préservation de la potentialité agricole, et de développement de la production. Comme l'expose plus en détail le paragraphe 3 de ce rapport, ces espaces ont été définis par des critères de potentialité agronomique et de cultivabilité ou par la possibilité d'irrigation et la cultivabilité. Ils ont également fait l'objet d'une représentation cartographique à l'échelle du 1/50 000, dont les modalités d'élaboration sont précisées dans les pièces écrites du PADDUC et rappelées au paragraphe 3 de ce rapport.

Cette définition des espaces stratégiques agricoles et leur représentation graphique produisent des effets directs sur les conditions de délivrance des autorisations d'urbanisme en l'absence de document de planification de portée inférieure (SCoT, PLUi, PLU, carte communale).

Les collectivités chargées de l'élaboration des documents de portée inférieure établissent leurs propres cartographies, objectifs, orientations, et règlements (par exemple, des zonages et un règlement d'urbanisme pour ce qui concerne les PLU),

dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, également expliqué et illustré au paragraphe 3 de ce rapport. En résumé, la cartographie des ESA du PADDUC et les dispositions réglementaires qui y sont associées ne produisent pas d'effet sur les délivrances d'autorisation d'urbanisme sur les communes couvertes par un SCoT ou un document local d'urbanisme.

Le PADDUC, approuvé en octobre 2015, est entré en vigueur le 25 novembre 2015, et a fait l'objet d'un certain nombre de procédures contentieuses de la part de particuliers, collectivités, associations, entreprises, la plupart motivées par le fait que les requérants pensaient subir un préjudice du fait des cartographies du PADDUC et notamment celles des ESA, et ce alors même que ces cartographies ne produisaient d'effet direct que dans un nombre de cas limité.

Certains contentieux ont abouti à l'annulation totale par le Tribunal Administratif de Bastia de la cartographie des ESA intégrée au document approuvé fin 2015, pour des motifs de forme, suite à une irrégularité constatée durant l'enquête publique (illégalité dite externe). La Collectivité de Corse n'a pas fait appel de ces jugements et a décidé de rétablir l'intégrité du document de planification au moyen de la procédure de modification, qui est parue adaptée considérant qu'en annulant la seule carte des ESA, le TA de Bastia a par la même reconnu que la disparition de cette carte n'affectait pas l'économie générale du PADDUC, et qu'il devait donc en être de même de son « rétablissement ». L'objet de la modification n°1 du PADDUC porte donc de manière exclusive sur l'établissement d'une cartographie des espaces stratégiques agricoles.

D'autres jugements du tribunal administratif ont motivé l'annulation partielle de la représentation des ESA pour des motifs de fond, sur des secteurs des communes de Calvi et Peri. Ces jugements ont été contestés en appel par la Collectivité de Corse. La Cour Administrative d'Appel de Marseille, partant du constat de l'annulation totale de la carte des ESA pour motif de forme, devenue définitive du fait de l'absence de recours de la Collectivité de Corse, a prononcé un non-lieu à statuer, rejetant les différents recours. En conséquence, les questions de fond qui avaient été soulevées par les deux jugements en question n'ont pas été arbitrées en appel.

L'ensemble des autres procédures contentieuses engagées contre le PADDUC se sont soldées par des décisions à l'avantage de la Collectivité de Corse, les juridictions administratives confirmant systématiquement, non seulement la légitimité de la Collectivité à définir les espaces cartographiés, les échelles de cartographie, le respect du principe de libre administration des collectivités, ou encore du principe d'équilibre et rejetant les allégations d'erreur d'appréciation sur les différents cas de figure examinés (à l'exclusion des deux précités sur un secteur de Calvi et d'I Peri).

Au moment d'engager l'élaboration de la carte des ESA en vue de son intégration au PADDUC, la Collectivité de Corse s'est donc trouvée totalement confortée sur le fait que le contenu de la cartographie de 2015 était globalement très pertinent et que les motivations qui avaient présidé à l'identification des différents espaces étaient particulièrement robustes.

Les principes et la méthode d'élaboration du dossier de modification, incluant notamment les modalités d'association des personnes publiques, tels que fixés par délibération de l'Assemblée de Corse, ont donc visé exclusivement à une mise à jour des informations permettant l'identification des espaces stratégiques agricoles (notamment du fait de la progression de l'urbanisation depuis la date à laquelle avait été établie la donnée utilisée pour la représentation cartographique de 2015), ainsi que, le cas échéant, le recensement d'éventuelles erreurs qui n'auraient pas été constatées à l'occasion de cette mise à jour, en plus de celles pointées sur les communes de Calvi et d'I Peri par les jugements les concernant.

Il était donc exclu d'apporter quelque modification que ce soit aux critères de définition des espaces stratégiques agricoles et aux modalités techniques de leur représentation cartographique, et ceci pour deux raisons :

- La première d'ordre juridique : la procédure de modification, dans le cadre de laquelle s'inscrit la présente procédure, cation ne doit en aucun cas porter atteinte à l'économie générale du PADDUC (seule la procédure de révision permettant de telles modifications) ;
- La deuxième d'ordre politique : la volonté assumée de s'inscrire dans le respect total de la notion d'ESA telle que définie dans le PADDUC voté en 2015 (volonté au demeurant confortée par la teneur des jugements rendus par les juridictions administratives) ;

Dans le cadre de la procédure de modification dont s'agit, l'élaboration du dossier de modification a inclus une large phase de concertation avec les collectivités locales.

Cette phase de concertation avait pour objectif d'actualiser les informations disponibles concernant l'urbanisation, de manière à limiter le plus possible les risques d'erreur d'appréciation.

A l'occasion de cette phase, certaines communes ont pu se méprendre sur la portée et la finalité de l'exercice, et ont considéré que la modification pouvait être l'occasion de réexaminer les critères de définition des ESA, de revoir le principe d'assignation d'une vocation agricole à ces espaces, ou encore de procéder à des adaptations des cartographies « à dessein », c'est-à-dire pour éviter de compromettre la réalisation d'un projet non agricole qui leur paraissait opportun.

Pour les motifs évoqués précédemment, la Collectivité n'a évidemment pas retenu ces propositions dans le projet de cartographie qu'elle a établi, et qu'elle a ensuite soumis pour avis aux PPA. Certains des avis de personnes publiques rendus au moment de la consultation formelle et joints au dossier d'enquête témoignent d'une déception de certains maires, qui considèrent, à tort, qu'il n'a pas été tenu compte de leur contribution. Il importe donc de rappeler dès l'introduction de ce mémoire que le fait de tenir compte d'une contribution ne consiste pas à accepter une demande, dès lors que celle-ci n'est pas cohérente ou compatible avec les principes fixés par le PADDUC en 2015, confirmés ou largement validés en juillet 2018 par les juridictions

administratives, ou que ladite demande dépasse le cadre de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'enquête publique a permis de recueillir des avis relatifs à des situations individuelles relevant de deux grandes catégories :

- Les doléances de propriétaires privés contestant que leur bien immobilier ait une vocation agricole ;
- Les doléances de collectivités contestent cette vocation agricole à une échelle plus large, par exemple celle d'un secteur du territoire communal.

Ces deux grandes familles d'observations nous livrent des enseignements importants qu'il nous semble important de bien mettre en évidence, avant d'apporter des réponses circonstanciées dans les pages qui suivent :

- La valeur vénale du foncier constructible, dans un contexte insulaire marqué par des phénomènes objectifs de hausse drastique des prix du foncier et de l'immobilier, est un facteur puissant d'incitation à contester la vocation agricole d'un terrain : c'est le phénomène contraire qui aurait été étonnant. La rareté des documents de planification locaux et lorsqu'ils existent, leur propension à quelquefois avoir une approche extensive des possibilités de construction, ont abouti à la généralisation d'un système dans lequel chacun croit de bonne foi avoir un « droit à construire », alors que l'inconstructibilité reste la règle et la constructibilité l'exception ;
- Le fait que la grande majorité des observations formulées dans le cadre d'une procédure relative au PADDUC porte sur des questions de constructibilité parcellaire est révélateur des carences de l'île en matière de planification locale de l'urbanisme. Ces questions ont en effet vocation à être réglées à l'échelle du PLU ou du PLUI. L'absence quasi-générale de tels documents provoque un report des attentes sur le PADDUC, en méconnaissance de la portée et des effets d'un tel document. Le PADDUC est ainsi perçu à tort, par les citoyens voire par des élus, comme le document fixant les possibilités de construire y compris dans le détail. Or, les usages du sol à la parcelle ont vocation à être réglés à l'échelle, non du PADDUC, mais des documents d'urbanisme locaux.

Ces points étant rappelés, les éléments ci-après sont organisés de manière à répondre le plus efficacement possible au PV de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête.

Ils reprennent, dans le même ordre, les différents thèmes identifiés, en les détaillant de manière à traiter dans leur diversité les observations formulées, lesquelles font l'objet de réponses particulières en annexe 2 de ce rapport, chaque fois que cela est possible, par renvoi exprès au(x) paragraphe(s) du rapport qui apporte(nt) l'éclairage sur le ou les sujets évoqués.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

La commission d'enquête porte à notre connaissance quelques observations qui questionnent l'organisation générale de l'enquête publique, en particulier :

Le choix de la durée d'enquête ;

Le choix de la période ;

Le choix des lieux de permanence de l'enquête ;

La participation à l'enquête.

2.1 LE CHOIX DE LA DUREE D'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 10 février au 13 mars 2020 sur l'ensemble du territoire insulaire, à travers des permanences réparties sur le territoire, ainsi qu'une boîte mail dédiée et un registre en ligne. Il n'est pas rappelé ici les modalités de cette enquête qui sont précisées dans l'avis d'enquête publique du dossier.

Ainsi, la durée de cette enquête a été de 32 jours, ce qui d'une part, répond aux obligations légales (un mois *minimum*) et d'autre part, est apparu comme suffisant pour permettre le recueil des observations du public au regard de l'objet limité de la modification portant exclusivement sur la carte des ESA, et en comparaison de l'enquête publique de 2015 qui concernait tout le PADDUC et avait duré deux mois.

2.2 LE CHOIX DE LA PERIODE

Certaines observations demandent pourquoi l'enquête s'est tenue près de deux ans après le jugement du Tribunal Administratif de Bastia ayant annulé la carte des ESA approuvée en 2015, et pourquoi s'est-elle tenue pendant la campagne électorale des municipales 2020.

Comme cela est exposé de manière plus détaillée au paragraphe 3.1 relatif à la méthode d'établissement de la carte et en particulier au paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques, l'enquête a été précédée, de juillet à octobre 2019, de la consultation des personnes publiques associées, pour recueillir leur avis sur le projet de carte soumis à enquête et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles avaient également été saisies auparavant entre octobre 2018 et février 2019 pour contribuer à l'élaboration de la carte dans le but de palier le plus possible les lacunes des bases de données régionales en matière d'urbanisation, afin de sécuriser la prochaine carte. Chaque phase de consultation a été évidemment suivie d'un temps d'analyse des contributions.

De même, des débats à l'Assemblée de Corse, consultée deux fois, à la Chambre des Territoires, les nombreuses questions orales en début de session, des réunions avec les associations de maires et celles de l'environnement ont permis, courant 2018 et

2019, aux responsables politiques et aux associations de réfléchir et préparer leurs réponses au dossier d'enquête.

Ce calendrier préalable à l'enquête publique a donc été de nature à préparer les échanges entre l'ensemble du public et la commission d'enquête, entre le 10 février et 13 mars 2020.

Combiné aux délais légaux de publicité, il a amené l'enquête aux portes des élections municipales de 2020.

Considérant l'objet de l'enquête, celle-ci étant territoriale, la campagne électorale des municipales n'avait pas à faire obstacle à sa tenue.

La date de début de l'enquête n'a donc pas été décalée après les élections municipales. En effet, il s'agissait tout d'abord d'éviter de perdre du temps pour restituer une carte des espaces agricoles à protéger de l'urbanisation croissante, mais aussi d'éviter une approbation du rapport impossible pendant la période de réserve relative aux élections territoriales prévue en mars 2021 (six mois avant les élections).

Ainsi, la fenêtre de temps retenue pour le déroulement de l'enquête apparaît comme opportune, voire la seule possible eu égard aux contraintes et exigences ci-dessus rappelées.

2.3 LE CHOIX DES LIEUX DE PERMANENCE DE L'ENQUETE :

Concernant les lieux de permanence de l'enquête, ils ont été choisis en poursuivant deux objectifs :

- Mailler le territoire régional de sorte que toute personne habitant en Corse soit à une distance raisonnable d'un lieu de permanence ;
- Être au plus près des enjeux agricoles eu égard à l'objet de l'enquête.

Ainsi, à partir d'une liste de sites potentiels, diverses communes et communautés de communes ont été contactées pour discuter de la disponibilité de leurs locaux et de leur matériel en vue de la tenue de l'enquête publique ou de leur aide pour surveiller le dossier et le registre, et envoyer des copies régulières de ce dernier. Cela a conduit à écarter certains sites initialement pressentis faute de disponibilité (manque de place, travaux en cours…).

Il a donc été choisi :

- pour le Valincu, Vighjaneddu ;
- pour l'Extrême Sud et l'Alta Rocca, Sotta et Livia ;
- pour la région d'Aiacciu, Afà ;
- pour la côte orientale, Linguizzetta et Sularu ;
- pour la Balagne, Calinzana et Belguddè ;
- pour la région de Bastia, Lucciana ;

- Pour le Nebbiu et la Conca d'Oru, Patrimoniu ;
- Pour le Cap Corse, Luri ;
- Pour le centre corse, Francardu et Riventosa ;
- Pour l'Ouest Corse (Liamone, Spelunca), Christinacce.

Les communes d'Afà et de Lucciana, ont ainsi été préférées aux communes d'Aiacciu et Bastia, compte tenu de leur position géographique par rapport à ces bassins de vie et de la prégnance des enjeux agricoles, comparativement plus importants qu'à Aiacciu et Bastia.

2.4 LA PARTICIPATION A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite aux phases de consultation des personnes publiques, toute personne publique ou privée a été invitée à participer à cette consultation.

Ces personnes ont été informées grâce à la publication de l'avis d'enquête :

- Dans deux journaux différents, à 15 jours puis à une semaine du démarrage de l'enquête et une semaine après le début de l'enquête (soit une fois de plus que ne le prévoient les textes)
- Sur le site officiel de la Collectivité (site dont les visites sont très nombreuses) et via le profil de la Collectivité de Corse sur les réseaux sociaux tels que Facebook ;
- Sur les lieux de permanence de l'enquête ;
- Dans les préfectures et sous-préfectures.

En outre, la Collectivité a sollicité toutes les communes de Corse pour qu'elles procèdent à l'affichage de l'avis qu'elle leur a transmis.

Aussi, la communication relative à l'enquête a été au-delà de ce qu'impose la législation et l'information générale a donc pu très largement circuler.

Il est à noter, d'ailleurs que :

- le nombre d'observations recueillies (près de 1000 observations) ;
- la nombre important de visites du site internet de la Collectivité de Corse pendant l'enquête (avec un bandeau jaune très remarqué en page d'accueil du site annonçant l'enquête et donnant accès au dossier d'enquête), bien supérieur aux périodes « normales » ;
- le nombre de visites sur le site dédié à l'enquête (site du registre en ligne abritant le dossier d'enquête numérique, plus de 6000 visites sur le dossier) ;

démontrent que l'échange a bien eu lieu.

En effet, à titre d'exemple, le nombre de visites sur le site du registre en ligne, ainsi que le nombre d'observations total, ne sont que faiblement inférieurs à l'enquête de 2015 qui avait pourtant porté sur tout le PADDUC tandis que celle-ci n'a porté que

sur la carte représentant les ESA, et qui avait vraisemblablement donné satisfaction quant à l'information et la participation du public : près de 6400 visites contre environ 7500 en 2015, près de 1000 observations auxquelles s'ajoutent les 100 avis préalables des PPA (qui n'existaient pas en 2015) contre 1133 en 2015.

En outre, si les premières observations ont mis en avant que les dossiers en téléchargement étaient lourds et par conséquent longs à télécharger, la Collectivité de Corse s'est montrée réactive en décomposant les dossiers et en allégeant les fichiers pour améliorer l'accès au dossier dès la première semaine d'enquête sans pour autant altérer la qualité des cartes, cruciale pour le bon accès à l'information.

3 COMPREHENSION DU DOSSIER D'ENQUETE

3.1 LA METHODE D'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

3.1.1 Méthode de cartographie

3.1.1.1 Définition des ESA

Les espaces stratégiques agricoles sont définis sur le fondement de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales [1] et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PADDUC en matière de développement d'une agriculture productive et de préservation des espaces qui permettraient d'assoir ce développement, en particulier l'orientation stratégique n°14 :

« Conformément aux orientations du 26 juillet 2012, à la délibération du 8 novembre 2013 de l'Assemblée de Corse et des prérogatives du PADDUC en termes de planification, d'aménagement et de développement durable ;

Compte tenu du projet du PADDUC de doubler la production agricole et sylvicole à 30 ans, au vu de la rareté du foncier agricole et notamment cultivable, au vu des évolutions de l'étalement urbain, entre pression foncière et sous mobilisation ;

Les objectifs à retenir en matière de préservation du potentiel productif sont les suivants :

- ***protéger et maintenir les terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement[2], au titre des espaces stratégiques, soit a minima 105 000 ha ;***
- *maintenir et favoriser la reconquête des espaces pastoraux, complémentaires du capital agricole productif, au titre des lois « Montagne » et « Littoral » ;*
- *protéger les espaces naturels et forestiers, au titre des lois « Montagne » et « Littoral ».*

[1] « *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse* ».

[2] Sources SODETEG + GéODARC + OEHC

Cet extrait du PADD permet également de rappeler qu'au-delà des Espaces Stratégiques Agricoles, le PADDUC vise aussi la préservation d'autres espaces agricoles, pastoraux, naturels ou forestiers, afin de valoriser les potentiels productifs de l'île.

Ce PADD, adopté en 2013, puis approuvé et entré en vigueur avec l'ensemble du PADDUC en novembre 2015, fonde les dispositions adoptées par ailleurs dans le PADDUC et le schéma d'aménagement territorial. Il constitue le fondement politique du PADDUC. Il demeure aujourd'hui inchangé car les divers contentieux relatifs au PADDUC n'y ont porté aucune atteinte.

Aux termes du PADD, les ESA recouvrent donc :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale ;*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

Les livrets III - Schéma d'Aménagement Territorial et IV - Orientations règlementaires du PADDUC reprennent également ces critères.

Par exemple, l'extrait du Livret IV - Orientations règlementaires (p. 48) repris dans le dossier d'enquête publique (Annexe 0) rappelle que :

Identification, localisation et délimitation

SUR LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DES TERRITOIRES :	
Espaces Stratégiques Agricoles	Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants : ▪ Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ; ou ▪ Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation. Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B

3.1.1.2 *Méthode d'élaboration de la carte*

a) Une élaboration concertée

L'élaboration de la cartographie des ESA (mais également celle des autres espaces agricoles, naturels, sylvicoles, etc.) à partir des études disponibles a été travaillée, discutée puis validée à l'issue de 3 comités techniques[3], de visites de terrain et 2 comités de pilotage[4] s'étant tenus de mars à juillet 2014.

[3] Comité technique composé de techniciens de : ODARC, OEHC, OEC, Chambre d'agriculture 2A, Chambre d'agriculture 2B, ONF, CRPF, DDTM 2A, DDTM 2B, DREAL, DRAFF.

[4] Comité de pilotage composé de : M. le Préfet de Corse ; M. le Préfet de Haute-Corse ; Le Président de l'ODARC ; La Présidente de l'OEHC ; Le Président de l'OEC ; La Présidente de l'Association des maires de la Corse-du-Sud ; Le

b) *Fondée sur des données de référence*

Le Livret IV - Orientations Règlementaires du PADDUC (p. 145) explicite, dans son chapitre intitulé « *Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles* » la nomenclature et les différentes sources retenues pour la transcription cartographique des ESA, rappelées ci-après.

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

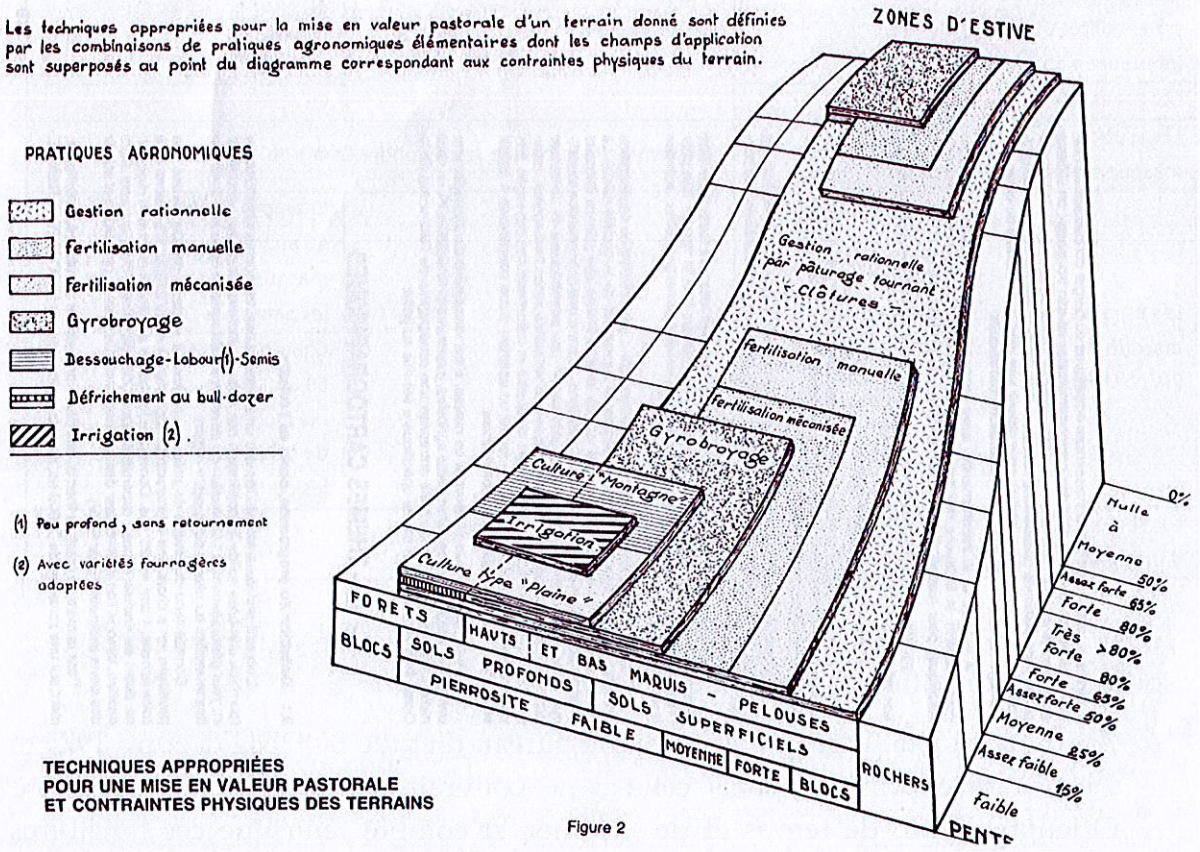
- Ainsi, afin de repérer les espaces cultivables à potentialité agropastorales, trois sources d'informations ont été mobilisées :
  - À titre principal, l'étude établie par le bureau d'étude SODETEG entre 1975 et 1981, à titre principal mais celle-ci ne couvrait pas le Niolu et la Plaine Orientale, faute de temps et de moyens, et compte tenu que ces territoires faisaient déjà l'objet d'une reprise agricole ;
  - Le référentiel pédologique approfondi pour compléter les données en plaine orientale (information disponibles que dans certaines plaines de Corse) ;
  - L'inventaire Forestier National (IFN) pour compléter les données sur le Niolu et les coteaux de Plaine Orientale non couvert par les deux données précédentes.

La première source mentionnée est l'étude « ÉLÉMENTS POUR UN ZONAGE AGRO-SYLVO-PASTORAL (ZASP) DE LA CORSE » dite étude « SODETEG » car

---

Président de l'association des maires de la Haute-Corse ; Le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de la Corse ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud ; Le Président et les représentants de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse ; Le Président du Parc Régional Naturel de la Corse ou son représentant ; Le Président et les représentants du Centre Régional de la Propriété Forestière ; La Présidente de l'Association U Levante ; Le Président de l'Association U Polpu ; Les membres du Comité Stratégique PADDUC ; Le représentant de la DRAAF ; Le représentant de la DDTM de la Corse-du-Sud ; Le représentant de la DDTM de la Haute-Corse ; Le représentant de la DREAL.

réalisée par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) à la demande de la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement de l'Espace Naturel Méditerranéen. Cette étude cartographique réalisée entre 1975 et 1981 au niveau régional est basée sur l'analyse de la potentialité agro-pastorale et forestière des sols de l'île par l'inventaire et la compilation des éléments de pédologie, de déclivité, de couvert végétal (structure, espèce dominante...), de stock semencier, etc., ces éléments étant repris dans le schéma et le tableau ci-après (extrait de la notice méthodologique de l'étude SODETEG, p. 20) :



TECHNIQUES APPROPRIÉES POUR UNE MISE EN VALEUR PASTORALE ET CONTRAINTES PHYSIQUES DES TERRAINS

Figure 2

TABLEAU I
Éléments pour un zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse : Clé de cartographie

Recouvrement des ligneux hauts	Contraintes à la mécanisation	Unités cartographiques	Sigles	(voir la légende)
50-100 %	Quelconques	Forêts denses ou assez claires.....	XY 1,2	Espace forestier actuel
25-50 %	Fortes	Forêts claires ± embroussaillées.....	XY 3,6,7,9	
	Faibles	absence de strate herbacée.....	XY 6	
		présence d'une strate herbacée .	PB 1→4	Espace pastoral améliorable (sylvo-pastoral)
5-25 %	Faibles	Zones aménageables en pré-bois...		
	Très faibles	Haies, parcelles cultivables, bocage	CPB 1→4	
0- 5 %	Fortes	Maquis et landes avec ou sans régénération forestière	m, m' H M, M' AS	Espace de réserve
	Fortes			
	Faibles	Zones pastorales améliorables sans labour	P 1→4	Espace pastoral améliorable
	Très faibles	Zones éventuellement labourables.....	CP 1→4	
		Zones actuellement cultivées	C,j,v,V	Espace agricole actuel
Zones à végétation très claire ou nulle : R, r, s, e, E, et zones urbanisées			U,u	Éléments complémentaires

Extrait de la méthode SODETEG : travaux de cartographie et de terrain à partir d'analyse de la profondeur du sol, la pierrosité, la pente, le stock semencier, etc.

Ces éléments recueillis *in situ*, ont été retranscrits sous forme d'espaces sur une cartographie à l'échelle 1/25000.

Ont ainsi été répertoriés par cette étude :

- **L'espace pastoral améliorable** qui se distingue notamment par son ouverture (végétation ligneuse haute faible ou absente), des capacités de production fourragère avec une faible pierrosité de surface et une pente globalement inférieure à 50% permettant la mécanisation, et qui fait l'objet d'une classification au regard du potentiel de production fourragère et du caractère cultivable ;
- L'espace forestier actuel ;
- L'espace de réserve, il s'agit de parcours décrits comme difficiles à aménager, pouvant évoluer vers la forêt ou être reboisés qui affichent diverses contraintes à la mécanisation telles que la pente ou la pierrosité mais un faible niveau de recouvrement par la végétation ligneuse haute ;
- **L'espace agricole actuel** qui recouvre les zones alors cultivées : cultures herbacées, jardins, vignes et vergers ;
- Des éléments dits complémentaires, où l'on retrouve les espaces non exploitables : sols nus érodés, rochers, plans d'eau, marais et zones humides, espaces alors urbanisés.

Parmi ces espaces, les catégories retenues pour les ESA sont :

- L'espace pastoral améliorable cultivable ;
- L'espace pastoral améliorable à forte et très forte potentialité, sans recouvrement de ligneux (ou faible) et dont la pente est inférieure à 15%, obtenu par recoupement de l'espace pastoral améliorable avec le modèle numérique de terrain de l'IGN ;[5]
- L'espace agricole actuel (soit les zones cultivées autour des années 80).

Cette cartographie des potentialités agro-sylvo-pastorales de la Corse ne couvrant pas les secteurs de la Plaine Orientale et du Niolu, les ESA de ces zones sont, eux, issus de la consolidation des données du Registre Pédologique Approfondi (RPA – GéODARC), de l'Inventaire Forestier National (IFN) et du Modèle Numérique de Terrain (MNT) de l'IGN.

➢ Par ailleurs, concernant le deuxième critère des ESA, les espaces cultivables équipés d'infrastructures d'irrigation ou en projet d'équipement structurant ont été identifiés grâce aux données de l'Office d'Equipement Hydraulique de la Corse (OEHC) croisées avec le modèle numérique de terrain de l'IGN.

[5] Institut Géographique National

Enfin, les périmètres de régimes forestiers ont été exclus, ainsi que les groupements de bâtis à travers la suppression de la tache urbaine (voir ci-après).

Cette méthode de cartographie a fait l'objet de nombreuses observations lors de l'enquête publique en 2015, lors des contentieux contre le PADDUC et lors de cette enquête.

En particulier est critiquée l'ancienneté de la source de données principale qu'est l'étude SODETEG. Pourtant, le caractère cultivable d'un espace, qui tient en particulier à sa topographie et sa pédologie, ne varie pas de manière significative sur un temps si court, sauf en cas d'urbanisation, de décapage des sols, de pollution ou encore de conquête par la forêt. C'est une donnée fiable, qui était déjà utilisée dans les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA devenue commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) et de manière probante dans divers contentieux.

La mise à jour de ces données a donc porté sur l'évolution de l'urbanisation (et les compléments issus d'autres données dans les secteurs géographiques non couverts).

Lors des contentieux relatifs au PADDUC, cette méthode de cartographie a été maintes fois validée au fond et les moyens tirés de prétendues erreurs manifestes d'appréciation ont été rejetés dans presque tous les contentieux (27 sur 29 jugements et deux désistements), à l'exclusion de deux, considérant une insuffisante prise en compte du niveau d'urbanisation (cf. ci-après).

Aussi, cette méthode élaborée collégialement et validée par le juge, a été employée pour établir la cartographie des ESA objet de la présente modification, en portant une attention particulière à l'inventaire du bâti au moyen des données les plus récentes disponibles.

Considérant que la même méthode de construction de la cartographie des ESA de 2015 a été employée pour la cartographie objet de la présente modification, aux mises à jour près de l'urbanisation, l'ajout d'ESA par rapport à la carte de 2015 pointé dans certaines observations est donc techniquement impossible.

Afin de tenir compte, d'une part, de l'évolution de l'urbanisation intervenue depuis l'approbation du PADDUC, susceptible d'affecter la cultivabilité des espaces et d'autre part, des erreurs manifestes d'appréciation pointées par le tribunal administratif, il est donc apparu nécessaire de mettre à jour la tache urbaine (voir ci-après) utilisée pour « détourer » les ESA, en actualisant les données utilisées et en les complétant avec de nouvelles données disponibles. Cela a donc engendré une diminution des ESA cartographiés (cf. ci-après).

c) *Mises à jour via l'exclusion de la tache urbaine*

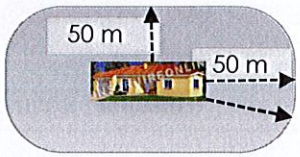
La méthode de constitution et de mise à jour de cette tache urbaine est précisée dans le **rapport de présentation** du dossier d'enquête publique.

Il s'agit d'une construction purement informatique et cartographique, fondée :

- d'une part, sur une méthode mise au point en 2008 par le CERTU (Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, désormais intégré au CEREMA) et régulièrement employée dans les exercices de planification urbaine ;
- et d'autre part, sur les données relatives à l'occupation des sols, principalement bâtie, issues de la BDTOPO de l'IGN (base de données dite topographique de l'IGN, à partir de laquelle est dressé le SCAN 25 de l'IGN), elle-même établie par photo-interprétation d'orthophotographies combinée aux données du cadastre, et éventuellement complétées d'un millésime plus récent du cadastre comme c'est désormais possible.

Elle permet, de façon synthétique d'assembler les groupements de bâtis.

Sur chaque bâtiment un tampon de 50 mètres (en gris ci-contre, comme dans la carte en annexe 7 du dossier d'enquête) est ajouté.



Les tampons qui se recoupent sont assemblés. De façon schématique, en agglomérant les tampons qui se recoupent, on obtient une image grossière des espaces consommés par le bâti.

Puis, afin de représenter de façon plus fidèle les regroupements de bâti et d'exclure les bâti isolés, on procède à une érosion de 50 m de la tache précédemment obtenue.

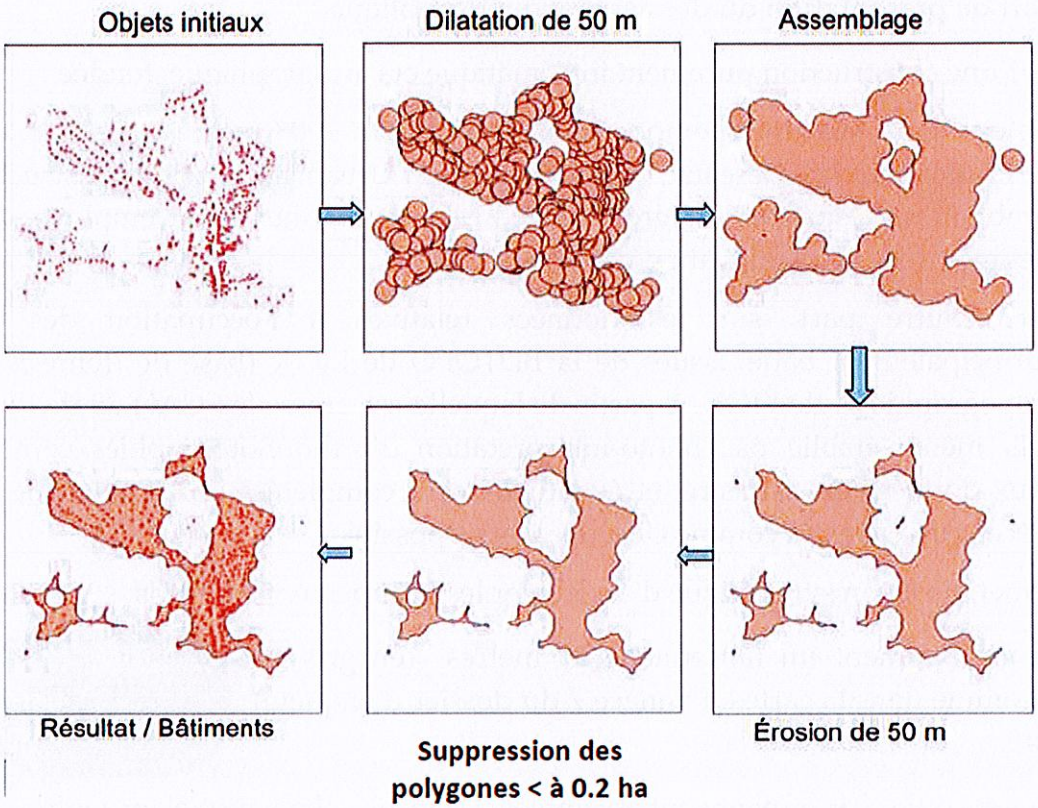
Ainsi, quand les bâtiments sont isolés, c'est-à-dire, en raison de la méthode choisie, éloignés de plus de 50 mètres d'autres constructions, aucune tache grise n'apparait. De plus, le choix a été fait :

- Sur l'ensemble de la région, d'extraire de la tache urbaine les surfaces inférieures à 0.20 ha, soit 2000 m² car considérés comme non constitutifs de tissu urbain et non visibles aux échelles de représentation choisies (1/100000 et 1/50000, 1mm² sur la carte au 50 000e représentant 2500m²) ;
- Au sein des principaux pôles urbains, de combler les « trous » dans la tache urbaine de moins de 2 ha (ce qui d'ailleurs peut éclairer les observations des associations U Levante et Pietralba autrement).

Enfin, les routes et autres infrastructures ne sont pas prises en considération mais elles sont couvertes par la tache lorsqu'elles sont au milieu du bâti.

Ainsi, la tache urbaine englobe l'ensemble du tissu urbain, y compris les espaces entre les bâtiments lorsqu'ils sont distants de moins de 50 m, ainsi que d'autres types d'espaces artificialisés (par exemple : les aéroports, zones industrielles, etc.).

Ainsi pour schématiser, la construction de la tache urbaine s'effectue de la manière suivante :



Comme exposé dans le livret III du PADDUC (SAT), la tache urbaine est donc « *une modélisation qui permet de représenter de façon schématique les regroupements de bâtis.* ***Elle n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé****, au sens du code de l'urbanisme (caractérisé dans le livret IV par un faisceau de critères et d'indices)* » (PADDUC, Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9). À titre d'exemple, trois bâtis distants de moins de 50m formeront une tache urbaine sur les cartes au 100 000e du PADDUC et seront exclus des ESA sur la carte au 50 000e dès lors que leur regroupement représente plus de 2000m², alors que juridiquement, ils ne pourront être considérés comme un espace urbanisé.

En outre, la tache urbaine tient compte de la réalité physique des constructions existantes (sous réserve du laps de temps nécessaires pour l'enregistrement dans les bases de données), sans considération de leur caractère légal ou non. Il s'agit d'une simple indication géographique. Le simple fait qu'un bâti soit figuré dans les cartes du PADDUC n'a pas pour effet de lui conférer un caractère légal. *A contrario*, l'absence sur les cartes du PADDUC d'un bâtiment régulièrement édifié est sans incidence juridique ou administrative sur ce bâti.

Enfin, il est important de préciser que toute cartographie et tout document de planification observent nécessairement un temps de retard par rapport à la réalité du terrain, lié au temps de collecte de l'information puis de production de la carte

ou du plan, d'autant plus important que l'échelle est imprécise (petite échelle) et induisant par conséquent des lacunes.

De plus, même pour une actualité donnée, l'exhaustivité des données disponibles à l'échelle régionale ne peut jamais être garantie à 100% et il n'est pas possible de procéder à un contrôle et un inventaire comme cela peut être fait pour un PLU à l'échelle communale.

Ainsi, la « *tache urbaine 2015* » présente sur les cartes du PADDUC approuvé est basée essentiellement sur l'artificialisation de 2013. En effet, la BD TOPO® IGN de 2014, basée sur les orthophotographies de l'été 2013 et le cadastre de 2013 voire 2012, était la dernière donnée cartographique disponible au moment de l'arrêt du projet le 20 novembre 2014 et de sa transmission aux Personnes Publiques Associées pour avis et celle-ci ne garantissait que 95% d'exhaustivité du bâti pour l'actualité 2013.

Depuis, de nouvelles bases de données cartographiques sont parues. La mise à jour de l'artificialisation dans le cadre de la présente modification a ainsi été réalisée sur la base de la BD TOPO® 2017 de l'IGN (issue du traitement de l'orthophotographie de 2016) et de la couche Bâti du cadastre Etalab d'avril 2019, complétées par les contributions des communes et intercommunalités reçues entre octobre 2018 et février 2019.

Désormais, comme le cadastre a été entièrement vectorisé en Corse, une donnée est publiée tous les trimestres, à partir de laquelle les millésimes de la BDTOPO sont également mis à jour annuellement.

Ainsi, au vu des observations signalant des lacunes dans la représentation du bâti, et des données actualisées depuis l'édition de la carte en juillet 2019, il sera possible de procéder à une nouvelle mise à jour à l'issue de l'enquête, pour l'approbation de la carte le cas échéant. Néanmoins, comme précisé ci-avant, l'exhaustivité à l'instant t n'est pas possible et la précision de la carte vis-à-vis de l'urbanisation doit aussi être appréciée en rapport avec son échelle.

Enfin par ailleurs, certaines collectivités ont fait remonter à travers leurs observations des erreurs dans la répartition temporelle de l'évolution de la tache urbaine (avant/après PADDUC) figurant sur la carte de l'évolution de la tache urbaine (Annexe n° 1) et chiffrée dans le rapport de présentation. Après vérification, il s'avère effectivement qu'une partie de l'artificialisation dite « *réalisée postérieurement au PADDUC* » relève en réalité d'une artificialisation réalisée antérieurement au PADDUC (mais non détectable dans les bases de données alors disponibles et non signalée lors de l'enquête publique de 2015). Les données de mise à jour du cadastre étant lacunaires et cette distinction temporelle n'étant pas nécessaire à la procédure de modification du PADDUC, la Collectivité de Corse propose de retirer le chiffrage de ces surfaces dans le rapport de présentation (p. 4). La Carte de l'évolution de la tache urbaine, intégrée au dossier à titre d'illustration, ne fera, dans tous les cas, pas partie des documents du PADDUC opposables à l'issue de la modification.

3.1.2 Modalités d'association des personnes publiques

Certaines collectivités objectent que leur avis ou leur contribution n'a pas été pris en compte dans la cartographie des ESA, ou encore que leur avis ne figure pas au dossier d'enquête, alléguant un vice de forme (cf. paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées). En parallèle, au vu de ces observations, certains particuliers ne comprennent pas en quoi a consisté la consultation des collectivités.

Afin d'y répondre, il convient de rappeler la distinction entre les différentes phases lors desquelles les personnes publiques ont été consultées (qui sont parfois confondues) et les éléments issus de ces consultations qui peuvent être intégrés ou non dans la cartographie des ESA dans le cadre de la présente modification.

3.1.2.1 Consultation préalable à l'établissement de la carte pour la mise à jour de l'artificialisation

Comme le rappelle le rapport de présentation de la modification, première pièce du dossier d'enquête publique :

> *« La délibération N°18/262 AC du 26 juillet 2018 prévoyait la consultation des communes et des intercommunalités afin de viser la meilleure actualisation de l'urbanisation, au-delà de la seule base de données cartographique disponible à ce moment-là, c'est-à-dire la BD TOPO® 2017 (à jour de l'urbanisation de 2016).* »

Ainsi, cette première phase de consultation des collectivités ne relevait pas d'une obligation fixée par le Code Général des Collectivités Territoriales mais a été fixée par la délibération de l'Assemblée de Corse qui encadre les modalités de la modification.

En outre, cette consultation précédait l'élaboration de la nouvelle carte afin de recueillir auprès des communes des données utiles à la dite élaboration, mais ne visait en aucun cas à permettre aux communes consultées d'émettre un avis sur un projet de carte déjà réalisé.

Cette première phase a donc consisté à solliciter les communes et intercommunalités pour qu'elles contribuent à l'actualisation des données relatives à l'artificialisation de leur territoire.

Concernant les modalités et les résultats de cette consultation, le rapport de présentation expose :

> *« Les collectivités ont ainsi pu renseigner une application cartographique en ligne spécifiquement créée pour la procédure de modification ou bien contribuer par tableur, sur une période allant du 2 octobre 2018 au 31 janvier 2019.*
>
> *122 communes ont participé à cette consultation. Celles-ci ont identifié 8500 parcelles artificialisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation ».*

Parmi les informations transmises par ces 122 communes, certaines n'ont pu être intégrées dans la nouvelle tâche urbaine : les parcelles bénéficiant d'une autorisation

d'urbanisme n'ayant pas été mise en œuvre[6] et les parties de parcelles non artificialisées (la tache urbaine ne comprenant que l'artificialisation effective - cf. chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie, et 8. Application des critères).

A contrario, **toutes les artificialisations communiquées par les 122 collectivités et confirmées par le cadastre ont été prises en compte dans la construction de la tâche urbaine (soit 150 ha retirés des ESA).**

En outre, cette première phase de consultation a été encadrée par **deux réunions devant la Chambre des Territoires élargie**[7] : l'une relative à la présentation de la procédure de modification (25/09/18), l'autre relative à la présentation et à la discussion des résultats de cette première consultation (01/07/19). Ces derniers ont également fait l'objet d'une présentation et d'une discussion au cours d'un **Comité de Pilotage** dédié[8] (01/07/19).

3.1.2.2 Saisine pour avis des « Personnes Publiques Associées » (PPA) sur le projet de modification préalablement à l'enquête publique

Suite à la 1e phase de consultation exposée ci-dessus, un projet de carte a été établi et le projet de modification a été arrêté par le Président du Conseil Exécutif le 2 juillet 2019 (arrêté n° 19/364 CE) puis soumis pour avis aux « PPA » (Personnes Publiques Associées[9]). Cette 2e phase de consultation est, elle, une obligation prévue par le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L. 4424-14 et L. 4424-13) et précède l'enquête publique.

À l'issue des 3 mois impartis (juillet à octobre 2019), 100 personnes publiques associées se sont exprimées :

- 93 communes ;
- 4 EPCI : CAPA, CAB, Celavu-Prunelli, Costa verde ;
- Les deux chambres d'agriculture départementales ;

---

[6] Cependant, ces informations ont été utiles pour estimer l'impact potentiel de la mise en œuvre de l'ensemble de ces autorisations sur les ESA, dans l'hypothèse où elles seraient toutes réalisées, à savoir 228 ha (sur les 122 communes ayant répondu).

[7] à tous les EPCI à fiscalité propre et aux PETR

[8] Composition du COPIL : Le Président du Conseil Exécutif de Corse ; Le Président de l'Assemblée de Corse ; Les Présidents d'Offices et Agences de la Collectivité de Corse ; Un représentant de chaque groupe politique de l'Assemblée de Corse ; Le Président du CESEC et deux membres désignés par son Président ; Le représentant de l'Etat en Corse ; Un représentant de chaque chambre d'agriculture de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre de commerce et d'industrie de Corse-du-Sud, de Haute-Corse, et de Corse ; Un représentant de chaque chambre des métiers de Corse-du-Sud, de Haute-Corse et de Corse ; Un représentant de chaque association départementale des maires et présidents d'EPCI de Corse-du-Sud et de Haute-Corse ; Le représentant du Comité Régional de la Propriété Forestière ; Le représentant du Parc Naturel Régional de Corse ; Un représentant de chaque association agrée de protection et de défense de l'environnement ; L'INAO.

9 Les PPA comprennent : le Préfet, les communes ou leurs groupements à fiscalité propre, ainsi que les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et le centre régional de la propriété forestière.

- La Préfète de Corse.

Seuls ces avis transmis lors de cette 2e phase de consultation, sur le projet de carte qui devra être soumis à enquête publique, doivent être portés au dossier d'enquête publique et non le travail technique remonté lors de la 1e phase relatif à la mise à jour de l'artificialisation, qui a été utilisé pour établir ce projet de carte.

En d'autres termes, sont joints au dossier d'enquête, les avis qui portent sur le document soumis à enquête et non des contributions sollicitées en amont pour élaborer ce document.

Ainsi, certaines observations, telles que la n°369 de la commune de San Gavinu di Carbini, qui pointent l'absence, au dossier d'enquête, de certains avis des PPA, et en tirent argument pour souligner une prétendue fragilité juridique, font en réalité référence non pas aux avis des PPA, mais aux contributions en amont des communes et intercommunalités, comme en témoignent d'ailleurs les dates des courriers cités.

Aussi, contrairement à ce qui est indiqué dans certaines observations, <u>l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées figurait bien dans le dossier d'enquête publique</u>.

3.1.2.3 Consultation de l'ensemble du public pendant l'enquête publique

Enfin, après cette phase de consultation des PPA, le projet arrêté a été soumis à enquête publique, avec l'ensemble des avis des PPA le concernant.

Si celle-ci est destinée à informer et recueillir l'avis de l'ensemble du public, rien n'interdit aux personnes publiques de s'exprimer à nouveau ou pour la première fois.

Ainsi, lors de cette phase, 18 collectivités n'ayant pas émis d'avis lors de la phase précédente ont transmis leurs observations et 38 collectivités ont réitéré ou précisé un avis déjà transmis précédemment.

Au total, ce sont donc 118 personnes publiques qui se sont exprimées sur le projet de carte lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête (sans compter donc leur représentation à la Chambre des Territoires ou au COPIL).

In fine, a posteriori de l'enquête, la carte pourra être modifiée pour tenir compte des conclusions de l'enquête portant sur la totalité de ces avis et les observations du public, et le projet de modification sera de nouveau présenté devant la Chambre des Territoires (et le CESEC[10]) avant approbation par l'Assemblée de Corse.

[10] Conseil Economique Social et Culturel de la Corse

3.2 MODALITES D'APPLICATION DU PADDUC ET EFFETS DE LA CARTE

3.2.1 Cadre général

Le code général des collectivités territorial (CGCT) donne au PADDUC _Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse_ pour objet (article L. 4424-9 du CGCT) :

- De définir « *une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial* »
- De fixer « *les orientations fondamentales en matière de protection et de mise en valeur du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transport de personnes et de marchandises, de logistique, d'intermodalité d'infrastructures et de réseaux de communication et de développement touristique* ».

→Le livret II (PADD) du PADDUC répond à ces objets.

- De définir « *les principes de l'aménagement de l'espace qui en résultent* » et déterminer « *notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les sites et paysages à protéger ou à préserver, l'implantation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, la localisation préférentielle ou les principes de localisation des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives* ».

→Le Livret III « Schéma d'Aménagement Territorial », ainsi que livret IV – « Orientations règlementaires » répondent quant à eux à cet objet.

Il dispose également que la destination générale des différentes parties du territoire fasse l'objet d'une carte à une échelle qui garantisse le respect de la libre administration des communes et du principe de non-tutelle d'une collectivité sur une autre.

→Il s'agit de la carte de destination générale des différentes parties du territoire au 100 000e.

Il place par ailleurs le PADDUC au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse, en soumettant notamment les SCoT, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales à une obligation de compatibilité avec lui, « *notamment* ***dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones*** *situées sur leur territoire et dans* ***l'affectation qu'ils décident*** *de leur donner, compte tenu respectivement de* ***la localisation indiquée*** *par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan* ».

Le PADDUC est donc un plan éminemment transversal, établi à l'échelle de l'île ; il prévoit et organise le développement et l'aménagement du territoire sur le temps long.

On retrouve cette transversalité dans les plans locaux d'urbanisme. Toutefois, ces derniers se distinguent du PADDUC :

- Par leur horizon temporel (une dizaine d'année contre une trentaine pour le PADDUC);
- Par leur échelle « à la parcelle » (le 5000e contre le 100 000e) ;
- Et surtout, par leur objet, leur portée, et leurs effets : **ils délimitent des zones, affectent les sols, et en règlementent l'usage, lorsque le PADDUC « localise », « indique », et donne une « vocation ».**

On ne peut donc assimiler le PADDUC à un document local d'urbanisme et attendre de lui de pouvoir déterminer la destination de sa parcelle et les règles d'utilisation qui s'y appliquent. En d'autres termes, le PADDUC ne « classe » pas/ ne zone pas en constructible/non constructible.

Seuls les documents d'urbanisme de type PLU ou carte communale permettent de déterminer les règles applicables à une parcelle, et en leur absence, c'est le Règlement National D'urbanisme complété des lois Littoral et/ou Montagne qui définissent ces règles.

Le CGCT confère quelques attributions spéciales au PADDUC, lui permettant de comporter des dispositions qui, dans certains cas, sont directement opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, ce qui est sans doute à l'origine de la confusion avec les effets d'un plan local d'urbanisme, bien que comme précisé ci-après, les modalités d'applications en diffèrent.

L'article L. 4424-11 du CGCT permet en effet au PADDUC :

- De préciser les modalités d'application adaptées aux particularités géographiques locales des lois Littoral et Montagne et ces précisions sont applicables, comme les lois Littoral et Montagne elles-mêmes, *« à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement » ;*
- De définir le périmètre de certains espaces géographiques limités, fixer leur vocation et prendre des dispositions relatives à l'occupation de leurs sols, compte tenu de leur caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement. Cela peut s'accompagner de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. **Les dispositions du PADDUC applicables à ces**

espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT, de PLU, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu.

→Les ESA relèvent de ce type d'espace et ils font l'objet de cartographies au 50 000e.

Ainsi, cette application potentiellement directe aux autorisations d'urbanisme sème le trouble sur le contenu du PADDUC et ses modalités d'application, et l'on peut croire qu'en l'absence de document d'urbanisme sur une commune, cas fréquent en Corse, on puisse tirer d'une simple lecture du PADDUC, une réponse claire et précise sur la règle applicable à sa parcelle.

Or la réalité n'est pas si simple car comme le précisait l'exposé des motifs du projet de loi relatif au PADDUC en 2011 : les « *dispositions du plan relatives à ces espaces stratégiques ne tiennent pas lieu de plan d'occupation des sols, de plan local d'urbanisme approuvé ou de document en tenant lieu au sens de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc conduire à écarter le règlement national d'urbanisme* ».

3.2.2 Effet des ESA pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

3.2.2.1 Premièrement les cartes du PADDUC n'organisent pas une lisibilité à la parcelle.

Rappelons qu'une parcelle de 2500m² ne représente qu'un carré d'un millimètre de côté sur la carte au 50 000e (1mm représente 50m) des ESA du PADDUC, tandis qu'elle est figurée de manière parfaitement lisible dans les règlements graphiques des plans locaux d'urbanisme ou documents en tenant lieu, dont l'échelle varie en général entre le 2000e (1mm représente 2m) et le 10 000e (1mm représente 10m).

Il est possible grâce aux informations disponibles sur le fond cartographique de la carte des ESA, telles que les routes, les lieux-dits, le bâti (dont la taille est évidemment exagérée pour les besoins de représentation)..., de repérer grossièrement le secteur géographique de sa parcelle, mais sauf à se situer loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un grand espace en jaune et d'être ainsi certain de la situation cartographique de sa parcelle, la plupart du temps, la question se posera au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges, l'interface entre tache urbaine et ESA, sans qu'il soit possible de déterminer précisément la situation vis-à-vis des ESA.

L'échelle retenue, dans le respect du principe de libre administration des collectivités et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, comme l'ont par ailleurs confirmé le Tribunal Administratif de Bastia puis la Cour Administrative d'Appel de Marseille, laisse donc une marge d'interprétation lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle pour apprécier la situation vis-à-vis de la cartographie du PADDUC.

3.2.2.2 *Deuxièmement, l'autorité compétente dispose d'une marge d'interprétation qui ne se limite pas à la seule lecture de la carte*

En outre, comme rappelé ci-avant, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA ne tiennent pas lieu de plan local d'urbanisme et le Règlement National d'Urbanisme reste applicable.

Ainsi, si de manière schématique, on peut considérer que dans les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme, où les dispositions du PADDUC relatives aux ESA sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, une demande de permis de construire sur une parcelle dont la localisation au sein des ESA du PADDUC ne souffrirait aucune ambigüité (par exemple loin de l'urbanisation, en plein milieu d'un espace « jaune ») devrait être rejetée, **en réalité, l'autorité compétente dispose d'une marge d'appréciation qui lui permet de prendre en considération la réalité physique du terrain d'assiette du projet et d'écarter les dispositions relatives aux ESA, si elle considère que les caractéristiques précises du terrain à l'instant t ne répondent pas aux critères des ESA.**

En d'autres termes, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité compétente apprécie la conformité au PADDUC en prenant en compte la réalité physique du terrain d'assiette du projet, à l'échelle du projet, pas uniquement l'appréciation de sa localisation vis-à-vis de la cartographie des ESA du PADDUC. Elle peut donc en conséquence dans certains cas autoriser une construction dans une parcelle qui se situerait manifestement au sein d'un espace cartographié en tant qu'ESA du PADDUC, s'il s'avérait que le site ne présentait pas objectivement les critères de caractérisation des ESA.

3.2.2.3 *Certains projets peuvent faire l'objet de procédures particulières s'imposant au PADDUC*

Toutefois, cette marge d'appréciation n'est pas de nature à garantir la faisabilité de certains projets susceptibles de répondre aux besoins de l'intérêt général, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale et que la réalité physique précise du terrain correspond de toute évidence effectivement aux critères de potentialité agricole et de cultivabilité fixés par le PADDUC pour caractériser les ESA.

Diverses observations de communes font état de leur préoccupation concernant l'incidence du PADDUC sur la faisabilité d'un projet d'équipement ou d'infrastructure public au sein d'un ESA et certaines considèrent que l'inclusion en ESA de ces projets relèverait d'une erreur manifeste d'appréciation (cf. chapitre 11). Une société s'interroge également sur la faisabilité d'un pôle de santé sur la commune de Porto-Vecchio (observation n°232 par Société MEDIFED), une autre sur l'extension de son installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) sur la commune de Prunelli di Fium'Orbu (observation n° 660 par SARL STOC).

Pour ces installations :

- Les communes pourront élaborer un document d'urbanisme justifiant de sa compatibilité avec le PADDUC et permettant la réalisation des installations d'intérêt public nécessaires (cf. dispositions du livret IV du PADDUC p.49, ainsi que le chapitre 3.2.3 qui suit relatif à l'élaboration de documents d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC) ;
- En dehors de cette hypothèse, le porteur de projet pourra recourir le cas échéant, à la procédure de Projet d'Intérêt Général (uniquement pour les porteurs de projet publics) ou à celle de déclaration de projet (personnes publiques ou personnes privées), lesquelles font l'objet d'enquêtes publiques et débouchent sur une mise en compatibilité du PADDUC (et de tout autre document d'urbanisme) avec le projet visé, après examen conjoint des différentes collectivités compétentes, et délibération de l'Assemblée de Corse pour ce qui concerne la mise en compatibilité du PADDUC avec le projet en question.

3.2.2.4 Le RNU reste par principe très restrictif

Comme rappelé un peu plus haut, le PADDUC ne conduit pas à écarter le RNU qui reste pleinement applicable dans les communes ne disposant pas de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu, ou de carte communale.

Or force est de constater que de très nombreuses observations consistent en une demande de constructibilité de parcelles, dans des communes dépourvues de documents d'urbanisme, hors des secteurs déjà urbanisés, voire loin de l'urbanisation, mettant ainsi en évidence une méconnaissance des principes de base qui régissent l'urbanisation de manière restrictive dans ces communes.

Aussi, bien qu'il ait été rappelé plus haut que les problématiques de classement parcellaire et de règlementation de l'usage des sols ne relevaient pas du PADDUC, considérant l'ampleur significative de ce type d'observation, il nous est paru utile de rappeler ces principes applicables dans les communes soumises au RNU, indépendamment du PADDUC.

Le premier objectif du code de l'urbanisme est ainsi défini : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2,* ***elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*** » (art. L.101-1).

Ce premier article du code de l'urbanisme définit ainsi deux obligations majeures :

- **L'obligation pour les collectivités publiques de planifier et de décider l'aménagement du territoire ;**
- **L'obligation d'harmoniser ces décisions.**

Le tout bien évidemment dans le respect des compétences et de l'autonomie de chaque collectivité.

La planification de l'aménagement à travers les documents d'urbanisme est donc posée comme un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

Le code de l'urbanisme combine deux principaux outils pour satisfaire à son premier objectif :

- Des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

- Une limitation de l'urbanisation en l'absence de document de cadrage supra-communautaire et de document d'urbanisme communal (ou intercommunal) :

  - Pour satisfaire à l'objectif d'harmonisation, cette hiérarchie s'accompagne notamment de l'obligation de disposer d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour pouvoir ouvrir des espaces à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux (principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT). Par conséquent, pour étendre l'urbanisation dans un territoire, il faut disposer préalablement d'un cadre supra-communautaire définissant les principes et orientations de l'aménagement du territoire, lesquels doivent ensuite être déclinés en compatibilité par les intercommunalités et communes dans les PLUi, PLU ou encore cartes communales. **→En Corse, cette obligation est levée dès lors qu'un PADDUC est opposable.**

  - **En outre, pour satisfaire à l'obligation de planification et de décision publique préalable au développement de l'urbanisation, en principe, toute extension de l'urbanisation est interdite en l'absence de document d'urbanisme de type PLU(i) ou carte communale. Il s'agit du « principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées » qui régit la situation des communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).** Il y limite donc fortement la constructibilité de manière à ce que le développement d'un territoire soit obligatoirement organisé par la puissance publique afin de garantir l'intérêt général et éviter qu'il ne résulte de la juxtaposition de projets privés sans cohérence d'ensemble.

Ce principe de la constructibilité limitée aux parties déjà urbanisées est ainsi fixé à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme :

*« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, **les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune** ».*

En d'autres termes, le RNU ne permet donc pas d'étendre l'urbanisation, seulement de densifier l'urbanisation existante, en en comblant les « dents creuses », sans en élargir le périmètre.

Les « parties urbanisées » de la commune se caractérisent notamment par un nombre et une densité significative de constructions (cf. Livret IV du PADDUC, p. 8, faisceau d'indices au service de l'identification des espaces urbanisés). Ainsi trois ou quatre maisons, même regroupées, ne sont pas regardées comme une partie urbanisée et une vingtaine de maisons espacées peuvent ne pas être regardées non plus comme une partie urbanisée.

Des exceptions existent bien sûr notamment pour les constructions nécessaires aux activités agricoles, pour le changement de destination, la réfection, et l'extension des constructions existantes, ou encore pour les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées (la liste exhaustive figure à l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme).

S'agissant de constructions à usage de logement, indépendamment de toute activité agricole, il est aussi possible de recourir à la délibération particulière et motivée du conseil municipal, *« si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application*[11] ». Il s'agit donc d'une exception précisément encadrée et motivée, et de fait, quantitativement limitée. En outre, elle est soumise à l'avis conforme de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier (CTPENAF).

En Corse, où toutes les communes sont couvertes soit par les dispositions de la loi « Littoral », soit par celles de la loi Montagne, soit par leur combinaison, ces dispositions viennent assouplir ou *a contrario* durcir le RNU :

- Elles le durcissent d'un dispositif que l'on peut qualifier « d'anti mitage » renforcé en fixant le principe de continuité urbaine :
    - La loi Littoral impose une extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme). Ainsi, pour construire un bâtiment à usage d'habitation en dehors des parties déjà urbanisées, il faudra non seulement remplir les conditions du RNU rappelées ci-avant pour recourir à la

[11] Il s'agit des règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et de la montagne, que précise le PADDUC.

délibération particulière et motivée du conseil municipal, mais également remplir les conditions de continuité avec une agglomération ou un village.

  - La loi Montagne impose elle aussi le principe d'une extension de l'urbanisation en continuité, mais cette fois-ci, des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (art. L. 122-7 du code de l'urbanisme), et pose des conditions plus restrictives pour le recours exceptionnel à la délibération particulière et motivée de la commune en discontinuité urbaine.

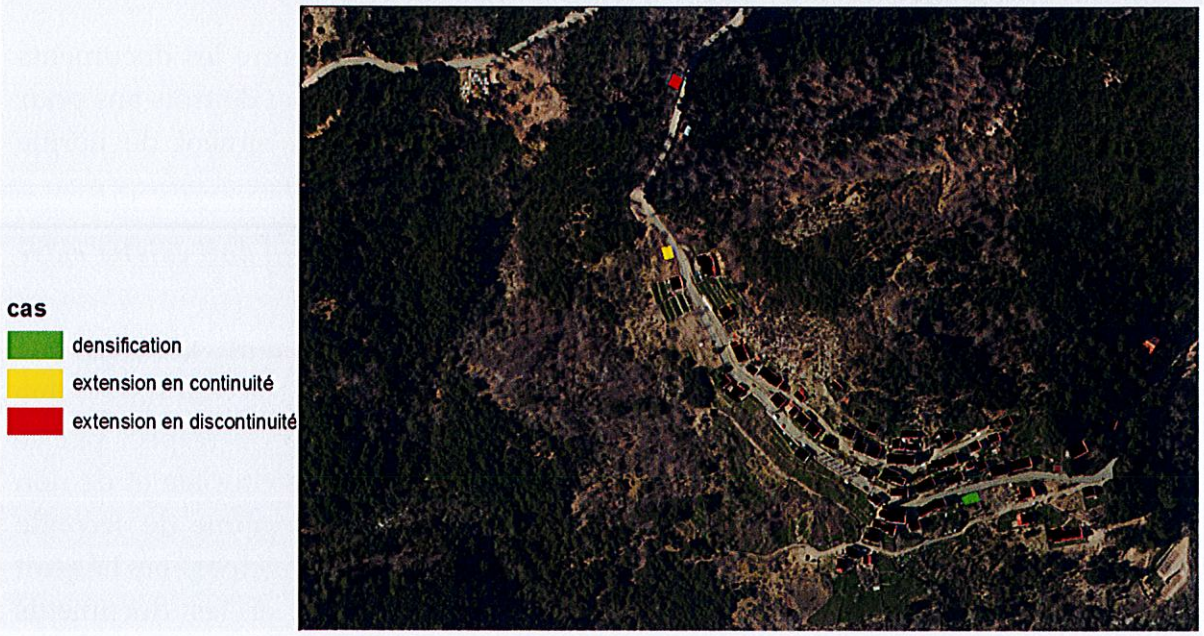
- Et la loi Montagne, pour les communes qui ne sont pas soumise en plus à la loi Littoral, l'assouplit, dans la mesure où sa règle d'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants est exclusive du principe d'urbanisation limitée aux parties déjà urbanisées du RNU. **En d'autres termes, il est possible de construire en continuité immédiate d'un village en loi Montagne en l'absence de document d'urbanisme, sans recourir à une délibération particulière et motivée du conseil municipal et sans saisir la CTPENAF.**

Dans l'illustration ci-après, en l'absence de document d'urbanisme:

- En loi littoral :
  - En principe, seule la construction en vert, à l'intérieur du village peut être édifiée
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la jaune (hors du village mais en continuité immédiate de celui-ci), si les conditions de la délibération particulière et motivée du RNU sont remplies (ce qui est rarement le cas sur le littoral) et que la CTPENAF émet un avis favorable ;

- En loi Montagne (hors communes soumises également à la loi Littoral où les dispositions les plus restrictives s'appliquent) :
  - En principe, la construction en vert et celle en jaune peuvent être édifiées ;
  - et de manière dérogatoire, éventuellement la rouge si les conditions cumulées du RNU et de la loi Montagne pour construire en discontinuité urbaine et recourir à la délibération particulière et motivée sont réunies (notamment absence de pression foncière « *due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires* » et compatibilité « *avec les objectifs de protection des terres agricoles,*

pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel »[12])



La plupart des observations sollicitant une constructibilité et pensant à tort que l'objet de cette enquête publique et du PADDUC permet d'y répondre, relève de cas similaires à celui de la construction en rouge de l'illustration, en principe interdits, indépendamment de toute disposition ou carte du PADDUC.

3.2.3 Effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme

Comme rappelé ci-avant, l'obligation de planifier le développement d'un territoire s'accompagne d'une obligation d'harmonisation des décisions des collectivités d'utilisation de l'espace, pour laquelle le code prévoit des documents de planification de l'urbanisme à l'échelle du territoire de compétence de chaque collectivité locale, entre lesquels il établit une hiérarchie et impose une compatibilité en cascade.

Ainsi les documents de norme supérieure, tels que les schémas d'aménagement régionaux ou le PADDUC, définissent les grandes orientations de développement et principes d'aménagement pour le territoire et assignent des objectifs, qui doivent ensuite être déclinés localement, en compatibilité, par les micro-régions, à l'échelle supra-communautaire via les SCoT, puis par les intercommunalités et les communes, à travers notamment les PLUi, PLU et cartes communales.

Le rapport de compatibilité entre ces documents ménage des marges de manœuvre importantes pour concilier les partis d'aménagement locaux et territoriaux, ainsi que pour définir l'équilibre précis, à l'échelle du plus petit territoire, entre différentes « grandes » orientations qui devraient être déclinées.

---

[12] Article L. 122-7 du code de l'urbanisme

Il doit être distingué du rapport de conformité qui impose une stricte identité et ne permettrait, dans les faits, que de « zoomer » les documents supérieurs, sans aucune marge d'appréciation et de prise en compte des projets locaux.

Afin de s'appliquer correctement, l'obligation de compatibilité entre les documents est assortie d'un délai : les collectivités locales disposent d'un délai de trois ans pour mettre leur document d'urbanisme en compatibilité avec le document de norme supérieure après son entrée en vigueur.

3.2.3.1 *Le PADDUC préserve le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents locaux d'urbanisme*

Il paraît ici utile de rappeler que lors des recours en annulation contre le PADDUC, devant le Tribunal Administratif de Bastia, puis devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille, dont un certain nombre ont mis en cause le respect par ce document du principe de libre administration des collectivités territoriale et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, les juges, de première comme de seconde instance, ont considéré que le PADDUC respectait bien ces principes, en laissant entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre lui et les documents d'urbanisme locaux.

- Extrait de l'arrêt N°18MA03463 du 24 mai 2019 de la CAA de Marseille concernant la requête de la commune de Grosseto-Prugna

« 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- Extrait du jugement n° du TA de Bastia concernant la requête en annulation de la commune de Peri contre le PADDUC

« 14. [...] que ces dispositions habilitent la collectivité territoriale de Corse à définir une stratégie ainsi que des objectifs, des orientations et des principes d'aménagement au sein des différents espaces qu'elle définit ; qu'en particulier, le PADDUC peut préciser les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral ; que ces dispositions confient par ailleurs à l'Assemblée de Corse le soin de déterminer l'échelle de la carte de destination générale des différentes parties du territoire et la carte des espaces géographiques limités présentant un caractère stratégique au regard des enjeux de préservation et de développement ;

15. Considérant qu'en l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans toutefois permettre une identification des différentes parcelles ; qu'il en va de même de l'échelle de 1/50 000 de la carte des espaces stratégiques agricoles dès lors que le mode de représentation graphique de ces espaces par aplats de couleur sans contour n'autorise pas une identification des parcelles ; que le choix de ces échelles ne méconnaît ni le principe de libre administration des collectivités territoriales ni le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ;

16. Considérant qu'en application du II de l'article L. 4424-11 du code général des collectivité territoriales de Corse, les dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles sont opposables aux tiers en l'absence de document local d'urbanisme dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme ; qu'il appartiendra aux communes et leurs groupements de délimiter ces espaces dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune des espaces stratégiques agricoles, d'autre part, des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements ; qu'il appartiendra également aux documents d'urbanisme de délimiter, dans le même rapport de compatibilité, les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;

17. Considérant qu'il résulte ce qui précède que, compte tenu de la marge d'appréciation ainsi laissée aux communes et à leurs groupements, la délibération attaquée, qui tient compte en même temps des objectifs posés par le législateur rappelés au point 14 et des droits des autres collectivités locales, ne méconnait pas non plus le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre ; »

3.2.3.2 *La compatibilité avec le PADDUC, une approche globale*

La compatibilité entre un document d'urbanisme communal (PLU, carte communale) et le PADDUC s'apprécie de manière globale, en tenant compte de l'ensemble des orientations du PADDUC. Pour être compatible, le document communal ne doit pas rechercher l'adéquation totale à tous les objectifs et orientations du PADDUC, ce qui d'ailleurs pourrait parfois s'avérer impossible, mais s'attacher à les traduire de manière équilibrée et adaptée, en tenant compte de la situation du territoire concerné et de ses perspectives d'avenir, de façon réaliste et avec un niveau de précision, d'actualité et de spécificité qui ne peut être décliné à l'échelle territoriale.

Le jugement 1801038 du 10 octobre 2019 du tribunal administratif (TA) de Bastia relatif au PLU de Siscu (de même que celui relatif au PLU de Prupià) le rappelle d'ailleurs :

« Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision,

sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier»

De manière schématique, on peut dire que les communes ou intercommunalités disposent d'un panel d'orientations du PADDUC à décliner dans leur document d'urbanisme, chaque collectivité pouvant placer le curseur entre ces orientations de manière différente aux fins de s'adapter à la situation de son territoire au moment de l'élaboration du document, à ses perspectives de développement, ou à sa vision du l'aménagement, dès lors que celle-ci n'est pas en contradiction manifeste avec le PADDUC.

À titre d'exemple, il est possible que pour satisfaire l'un des objectifs du PADDUC, par exemple la réalisation du chemin de fer en plaine orientale et la structuration de bourgs autour de cette grande infrastructure stratégique, il soit nécessaire de consommer des espaces stratégiques agricoles. Pour autant, cela ne signifierait pas que le PLU concerné porterait atteinte à la préservation des ESA mais qu'il en assurerait une juste préservation au regard des autres obligations qui sont les siennes.

Aussi, la compatibilité ne peut se résumer en une simple équation ; elle se satisfait d'une non contrariété de la réalisation des objectifs du document supérieur. Ainsi, un document manifestement incompatible avec le PADDUC serait, par exemple, un document qui compromettrait la réalisation du chemin de fer en plaine orientale ou encore, l'atteinte de l'objectif régional de préservation des ESA sur l'île en s'écartant de manière trop importante de l'objectif indiqué pour la commune **et** sans le justifier par la réponse à d'autres objectifs du PADDUC, comme cela est illustré dans le jugement relatif au PLU de Prupià exposé plus en détail au paragraphe 3.2.3.4).

Par conséquent, les objectifs quantitatifs fixés par le PADDUC ne peuvent avoir qu'une valeur indicative, comme pour tous les documents de même rang, à l'instar du Schéma Directeur Régional D'Ile de France (SDRIF) pour lequel le Conseil d'État l'avait déjà confirmé. Cela a également été rappelé :

- **Lors des contentieux relatifs au PADDUC :**
    - Extrait de l'arrêt N° 18MA03336 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune d'Albitreccia contre le PADDUC :

      « 6. Contrairement aux affirmations de la commune requérante, le PADDUC prévoit le classement en espaces stratégiques agricoles de 105 000 hectares comme un objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant. »

    - Extrait de l'arrêt n°18MA03463 du 24 mai 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le recours de la commune de Grosseto-Prugna contre le PADDUC :

      « 7. En l'espèce, l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations

entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code de l'urbanisme pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. En outre, la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités. Enfin, s'agissant de la branche du moyen portant sur la carte des ESA, elle ne peut utilement être invoquée en raison de l'annulation prononcée par le jugement définitif du 1er mars 2018. »

- **Lors de l'application par le Tribunal Administratif de Bastia du PADDUC dans le cadre des contentieux contre les PLU de Siscu et Prupià.** Extrait du jugement 1800989 du TA de Bastia 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11.Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du

PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC. »

3.2.3.3 *Focus sur la délimitation des ESA et le classement parcellaire y afférent par les documents locaux d'urbanisme*

Comme le précise le PADDUC, Livret IV – Orientations règlementaires p.48, figurant au dossier d'enquête publique à l'Annexe 0 :

> *« Le PADDUC **définit le périmètre** des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9).*
>
> ***Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle [...] ».***

Pour ce faire, ils tiennent compte, dans le cadre du rapport de compatibilité (cf. PADDUC livret IV, p. 48) :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA ;
- Des critères de définition des ESA :
  - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
  - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Rappelons par ailleurs que le code de l'urbanisme prévoit que tout document d'urbanisme, y compris une carte communale, comprenne un rapport de présentation qui *a minima* :

- Analyse l'état initial de l'environnement, expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme (parmi lesquels celui de l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers), pour la délimitation des zones constructibles ;
- Évalue les incidences des choix du document sur l'environnement et expose la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il est notamment aujourd'hui exigé que les documents d'urbanisme modèrent et justifient la consommation d'espace par l'urbanisation, et l'on peut s'attendre à un

renforcement drastique de cette exigence avec la mise en œuvre prochaine du principe « zéro artificialisation nette » annoncé par le Président de la République.

Ainsi, communément, le rapport de présentation d'un document d'urbanisme :

- D'une part, chiffre les besoins d'urbanisation en les ventilant entre densification et extension ;
- D'autre part, analyse les enjeux de préservation, notamment des ESA, en procédant à un inventaire des espaces susceptibles de répondre aux critères d'éligibilité des ESA ;
- Puis opère les choix et les justifie au regard de ces éléments.

En outre, lorsque ces documents ont pour conséquence la réduction de surfaces d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, ils sont soumis à l'avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Aussi :

- Lorsqu'il apparaît que le PADDUC figure des ESA dans des espaces artificialisés ayant perdu leurs caractéristiques d'ESA, il est possible et même attendu, que le rapport de présentation du document d'urbanisme communal ou intercommunal le mette en évidence dans ses éléments de diagnostic et de justification, et que la délimitation à la parcelle des ESA par le document communal en tienne compte ;
- Lorsqu'une commune expose et justifie un besoin de développement nécessitant une extension urbaine et que l'analyse des différents enjeux (besoin en logement, continuité urbaine, risques, impact paysager et plus globalement sur l'environnement, coût de raccordement, desserte par les services publics...), porte le choix de sa localisation sur des espaces figurés en ESA dans les cartes du PADDUC, elle délimite les ESA en conséquence. Ces mêmes analyses peuvent ainsi la conduire à conserver une partie des zones constructibles du document à réviser qui demeureraient justifiées par les besoins.

On observe que de nombreuses observations des communes portent sur leurs zones d'extension urbaine ou leurs projets d'extension et qu'elles semblent croire qu'au regard des cartes du PADDUC, aucune extension de l'urbanisation ne soit possible.

Il apparaît que cette crainte se fonde sur l'absence de représentation de zone d'extension urbaine sur les cartes du PADDUC, interprétée comme une interdiction, et le fait qu'en dehors de la tache urbaine ou des surfaces en eau, tout espace sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire soit coloré, soit en jaune (ESA), soit en orange (ERPAT[13]), soit en vert (ENSP[14]).

Or comme exposé ci-avant, le PADDUC ne procède pas un classement des zones constructibles/non constructibles ; cela n'est pas de son ressort. Il fixe des orientations générales.

---

[13] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture T

[14] Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux

Pour les extensions de l'urbanisation, il définit les principes de leur localisation (en continuité des formes urbaines reconnues par les lois Littoral et Montagne) et les conditionne au renforcement des espaces déjà urbanisés qui le permettent ; il ne les localise pas sur des cartes car la Collectivité Territoriale de Corse a considéré lors de l'élaboration du PADDUC, qu'au regard du changement de paradigme qu'elle ambitionnait, il aurait été totalement abstrait et peu fiable de fixer des perspectives de consommation foncière et de les ventiler par territoire, puisqu'elle n'entendait pas les fonder sur le rythme de consommation passé.

Aussi, dans l'hypothèse par exemple d'une commune :

- ayant un besoin réel d'urbanisation qui ne peut être satisfait en renforçant les espaces déjà urbanisés ;
- où toutes les formes urbaines auxquelles une extension pourrait s'attacher en continuité sont « cerclées » d'espaces présentant les caractéristiques des ESA (comme le cas présenté par la commune de San Fiurenzu dans son avis de personne publique associée) ;

  la zone d'extension de l'urbanisation serait délimitée par le document d'urbanisme communal dans un secteur figuré dans les ESA sur la carte au 50 000e du PADDUC, et les ESA seraient délimités à l'échelle parcellaire en conséquence par le document d'urbanisme communal.

Comme rappelé plus haut, la CAA a confirmé que les dispositions de PADDUC relatives aux ESA permettaient effectivement de préserver entier le rapport de compatibilité qui doit exister entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme.

Le juge se saisit donc désormais de ces dispositions pour apprécier la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le PADDUC.

Les récents jugements relatifs au PLU de Siscu et à celui de Prupià permettent d'illustrer les propos tenus ci-avant, et de se rendre compte concrètement de ce qu'implique le rapport de compatibilité et des marges réelles d'appréciation dont disposent les communes :

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1801038 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Siscu :***

  « 4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient aux communes et à leurs groupements de délimiter les espaces stratégiques agricoles dans leurs plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité en tenant compte, d'une part, du principe de solidarité et de la ventilation par commune de ces espaces, d'autre part, des critères d'éligibilité définis par le PADDUC compte tenu des emprises manifestement artificialisées, des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur et des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements. Pour apprécier la compatibilité d'un plan local

d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le PADDUC, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du document local d'urbanisme à chaque disposition ou objectif particulier.

*5. Il ressort des pièces du dossier que le PADDUC identifie 215 hectares d'ESA sur le territoire de la commune de Siscu tandis que le plan local d'urbanisme a arrêté 240 hectares au titre de ces espaces. Si le préfet fait valoir que le rapport de présentation ne fait pas la démonstration de ce que les espaces identifiés en ESA par le plan local d'urbanisme répondraient aux critères d'éligibilité arrêtés par le PADDUC, il n'assortit pas son moyen des précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bienfondé en se bornant à produire la page 87 de ce rapport. Il ressort au demeurant du rapport de présentation, accessible tant au juge qu'aux parties sur le site de la mairie de Siscu, que les auteurs du plan ont procédé à la délimitation des ESA à l'échelle du territoire communal au regard des données issues de la cartographie du PADDUC identifiant ces espaces, des cartes SODETEG et de l'analyse des pentes des terrains. Il ressort notamment des cartes d'analyse des pentes figurant aux pages 16, 17 et 18 de ce rapport que la zone stratégique agricole du plan local d'urbanisme se superpose largement à la zone des ESA délimitée par le PADDUC dans sa cartographie. Si le rapport mentionne qu'au cours des études préalables il est apparu que des ESA couvraient des pentes de plus de 15 %, il n'est pas justifié ni même allégué que la proportion des surfaces présentant une pente supérieure aux critères d'éligibilité serait incompatible avec l'objectif de 215 hectares défini par le PADDUC, alors que la commune a intégré à son projet 25 hectares supplémentaires à l'objectif fixé par le document supérieur. Enfin, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport remis à la commission territoriale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, que les auteurs du plan ont, préalablement à son adoption, identifié une consommation des ESA par des formes urbaines pour une surface 12,36 hectares. **Par suite, le moyen tiré de l'incompatibilité entre le plan local d'urbanisme et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA doit être écarté.** »*

→Ainsi le PLU de Siscu, pour lequel le TA a jugé qu'il était compatible avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- A tenu compte des espaces manifestement artificialisés à sa date d'élaboration et les a exclus de la délimitation parcellaire des ESA ;
- A délimité à son échelle (parcellaire voire infra-parcellaire) les ESA après avoir procédé d'une part, à une analyse à son échelle des espaces répondant aux critères d'éligibilité des ESA, et d'autre part, à un chiffrage des besoins d'urbanisation et à l'analyse des espaces susceptibles d'être urbanisés en densification et en extension ;
- A ainsi procédé à une délimitation des ESA qui se distingue d'un simple zoom des cartes du PADDUC : une partie se superpose et une partie diffère ;

- A ainsi procédé à une délimitation des zones constructibles dans des espaces qui répondaient aux critères d'éligibilité des ESA et qui figuraient d'ailleurs dans les ESA sur les cartes au 50 000e du PADDUC en 2015 qui ont été annulées, et qui figurent aujourd'hui dans les cartes au 50 000e du PADDUC présentées à l'enquête publique ;
- A délimité des ESA pour une quantité supérieure à celle indiquée dans le PADDUC ;
- A en outre classé en ESA des espaces d'une pente supérieure à 15% pour lesquels il a justifié leur caractère cultivable.

- ***Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Bastia n° 1800989 du 10 octobre 2019 relatif au PLU de Prupià :***

« 10. Il résulte des dispositions précitées que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. Si les objectifs fixés par le PADDUC peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations du PADDUC mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ainsi, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.

11. Le PADDUC fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, et donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune, mentionnant, pour la commune de Prupià, une surface de 394 hectares. Si, par un jugement n° 1600452 du 1er mars 2018, le tribunal a annulé pour excès de pouvoir la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 de l'Assemblée de Corse approuvant le PADDUC en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles, de sorte, que contrairement à ce que soutient l'association requérante, le PADDUC ne contient plus de document cartographique permettant de déterminer ou de délimiter ces espaces, les critères d'éligibilité de ces espaces et les prescriptions du PADDUC y relatives demeurent en vigueur. Il appartient ainsi aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles et de les classer en

zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC.

12. S'il ressort des pièces du dossier que l'objectif de préserver 394 hectares d'espaces stratégiques agricoles sur le territoire de la commune de Prupià a été fixé en tenant compte de terrains qui ne remplissaient plus les critères d'éligibilité dans la mesure où ils étaient déjà artificialisés, pour environ quinze hectares, il n'apparaît pas, sous cette réserve, qu'un tel objectif ne serait pas réaliste, ce que ne soutient d'ailleurs pas la commune de Prupià. Il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme qu'il a été choisi de ne pas classer en espace stratégique agricole au moins 50 hectares de terrains remplissant les critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus pour les ouvrir à l'urbanisation tandis que, sur les 402 hectares de terrains classés en espace stratégique agricole délimités par le plan, il est constant que, au regard des données relatives à la nature et à la potentialité des sols, sur lesquelles l'association requérante s'est fondée et qui ont également constitué une base de travail pour l'élaboration du PADDUC, que près de 89 hectares de terres ne correspondent pas aux critères d'éligibilité mentionnés ci-dessus. ***La commune de Prupià n'apporte en défense aucun élément de nature à remettre en cause le bien-fondé des éléments sur lesquels l'association requérante s'est ainsi appuyée, puisqu'elle n'apporte notamment aucune précision sur l'origine des données mentionnées dans le rapport de présentation. Compte tenu de ce que le plan local d'urbanisme de Prupià s'écarte ainsi de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC, et de ce que la consommation d'espaces agricoles à laquelle ce plan aboutit n'apparaît pas justifiée par la satisfaction des autres objectifs fixés par le PADDUC,*** *l'association U Levante est fondée à soutenir que le document ainsi adopté n'est, pour ce motif, pas compatible avec le PADDUC. »*

→Ainsi ce jugement qui annule la délibération approuvant le PLU de Prupià pour divers motifs tirés notamment de l'incompatibilité avec la loi Littoral (motif non traité ici) et de l'incompatibilité avec les dispositions du PADDUC relatives aux ESA :

- Précise que la prise en compte de l'artificialisation des sols et de la perte des caractéristiques d'ESA de certains espaces pour une quinzaine d'hectares n'est pas remise en cause ;
- Pointe l'absence de justification au regard des critères définis par le PADDUC d'une part significative (89ha) d'ESA délimités par le PLU et conclut donc à écart important vis-à-vis de l'objectif fixé par le PADDUC, même si le PLU délimite davantage d'ESA que l'objectif quantitatif défini par le PADDUC ;
- Souligne que la consommation d'espaces agricoles à laquelle aurait abouti le PLU n'est pas justifiée, notamment par la satisfaction d'autres objectifs fixés par le PADDUC.

Ce jugement montre, comme c'est souvent le cas, le caractère indispensable des justifications apportées par le rapport de présentation mais il montre aussi que sous réserve de justification, la compatibilité admet de larges marges de manœuvre.

3.2.3.4 Les documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ne sont pas affectés par la présente modification

Dix-neuf cartes communales et huit PLU actuellement en vigueur ont été approuvés après l'entrée en vigueur du PADDUC.

Concernant les documents pour lesquels le contrôle de légalité a confirmé la compatibilité avec le PADDUC et sont purgés de tout recours, ou ceux pour lesquels le juge a confirmé la compatibilité avec le PADDUC, **la présente modification n'a aucune incidence**.

Par définition, l'actuelle procédure ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADDUC. Elle a uniquement pour objet d'intégrer au PADDUC une carte représentant les Espaces Stratégiques Agricoles de Corse au 50 000e tels qu'ils sont définis par le PADD (livret II), les orientations réglementaires (livret IV) et le Schéma d'Aménagement Territorial (Livret III) du PADDUC, éléments validés par le Tribunal Administratif de Bastia et confirmés par la Cour Administrative d'Appel de Bastia, et restant inchangés.

En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du PADDUC et que l'ensemble des orientations et dispositions du PADDUC pouvait continuer à s'appliquer sans elle. Ainsi les dispositions relatives aux ESA ont continué à s'appliquer après l'annulation de la carte et ont par conséquent été mises en œuvre par les documents élaborés en compatibilité avec le PADDUC.

Comme rappelé ci-avant, la carte des ESA est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme en l'absence de Plan Local d'Urbanisme, de carte communale, ou de document en tenant lieu. Dès lors qu'un document d'urbanisme est élaboré par une commune ou intercommunalité, il lui appartient de délimiter les ESA à son échelle, en tenant compte des principes et critères définis par le PADDUC en page 48 du livret IV (Orientations réglementaires) et rappelés au paragraphe précédent, qui restent inchangés depuis l'entrée en vigueur du PADDUC en 2015.

Par conséquent :

- les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC avant que la carte des ESA ait été annulée sont restés compatibles avec lui après l'annulation de la carte et le seront encore après l'adoption de la nouvelle carte, qui ne constitue qu'une représentation spatiale à l'échelle régionale, d'orientations et dispositions qu'ils ont mis en œuvre à l'échelle communale ;

- et de la même façon, les documents qui étaient compatibles avec le PADDUC, en l'absence de carte des ESA, resteront compatibles avec lui, après l'adoption de la carte.

En outre, compte tenu de tout ce qui précède, les communes qui élaborent depuis quelques années leur document d'urbanisme en veillant à la compatibilité avec le PADDUC n'ont pas non plus d'inquiétude à avoir sur les incidences de l'intégration de la carte régionale des ESA au PADDUC. Dès lors qu'elles assuraient la compatibilité avec les dispositions relatives aux ESA, il n'y a aucune raison nouvelle pour que cela change et que leurs procédures soient retardées ou compromises.

3.3 COMPREHENSION DES AVIS PPA JOINTS AU DOSSIER D'ENQUETE

Certaines observations soulignées par la commission d'enquête indiquent des difficultés de compréhension relatives aux avis des personnes publiques associées joints au dossier d'enquête publique et la commission d'enquête relève la « *technicité requise pour analyser cartes et avis des PPA* ».

L'une des sources de ces difficultés peut venir de la transmission par les PPA au maître d'ouvrage de données SIG (Système d'Informations Géographiques) lisibles seulement avec des logiciels spécifiques. Ces données pouvaient cependant notamment s'ouvrir avec le logiciel Google Earth Pro (gratuit), ainsi qu'il était indiqué dans le dossier d'enquête publique sous format numérique. En outre, les PPA ayant transmis de telles données ont également systématiquement transmis un rapport présentant des cartographies traduisant ces données SIG, ces dernières constituant seulement la donnée brute destinée à la Collectivité de Corse pour faciliter la prise en compte de leur avis.

Ensuite, une autre difficulté a pu naître du fait que certaines PPA souhaitent « remplacer » certains ESA par d'autres, sans que ces derniers ne soient clairement localisés sur une carte ni justifiés. Cela n'est effectivement pas de nature à faciliter la compréhension de ces avis des PPA, d'autant que la délimitation des ESA à l'échelle communale se réalise dans le cadre d'un PLU ou d'une carte communale et non dans le cadre du PADDUC.

La Collectivité de Corse a sollicité ces personnes publiques pour avis sur le projet de modification en amont de l'enquête publique afin de joindre leurs avis au dossier d'enquête relatif au projet de modification, **comme le prévoit la loi et comme en étaient informées ces personnes** (cf. paragraphe 3.1.2 relatif aux modalités d'association des personnes publiques).

Il ne lui appartient pas d'interpréter ces avis ou de les compléter car elle prendrait le risque de ne pas rendre fidèlement compte des avis qui lui ont été soumis, faisant peser un risque juridique sur le projet de modification. Elle ne peut pas non plus exiger d'une PPA qu'elle modifie son avis et doit le porter tel que transmis au dossier d'enquête publique.

Il revient aux personnes publiques qui entendent faire valoir leurs avis de donner tous les éléments d'appréciation qu'elles jugent utiles, tant pour leur prise en compte par le maître d'ouvrage, que pour la bonne information du public et par conséquent de la commission d'enquête.

Ainsi, nombre de ces avis ont pris la forme :

- De propositions de cartographies alternatives d'ESA à des échelles diverses, et la commission d'enquête aurait souhaité pouvoir apprécier les écarts avec la carte régionale ;
- De listes de parcelles pour lesquelles une exclusion des ESA était demandée et certains participants à l'enquête auraient souhaité disposer des cartes correspondantes.

Aussi, les éléments précisés ci-avant sur les effets de la carte des ESA, et les éléments de réponse qui sont apportés concernant ces contre-propositions au paragraphe 4 peuvent apporter un éclairage sur ces avis.

3.4 SE SITUER SUR LA CARTE

Divers éléments de repérage tels que les lieux-dits, les routes, le bâti...permettent de se repérer sur les cartes.

S'agissant toutefois des recherches relatives à des parcelles pour connaître « leur classement », il ressort de tout ce qui précède que la carte des Espaces Stratégiques Agricoles ne permet pas un tel repérage et que le PADDUC n'a pas pour effet de classer les parcelles en constructible/non constructible.

Cf. paragraphe 3.2. sur les modalités d'application du PADDUC et en particulier le paragraphe 3.2.2.1. sur les effets des ESA pour les communes soumises au RNU.

4 PROPOSITIONS DE CARTOGRAPHIE ALTERNATIVE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 DE MANIERE GENERALE

Lors de leur saisine pour avis sur le projet de carte des ESA du PADDUC, 100 personnes publiques se sont exprimées et leurs avis ont été joints au dossier d'enquête. Elles ont par la suite, pour certaines (38), complété ou réitéré leur avis pendant l'enquête.

L'enquête publique a permis à 18 personnes publiques de plus de faire part de leurs observations.

Parmi ces 118 personnes publiques, on distingue 110 des 360 communes de Corse.

Nombre d'entre elles ont proposé une autre cartographie des ESA pour leur territoire que celle soumise à l'enquête publique, parfois en proposant plus d'espaces qu'il n'en est prévu par les objectifs quantitatifs du PADDUC.

Qu'elles soient ou non fondées sur des expertises agricoles, à surface équivalente voire excédentaire ou non, il ressort de l'analyse de leurs propositions de cartes alternatives, qu'elles sont principalement motivées par :

- La « libération » de foncier pour le destiner à un autre usage :
  - Dans et en continuité des agglomérations, villages, hameaux... à des fins d'urbanisation (densification ou extension),
  - Ponctuellement, pour la réalisation de projets particuliers d'équipements publics, logements, infrastructures... ;
- Le maintien des zones constructibles des documents d'urbanisme opposables ou la prise en compte des futures zones constructibles du projet de document d'urbanisme de la commune ;
- La prise en compte de la réalité de l'occupation des sols de la commune à l'instant t en matière :
  - D'artificialisation des sols,
  - D'autorisations d'urbanisme accordées ;
- Une modification des critères de caractérisation des ESA, par exemple pour intégrer des notions de pression démographique et foncière ou d'éloignement ;
- Une mise en cause de l'application cartographique des critères de définition des ESA, notamment du caractère cultivable des espaces cartographiés, au regard de leur usage, de leur occupation, des qualités des sols, de la topographie...

Sur ce dernier point, certains avis s'appuient sur des études ou expertises agricoles et concluent à une suppression d'ESA dans les cartes au 50 000e soumises à l'enquête.

Certaines de ces motivations sont mises par ailleurs en exergue dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique établi par la commission d'enquête et font l'objet, dans les paragraphes qui suivent, de réponses particulières, comme :

- Les demandes de prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur **au paragraphe 5** ;
- La prise en compte des autorisations d'urbanisme **au paragraphe 6** ;
- Les remises en cause des critères d'identification des ESA ou de leur application cartographique **au paragraphe 8**, qui intègre également la problématique de l'actualisation de l'urbanisation ou de la pente.

Néanmoins, on constate qu'elles sont la plupart du temps combinées et que pour la très grande majorité de ces propositions, il s'agit de cartographies à dessein, tenant compte des intentions de projets des communes, tant en matière d'ouverture à l'urbanisation que de mise en exploitation agricole. S'il peut arriver que ce soit l'application cartographique des critères de caractérisation des ESA qui soit mise en cause, en pointant des espaces qui ne répondraient pas à la définition des ESA, en général, cela reste marginal et les propositions consistent davantage à mettre en avant d'autres espaces qui pourraient tout aussi bien y répondre pour remplacer ceux pour lesquels il est demandé de faire primer les besoins d'urbanisation.

Ces propositions des communes résultent d'une approche à une échelle bien plus précise que le PADDUC, tenant compte des enjeux qu'elles identifient sur leur territoire et de leurs projets, ce qui laisse croire que la pertinence des espaces qu'il est proposé de vouer à l'agriculture ne peut être que supérieure au PADDUC.

Toutefois, ces propositions qui arbitrent entre les différentes destinations possibles des parcelles en tenant compte du parti d'aménagement de la commune, **relèvent de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.** Elles sont d'ailleurs souvent issues des travaux d'élaboration de ces documents ou établies de manière à conserver l'entièreté des zones constructibles des documents d'urbanisme qui étaient opposables avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

Les prendre en compte reviendrait à compiler, dans le PADDUC, les cartes établies à l'échelle parcellaire par les communes en tenant compte de leur parti d'aménagement, et notamment de leurs zones d'extension de l'urbanisation, alors que comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC ne localise pas ces extensions mais définit les principes de leur localisation.

En outre :

- cela introduirait donc une iniquité de traitement entre les communes qui ont fait des contrepropositions et les autres ;
- cela supprimerait le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme qui lui seraient alors conformes, ne laissant donc plus de place à un SCoT ou même à changement de parti d'aménagement communal ultérieurement. En allant plus loin, on pourrait

même considérer que ce serait le PADDUC qui se mettrait en compatibilité, voire conformité avec les documents locaux, inversant ainsi la hiérarchie entre les documents d'urbanisme, censée garantir l'harmonisation entre les décisions d'utilisation de l'espace des différentes collectivités et la cohérence territoriale.

De plus, la Collectivité de Corse ne peut se prononcer sur la pertinence de ces propositions voire sur leur compatibilité avec le PADDUC comme cela est parfois sollicité. Le faire reviendrait en effet à émettre un avis sur des projets partiels de documents d'urbanisme hors de la procédure prévue pour ce faire et sans avoir tous les éléments pour le faire. En outre, il n'est pas de la compétence de la Collectivité de Corse de se prononcer sur la compatibilité de ces projets avec le PADDUC car cela relève du contrôle de légalité, et en dernier recours, de l'autorité du juge lorsque ces documents locaux sont approuvés.

A l'occasion de cette procédure de modification du PADDUC portant sur l'intégration de la carte des ESA, objet de l'enquête publique, la Collectivité de Corse ne peut tenir compte que de propositions entrant dans le champ de la modification tel que précisé par le rapport de présentation joint au dossier d'enquête et rappelé au paragraphe 3, sauf à devoir reprendre la procédure, voire en changer pour une procédure de révision. Or elle souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Aussi, seules les observations relatives à l'application des critères de définition des ESA, traitées de manière spécifique au paragraphe 8 et intégrant la question de l'actualisation de l'artificialisation des sols pourraient être prises en compte. La prise en compte des demandes contenues dans les autres observations impliquerait en effet de revoir la définition des ESA, donc de modifier le PADD et les orientations règlementaires, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'économie générale du PADDUC.

Cependant, les précisions apportées sur les effets du PADDUC au paragraphe 3 et en particulier, sur la compatibilité avec le PADDUC, doivent encourager les communes qui ont proposé des cartes alternatives à poursuivre leurs démarches d'élaboration de documents d'urbanisme.

A travers ceux-ci, elles pourront mettre en œuvre de manière plus pertinente, à l'échelle de leur territoire, les orientations du PADDUC, en délimitant les ESA, leurs zones d'extension de l'urbanisation et en se donnant les moyens de réaliser leurs projets.

Rappelons que les documents locaux d'urbanisme délimitent les ESA en compatibilité avec le PADDUC en tenant compte :

- Du principe de solidarité et de la ventilation par commune de l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA, objectif dont le caractère indicatif, si besoin était, a été confirmé par la jurisprudence ;

- Des critères de définition des ESA :
    - Cultivabilité et potentiel agropastoral,
    - Cultivabilité et équipement par les réseaux d'irrigation ;
- Des emprises manifestement artificialisées ;
- Des secteurs constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements.

Ainsi, comme exposé au paragraphe 3.2.3 « effets des ESA pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme », les modifications que demandent les communes à l'occasion de cette enquête publique pour tenir compte de leurs besoins d'urbanisation, de l'actualité de l'urbanisation de leur territoire, et pour proposer les espaces qui leur semblent les meilleurs pour assurer un développement agricole productif, trouvent naturellement leur place dans l'élaboration d'un document d'urbanisme qui constitue un véritable projet pour leur territoire bien qu'il soit souvent réduit à sa dimension règlementaire (voire à son seul zonage).

S'agissant en revanche des communes qui ne souhaitent pas élaborer de documents d'urbanisme, les arguments invoqués par celles-ci sont généralement les suivants :

- La démarche leur semble trop complexe. C'est souvent vrai, notamment pour les communes souffrant d'un déficit d'ingéniérie, mais il n'en reste pas moins que l'adoption d'un document d'urbanisme est le préalable imposé par la loi pour développer un territoire, ceci afin que ce développement soit organisé par la puissance publique de manière à garantir l'intérêt général et notamment l'atteinte des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 3.2) et que les contraintes qu'elles connaissent ne sont donc pas le fait du PADDUC.
- Elles observent une faible dynamique démographique (voire nulle à négative), n'accueillent que rarement des nouvelles constructions et n'ont pas de projet de développement, mais souhaiteraient, lorsque les rares occasions d'accueillir un nouvel habitant se présentent, pouvoir en avoir les moyens, ou ont besoin de réaliser ponctuellement un équipement. Une partie des réponses à ces préoccupations réside dans l'explication des effets du PADDUC au RNU au paragraphe 3.2.2 (marges d'interprétation et procédures particulières). Toutefois, il est évident que ces dispositions ne répondent pas à toutes les problématiques ainsi soulevées. Certaines interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

  Ces situations retiennent toute l'attention du Conseil exécutif de Corse et de la Collectivité de Corse, qui entendent les analyser avec les communes et territoires concernés, et en tirer toutes conséquences utiles lors du bilan d'application à six ans du PADDUC : ce rendez-vous sera l'occasion de

débattre de ces points et d'apporter toute modification nécessaire à travers la mise en œuvre de la procédure de révision du PADDUC.

4.2 LE CAS DES PROPOSITIONS ETABLIES SUR LA BASE D'EXPERTISES AGRICOLES OU DOCOBAS

En complément du paragraphe précédent, la Collectivité de Corse souhaite saluer le travail des communes qui ont entrepris la réalisation d'un DOCOBAS (Document d'Objectifs Agricoles et Sylvicoles) ou d'un diagnostic agricole (ou équivalent) afin de suivre les préconisations du PADDUC et de contribuer à la mise en œuvre effective de ses orientations pour le développement de l'agriculture et de la sylviculture en Corse.

En effet, il s'agit là d'outils précieux pour développer concrètement l'agriculture et mettre en œuvre le PADDUC. En outre, ils facilitent l'élaboration d'un document d'urbanisme sur le plan de la compatibilité avec les orientations du PADDUC en matière agricole.

C'est la raison pour laquelle la Collectivité de Corse, au travers de l'ODARC, diligente un appel à projets pour la réalisation de DOCOBAS, qu'elle finance très largement et auxquelles ont répondu les communes qui évoquent leur DOCOBAS. L'objectif, à travers cet appel à projets, est que chaque territoire ou commune puisse déterminer les espaces nécessaires pour asseoir le développement agricole ambitionné par le PADDUC et permettre progressivement leur mise en production.

Ces démarches ne sont pas de nature à remettre en cause le PADDUC et ses ESA, mais à les rendre applicables au plus près des réalités de terrain et des enjeux de chaque territoire, jusqu'à l'affectation parcellaire voire infra-parcellaire, qui incombe aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale.

En outre, on observe que si certaines communes indiquent appuyer leur proposition de carte alternative sur leur DOCOBAS ou sur leur diagnostic agricole, elles n'en produisent pas les documents ou seulement quelques rares extraits.

Ainsi, dans le cas de l'avis de la commune de Calenzana, pris en exemple dans le procès-verbal de synthèse (observation n°49), il est seulement indiqué qu'un DOCOBAS est lancé et c'est sur le PADD de son PLU qu'est étayé sa proposition de carte alternative des ESA. Cette dernière consiste principalement à demander la prise en compte des autorisations d'urbanisme délivrées et à tenir compte du projet d'écoquartier de la commune, sur des terrains dont les caractéristiques d'ESA ne sont pas remises en cause par la commune et pour lesquels il est également indiqué des autorisations d'urbanisme.

On observe également souvent que le DOCOBAS (ou équivalent) est élaboré après avoir défini les zones d'extension de l'urbanisation et que son périmètre est donc

circonscrit *a priori* hors des zones d'extension de l'urbanisation. C'est pourquoi il peut difficilement fonder une contestation de l'application cartographique des critères d'éligibilité des ESA sur ces secteurs.

Ainsi, il s'agit là aussi de cartographies établies à dessein pour tenir compte du parti d'aménagement des communes et qui relèvent donc de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme, dont elles en sont d'ailleurs la plupart du temps issues et pour lesquelles les communes ont toute légitimité de proposer un zonage constructible, la compatibilité avec le PADDUC s'appréciant globalement.

Les éléments d'éclairage apportés précédemment restent donc de mise, à l'exclusion des quelques mises en cause de l'application des critères de définition des ESA, traitée au paragraphe 8, notamment concernant l'actualisation de l'urbanisation, comme demandé par les communes de Lucciana et Pitrusedda (observation 68 et 672 citées dans le PV de synthèse).

5 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PARTICULIERS

Parmi les communes ayant proposé une cartographie alternative des ESA, plusieurs demandent à travers elle, la prise en compte de tout ou partie des zones constructibles de leur document d'urbanisme :

- Actuellement opposable ;
- Ou en cours d'élaboration (cf. paragraphe 3.2.3 et paragraphe 4 qui précède).

Les demandes de prise en compte des zones actuellement constructibles, appuyées largement par les observations des particuliers, ressortent des thèmes mis en évidence par la commission d'enquête et appellent un éclairage particulier pour expliquer pourquoi elles ne sont pas prises en compte dans les cartographies des ESA du PADDUC.

La majeure partie de cette explication a été déjà donnée au paragraphe 3.2 relatif aux modalités d'application du PADDUC et ne sera donc qu'en partie rappelée ici.

Il s'agit :

- De la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et de ses fondements ;
- Des effets du PADDUC pour les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme et des modalités de délimitation des ESA par ces documents ;
- De l'absence d'impact de la procédure actuelle sur les documents d'urbanisme déjà compatibles avec le PADDUC.

Il paraît en outre utile de la compléter d'un bref état de la planification urbaine en Corse, qui permet d'exposer au fond, sans même se pencher sur les aspects juridiques, les raisons pour lesquelles la Collectivité de Corse n'entend pas tenir compte des zones constructibles des documents d'urbanisme dans les cartes des ESA du PADDUC.

5.1 DES DOCUMENTS D'URBANISME PEU NOMBREUX, ANCIENS ET SURDIMENSIONNES

Actuellement, on dénombre seulement 141 documents d'urbanisme en Corse, tous communaux, et pour la majorité (114), approuvés avant l'entrée en vigueur du PADDUC.

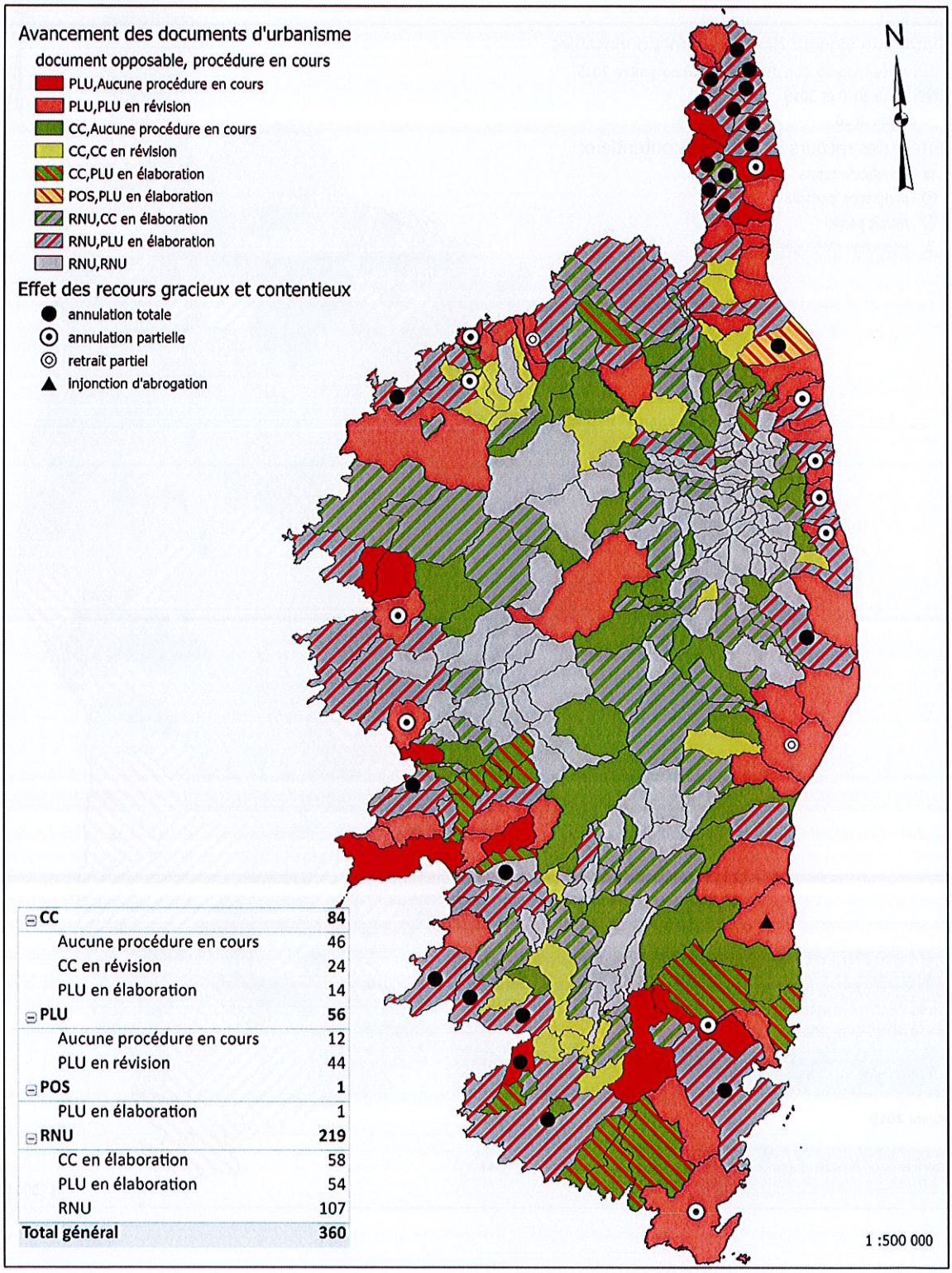
Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		27
entre 2010 et 2015	36	23		59
Avant 2010	29	25	1	55

Total documents opposables (avril 2020)	84	56	1	141

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Agenzia Acconciu, Urbanisimu è Energia di a Corsica
Agence Aménagement, Urbanisme et Énergie de la Corse

Etat d'avancement des documents d'urbanisme

Avril 2020

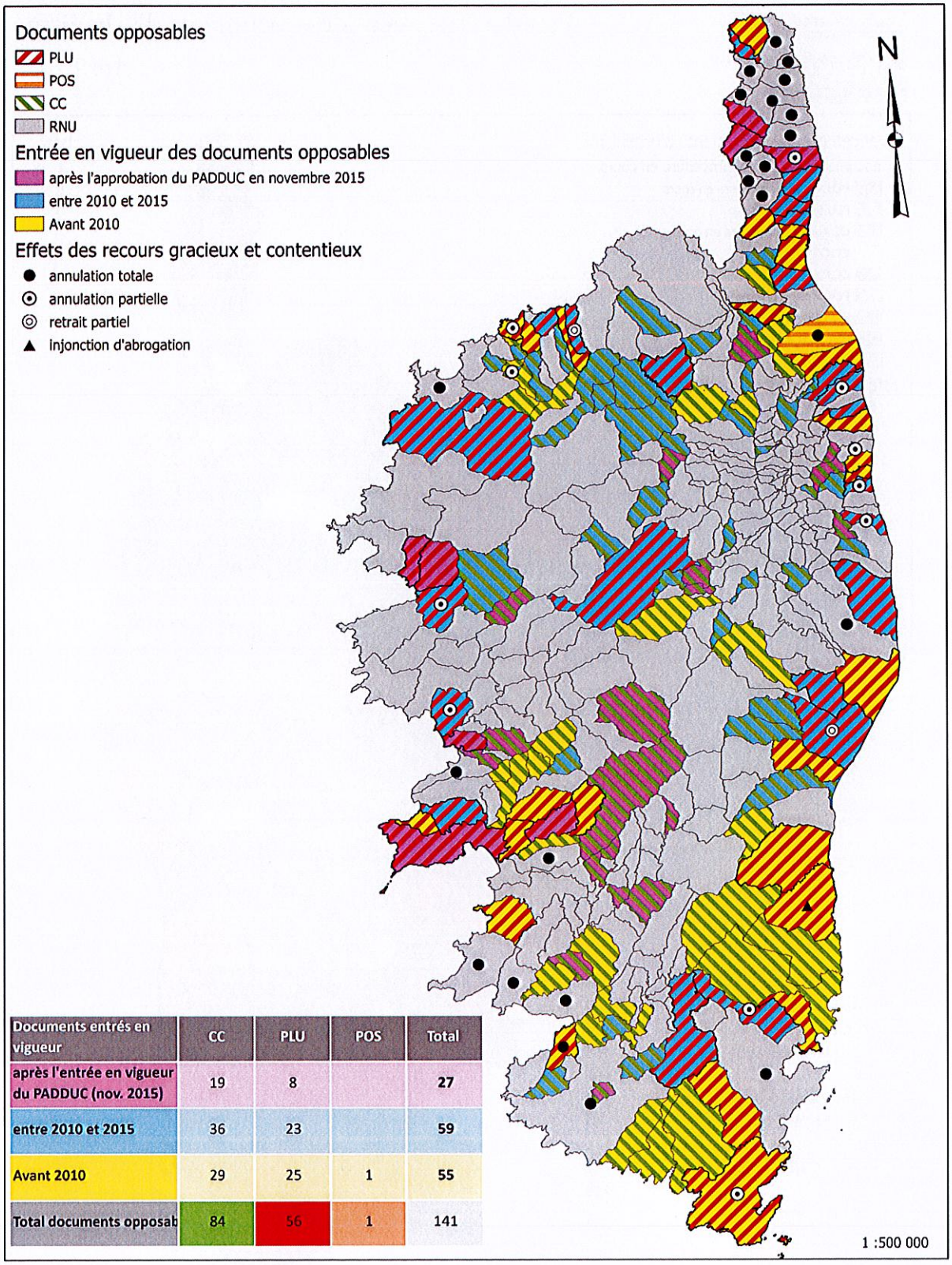


CC	**84**
Aucune procédure en cours	46
CC en révision	24
PLU en élaboration	14
PLU	**56**
Aucune procédure en cours	12
PLU en révision	44
POS	**1**
PLU en élaboration	1
RNU	**219**
CC en élaboration	58
PLU en élaboration	54
RNU	107
Total général	**360**

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Agenzia Acconciu, Urbanisimu è Energia di a Corsica
Agence Aménagement, Urbanisme et Énergie de la Corse

Ancienneté des documents d'urbanisme opposables

Avril 2020



Documents entrés en vigueur	CC	PLU	POS	Total
après l'entrée en vigueur du PADDUC (nov. 2015)	19	8		27
entre 2010 et 2015	36	23		59
Avant 2010	29	25	1	55
Total documents opposab	84	56	1	141

Ainsi, plus de cinq ans après l'entrée en vigueur du PADDUC, on observe que la plupart des documents qui étaient opposables lors de son entrée en vigueur, n'ont pas été mis en compatibilité avec lui, malgré le délai de trois ans imposé par la législation. Ils continuent de produire des effets, parfois contraires aux objectifs et principes qu'il a fixés, notamment en matière de continuité urbaine, de lutte contre le mitage, de préservation des espaces cultivables…

En outre, la majorité de ces documents n'a pas non plus intégré les normes issues des Grenelle de l'Environnement en particulier celles de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010)) en matière de lutte contre l'étalement urbain, qui ont encore été renforcées en 2014 par la loi ALUR.

Par conséquent, ils sont en partie obsolètes et le plus souvent, les révisions de ces documents impliquent un « amaigrissement » substantiel de zones constructibles, voire des suppressions, afin que leurs surfaces correspondent aux besoins et projets concrets des communes, comme les textes l'imposent désormais de manière précise (même si l'essentiel des objectifs actuels du code de l'urbanisme existaient déjà en 2000, mais sans traduction prescriptive forte). La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation, et leur fragmentation par le mitage est l'un des sujets particulièrement observés par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, anciennement, commission départementale de consommation des espaces agricoles créée par la loi ENE, et qui constitue la pierre d'achoppement de bon nombre de procédures d'élaboration ou de révision des documents locaux d'urbanisme, sans même qu'il soit question de la compatibilité avec le PADDUC, même si la concomitance de la prise en compte de ces lois et du PADDUC, et la compatibilité même du PADDUC avec ces lois, comme il lui en est fait obligation, induit souvent un amalgame.

Parmi les 114 documents actuellement opposables qui sont entrés en vigueur avant le PADDUC, on a pu analyser les zonages de 111 d'entre eux. Ainsi l'on observe qu'ils affichent 19 698 ha de zones constructibles dont 11 703 ha se situeraient hors de la tache urbaine mise à jour en avril 2020 (plus récente que celle des cartes de l'enquête publique et correspondant à une actualité 2018/2019) et seraient donc encore disponibles pour accueillir des constructions. Près de la moitié correspondent aux critères des ESA selon les données utilisées à l'échelle régionale pour établir la carte au 50 000e du PADDUC. À titre d'élément de référence, il faut noter que la tache urbaine en 2020 couvre 19 600 ha. Ainsi, les zones constructibles de ces 111 communes, permettraient, en proportion, de l'augmenter de 50%. On peut donc dire schématiquement par transposition qu'elles permettraient d'accueillir a minima de 50% de population, activités et touristes en plus, ce, dans ces seules 111 communes qui représentent actuellement seulement la moitié de la population insulaire (près de 167 000 habitants en 2017).

Cela illustre, de manière incomplète, le surdimensionnement quasi systématique et massif de la capacité d'accueil des documents d'urbanisme en Corse avant l'entrée en

vigueur du PADDUC, et la situation critique dans laquelle se sont mises les communes qui ont élaboré ces documents d'urbanisme (en adressant de fait un message à de nombreux propriétaires fonciers sur les possibilités d'utilisation de leurs parcelles), à la veille d'une évolution législative majeure qui devrait les conduire très prochainement à réduire les possibilités d'urbanisation extensive à « zéro artificialisation nette ».

En outre, on observe que certains comportent encore des dispositions incompatibles avec la loi « Littoral » ou la loi « Montagne », telles que des zones ouvertes à l'urbanisation en discontinuité des formes urbaine, souvent situées le long d'axes routiers, en plaine. Cela peut donc conduire à leur suppression lors d'une révision, et dans l'intervalle, peut amener soit la commune à écarter les règles de son propre document lorsqu'elles sont illégales, soit le contrôle de légalité et en dernier recours, le juge, à invalider des autorisations d'urbanisme par la voie de l'exception d'illégalité, comme en témoigne le groupe d'observations n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 qui signalent une annulation de permis de construire par le TA dans des secteurs constructibles de la carte communale d'Eccica Suaredda, cité à titre d'exemple au paragraphe 9.

De plus, l'on constate que la plupart des zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas conditionnées par un échéancier ou le remplissage préalable des extensions les plus proches de la ville/village/hameau.

Aussi, l'étendue spatiale, ainsi que la répartition spatiale et l'ouverture concomitante de ces zones constructibles favorisent la dispersion de l'urbanisation, avec en conséquence des impacts négatifs sur le paysage et la fragmentation des espaces naturels et agricoles d'une part, et des répercussions sur le cadre de vie, les mobilités, l'accès aux services et équipements publics, et commerces, d'autre part. À cela s'ajoutent des coûts d'investissement et de gestion croissants pour les collectivités en matière d'infrastructures et de services publics (routes, réseaux d'eau et d'assainissement, de télécommunication, collecte des ordures ménagères, transports scolaires...).

Ces constats ont donc globalement peu changé depuis les travaux des Assises du Littoral en 2012 pendant lesquelles la planification urbaine dans les communes littorales avait été étudiée, en guise de travaux préparatoires au PADDUC (cf. Livre blanc des Assises du Littoral), et depuis le diagnostic territorial mené pour l'élaboration du PADDUC et figurant dans son livret I.

Ils avaient alors motivé des mesures fortes en matière de lutte contre le mitage et de préservation des espaces cultivables de Corse, à travers en particulier le dispositif des ESA, compte tenu d'une part, de leur rareté à l'échelle de l'île et des menaces qu'ils connaissent, et d'autre part, des objectifs de développement d'une économie productive, notamment en matière agro-alimentaire.

Par conséquent, la situation actuelle n'amène pas à remettre en cause les choix opérés, ce qui, de plus, de toute évidence, ne serait pas possible dans le cadre de cette procédure de modification qui porte exclusivement sur la carte des ESA (cf. paragraphes suivants).

On peut même à l'inverse craindre que le PADDUC, ou plutôt sa mise en application retardée, ait pu avoir effet accélérateur, voire déclencheur, sur les autorisations d'urbanisme dans les communes alors pourvues de documents d'urbanisme qui ne les ont pas mis en compatibilité avec le PADDUC et ont continué de les appliquer sans aucun changement, malgré des contradictions manifestes avec le PADDUC et l'échéance du délai de 3 ans (comme en témoignent d'ailleurs les demandes de prise en compte d'innombrables autorisations d'urbanisme de certaines communes).

5.2 C'EST AUX DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME DE TENIR COMPTE DU PADDUC DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE

Comme rappelé au paragraphe 3, le PADDUC est **au sommet de la hiérarchie des documents d'urbanisme en Corse.**

« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu ***doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse,*** *notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan ».*

Les documents locaux d'urbanisme qui étaient antérieurs à l'entrée en vigueur du PADDUC avaient trois ans pour se mettre en compatibilité avec lui, soit jusqu'à novembre 2018.

Si le PADDUC devait tenir compte des documents d'urbanisme entrés en vigueur avant lui, cela constituerait une inversion de cette hiérarchie et ôterait par conséquence tout effet au PADDUC, qui n'aurait donc plus d'intérêt.

En effet, comme exposé au paragraphe 3, cette hiérarchie a pour but de garantir la cohérence territoriale en assurant l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace.

En outre, considérant que la couverture du territoire par les documents d'urbanisme est très hétérogène et que leur capacité d'accueil sont surdimensionnées, leur prise en compte dans le PADDUC serait inéquitable vis-à-vis des territoires non encore couverts : elle permettrait de poursuivre l'urbanisation là où elle se développe déjà et imposerait des restrictions en compensation dans les futurs documents des autres territoires.

Toutefois, il faut rappeler que l'obligation de compatibilité avec le PADDUC à laquelle sont soumis ces documents d'urbanisme ne conduit pas nécessairement à la

réduction voire la suppression de toutes leurs zones constructibles et qu'il ne s'agit pas de superposer la carte au 50000e des ESA pour déterminer les zones compatibles ou non.

Le principe de compatibilité et les dispositions du PADDUC relatives aux ESA laissent les marges de manœuvre indispensables aux communes pour conserver, lors de la révision de leur document, les zones constructibles nécessaires pour répondre à leurs besoins de développement (cf. paragraphe 3.2.3 et également PADDUC, livret IV, p48).

Évidemment, de manière générale, outre une inversion de la hiérarchie entre les documents d'urbanisme qui remettrait en cause l'utilité même du PADDUC, la prise en compte des zones constructibles des documents d'urbanisme amènerait *a minima* à revoir la définition des ESA et leurs critères d'éligibilité et aurait sans doute des conséquences sur l'économie générale du PADDUC, ce qui impliquerait une procédure de révision et non de modification.

5.3 SPECIFICITES DE LA PLANIFICATION URBAINE EN CORSE

On rappelle par ailleurs que l'existence du PADDUC rend inopérant le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT qui constitue le deuxième outil quelque peu coercitif du code de l'urbanisme pour garantir l'harmonisation des décisions publiques d'utilisation de l'espace (cf. paragraphe 3.2.2.4) et l'atteinte des objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme[15]. Il interdit aux documents locaux d'urbanisme de type PLU ou carte communale, d'ouvrir des zones à l'urbanisation en l'absence de SCoT, qui doit au préalable quantifier les besoins et ventiler les capacités d'accueil sur le territoire.

Aussi, le rapport de compatibilité entre le PADDUC et les documents locaux d'urbanisme est le seul moyen normatif dont dispose la Corse pour concourir à l'atteinte de ces objectifs et par conséquent, affaiblir ce rapport, voire l'inverser, laisserait la Corse sans outil pour assurer un minimum de cohérence territoriale entre les décisions d'utilisation de l'espace de part et d'autre des limites communales et intercommunales.

D'autant que le principe de l'urbanisation limitée aux parties actuellement urbanisées est également écarté dans les communes soumises exclusivement aux dispositions de la loi Montagne, qui sont nombreuses en Corse (262), au profit de l'extension en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existants.

Ainsi, la Corse possède déjà un dispositif en matière d'urbanisme largement assoupli par rapport au continent, qui explique sans doute le très faible nombre de documents

[15] Notamment objectif d'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, la préservation des milieux et paysages naturels, les besoins de mobilité...

d'urbanisme, l'absence totale de SCoT et l'urbanisation désordonnée qu'a connue le territoire depuis quelques décennies, faute de documents cadres pour l'organiser.

Au regard du diagnostic territorial, il n'était donc pas apparu pertinent lors de l'élaboration du PADDUC de l'assouplir davantage mais au contraire, il a semblé nécessaire de prendre des dispositions incitant à l'élaboration de SCoT, en particulier sur les territoires qui observent les plus fortes dynamiques, qualifiées d'aires métropolitaines pour la Corse par le PADDUC, et de PLU (ou à défaut, de cartes communales) là où le développement doit être accompagné ou initié.

Les dispositions relatives aux ESA participent de cette incitation et demeurent nécessaires aujourd'hui.

5.4 DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES ZONES CONSTRUCTIBLES DES DOCUMENTS D'URBANISME OPPOSABLES

Parmi les 110 communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête publique ou pendant l'enquête publique :

- Seules 58% disposent d'un document d'urbanisme (soit 63) ;
- Et parmi elles :
    - 87% l'ont approuvé avant le PADDUC (soit 55),
    - seules 8 ont approuvé leur document après.

Situation des communes qui se sont exprimées lors de la consultation préalable à l'enquête ou pendant l'enquête

Document opposable	Entrée en vigueur	Nombre de communes qui se sont exprimées	Nombre total de communes
CC	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	5	19
	entre 2010 et 2015	7	36
	Avant 2010	13	29
	Total	**25**	**84**
PLU	*après l'approbation du PADDUC en novembre 2015*	3	8
	entre 2010 et 2015	15	23
	Avant 2010	19	25
	Total	**37**	**56**
POS	*Avant 2010*	1	1
RNU		**47**	**219**
TOTAL		**110**	**360**

En réalité, de nombreuses demandes concernent des projets de documents d'urbanisme pour lesquelles les paragraphes 3.2.3 et 4 apportent vraisemblablement les réponses nécessaires pour rassurer les communes sur leurs marges de manœuvre.

S'agissant des documents actuellement opposables, on s'aperçoit que la demande n'est statistiquement pas si forte, ce qui est d'ailleurs rassurant et relève, la plupart du temps d'inquiétudes liées à une incompréhension des effets de la carte des ESA.

Là encore, les explications fournies au paragraphe 3.2.3 et 4 sont de nature à rassurer les communes concernées.

On rappelle que les communes qui ont déjà approuvé des documents d'urbanisme compatibles avec le PADDUC ou ont élaboré un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC dont la procédure n'est pas encore achevée, n'ont aucune raison de s'inquiéter car l'intégration de la carte des ESA au PADDUC ne modifie en rien les dispositions qui étaient applicables en matière d'ESA et qu'ils ont donc appliquées dans leur document (cf. paragraphe 3.2.3.4). L'intégration de la carte des ESA a pour but de rendre ces dispositions applicables au RNU.

6 LES DEMANDES DE PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME ET AUTRES DROITS CONSIDERES COMME ACQUIS

De nombreuses observations, de particuliers ou de collectivités, portent sur l'exclusion des ESA des parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ou d'un certificat d'urbanisme positif. Ces autorisations ont pu parfois être sollicitées préalablement à des mutations à titre onéreux ou gratuit et fonder ainsi le calcul des droits de mutation et leurs pétitionnaires craignent qu'elles soient remises en cause par les ESA.

Ces observations sont parfois accompagnées de jugements, dont il est allégué qu'ils s'imposent au PADDUC et excluent un « classement » en ESA.

Par ailleurs, d'autres personnes signalent avoir réglé des droits de succession ou s'acquitter d'impôts fonciers calculés sur une valeur vénale constructible eu égard aux documents d'urbanisme en vigueur.

6.1 LES DIFFICULTES A PRENDRE EN COMPTE LES AUTORISATIONS D'URBANISME DANS LA CARTOGRAPHIE REGIONALE DES ESA

Le retrait des ESA des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme - même purgée de tout recours poserait un certain nombre de difficultés, voire d'incohérences :

6.1.1 L'absence de base de données régionale disponible engendrerait une inégalité de traitement.

La Collectivité de Corse ne dispose pas d'une base de données regroupant l'ensemble des autorisations d'urbanisme devenues définitives. Malgré cette lacune, elle

pourrait certes prendre en compte des autorisations d'urbanisme transmises par les particuliers et les collectivités, mais cela engendrerait un problème d'hétérogénéité de la méthode sur le territoire (inégalité de traitement).

En outre, le détourage de parcelles entières, potentiellement vastes, qui ne seront parfois que peu artificialisées, pourrait, sur ces secteurs, provoquer l'exclusion d'ESA ayant conservé un potentiel d'exploitation.

6.1.2 Une autorisation d'urbanisme est un droit temporaire et n'engendre pas nécessairement une artificialisation

Les ESA cartographiés sont détourés de la tache urbaine qui représente le tissu urbain existant, et non futur, *a fortiori* s'il est seulement potentiel et temporaire.

Or, ces autorisations sont assorties d'une durée de validité (3 à 5 ans, cf. ci-dessous), au-delà de laquelle elles deviennent caduques. Cette échelle de temps (court terme) ne correspond pas à celle du PADDUC, document d'aménagement de moyen-long terme.

En outre, de nombreuses autorisations d'urbanisme ne sont jamais mises en œuvre, ceci pour des raisons diverses : la non-obtention d'un crédit dans le cadre d'une transaction immobilière, un contentieux ayant annulé l'autorisation, l'absence de projet réel de construction, etc.

Des ESA régionaux ne peuvent donc être *a priori* amputés des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme alors qu'une partie n'engendrera pas d'artificialisation.

***A contrario*, l'artificialisation générée par les autorisations d'urbanisme mises en œuvre, précisément étayée et localisée dans les observations, pourra être intégrée à la construction de la tache urbaine, engendrant donc parfois une diminution de la surface d'ESA.**

6.1.3 Le détourage systématique des parcelles bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme peut favoriser les comportements spéculatifs

Il a été observé pendant les 3 années dont disposaient les communes pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec le PADDUC (nov. 2015 à nov. 2018), une hausse importante des demandes d'autorisation d'urbanisme, ayant en partie pu être générées par le souhait de « cristalliser » des droits, sans réel projet de construction, mais afin de valoriser des biens.

La Collectivité de Corse n'est pas liée par les modalités d'utilisation existantes des terrains et les autorisations accordées, comme le confirme l'arrêt n° 14766 du Conseil d'Etat du 4 juillet 1980, et elle ne souhaite pas favoriser les comportements spéculatifs en assurant un retrait des ESA de toutes les parcelles ayant bénéficié d'une autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, les conséquences de la cartographie des ESA sur les autorisations d'urbanisme obtenues doivent être relativisées pour les raisons détaillées aux chapitres suivants.

6.2 UN ESA NE REMET PAS EN CAUSE UNE AUTORISATION D'URBANISME DEVENUE DEFINITIVE

Les autorisations d'urbanisme devenues définitives peuvent être mises en œuvre pendant toute leur durée de validité, sans considération des ESA. Par exemple, un pétitionnaire dispose de 5 ans (3 ans + 2x1 an de renouvellement) pour commencer à mettre en œuvre son permis de construire.

De même, l'obtention d'un permis d'aménager (PA) « cristallise » les droits (dont celui d'obtenir les permis de construire en découlant) sur 5 ans à compter de l'achèvement des travaux (C. urb., L. 442-14). C'est seulement en cas d'annulation du PLU, et en l'absence de règles antérieures applicables, que la présence d'ESA peut alors intervenir - parmi d'autres paramètres - dans la délivrance des permis de construire issus d'un PA. Cependant, la loi ELAN[16] garantit désormais que, même en cas d'annulation d'un document d'urbanisme (pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement), les règles au vu desquelles le PA a été accordé soient maintenues.

Enfin, lorsque les permis d'aménager sont antérieurs au 1er janvier 2019 ou lorsque le document d'urbanisme a été annulé pour des motifs concernant le règlement de la zone concernée par le PA et que les PC ne peuvent plus être délivrés, le pétitionnaire peut se retourner contre l'autorité lui ayant délivré le permis d'aménager pour obtenir réparation de son préjudice.

6.3 LA PRISE EN COMPTE DES AUTORISATIONS D'URBANISME RESTE POSSIBLE DANS LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

Même si les ESA régionaux ne remettent pas en cause les autorisations d'urbanisme, il est possible de détourer celles-ci des zones agricoles stratégiques qui constituent la délimitation locale des ESA dans le cadre d'un PLU, d'une carte communale ou leur localisation au sein d'un SCoT. En effet, le PADDUC prévoit qu'il « ***appartient aux documents locaux d'urbanisme de les*** [les ESA] ***localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle***[17] » dans la mesure où ces documents restent globalement compatibles avec le PADDUC (cf. § 3.2.3).

[16] Loi no 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

[17] Cf. Annexe 0 du dossier : Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial, pp. 48 à 50

6.4 SUR LES DEMARCHES NE CONSTITUANT PAS DES AUTORISATIONS D'URBANISME

6.4.1 Le certificat d'urbanisme d'information est comme son nom l'indique, purement informatif

Le certificat d'urbanisme, mis en avant dans un certain nombre d'observations contestant une représentation d'ESA, n'est pas une autorisation d'urbanisme (il ne permet pas la réalisation de travaux) mais un document informant sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain à un instant donné et ayant pour effet de les figer pour 18 mois. Ainsi, si un nouveau document d'urbanisme est approuvé entre temps, ce sont les règles exposées dans ce certificat qui trouveront à s'appliquer.

Même si le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois, la jurisprudence relative à la délivrance des autorisations en découlant est fluctuante. D'ailleurs, suite à de nombreuses déconvenues (et à l'engagement de la responsabilité de notaires), les ventes de terrains « constructibles » ne sont désormais plus conditionnées par la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme positif mais par celle d'un permis de construire (ou d'aménager) purgé de tout recours.

6.4.2 Les droits de mutation ou impôts fonciers calculés sur la base d'un terrain constructible ne constituent pas un droit à bâtir

Certains pétitionnaires exposent qu'ils ont dû régler des frais de mutation (le plus souvent des frais de succession puisqu'en cas de vente, l'obtention du permis de construire est généralement une clause suspensive du contrat) ou des impôts fonciers sur la base d'un terrain « constructible » et s'inquiètent de ce que la présence d'un ESA sur ce terrain pourrait remettre en cause ce caractère constructible.

Rappelons que les droits de mutation ou les impôts fonciers ne constituent pas des droits acquis garantissant la constructibilité d'un terrain, mais des outils fiscaux. En ce qui concerne les successions, ces droits sont calculés sur une évaluation de la valeur vénale des biens, laquelle peut ou non être calculée sur la base de certificats d'urbanisme, dont la validité est courte et l'issue incertaine (cf. point ci-dessus). Il est extrêmement rare que des autorisations d'urbanisme soient sollicitées pour ces évaluations même si compte tenu du caractère obsolète de nombre de documents d'urbanisme (cf. paragraphe 5), on ne saurait que le conseiller.

Si l'administration fiscale exerce un contrôle, pour autant, ce sont les héritiers qui doivent introduire une déclaration de succession précisant la valeur des biens à partir de laquelle seront ensuite calculés les droits de succession. Ils sont accompagnés pour ce faire par leur notaire, lequel doit les informer des risques liés à l'incertitude des droits à bâtir, *a fortiori* quand la commune concernée ne dispose pas de document d'urbanisme, ou lorsque ce document est ancien et n'a pas pris en compte les dernières lois relatives à l'urbanisme.

En l'absence d'autorisations d'urbanisme, qui cristallisent les droits à bâtir (cf. ci-après), rien ne permet de figer le caractère constructible ou non d'un terrain et par conséquent son évaluation. Aussi, si les situations pointées sont regrettables, il apparait qu'il n'y a d'autres solutions que :

- Des recours auprès de l'administration fiscale pour demander une révision de l'évaluation des droits le cas échéant ;
- Ou l'élaboration d'un document d'urbanisme compatible avec le PADDUC et les différentes lois en vigueur qui stabiliserait le droit des sols.

En outre, le document d'urbanisme local peut intégrer, pour délimiter ses différentes zones, les certificats d'urbanisme ou tout autre élément des administrés correspondant au projet communal (cf. ci-dessous).

Rappelons enfin par ailleurs que l'inclusion des terrains concernés dans les ESA de la carte du PADDUC ne signifie pas pour autant qu'ils sont inconstructibles, comme le précise le paragraphe 3.2.2 relatif aux effets de la carte des ESA.

6.5 SUR LES JUGEMENTS « S'IMPOSANT » AU PADDUC

La présence éventuelle de jugements joints aux observations validant une autorisation d'urbanisme est indifférente à la prise en compte de cette dernière.

D'une part, certains jugements ne sont pas définitifs car ils ont fait l'objet d'un appel. Cet appel est parfois signalé, mais, dans tous les cas, le jugement n'est jamais accompagné d'un certificat de non recours. Il n'y a donc pas de garantie que ces jugements revêtent l'autorité de la chose jugée.

D'autre part, même si l'autorisation d'urbanisme devient définitive, elle ne n'a pas à être prise en compte dans la tache urbaine détourant les ESA tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre (cf. ci-avant).

En outre, contrairement à ce qui peut être affirmé, les jugements n'ont pas autorité de la chose jugée vis-à-vis du PADDUC lorsqu'ils n'ont pas été rendus en le considérant.

Et même, le rejet d'un motif portant sur le caractère stratégique agricole d'un terrain « *en l'état de l'instruction* » ne signifie pas que ce terrain doit être exclu de la cartographie régionale des ESA mais simplement qu'il n'a pas été porté à la connaissance du juge suffisamment d'éléments lui permettant de retenir ce motif pour annuler l'autorisation d'urbanisme et que l'économie de moyens lui a permis cependant de traiter la situation.

Enfin, même lorsque le classement en zone agricole par un PLU a été contesté et que le pétitionnaire a obtenu gain de cause, cela n'est pas de nature à constituer une erreur manifeste d'appréciation pour le PADDUC, si cela est antérieur au PADDUC ou indépendant des critères qu'il fixe pour déterminer les espaces stratégiques

agricoles, qui ne sont pas identiques à ceux d'une zone agricole de PLU ou encore lié au changement d'échelle (cf. §9.2).

Là encore, il convient de rappeler que l'inclusion d'un terrain dans les ESA du PADDUC n'implique pas forcément son inconstructibilité, *a fortiori* lorsqu'un document local d'urbanisme fait écran à l'application du PADDUC (cf. paragraphe 3.3).

7 LES FRAGILITES JURIDIQUES SOULEVEES

Ce point comporte une grande diversité d'observations ayant seulement en commun la référence à des jugements ou à des procédures. Plusieurs problématiques peuvent cependant être dégagées des observations citées qui permettront d'éclairer d'autres particuliers ou collectivités.

7.1 SUR L'ALLEGATION D'UN VICE DE FORME AFFECTANT LA PROCEDURE

7.1.1 Dossier incomplet

Certaines observations pointent que le dossier d'enquête publique serait incomplet au motif que des avis de personnes publiques associées n'y seraient pas inclus.

Comme exposé au paragraphe 3.1.2, tous les avis des personnes publiques associées (PPA) sur le projet de carte soumis à enquête publique ont été joints au dossier comme la loi l'impose.

N'ont en revanche pas été joints au dossier, les contributions des PPA à l'élaboration de ce projet de carte, qui ont donc précédé l'élaboration de la carte et ne constituent donc pas un avis sur le projet.

7.1.2 Procédure non adaptée

Dans l'observation n°757, un avocat soutient que la procédure de modification n'est pas adaptée aux changements projetés, qui relèveraient d'une procédure de révision, et ce, pour trois raisons principales :

- le non-respect de l'objectif de 105 000 ha d'ESA inscrit dans le PADD ;
- la modification « *de la règle de solidarité entre les communes de Corse* » (tableau des valeurs indicatives par commune) ;
- la modification de la carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire avec la nouvelle tâche urbaine.

Selon le code général des collectivités territoriales, la procédure de modification est choisie lorsque les changements envisagés n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADDUC.

En l'espèce, l'établissement de la carte des ESA entre pleinement dans le cadre de la modification et non de la révision. En circonscrivant l'annulation du PADDUC à la seule carte des ESA, le juge a confirmé que la carte des ESA était divisible du reste du PADDUC et que sa disparition n'affectait pas l'économie générale du PADDUC. Aussi, il en est de même de son intégration (ou de sa réintégration).

En effet, les mises à jour effectuées n'affectent pas le parti d'aménagement du PADDUC.

La mise à jour de l'artificialisation traduit un simple constat de la réalité de l'urbanisation et suit un principe de réalité déjà validé dans le PADDUC approuvé en 2015.

La Mission d'Autorité environnementale de Corse (MRAe), saisie au cas par cas sur le projet (tel qu'il a été soumis à enquête publique) a considéré que celui-ci ne nécessitait pas même une actualisation de son évaluation environnementale considérant son objet réduit :

> *« Considérant que la modification du PADDUC propose une actualisation de la cartographie des ESA en retirant uniquement les surfaces qui ont été effectivement consommées par l'artificialisation des sols entre l'approbation du PADDUC et le début de l'année 2019 ;*
>
> *Considérant que la modification du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil. »*

La Préfète de Corse a, par ailleurs, indiqué dans son avis du 16 octobre 2019 :

> *« Ce projet de modification du PADDUC a pour objet de rétablir la carte des espaces stratégiques annulée par le tribunal administratif de Basta le 1er mars 2018. Il n'apporte pas d'évolution aux critères de définition de ces espaces.*
>
> [...]
>
> *Je note enfin, comme le souligne le schéma d'aménagement du PADDUC (livret III) et comme l'a rappelé la cour administrative d'appel de Marseille, que « la déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative ».*

En effet, dans son arrêt du 24 mai 2019, la cour a indiqué que la superficie d'ESA constitue un « *objectif à atteindre qui n'est pas strictement contraignant, tout comme leur déclinaison par commune.* »

Dans le cadre de la présente procédure de modification, l'actualisation opérée conduirait à la suppression d'environ 1257 ha soit 1,2% des 105 119 ha inscrits en 2015, ce qui est loin de présenter une diminution substantielle portant atteinte à l'économie générale du PADDUC.

Par ailleurs, ce qui motive cette modification, c'est bien le jugement du Tribunal administratif qui a annulé cette cartographie pour un vice de procédure et non pour une question de fond.

Enfin, concernant la modification de la carte qui n'aurait pas été prévue lors de la délibération de l'Assemblée de Corse n°18/262 en date du 26 juillet 2018 précisant la procédure de modification, il convient de rappeler que le rapport de l'Assemblée de Corse annexé à la délibération suscitée fait référence à la « *carte des ESA* » de manière générique, à l'instar des jugements ayant annulé la cartographie des ESA. Or considérant que les ESA figurent sur les cartes au 1/100 000, notamment celle de la Destination Générale des Différentes Parties du Territoire, et les cartes au 1/50 000, il est nécessaire de modifier tous les supports graphiques représentant les ESA. *A contrario*, maintenir des cartes incohérentes entre elles dans le même document aurait pu constituer une fragilité juridique.

Ainsi, le fait que la carte de 2020 soit quasiment en tous points identique à celle de 2015 et que les changements, mineurs, ne résultent que de l'évolution de la tache urbaine pour une diminution minime de la surface des ESA est un élément qui vient de plus fort valider le recours à une procédure de modification plutôt que de révision.

7.2 SUR LE FOND : LA PRISE EN COMPTE DES ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION IDENTIFIEES PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

7.2.1 Prise en compte du jugement relatif au PADDUC concernant la commune de Peri

Lors de l'enquête publique (mais pas dans son avis préalable à l'enquête), la commune d'I Peri a fait part d'observations tendant à demander **la suppression de tous les ESA de la plaine d'I Peri** suite au jugement du Tribunal administratif de Bastia N° 1600452 du 1er mars 2018, « confirmé » par la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille.

Au préalable, précisons que ce dernier point est erroné car la CAA n'a pas confirmé l'erreur manifeste d'appréciation retenue en première instance : elle a prononcé un non-lieu à statuer considérant que la carte des ESA était annulée en totalité et n'existait donc plus et ne s'est donc pas prononcée sur l'erreur manifeste d'appréciation.

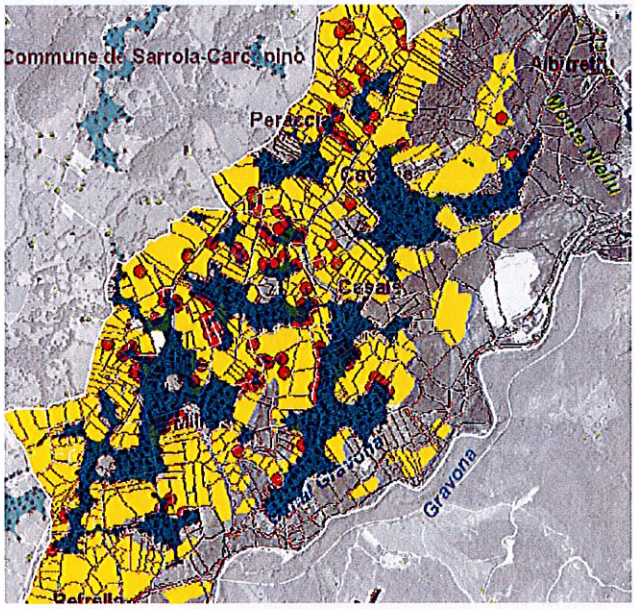
En tout état de cause, le jugement du TA de Bastia annule effectivement la carte des ESA en ce qu'elle classe la plaine de Peri considérant, notamment, qu'il ressortait des pièces du dossier que de nombreux terrains étaient « *manifestement artificialisés et bâtis* ».

Contrairement à ce qu'affirme la commune, qui ne voit aucune différence entre la carte proposée et celle de 2015, **ce jugement est bien pris en compte dans la cartographie des ESA issue de la présente modification.**

En effet, l'actualisation de l'artificialisation des ESA, par la mobilisation de nouvelles bases de données disponibles et par les remontées de toutes les collectivités consultées sur cette mise à jour, a abouti à **retrancher 16 ha sur la seule commune d'I Peri, dans le secteur de la plaine,** par rapport aux ESA de 2015 (cf. tableau des valeurs indicatives d'ESA par commune et carte d'évolution de la tache urbaine).

La commune tente de montrer que de nombreuses erreurs persistent mais il peut être constaté que les cartes transmises par la commune :

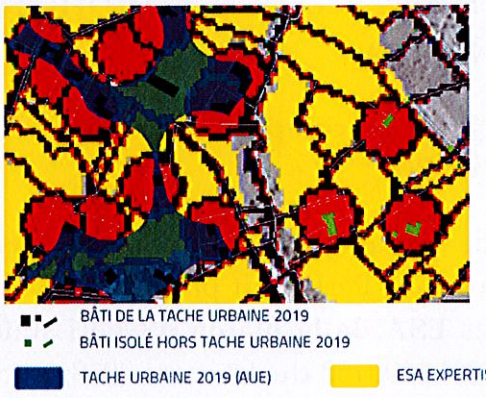
- figurent des ESA qui n'apparaissent pas dans la cartographie régionale ;
- représentent des bâtis de manière disproportionnée (ronds rouges sur les cartes ci-dessous qui encerclent des bâtis en noir ou vert sur la carte de droite) ;



Sur cette même carte, la superposition de la tache urbaine (en bleu), met permet d'apprécier la répartition du bâti.

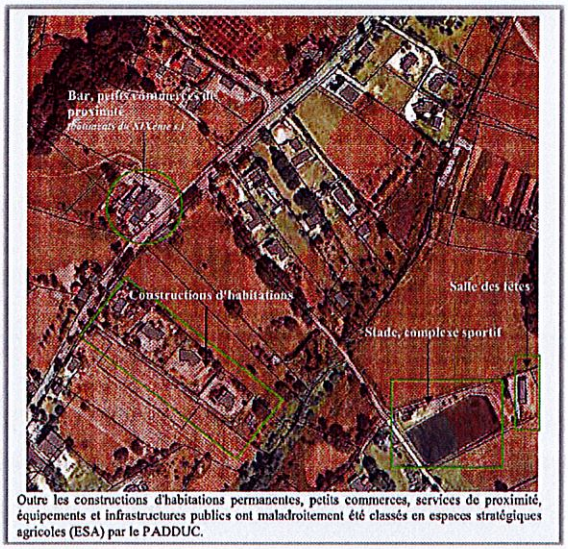
Ainsi les points rouges se situent en grande majorité aux franges de cette tache urbaine qui arrive au raz des bâtiments.

Les quelques points restants sont des bâtis isolés, c'est-à-dire situés à plus de 50m des autres habitations et par conséquent, ne génèrent pas de tache urbaine.

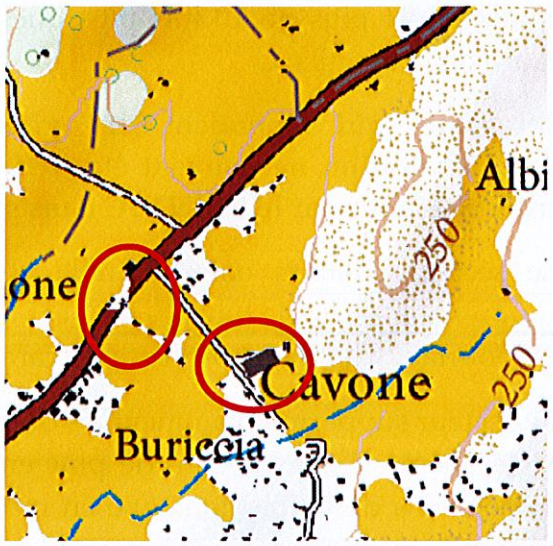


- pointe des artificialisations qui ne seraient pas prises en compte dans la cartographie régionale **alors qu'elles ont bien été intégrées à la tache urbaine** (sauf les bâtiments isolés ou agricoles, par définition non constitutifs de tache urbaine).

Exemple d'artificialisations indiquées comme incluses dans les ESA alors qu'elles en sont exclues (à gauche des extraits des productions de la commune, à droite un extrait zoomé des cartes du PADDUC entourant les bâtis en cause) :



Outre les constructions d'habitations permanentes, petits commerces, services de proximité, équipements et infrastructures publics ont maladroitement été classés en espaces stratégiques agricoles (ESA) par le PADDUC.



Les mêmes méthodes avaient été employées lors de sa requête devant le TA, raison pour laquelle, la Collectivité de Corse a joint à sa requête en appel, une étude détaillée sur le caractère agricole de la plaine d'I Peri et son niveau d'urbanisation, passant en revue tous les bâtis pointés par la commune. Ne pouvant procéder à un tel détail dans le présent mémoire et compte tenu du caractère récent de cette étude, même si quelques bâtiments ont depuis vu le jour, elle est jointe en annexe n°1.

Dans la mesure où la tache urbaine devrait effectivement être mise à jour du fait de constructions non prises en compte, il aurait été préférable que la commune nous adresse des éléments détaillés identifiant les lacunes et non des cartes grossières de nature à fausser la perception. Comme exposé dans d'autres paragraphes, les dernières données relatives à l'urbanisation telle que l'actualisation de la BDTOPO de l'IGN, la dernière orthophotographie ou la publication d'avril dernier du cadastre, pourront quoi qu'il en soit être mobilisés pour s'assurer de la meilleure prise en compte possible de l'urbanisation de la plaine, même si, comme il a été précisé au paragraphe 3, l'exhaustivité à l'instant t ne sera jamais possible, qui plus est pour un document régional.

Par ailleurs, si les conclusions du jugement mentionnent de manière générique *« le secteur de la plaine de Peri »*, il ne précise pas que toutes les parcelles de cette plaine ne sauraient être classées en ESA. Il n'aurait d'ailleurs pu aller au-delà de ce que la commune a elle-même demandé, soit 27 ha, comme l'indique le considérant 29 du jugement qui reprend les éléments mis en avant par la commune dans sa requête :

« Considérant que la commune de Peri soutient que la définition du périmètre des ESA est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, aux motifs que le PADDUC a classé en ESA 27 hectares de terrains sur son territoire alors qu'il s'agit de terrains artificialisés et a omis d'en classer d'autres qui présentent de fortes potentialités agricoles »

Or la suppression demandée par la commune d'I Peri dans le cadre de la présente modification s'élèverait à 290 ha, soit 70% de l'objectif d'ESA indiqué pour la

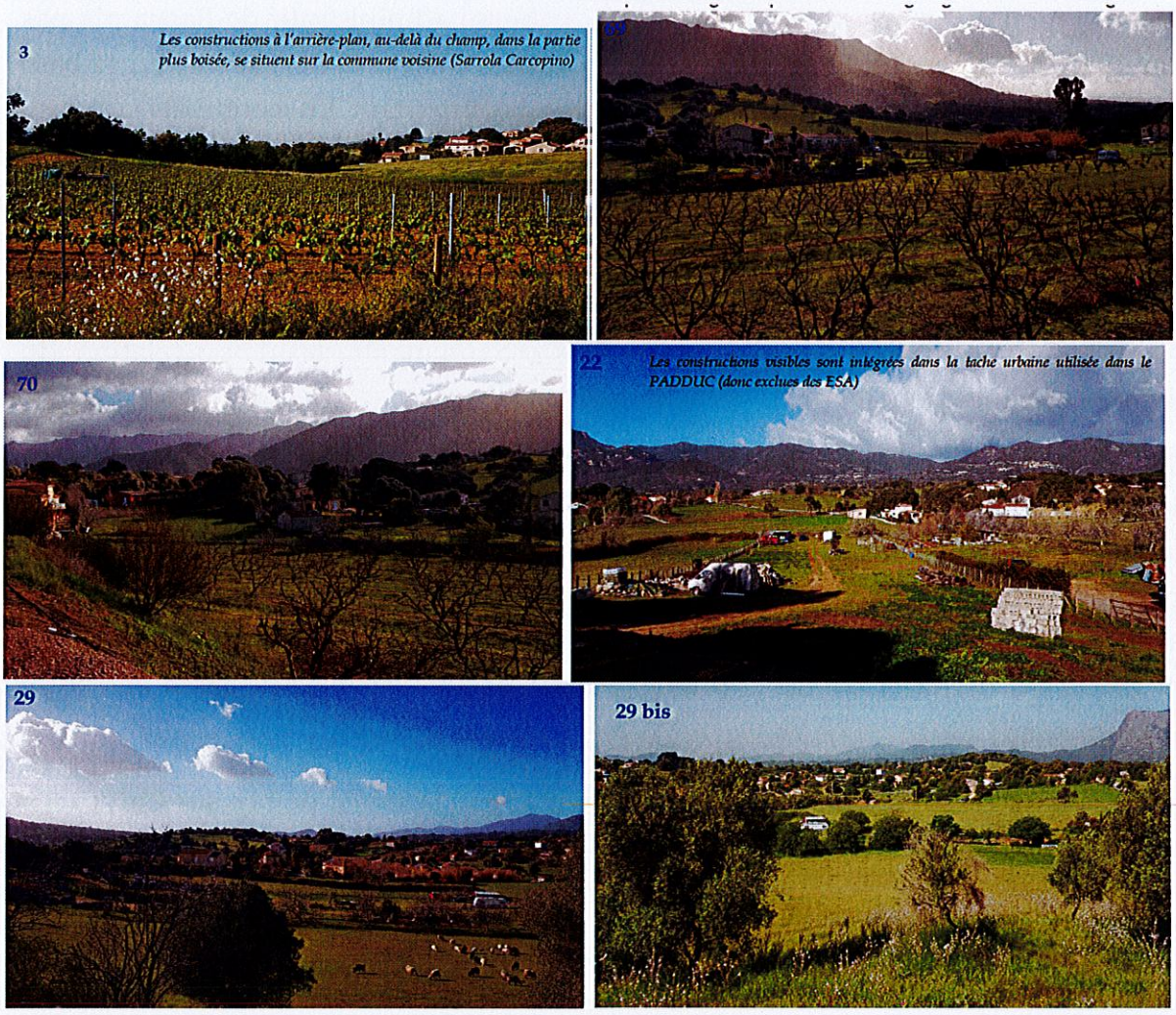
commune et plus de 10 fois plus que ce que la commune avait demandé dans le cadre du contentieux.

Les zones qui répondent aux critères du PADDUC après mise à jour de l'artificialisation ne peuvent être retirées sans porter atteinte à l'application des critères définis par le PADDUC dans son PADD et ses orientations règlementaires.

Le secteur compris entre Petrella et Cavone pour lequel il est demandé une suppression totale de tous les ESA car ils auraient perdu tout potentiel d'exploitation est pourtant exploité et présente un caractère cultivable (voir photos ci-après).

Ce secteur supporte notamment les domaines viticoles Peraccia, Carbuccia et Petra di Mela, même si ceux-ci sont de plus en plus menacés par l'urbanisation malgré les dispositions de la loi Montagne en matière de préservation des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, « *en particulier de plaine* », et l'absence de tout document d'urbanisme. La pression de l'urbanisation sur ces espaces et leur situation géographique à proximité d'Aiacciu ont motivé d'autant plus le recours au dispositif de l'espace stratégique (en l'absence de périmètre de protection des espaces agricoles périurbains ou de zone agricole protégée).

Un reportage photo réalisé à l'occasion du mémoire présenté devant la CAA dont sont extraites les quelques photos qui suivent, montre que l'agriculture est encore prégnante sur ce secteur :



La cartographie des ESA, objet de la présente modification, prend donc bien en compte le jugement du TA suscité, les espaces restant en ESA après le retrait de 16 ha de tache urbaine supplémentaire répondant aux critères opposables du PADDUC.

Sur les espaces pointés par la commune comme présentant de fortes potentialités et « oubliés » par le PADDUC, ceux-ci sont en réalité protégés en tant qu'ERPAT[18]. Le PADDUC n'a donc pas méconnu leur potentiel agricole mais celui-ci ne présentait pas les caractéristiques permettant leur inclusion automatique dans la carte régionale des ESA, du moins, à l'échelle régionale. La commune pourra en décider autrement, si elle le justifie, lorsqu'elle délimitera les ESA à son échelle dans le cadre de son futur PLU (cf. point suivant et paragraphe 3.2.3).

7.2.2 Sur l'extension des conclusions du jugement « Commune d'I Peri » à d'autres secteurs du même type

D'autres communes ou pétitionnaires demandent la suppression des ESA de tout espace présentant « *le même niveau d'urbanisation* » que la plaine d'I Peri.

[18] Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels

Or, ainsi qu'il est exposé précédemment, le Tribunal administratif de Bastia n'a pas annulé le classement en ESA de toutes les parcelles d'un secteur, mais a, sur la base des pièces qui lui étaient fournies (dont celles comportant les bâtiments grossis), estimé que trop de terrains étaient manifestement artificialisés et bâtis.

Ainsi, le jugement relatif à ce secteur et à cette instance ne peut être généralisé à d'autres secteurs, d'autant que le TA de Bastia et la CAA de Marseille ont en parallèle rejeté des demandes d'annulation (25 au total) qui étaient, comme le sont ces observations, motivées par des prétendues erreurs manifestes d'appréciation du niveau d'urbanisation.

Par ailleurs, il convient de rappeler que **le niveau important d'urbanisation de certains secteurs est déjà pris en compte dans la constitution de la tache urbaine détourant les ESA** (celle-ci sera également importante). Les ESA restant correspondent aux critères inscrits dans le PADDUC, ceux-ci n'ayant pas été annulés par la justice administrative. Ils correspondent également à une volonté des auteurs du PADDUC de lutter contre la pression urbaine et *a fortiori* périurbaine menaçant les plaines agricoles.

7.2.3 Prise en compte de l'erreur manifeste d'appréciation et de fait sur Calvi

Ainsi qu'il est exposé au chapitre 9, les erreurs manifestes d'appréciation et de fait issues du jugement du tribunal administratif de Bastia n° 1600688 du 9 mai 2018 concernant 3 parcelles sur la commune de Calvi ont été prises en compte dans la cartographie des ESA.

7.2.4 Rappel sur la compétence des communes et intercommunalités dans la prise en compte de l'artificialisation à leur échelle

Rappelons que, malgré la mise à jour de l'artificialisation opérée dans le cadre de la présente modification sur la base des dernières données disponibles, des remontées des collectivités au cours de la première phase de consultation ou encore pour tenir compte de l'enquête publique, et considérant le rythme d'urbanisation de certaines communes urbaines et péri-urbaines comme celle d'I Peri, il est tout à fait possible que la carte régionale comporte des lacunes, inhérentes à son échelle (1/50 000) et au temps d'enregistrement dans les bases de données des mutations de l'occupation du sol (cf. paragraphe 3.1.1.2 relatif à l'élaboration de la carte).

C'est pourquoi le PADDUC prévoit que **les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les ESA en tenant compte « *des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC* »**, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC (Livret IV - Orientations règlementaires p. 48), à l'instar de la commune de Siscu dont le cas a été présenté au paragraphe 3.2.3).

Ainsi, concernant la demande de la commune d'I Peri de faire figurer dans les dispositions règlementaires relatives aux ESA une phrase générale sur le rapport

de compatibilité entre documents d'urbanisme et non de conformité, cela nous semble totalement inutile puisque cela figure déjà dans les documents du PADDUC, et bien que ce ne soit pas nécessaire puisque la loi prévoit déjà ces rapports et la jurisprudence les précise depuis fort longtemps (cf. chapitre 3.2.3 **et notamment jugements des PLU de Siscu et Pruprià).**

7.2.5 Concernant d'autres erreurs de cartographie

Au-delà des erreurs manifestes d'appréciation basées sur l'artificialisation, d'autres motifs sont déployés par les avocats ou experts, auxquels nous répondons dans d'autres chapitres :

- sur l'absence de vocation agricole des espaces cartographiés ou sur des observations générales portant sur la construction de la carte des ESA (obsolescence des données, absence de l'étude de la potentialité agricole réelle des terrains, terrains non exploitables car de taille réduite ou situés près des habitations) et son échelle : cf. chapitres 3.1 et 8 ;
- sur les projets privés qui pourraient revêtir un intérêt général : cf. point 3.2.2.3 et paragraphe 11.2 ;
- sur la prise en compte des autorisations d'urbanisme : cf. chapitre 6.

8 LES REMISES EN CAUSE DES CRITERES D'IDENTIFICATION DES ESA OU DE LEUR APPLICATION CARTOGRAPHIQUE

8.1 LES DEMANDES DE MODIFICATION DES CRITERES

Si certaines observations se concentrent sur l'application cartographique des critères définis par le PADDUC (cf. paragraphe suivant), d'autres en revanche, viennent discuter le caractère « stratégique » de certains espaces agricoles, voire contestent qu'un espace agricole puisse avoir un caractère stratégique :

- comme celles de certaines communes de l'intérieur abordées au paragraphe 4, rejointes par des observations de particuliers, qui interrogent le caractère stratégique pour le développement de l'agriculture en Corse de leur territoire, et souvent, des pourtours de leur village, au vu des contraintes qu'il connaît et sollicitent un traitement différencié des territoires soumis à une pression démographique et foncière, de ceux qui en sont exempts.

- ou d'autres qui mettent en avant d'autres intérêts stratégiques qui devraient à leur sens être priorisés dans des secteurs urbanisés et à forts enjeux de développement par rapport à l'agriculture comme exposé au paragraphe 10.2.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation n°130 reproche aux dispositions applicables aux ESA un excès de contrainte sur les communes de l'intérieur, sur lesquelles le principe même de prioriser le développement productif et notamment agricole est contesté, au regard des contraintes qui s'exercent sur ces territoires et de leurs moindre potentiel productif comparativement aux plaines littorales.

Ce type d'observations fait valoir qu'en l'absence de pression immobilière et de tendance à la consommation de ces terres, leur qualification en tant qu'espace stratégique interdisant (en l'absence de délimitation dans un PLU ou une carte communale) toute possibilité de construction sur certains espaces des communes les plus rurales de Corse, serait de fait, plus un frein au développement de ces territoires, qu'un levier.

Cette question des impacts contraignants de la cartographie des ESA sur les possibilités de développement de certaines petites communes de l'intérieur est régulièrement avancée depuis 2015.

La crainte parfois soulevée d'une contradiction entre l'objectif majeur de réduction de la fracture territoriale fixé par le PADDUC et l'effet concret d'empêcher toute possibilité de construction non agricole sur certains espaces contigus aux villages de l'intérieur a amené la collectivité à s'interroger sur le maintien ou pas des principes de cartographie des ESA sur la base de seuls critères objectifs, ou sur leur évolution pour tenir compte de facteurs plus subjectifs ou contextuels.

Cependant, une telle remise en cause des critères d'identification des ESA sortirait du champ de la présente modification et appellerait une révision du PADDUC. Or, comme exposé précédemment la Collectivité de Corse souhaite dans un premier temps mener à son terme la présente modification pour disposer d'une carte des ESA permettant d'appliquer efficacement les orientations qui leur sont spécifiques en l'absence de document local compatible. Pour autant, elle entend bien examiner ce sujet avec les communes et territoires concernés, et en faire part à l'Assemblée de Corse lors du bilan d'application à six ans du PADDUC pour débattre de la nécessiter de le réviser.

En outre, un assouplissement généralisé des possibilités de construction sur des terres à potentialités et cultivables dans l'intérieur (là où elles sont les plus rares) y ferait peser un risque pour le développement des activités agricoles, alors même que des solutions pour le développement des villages existent dans tous les cas, notamment au travers de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux dont l'élaboration est soutenue financièrement et techniquement par la Collectivité de Corse (et l'Etat).

Il faut en plus noter qu'il s'agit souvent de communes qui connaissent une forte vacance de leur patrimoine bâti dont la remobilisation doit être prioritaire devant des extensions nouvelles, pas tant pour limiter la consommation d'espace que pour assurer la préservation et la valorisation de ce patrimoine, et préserver nos villages au maximum des dégradations que des extensions urbaines récentes non encadrées ont pu infliger à certains.

Enfin, il faut aussi rappeler, comme exposé au paragraphe 3.2.2, que parfois, les effets du PADDUC sont perçus de manière plus contraignants qu'ils ne le sont en réalité, et que même au RNU, quelques marges d'interprétation et de manœuvre existent.

A ce stade, et dans l'attente d'une éventuelle révision dont la décision d'engagement (ou pas) sera prise fin 2021, les principes du PADDUC resteront donc inchangés, en l'occurrence concernant les ESA, la préservation de l'ensemble des espaces répondant aux critères objectifs fixés, à titre conservatoire, dans l'attente d'une délimitation plus fine et éventuellement plus pertinente dans le cadre de documents locaux, et surtout dans la perspective de leur mobilisation foncière et de leur mise en exploitation au travers des différents outils et dispositifs de soutien existants..

8.2 LES DEMANDES DE MODIFICATION DE LA METHODE D'APPLICATION DES CRITERES POUR L'ETABLISSEMENT DE LA CARTE

L'application cartographique des critères de définition des ESA constitue le sujet de la modification. Il est donc logique qu'elle ait suscité le plus grand nombre d'observations.

La méthode d'établissement de la cartographie a été détaillée au paragraphe 3.1.1. Elle correspond à la méthode qui avait été mise en œuvre lors de l'élaboration de la précédente carte qui a été annulée par le Tribunal Administratif de Bastia, à ceci près que la tache urbaine utilisée pour « détourer » les ESA et ainsi actualiser des données anciennes, a été mise à jour et complétée, à partir d'une actualisation de la source de données de 2015, la BD TOPO de l'IGN, et d'un croisement en plus avec les données les plus récentes du cadastre et les contributions transmises par les communes et intercommunalités entre octobre 2018 et février 2019.

8.2.1 Les motifs d'ordre agronomique

8.2.1.1 Sur les expertises pointant une absence de potentialité agricole à l'échelle parcellaire

Certaines observations portent sur le « déclassement » des ESA d'une ou plusieurs parcelles sur la base de rapport d'experts privés. Ces rapports comportant des motifs similaires à des observations de particuliers (sans expertise), il y est répondu à toutes ci-dessous à travers les différents motifs soulevés.

8.2.1.2 Sur le caractère alternatif des critères

Rappelons au préalable que les critères des ESA sont alternatifs[19] et qu'un ESA peut être :

- soit cultivable et à potentialité agronomique
- soit cultivable et irrigué ou irrigable (équipement en cours, ou réseau d'irrigation à proximité).

Aussi, contrairement à ce qu'affirment certaines observations, une parcelle cultivable qui ne serait pas également irrigable, peut tout à fait être comprise dans un ESA.

8.2.1.3 Sur l'ancienneté / l'obsolescence de l'une des sources de la cartographie des ESA (étude SODETEG)

Des observations et expertises remettent en cause la pertinence de certains ESA sur le motif que l'une des sources utilisée pour leur cartographie (l'étude SODETEG) serait ancienne[20]. Effectivement, cette étude a été réalisée entre 1975 et 1981. Cependant,

---

[19] Ex : Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48 (annexe 0 du dossier d'enquête publique)

[20] R/ Souvent les mêmes expertises invoquant ce motif d'ancienneté de l'étude SODETEG se basent par ailleurs sur le Registre Pédologique Approfondi[20] mobilisant des études réalisées il y a 50 ans ou encore sur des cartes pédologiques de la SOMIVAC réalisées entre 1959 et 1982…

comme exposé au paragraphe 3.1.1, ce vaste programme cartographique, réalisé par la Société d'Études Techniques et d'Entreprises Générales (SODETEG) avec l'appui scientifique du Centre d'Etudes Phytosociologiques et Ecologiques Louis Emberger (CEPE - CNRS) de Montpellier, est basé sur des **éléments pédologiques et topographiques variant peu à l'échelle de quelques décennies** : la profondeur du sol, sa pierrosité, sa topographie, etc. , sauf en cas d'urbanisation, de pollution, de décapage des sols, etc. Le caractère cultivable ou la potentialité des espaces identifiés par les scientifiques il y a 40 ans reste donc largement valable.

Seuls les espaces identifiés d'après leur état (vigne, verger, culture herbacée, zones urbanisées, etc.) ont pu évoluer dans leur couvert. Cependant, d'une part les espaces cultivés en 1975-1981 sont considérés, *a fortiori*, cultivables en 2020. D'autre part, **l'artificialisation représentée par la tache urbaine retirée des ESA n'est pas basée sur l'étude SODETEG de 1980** mais sur les dernières données cartographiques disponibles au moment de l'arrêt du projet de modification et sur les retours des communes consultées entre octobre 2018 et février 2019.

L'ancienneté, toute relative à l'échelle pédologique, de l'étude SODETEG, ne peut donc pas affecter le fondement d'un ESA.

8.2.1.4 Le retrait des ESA de pente supérieure à 15% ou l'effacement de cette mention dans les livrets du PADDUC

De nombreuses observations font valoir qu'une parcelle ou une zone ne devrait pas être considérée comme ESA car présentant une pente supérieure à 15%.

En effet, le critère de cultivabilité est parfois accompagné de la parenthèse « *(pente inférieure ou égale à 15%)* » dans les livrets III-Schéma d'Aménagement Territorial et IV - Orientations règlementaires, ce qui peut expliquer les confusions relevées.

Cependant, l'usage de la parenthèse montre bien qu'il ne s'agit que d'une indication. La pente ne constitue pas un critère mais seulement l'indication d'un des éléments de méthode - parmi d'autres - ayant participé à la construction de la cartographie (cf. paragraphe 3.1.1).

En effet, le PADD du PADDUC qui fixe les critères des espaces stratégiques à préserver (p. 269), ne comporte aucun critère de pente :

- *les terres cultivables et à potentialité agropastorale*
- *ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement.*

En outre, le Livret IV - Orientations règlementaires (p. 144) qui explicite la méthode de transcription des ESA montre bien que la pente inférieure à 15% a été utilisée uniquement pour sélectionner une certaine catégorie de données (les « *espaces améliorables à fortes potentialités* » P1 et P2 de l'étude SODETEG) et pour « filtrer » les ESA du Niolu et de la lisière de la Plaine Orientale que cette dernière étude n'a pas couvert :

ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

En outre, même sur ces secteurs particuliers, cette pente reste à valeur indicative : elle doit donc être considérée dans un **rapport de compatibilité** et non de conformité (soit d'identité stricte).

Par ailleurs, et on pourra se reporter à la construction de la carte (§ 3.1.1), le caractère cultivable procède de la combinaison de **plusieurs paramètres** parmi lesquels ont également été pris en considération (même sur des espaces de pente supérieure à 15%) la profondeur des sols, leur pierrosité, leur stock semencier, etc. S'il dépend de la topographie et si la plupart des terres cultivables de Corse se situent en dessous des 15% de pente, cela ne constitue donc pas pour autant pas une limite et l'on observe des espaces cultivables et cultivés, en nombre, au-delà de cette pente, comme le montre le diagramme extrait de la méthode SODETEG illustrant le paragraphe 3.1.1.

Enfin, dans les observations, les pentes calculées à l'échelle parcellaire sont basées sur des sources plus précises que celles utilisées à l'échelle régionale. Par exemple, les profils altimétriques générés par l'outil Géoportail utilisent des données (RGE Alti) d'une résolution de 10 mètres. Cette résolution est encore accrue dans le cas de relevés de géomètres accompagnant certaines observations. Or, la cartographie régionale des ESA a mobilisé, sur les secteurs où la pente intervient comme donnée de sélection, un Modèle Numérique de Terrain d'un pas de 25 mètres, adapté à la détermination d'ensembles cohérents à l'échelle du 1/50000. Il est logique que, plus on mesure précisément le relief, plus on détecte de l'hétérogénéité au sein d'un même espace. Le simple fait qu'une parcelle ou même qu'un secteur présente des pentes de 20 ou 25% (voire plus) ne justifie donc pas son exclusion d'un espace stratégique agricole de la cartographie régionale. Le tribunal administratif de Bastia l'a d'ailleurs confirmé dans son jugement N° 1501115 du 17 mai 2018 (Commune d'Albitreccia) (cf. également paragraphe suivant).

8.2.1.5 Sur les variations pédologiques au sein des ESA

La plupart des observations demandant un « déclassement » des ESA sur des critères agronomiques ou topographiques ne sont (i) pas toujours étayées/localisées et (ii) concernent au maximum une ou quelques parcelles.

(i) La « pauvreté » des sols est souvent alléguée, mais elle ne s'appuie, au mieux, que sur quelques photographies ponctuelles du terrain, non localisées et sans profil ni analyses pédologiques. En outre, concernant les sols d'arène granitique souvent pointés du doigt comme incultes en raison d'une faible épaisseur de l'horizon humifère (mais très courants sur l'île), l'étude SODETEG précise que « *la pauvreté apparente de ces sols paraît surtout due à une activité biologique réduite. Ils réagissent très bien aux améliorations pastorales qui stimulent cette activité.* » (Notice de l'étude, p. 31). En outre, ces sols « pauvres », par ailleurs drainants, sont particulièrement indiqués pour certaines cultures comme la vigne ou les plantes aromatiques et médicinales. Ainsi, la « pauvreté » apparente d'un sol n'exclut pas son caractère cultivable ni irrigable et, par conséquent, sa caractérisation en ESA.

En outre, les affleurements ou les blocs rocheux évoqués dans les observations et les rapports d'experts sont rarement situés sur un plan parcellaire et apparaissent, en tout état de cause, de manière très localisée sur les photographies aériennes et de manière imperceptible sur la carte des ESA au 1/50 000.

(ii) Surtout, il n'est pas anormal de relever des variations pédologiques au sein des ESA puisque ceux-ci sont de grands espaces cartographiés à l'échelle régionale au 1/50000, en partie issus de données représentées au 1/25000 (SODETEG). Cependant, des variations parcellaires voire intra-parcellaires ne sont pas de nature à remettre en cause un Espace Stratégique Agricole à l'échelle d'une cartographie régionale.

Encore une fois, il appartient aux documents locaux de planification de délimiter les ESA à une échelle plus fine, sur la base notamment d'une étude type DOCOBAS (Document d'OBjectifs Agricole et Sylvicole - cf. Livret IV - Orientations règlementaires, pp. 46 et 47), réalisée avec une qualité méthodologique au moins équivalente à celle mobilisée dans l'étude SODETEG.

8.2.1.6 Sur la taille d'une parcelle ne permettant pas une exploitation agricole

De nombreuses observations de particuliers (voire d'expertises) objectent que leur parcelle est trop petite pour être le support d'une quelconque exploitation agricole.

Il convient au préalable de préciser que les ESA sont représentés à une échelle régionale (1/50000), par un aplat sans contours, indifféremment des limites cadastrales, donnée beaucoup plus précise et, surtout, fluctuante à moyen-long terme. La taille d'un ESA ne peut donc s'apprécier au regard des limites parcellaires.

La cartographie des ESA intègre bien un seuil critique de surface en-deçà duquel celui-ci n'est plus représenté : il s'agit de la superficie de 2500 m². En effet, non seulement celui-ci ne serait pas visible sur la carte au 1/50 000 mais il serait

également difficilement exploitable (sauf si accolé à un autre espace non urbanisé). Cependant, tant qu'un ESA représente encore une surface supérieure à 2500m² (malgré l'évolution de l'urbanisation mise à jour) il est maintenu sur la carte régionale car cette surface correspond à la « Surface Minimale d'Assujettissement[21] » exigée pour s'installer en « Cultures florales sous abris froids ». Par ailleurs, rappelons que l'installation d'une exploitation agricole de maraîchage peut se réaliser sur une surface de 2000 m² sous serres chauffées, 3000 m² sous serres non chauffées ou 5000 m² en permaculture de plein champ[22]. Or la production maraîchère est très limitée sur l'île alors que la demande de produits locaux, en circuit court, est forte, de la part des particuliers et de la part des collectivités (agriculture urbaine et péri-urbaine). La période actuelle de crise sanitaire, économique et sociale, liée au Covid-19 se traduit notamment par une prise de conscience accrue de la nécessité de relocaliser les productions stratégiques et de développer les circuits courts. Des espaces agricoles pouvant être considérés comme réduits peuvent toutefois, lorsqu'ils sont cultivables et, *a fortiori* irrigables, accueillir une entreprise agricole productive, économiquement viable.

La commune ou l'intercommunalité pourra toutefois en décider autrement dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC comme exposé au paragraphe 3.2.3. Elle pourra notamment, au regard de son projet de développement agricole, appliquer des seuils de surfaces distincts en fonction des secteurs de son territoire et de l'orientation agricole qu'elle souhaite leur donner, en lien avec les surfaces minimales d'assujettissement correspondantes.

8.2.1.7 Sur un accès inexistant ou insuffisant

Certains pétitionnaires objectent que leur parcelle n'étant pas ou insuffisamment accessible, elle n'est pas exploitable et, par suite, ne peut être intégrée dans un ESA.

Il convient de préciser que l'accessibilité n'est pas un critère de définition des ESA. En effet, ce paramètre est multiforme : quelle largeur/praticabilité ? pour quel type d'engin ? soumis à quel statut juridique ? l'absence ou l'insuffisance d'accès est-elle liée à la topographie, au couvert végétal actuel ou au fait de l'homme ? En outre, dans la plupart des cas, ce paramètre est susceptible d'évoluer.

Rappelons que les documents d'urbanisme locaux peuvent affiner, à leur échelle, les espaces agricoles qu'ils retiennent comme stratégiques, les DOCOBAS[23] pouvant notamment fournir des éléments d'appréciation aux collectivités.

---

[21] La Surface Minimale d'Installation (SMI) apparaissant dans des rapports d'expertise (CARRY) n'est plus en vigueur.

[22] Arrêté préfectoral n° 16-1935 du 7 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Corse du Sud. Arrêté préfectoral n° 901-2016 du 25 octobre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement (SMA) pour le département de la Haute-Corse.

[23] Documents d'OBjectifs Agricole et Sylvicole, cf. Livret IV – Orientations règlementaires, pp. 46 et s.

8.2.1.8 Sur les surfaces présentant également un caractère naturel ou forestier

Un certain nombre d'observations se basent sur le caractère boisé, ou plus généralement sur un couvert végétal non agricole (végétation caractéristique de milieux qui seraient trop secs, ou au contraire trop humides), pour demander la suppression de certains espaces et, dans le cas des communes, diminuer la valeur indicative d'ESA à protéger.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer ces surfaces de la cartographie régionale des ESA dans le cadre de la présente modification alors que l'on constate une fermeture toujours plus grande des milieux (et une augmentation des risques d'incendie, de perte de biodiversité...), que le PADDUC n'est approuvé que depuis quelques années et ambitionne un développement des activités agricoles sur le temps long remobilisant des espaces laissés en friche.

En effet, le caractère réversible d'un certain nombre d'états ne peut impliquer la remise en cause définitive d'un espace stratégique agricole (basé sur un potentiel, sur le long terme). Le caractère emmaquisé ou boisé peut évoluer vers une culture moyennant des travaux de gyrobroyage ou de défrichement. Le caractère humide peut également évoluer après drainage (ce fut le cas de nombreuses terres agricoles de la Plaine Orientale par exemple).

Cependant, les rares cas de surfaces en eau ayant été comptabilisés dans les ESA par erreur (bien que non cartographiés comme tels), à l'instar du plan d'eau de Baccina sur la commune d'Aleria (obs n° 750), seront retranchés de la valeur indicative des ESA de la commune.

En outre, un milieu refermé n'est pas, contrairement à ce qui est systématiquement allégué dans les expertises agricoles, un signe du manque de potentiel agricole ou pastoral d'une terre, mais découler directement du comportement du propriétaire ne mettant pas à disposition le foncier en question à un exploitant agricole (ou de manière informelle : sans contrat donnant la visibilité nécessaire à l'exploitant pour investir sur le terrain).

En outre, même l'existence d'une protection règlementaire de type « Espace Boisé Classé » (EBC) peut évoluer (peut classer de nouvelles surfaces ou en déclasser) sur initiative communale.

En tout état de cause, la cartographie d'un ESA à l'échelle régionale ne remet pas en cause son éventuel autre caractère « naturel » ; en effet, la topographie de la Corse conduit à ce que de nombreux espaces cultivables se situent sur les plaines littorales, là où se localisent également de nombreux espaces naturels protégés. Le PADDUC traduit délibérément ce double enjeu sur la carte des ESA auxquels se superposent de nombreux Espaces Remarquables et Caractéristiques par exemple.

Enfin, cela permet de respecter le principe de libre administration des collectivités, celles-ci pouvant alors choisir de leur affecter une vocation agricole ou naturelle dans leur document d'urbanisme (cf. notamment Livret IV - Orientations règlementaires,

p. 49 : « *Lorsqu'ils [les ESA] sont le support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt, ils sont classés en zone naturelle et forestière* »).

8.2.1.9 Sur la présence d'un risque inondation

Certaines observations portent sur l'incompatibilité entre un ESA et son classement dans un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) (par exemple : obs n°2, Penta di Casinca).

Or le fait qu'un espace soit occasionnellement inondé ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Au contraire, les terres les plus fertiles de l'île et un grand nombre d'exploitations maraîchères se situent en fond de vallon ou de plaine, là où se situent également les cours d'eau et leurs débordements potentiels, sources notamment de limons fertiles.

8.2.1.10 Sur la présence d'un risque amiante

Une commune (n° 44, commune de Bastia) « *s'interroge sur le maintien en zone agricole au PADDUC et plus particulièrement en ESA des espaces concernés* [par un risque amiante environnemental] *et donc de leur représentation sur les documents graphiques du PADDUC et dans le tableau quantitatif par commune, objets de la présente modification.* ».

La commune affirme que « *si, moyennant certains conditions ces espaces pourraient être cultivés, alors il est nécessaire que le PADDUC prescrive les conditions à respecter au sein de son règlement, pour que les communes concernées puissent les répercuter dans leurs documents d'urbanisme* ». Aucune étude n'est fournie à l'appui de cette observation.

Dans tous les cas, il convient de rappeler qu'il n'appartient pas au PADDUC d'instaurer des prescriptions en matière de risques. Seuls les plans de prévention des risques élaborés par l'Etat le peuvent et s'imposent à tous les documents de planification, quelle que soit leur échelle.

Cependant, dans l'hypothèse où un plan de prévention du risque amiante naturelle serait mis en place un jour par l'autorité compétente de l'Etat, comprenant de telles prescriptions, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en conformité avec un tel plan.

Encore une fois, rappelons que les communes disposent de larges marges de manœuvre pour élaborer un PLU en compatibilité avec le PADDUC et que nombre d'arguments mis en avant dans leurs observations trouveraient leur place dans un rapport de présentation de PLU pour justifier la délimitation de leurs ESA à l'échelle parcellaire. Il apparaît le plus souvent que ce sont les objectifs quantitatifs qui les effraient, les motivant à solliciter des modifications au rang du PADDUC. Mais ces objectifs quantitatifs ne sont qu'indicatifs et les récentes jurisprudences exposées en détail au paragraphe 3.2.3 qui le confirment sont donc de nature à les rassurer.

8.2.1.11 Sur l'exposition d'un secteur au vent

Le fait qu'un terrain soit exposé au vent (ex obs. n° 133) ne remet pas en cause son caractère cultivable ou irrigable. Pour mémoire, de nombreux vignobles ou prairies cultivées sont situés sur des littoraux ventés de l'île.

Là encore, s'agissant des communes, c'est en définissant leur projet agricole dans leur projet de territoire, en compatibilité avec le PADDUC, qu'elles pourront délimiter les terres les plus pertinentes pour asseoir ce développement.

8.2.2 Les motifs relevant de l'artificialisation

8.2.2.1 Sur l'existence d'un environnement urbanisé générant ou non des Zones de Non Traitement

La présence d'une urbanisation plus ou moins importante à proximité d'une parcelle ou même son caractère viabilisé ne remettent pas en cause l'existence d'un ESA, contrairement à ce qu'affirment certains pétitionnaires voire certaines expertises.

En effet, ces éléments ne font pas partie des critères définissant les ESA.

Pour cause, une grande partie des terres cultivables ou irrigables de Corse étant situées sur les plaines alluviales littorales, là où l'urbanisation se développe le plus rapidement, les exclure *a priori* de la protection conférée par les ESA accélèrerait leur consommation et irait à l'encontre de l'objectif de développement de la production agricole de l'île. les ESA ont précisément pour but d'endiguer la consommation des espaces cultivables par l'urbanisation.

En outre, il ressort de la jurisprudence relatives aux documents locaux d'urbanisme, que le classement en zone agricole par les plans locaux d'urbanisme peut concerner des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains, alors même qu'elles seraient desservies ou destinées à être desservies par des équipements publics et seraient situés à proximité immédiate de zones construites (CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, SARL Groupe Mendi Promotion, req. n°10BX00043). L'erreur manifeste d'appréciation n'est ainsi pas constituée par le classement en zone agricole de terrains, alors même qu'il existerait des habitations situées à proximité et ce quand bien même ces terrains ne supporteraient aucune exploitation agricole ou forestière (CAA Douai, 19 mai 2016, commune de Saint-Wandille-Rançon, req. n° 15DA00821 ; CAA Douai, 25 février 2016, commune de Goincourt, req. n° 14DA01217 ; voir également : CE, 5 mars 2014, commune de La Possession, req. n° 363871).

Par ailleurs, certains rapports d'expertise font état d'une « *Proximité avec les habitations entrainant de sérieuses difficultés d'exploitation compte tenu de la nouvelle règlementation ZNT (Zone de Non Traitement) gelant de facto une zone de 20 mètres à proximité des habitations et interdisant l'emploi de produits phytosanitaires.* » Dans le même ordre d'idée, l'observation n° 528 remet en cause un ESA sur le motif que des

« *parcelles sont très proches des habitations et ne peuvent donc pas conserver un caractère agricole qui serait une source de gêne et de pollutions diverses pour les habitants* ».

Au-delà des nuances qu'appellerait la nouvelle règlementation des ZNT (la distance de 20m ne concerne que les molécules les plus dangereuses[24]), et si ces difficultés peuvent exister pour certaines cultures, ces zones de non traitement n'interdisent pas dans l'absolu le maintien ou la mise en culture des sols concernés et donc leur caractère cultivable ou irrigable.

Dans tous les cas, la continuité avec l'urbanisation existante, les densités d'urbanisation, l'existence de réseaux, etc., sont des critères que prennent en compte les collectivités lorsqu'elles délimitent les zones constructibles, agricoles ou naturelles dans le cadre de leur document d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) avec le PADDUC.

Ces observations renforcent peut-être également la nécessité de prévoir, au sein des PLU et des cartes communales, des zones tampons en marge des nouvelles zones constructibles afin de limiter d'éventuels conflits de voisinage avec l'activité agricole.

8.2.2.2 Sur l'existence d'usages non agricoles sans, ou avec peu d'artificialisation

Certaines observations portent sur le détourage des ESA de secteurs actuellement affectés à un usage non agricole : camping, golf, zones de stationnement, terrain de loisirs, stockage de matériaux/engins éventuellement après déblai/remblai, centrales photovoltaïques, etc.

La Collectivité de Corse ne souhaite pas retirer de la cartographie régionale des ESA des zones ayant été identifiées comme potentiellement cultivables ou irrigables sur la base d'un usage actuel non agricole mais réversible compte tenu de l'horizon de temps du PADDUC et des changements qu'il ambitionne et qui ont trouvé une résonnance encore plus forte avec la récente crise sanitaire et l'accès aux produits de première nécessité pour l'alimentation.

Cependant, la tache urbaine pouvant résulter de ces usages non agricoles (bâtiments, locaux techniques, etc.) est détourée des ESA. Si des lacunes peuvent exister du fait des bases de données régionales, elles seront rectifiées sur la base des observations émises, à partir du moment où celles-ci sont suffisamment précises et étayées pour apprécier la situation et localiser l'impact.

Enfin, rappelons encore que les documents d'urbanisme locaux d'urbanisme peuvent délimiter les ESA en tenant compte des « *emprises manifestement artificialisées* » ou encore « *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements* » (Livret IV – Orientations règlementaires, p. 48).

---

[24] Arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime

Concernant le cas particulier des centrales photovoltaïques, leur localisation sur des terres à fort potentiel ou d'anciens vergers fait l'objet d'avis défavorable de la Collectivité de Corse depuis l'adoption de la délibération AC N° 09/116 du 29 juin 2009 qui intègre dans les critères devant être « *absolument respectés* » la localisation des projets de centrales photovoltaïques hors de ces espaces. En outre, la durée d'exploitation des panneaux photovoltaïques est souvent de l'ordre d'une vingtaine d'année et les exploitants de ces installations insistent souvent sur la compatibilité de leur projet avec l'activité agricole et leur caractère réversible. Enfin, le document d'urbanisme local dispose de la faculté de délimiter ses ESA en tenant compte notamment « *des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse* » (Livret IV - Orientations règlementaires, p. 48).

8.2.2.3 Sur une prise en compte plus complète de l'artificialisation des sols

a) Sur une mise à jour améliorée de la tache urbaine par les artificialisations pointées

L'artificialisation des sols est retirée de la cartographie des ESA à travers la tache urbaine définie dans le Livret III - Schéma d'Aménagement Territorial, p. 9, rappelée dans le rapport de présentation de la modification et dans le présent rapport, au point « 3.1.1. Méthode de cartographie ». Ainsi, les dernières données disponibles en terme d'artificialisation au moment de l'arrêt du projet en 2019 ont été intégrées (données cadastrales et BD TOPO IGN). Cependant, il est normal que des constructions récentes ne figurent pas dans ces bases de données du fait du décalage entre les dates d'achèvement des constructions et les dates d'intégration aux bases de données.

Conformément aux délibérations de l'Assemblée de Corse encadrant la procédure de modification et visant à mettre à jour l'artificialisation des ESA, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de prise en compte de l'artificialisation relevant de la tache urbaine signalées dans les observations. Cependant, cette prise en compte ne pourra s'effectuer qu'à partir des observations offrant un certain niveau de précision et de certitude sur l'artificialisation pointée.

Il convient de noter cependant que de nombreuses observations affirmant l'existence de lacunes dans la prise en compte de l'artificialisation sous-tendent, en réalité, non pas une demande de complément, mais une demande d'extension de la tache urbaine (voir ci-après 8.2.2.4).

b) Sur le cas particulier des carrières

L'Union Nationale des Industries de Carrières et de Matériaux (UNICEM) souhaite « *que les emprises des carrières existantes et leurs extensions futures soient « sorties » du zonage des ESA* » (obs. n° 332). En outre, certains carriers objectent qu'une partie du périmètre autorisé de leur exploitation figure en ESA.

Considérant que la mobilisation accrue des ressources locales, y compris des matériaux locaux, est un autre objectif du PADDUC (PADD, p. 132), et considérant l'altération profonde et irréversible du sol liée à l'activité des carrières, les zones d'extraction pouvant se situer en ESA sont détourées.

Aussi, la Collectivité de Corse prendra en compte les carrières « omises » qui lui sont signalées précisément dans les observations ou, à défaut, qui sont identifiées dans les dernières bases de données disponibles.

Concernant le détourage des ESA des « *extensions futures* » des carrières, aucune localisation de ces extensions n'est fournie dans les observations et le Schéma Régional des Carrières, pouvant identifier des gisements, n'est, à ce jour, pas achevé. Cependant, rappelons que **les collectivités peuvent délimiter les ESA dans leur document d'urbanisme en tenant compte des « *installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières)* »** (Livret IV - Orientations règlementaires, p. 48).

Concernant les observations relatives aux **anciennes carrières** (obs. n°44, commune de Bastia ; obs. n° 175, C. CORTEGGIANI), il sera procédé au détourage des ESA des terrains excavés, ne pouvant manifestement plus être cultivés ni irrigués (ex : fronts de taille), mais il ne serait pas cohérent de détourer les parties remises en état présentant un caractère cultivable ou irrigable.

Concernant l'observation n° 701 (G. ZIRPOLO), il convient de préciser que les parcelles citées de la carrière de Brando, ne sont pas concernées par un ESA.

c) Sur le cas particulier de la voirie

Contrairement à ce qui apparaît dans certaines observations, aucun ESA n'est cartographié sur le réseau routier de l'île.

Les observations pointant le contraire recourent *a priori* à des couches SIG de 2015, non opposables et obsolètes.

Cependant, la valeur indicative des ESA par commune ne prend, en l'état de la procédure, pas en compte la surface induite par ce réseau routier, même si celle-ci est relativement réduite à l'échelle communale et ne peut constituer à elle seule un motif d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le PADDUC.

Toutefois, afin d'ajuster au mieux cette valeur indicative au regard des espaces cartographiés, la Collectivité de Corse donnera suite aux demandes de soustraction des surfaces représentant le réseau routier aux valeurs indicatives d'ESA par commune (et par suite, à la surface globale d'ESA).

8.2.2.4 Sur une prise en compte plus large de l'artificialisation des sols

Certaines observations consistent à demander non pas un complément à la tache urbaine, mais une extension des contours de la tache urbaine actuellement « collée » au bâti en limite, et ce de différentes manières :

a) Détourer les parcelles entières à partir du moment où elles supportent un bâtiment

Cette méthode permettrait de prendre en compte les espaces de stationnement, d'accès aux constructions, de jardin privatif, etc. Mais la taille des parcelles est très hétérogène, parfois importante, et serait donc de nature à entraîner une diminution significative des ESA, remettant en cause l'économie générale du PADD, ce qui n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification. En outre, les limites parcellaires évoluent (l'échelle de temps n'est pas la même que celle d'un plan d'aménagement régional à long terme), ce de manière parfois indépendante des choix de développement et d'aménagement opérés par les collectivités (simple division parcellaire en zone non constructible).

b) Maintenir une bande sans ESA d'environ 20 m autour des constructions

Cette méthode permettrait effectivement de prendre en compte des espaces annexes aux constructions, mais elle supprimerait également des espaces qui ne le sont pas. Par ailleurs, elle engendrerait une réduction significative des ESA, ce qui n'est envisageable que dans une procédure de révision (et non de modification).

c) Détourer le bâti isolé

La tache urbaine représente les groupements de bâtis distants de moins de 50m exclus de la cartographie des ESA au 1/50000 (cf. méthode rappelée au chapitre 3.1.1 Méthode de cartographie). Par définition, les bâtiments seuls, isolés n'en font pas partie, même s'il faut noter que des groupes de 3 bâtis, bien qu'intégrés à la tache, sont seulement vus par la jurisprudence comme du mitage, non constitutif d'un tissu urbain. En effet, une tache urbaine inférieure à 2000m² représenterait moins de 1 mm² sur la carte. D'ailleurs, les bâtiments représentés sur la carte sous la forme de points noirs, y compris ceux présents dans un ESA, ont été délibérément grossis pour des questions de repérage sans quoi ils n'auraient pas été visibles. La présence de bâtiments isolés au sein d'un ESA ne remet cependant pas en cause l'existence et la légalité des bâtiments et usages existants, qu'ils soient agricoles ou non.

d) Détourer des zones non bâties mais considérées comme « artificialisées »

Au-delà des bâtiments, la tache urbaine détourant les ESA prend déjà en compte certaines artificialisations (cf paragraphe ci-dessus : voirie, carrières, zones d'activités économiques, etc.). Toutefois, les « artificialisations » ne consistant en réalité qu'en des aménagements ou en des usages réversibles ne sont pas détourées des ESA, ainsi qu'il est expliqué au § 8.2.2.

Cependant, concernant l'ensemble des observations demandant une prise en compte plus large de la tache urbaine mais ne pouvant correspondre à l'échelle du PADDUC ou à la procédure de modification, il convient de rappeler, là encore, que le travail de délimitation des ESA à l'échelle parcellaire relève du **document local d'urbanisme, qui peut tenir compte « des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC »** (Livret IV - Orientations règlementaires, p. 48). La marge de manœuvre liée au rapport de compatibilité entre un PLU et le PADDUC a été confirmée récemment par la justice administrative (cf. § 3.2.3).

8.2.3 L'échelle d'appréciation des critères

En outre et comme cela a été exposé dans certains paragraphes, que ce soit pour des motifs d'ordre agronomique ou relevant de l'artificialisation, la majorité des observations est portée par des propriétaires fonciers qui ne s'intéressent donc qu'à leurs parcelles ou unités foncières, dans les limites de leur propriété. Or, celle-ci n'est pas à l'échelle de l'appréciation que fait le PADDUC des critères de caractérisation des ESA ; elle s'inscrit dans un ensemble géographique plus large. Il est donc tout à fait possible que ponctuellement sur une petite parcelle ou en certains endroits d'une parcelle, les critères ne soient pas réunis mais que celle-ci s'inscrive dans un vaste ensemble cohérent où les critères, à l'échelle du PADDUC, sont effectivement réunis, motivant l'inscription en ESA dans les cartes du PADDUC.

La circonstance qu'un faible pourcentage des espaces stratégiques agricoles ne présente pas toutes les caractéristiques d'un tel espace ne saurait caractériser une erreur manifeste d'appréciation à l'échelle du PADDUC.

9 LES DEMANDES DE PARTICULIERS FAISANT REFERENCE A DES JUGEMENTS OU PROCEDURES CONCERNANT LEURS PARCELLES

Divers propriétaires fonciers, qui contestent la cartographie régionale des ESA au 50 000e en tant qu'elle concerne leur propriété, pointent, à l'appui de leurs observations, des jugements et procédures, qui à leur sens, empêchent l'inscription dans la carte au 50 000e des ESA de leurs propriétés et demandent en conséquence à ce qu'elles en soient exclues. Les inclure constituerait pour eux une erreur de droit, devant entrainer par la suite une annulation *a minima* partielle de la carte des ESA, ce qui rejoint le paragraphe 7 relatif aux fragilités juridiques soulevées.

Trois cas se présentent qui sont illustrés dans le PV de synthèse au travers de trois observations :

- Des demandes de prise en compte de jugements relatifs au PADDUC, tel que le jugement 1600688 du Tribunal Administratif de Bastia annulant partiellement le PADDUC en tant qu'il « *classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi* », soit une partie de la propriété de la SCI Amanduletto qui a émis l'observation n°572 ;

- Des demandes de prise en compte de jugements et procédures relatifs à des documents d'urbanisme ou à des autorisations d'urbanisme :
    - indépendants du PADDUC et qui lui sont en général antérieures telles que portées par l'observation n°527 ;
    - en lien avec le PADDUC telle que les observations groupées d'une famille n°658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851.

9.1 S'AGISSANT DES JUGEMENTS RELATIFS AU PADDUC

Le Tribunal Administratif de Bastia a, par plusieurs jugements, annulé partiellement la délibération n°15/235 AC de l'Assemblée de Corse du 2 octobre 2015 approuvant le PADDUC :

- D'une part, « *en tant qu'elle arrête la carte des espaces stratégiques agricoles* », supprimant ainsi la totalité de la carte des ESA considérant un vice de forme lors de l'enquête publique de 2015 concernant cette carte ;
- Et d'autre part, en tant « *qu'elle classe en ESA le secteur de la plaine de Peri* » et « *classe en espaces stratégiques agricoles une partie des parcelles cadastrées section D n°668, 696 et 697 situées sur le territoire de la commune de Calvi* » considérant une erreur manifeste d'appréciation dans ces deux secteurs.

La Collectivité de Corse, reconnaissant le vice de forme affectant l'enquête, n'a fait appel devant la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille, qu'au fond, pour contester les erreurs manifestes d'appréciation, en mettant en avant :

- Que la première, sur le secteur de la plaine de Peri, avait été établie sur la base de cartes réalisées par un bureau d'études et annexées au mémoire de la commune, qui étaient largement erronées dans la mesure où la quasi-totalité des bâtis pointés comme inclus en ESA en étaient en fait exclus (cf. § 7.2.1) ;
- Que la seconde, ne relevait pas de l'échelle du PADDUC qui ne procède pas à un classement parcellaire et ne peut non plus prétendre à l'exhaustivité du bâti sur toute la Corse (cf. § 3.1.2 relatif à la construction de la carte).

Or considérant que la Collectivité de Corse n'a pas contesté l'annulation de la carte des ESA et que celle-ci est devenu définitive, la CAA a estimé que l'objet de la requête n'existait plus et qu'il n'y avait donc pas lieu de statuer sur les erreurs manifestes d'appréciation contestées.

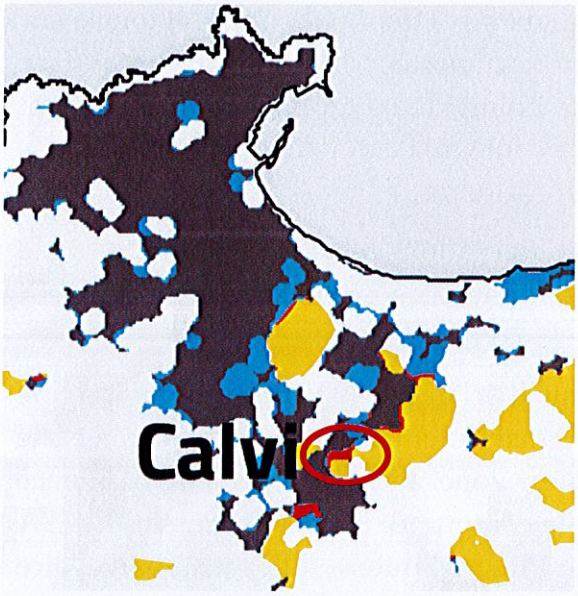
Toutefois, dans le cadre de cette modification du PADDUC portant sur l'élaboration de la carte des ESA, la Collectivité de Corse a porté une attention particulière à la mise à jour de la tache urbaine dans l'objectif d'éviter que ne soient considérées de nouvelles erreurs manifestes d'appréciation. C'est en particulier le cas dans les deux secteurs visés (cf. paragraphe 7 pour la plaine de Peri).

La SCI Amanduletto reproche néanmoins de ne pas avoir visé expressément le jugement du 9 mai 2019 n°1600688 du TA de Bastia dans l'arrêté prescrivant l'enquête, ce qui, à son sens :

- Semble indiquer qu'il n'en a pas été tenu compte ;
- Compromet l'information du public.

Or, la circonstance que l'arrêté prescrivant l'enquête n'a pas cité ce jugement du TA de Bastia ne signifie pas qu'il n'en a pas été tenu au compte.

La carte en annexe 1 qui montre l'évolution de la tache urbaine et des ESA de la carte soumise à enquête publique par rapport à la carte annulée par le TA montre bien les changements apportés pour tenir compte de l'urbanisation dans le secteur des « Villas Mandarine ».



L'espace en rouge dans le cercle rouge correspond aux Villas Mandarine.

Cependant cette prise en compte s'est faite au travers d'une mise à jour du bâti à partir de laquelle a été produite une nouvelle tache urbaine : sur le secteur des Villas Mandarine, sept bâtiments ont été ainsi ajoutés et ont généré de la tache urbaine selon la méthode exposée au paragraphe 3.1.1 (qui ne tient donc pas compte des limites de propriété), les excluant par conséquent des ESA. Étant située en limite d'urbanisation, la résidence hôtelière se situe donc, compte tenu de la méthode de cartographie, au contact des ESA qui viennent border les bâtiments bien que ceux-ci en soient exclus.

Au demeurant, cette mise à jour ne méconnait pas le jugement n°1600688 du TA de Bastia qui mentionnait « *une partie des parcelles* ».

Il apparait que cela ne satisfait par la SCI qui aurait souhaité que l'entièreté de ses parcelles soit exclue de la carte des ESA alors qu'une partie resterait apparemment concernée. En zoomant grâce à l'informatique la carte au 50 000e bien au-delà de sa précision légale, elle pointe des bâtiments comme étant partiellement en ESA. Or, on observe qu'ils sont seulement au voisinage immédiat des ESA mais que, comme exposé au paragraphe 3.2, les espaces à l'interface entre ESA et urbanisation laissent une marge d'interprétation importante de la carte compte tenu de son imprécision. Il n'est pas toujours aisé d'établir avec certitude leur inclusion ou leur exclusion même si de manière générale, un bâtiment appartenant à un groupe de bâtis dont il est distant de moins de 50m sera exclu. Elle pointe également des aménagements et installations qui seraient inclus dans les ESA de type piscine, voiries ou réseaux internes.

Aussi, sa demande au-delà de la prise en compte du jugement du TA rejoint donc :

- Les observations relatives à la méthode de cartographie, notamment celles concernant la prise en compte de l'urbanisation et des usages des sols, qui sollicitent un élargissement de la tache urbaine, parfois jusqu'aux limites de parcelles ou à d'autres installations telles que les piscines. Les réponses sur ce point particulier sont apportées au paragraphe 8.2.2 ;

- Les inquiétudes de divers particuliers quant aux effets de la carte régionale sur les constructions existantes ou les autorisations d'urbanisme délivrées face auxquelles il a été rappelé en différents points de ce rapport, qu'elles étaient non fondées, puisque la carte une fois intégrée au PADDUC, n'aura pas d'incidence sur ces constructions ou autorisations ;
- Et de manière plus générale, toutes les observations relatives à la précision de la carte et à ses effets, dont on ne peut attendre qu'ils soient ceux d'un PLU, comme rappelé au paragraphe 3.2.

La Collectivité de Corse espère que les éléments d'éclairage apportés tout au long de ce rapport seront de nature à rassurer la SCI Amanduletto quant au fait que la carte des ESA ne procède pas à un « classement en zone agricole » de leur résidence hôtelière et qu'elle ne contraint pas non plus la commune de Calvi à classer en ESA dans son PLU les dites propriétés. Lorsque le PLU délimitera à l'échelle parcellaire voire infra-parcellaire les zones constructibles et les ESA, il pourra en effet tenir compte le cas échéant :

- de l'absence des caractéristiques d'ESA ;
- de la destination hôtelière de la totalité de l'unité foncière.

Dans l'attente du PLU, les effets de la carte, rappelés au paragraphe 3.2, ne peuvent compromettre la gestion et l'exploitation du site. Ils ne sauraient non plus s'opposer à la poursuite de son aménagement s'il est constaté la perte/l'absence des caractéristiques d'ESA (dès lors que d'autres dispositions légales ne s'y opposent pas).

En outre, l'absence de référence au jugement du TA de Bastia relatif à leurs parcelles dans les visas de l'arrêté prescrivant l'enquête publique ou dans le rapport de présentation n'est pas non plus de nature à compromettre l'information du public, d'autant plus que l'arrêt de la CAA relatif à la requête de la Collectivité de Corse contre ce jugement est visé, comme cela est d'ailleurs noté dans l'observation. Un complément pourrait cependant être apporté au rapport de présentation lors de l'approbation de la carte.

9.2 S'AGISSANT D'AUTRES JUGEMENTS ET PROCEDURES

9.2.1 Sans lien avec le PADDUC

Il s'agit là aussi d'observations de particuliers relatives à leurs propriétés foncières, qui demandent leur exclusion de la carte régionale des ESA en se fondant sur des jugements ou procédures qu'ils considèrent devoir s'appliquer au PADDUC et qui concernent :

- le classement de leur parcelle par le document d'urbanisme communal ;
- des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, à titre d'exemple, l'observation 527 relayée par la Commune d'Ocana dans son observation 813 concerne une parcelle pour laquelle :

- un refus de permis de construire a été annulé en 2015 par la CAA de Marseille ;
- le classement d'une partie en zone Ne par le PLU a été annulé par le TA de Bastia en 2018.

Ces décisions sont sans relation avec le PADDUC et n'ont donc pas autorité de force jugée vis-à-vis de la carte des ESA.

Toutefois, il apparaît que la construction pointée dans cette observation ne figurait pas encore dans les bases de données utilisées pour construire la tache urbaine à exclure des ESA. Étant située à moins de 50m d'un groupe de bâtis formant une tache urbaine, il pourra y être inclus lors de la prise en compte des conclusions de l'enquête publique, comme cela a été indiqué pour des situations similaires au paragraphe 8.2.2.

Cependant, cela ne concerne qu'une portion réduite de la parcelle visée.

Au regard de cette observation, pour tous les cas similaires, et en cas d'autres lacunes inévitables de la carte des ESA concernant les bâtiments (cf. paragraphe 3.1.1), il apparaît utile de rappeler :

- que dans une commune pourvue d'un document d'urbanisme, c'est ce dernier qui s'applique, faisant écran aux dispositions du PADDUC, sauf si les dispositions du PLU applicables à la demande d'autorisation d'urbanisme sont illégales et doivent le cas échéant être écartées ;
- que la carte des ESA ne peut avoir d'effet rétroactif et n'a donc pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme purgées de recours qui peuvent donc être mises en œuvre (c'est-à-dire mises en chantier et non achevées) dans leur durée de validité. *A fortiori*, elle n'a pas d'incidence sur les constructions existantes dont la réalité s'impose, à l'exception bien sûr des constructions agricoles pour lesquelles elle pourrait fonder un refus de changement de destination dans les communes au RNU ou dans les zones non constructibles des cartes communales (pour les communes dotées d'un PLU, c'est ce dernier qui règle la situation).

9.2.2 Relatifs à l'application du PADDUC

D'autres observations émises par des propriétaires fonciers sollicitent une exclusion de la carte régionale des ESA au motif notamment :

- que leur parcelle est constructible au document d'urbanisme communal en vigueur ;

- que lors d'un contentieux relatif à leur demande d'autorisation d'urbanisme, les dispositions du PADDUC relatives aux ESA auraient été écartées.

C'est ce que mettent en avant les observations « groupées » n° 658, 670, 671, 676, 677, 687, 848, 889 et 851 émises par les membres d'une même famille sur un même secteur de la commune d'Eccica Suarella.

Le cas alors présenté est celui d'une commune disposant d'une carte communale antérieure au PADDUC et ne faisant donc pas application des dispositions relatives aux ESA, sur le fondement de laquelle une autorisation d'urbanisme a été délivrée en mars 2019 et a fait l'objet d'un déféré préfectoral.

Ce dernier s'est suivi d'une annulation du permis de construire par le Tribunal Administratif de Bastia considérant le non-respect du principe de continuité urbaine posé par la loi Montagne promulguée en 1985 (illustrant ainsi le caractère obsolète de certaines dispositions des documents d'urbanisme actuellement en vigueur comme exposé au paragraphe 5).

Ce faisant, le juge n'a pas statué sur le caractère d'ESA mis en avant par la Préfecture considérant qu'ils ne disposaient pas des éléments nécessaires et que le motif tiré de l'illégalité des dispositions du PLU au regard de la loi Montagne entrainait de toutes façons une annulation du permis : « *les autres moyens invoqués par la préfète de Corse-du-Sud [notamment les caractéristiques d'un ESA] ne sont pas, en l'état de l'instruction, de nature à entraîner l'annulation prononcée* ».

Compte tenu des principes de l'économie de moyens, pour faire droit à une demande d'annulation, le juge administratif peut en effet se limiter à statuer sur le bien-fondé de l'un des moyens invoqués seulement.

Aussi ce jugement n'indique pas que les terrains d'assiette du permis de construire ne répondent pas aux caractéristiques des ESA.

En outre, dans l'hypothèse même où le juge aurait statué sur les caractéristiques du terrain vis-à-vis des ESA et considéré qu'elles ne répondaient pas aux critères de définition des ESA, il aurait alors fait application du PADDUC à l'échelle de la parcelle, comme on le fait au RNU, en l'absence de PLU, ce qui, comme rappelé au paragraphe 3.2.2 offre une marge, d'une part pour interpréter la carte, et d'autre part, pour faire application des dispositions relatives aux ESA en tenant compte de la réalité physique du terrain à l'échelle du projet examiné. Cela n'aurait donc pas pour autant impliqué une erreur manifeste d'appréciation du PADDUC, mais aurait illustré le changement d'appréciation que peut impliquer un changement d'échelle.

10 LES QUESTIONS INTERROGEANT LES ENJEUX ET LA METHODE

10.1 CONCERNANT L'EFFICACITE DU DISPOSITIF ESA

La commission souligne les critiques formulées dans quelques observations, certes assez rares, telles que la n°126, qui conteste l'efficacité des dispositions du PADDUC applicables aux ESA pour protéger les terres à potentialités agricoles et plus largement limiter la consommation d'espace. Sur ce point, cette observation reprend à son compte les critiques émises par la communauté d'agglomération de Bastia qui, dans son avis de personne publique associée, pointait le fait que 1200 hectares de terres ayant les caractéristiques des ESA avaient été consommées depuis l'approbation du PADDUC fin 2015, malgré l'intention de la Collectivité de Corse et l'objet même des dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques, qui visaient précisément à préserver ces espaces. L'observation n° 126 va beaucoup plus loin dans la critique en affirmant que le fait même d'identifier des ESA et de prendre dans le PADDUC des dispositions les rendant inconstructibles aurait eu pour effet d'accélérer leur urbanisation après approbation du PADDUC et particulièrement dans le délai de trois ans généralement admis comme « délai de mise en compatibilité » des documents d'urbanisme inférieurs.

En synthèse, la question soulevée par ces avis et affirmations n'est pas celle du bien-fondé de la préservation et donc de l'inconstructibilité des espaces cartographiés en tant qu'ESA en 2015 et dans le projet de cartographie mis à l'enquête publique en 2020, mais celle de la prise en compte effective des dispositions du PADDUC relatives aux ESA lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Bien que ne disposant d'aucune donnée objective permettant d'évaluer a posteriori l'effet de l'identification des ESA sur la protection des terres agricoles (il faudrait pour cela pouvoir comparer l'état de consommation des ESA actuels avec ce qu'il aurait été en l'absence des dispositions du PADDUC), la quantité d'espace consommé sur la période 2015/2019 est tellement significative (sans compter les permis récents restant à mettre en œuvre) qu'il semble difficile de se contenter de repousser la critique

On peut effectivement craindre que le décalage dans le temps entre l'approbation du PADDUC et sa prise en compte dans les documents opposables aux autorisations d'occupation des sols ait amené un bon nombre d'opérateurs (propriétaires fonciers principalement), à « sécuriser » des droits à bâtir sur des terrains précédemment constructibles et qui, étant cartographiés en ESA en 2015 et en en ayant les caractéristiques physiques, auraient dû être reclassés en zones non constructibles. La période dite "délai de mise en compatibilité" des PLU et CC avec le PADDUC a donc pu être perçue comme un sursis durant lequel le cadre antérieur, que le PADDUC devait remettre en cause, pouvait continuer à s'appliquer, ce qui a pu amener un

effet d'accélération des initiatives à l'approche du terme des trois ans, avec le concours bienveillant des autorités chargées de l'instruction et de la délivrance des autorisations.

Le problème d'efficacité du dispositif des ESA soulevé par cette critique relèverait donc exclusivement de défaillances (volontaires ou non) dans l'application des règles du PADDUC par les communes, et d'un défaut de contrôle de la légalité des actes d'urbanisme délivrés par ces dernières puisque le délai de trois ans laissés pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PADDUC n'a jamais signifié qu'il différait l'application de ce dernier, comme du reste l'a rappelé le TA de Bastia dans ces jugements n°1600730 et 1600954 du 16 mars 2017[25], et puisque comme exposé au paragraphe 5, nombre des documents cités sont en parties obsolètes même au regard des lois « Montagne » et « Littoral » entrées en vigueur en 1985 et 1986.

Il convient toutefois de rappeler que la Collectivité de Corse ne dispose d'aucun pouvoir d'instruction, de contrôle ni de police en matière de droit des sols.

Les préfets de départements ont adressé aux Maires, par courrier daté de fin novembre 2018 dont la collectivité de Corse a reçu copie, une liste de considérations et de conditions à appliquer pour la délivrance des autorisations d'urbanisme, basées sur les dispositions réglementaires et cartographies du PADDUC, en complément des conditions posées le cas échéant par les documents communaux d'urbanisme. Cette démarche a pu conforter les élus locaux dans la conviction que les dispositions du PADDUC ne devaient commencer à être prise en compte qu'à compter de novembre 2018 bien que comme rappelé ci-avant, ça n'était pas le cas.

Ces éléments tendent à démontrer que les dispositions du PADDUC ont produit beaucoup moins d'effet, en matière de protection des ESA, que ce qui était attendu et recherché au moment de son approbation. Pour autant, dès lors que la consommation des espaces stratégiques agricoles induite par ces autorisations d'urbanisme résulte d'infractions répétées aux dispositions du PADDUC, la critique concernant la pertinence du dispositif apparaît totalement inopérante.

En effet, on voit mal en quoi l'efficacité du dispositif des ESA serait en cause, alors que les problèmes constatés traduisent, non des carences ou lacunes du PADDUC, mais le fait qu'il a été insuffisamment appliqué, et trop tardivement.

En synthèse, le question critique sur l'efficacité du dispositif des ESA, bien que fondée sur des éléments tangibles, et notamment sur le fait que la simple approbation de ces dispositions par délibération de l'Assemblée de Corse n'a pas pu empêcher la consommation d'espaces agricoles en quantités importantes, doit

---

[25] « *qu'en outre la circonstance que les auteurs du règlement local d'urbanisme disposent d'un délai de tois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, à l'application des dispositions de ce dernier document* [en parlant du PADDUC] ; *que par suite c'est à tort que la commune de Calvi et la SCI Tramariccia soutiennent que le POS de la commune de Calvi fait obstacle à l'application de la loi Littoral et à celle du PADDUC* ».

aboutir à interroger la manière dont les autorités compétentes font appliquer les règles d'urbanisme plutôt que le bien fondé et la pertinence de la règle elle-même.

Ce qui est en cause n'est donc pas la règle, mais son non-respect, et le défaut de sanction de ce non-respect.

Les défaillances trop souvent constatées pourraient justifier un renforcement des compétences de la collectivité de Corse en matière de contrôle des autorisations délivrées ou *a minima* la diffusion des informations relatives aux autorisations d'urbanisme afin qu'elle puisse correctement assurer le suivi et l'évaluation du PADDUC, notamment au regard des obligations fixées par les articles L. 4424-12-III et L. 4424-14-II, et pour adapter les dispositions nécessaires lors de sa révision le cas échéant.

10.2 CONCERNANT LA VOCATION URBAINE D'ESPACES PLATS EN ZONE AGGLOMEREE A ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Certaines observations (n°126, n°620) contestent l'identification d'ESA sur des terrains qui satisfont pourtant bien les critères posés par le livret IV du PADDUC (cultivabilité et potentialité en l'occurrence), au motif que ces terrains auraient de manière plus logique vocation à être urbanisés, compte tenu de leur environnement déjà en partie urbanisé, ou d'un positionnement géographique qui pourrait être considéré comme stratégique à d'autres fins que la production agricole.

Ces observations s'appuient sur certains avis de personnes publiques associées, notamment :

- celui de la communauté d'agglomération de Bastia qui conteste le maintien d'espaces stratégiques agricoles au sein d'un Secteur d'Enjeu Régional, et notamment sur des emprises qui sont censés accueillir à court ou moyen terme des implantations économiques (ZAE d'Erbajolo) ou des développements urbains (dans le prolongement du Parc Futura).
- celui de la Ville de Bastia qui demande, entre autres, à ce que soient exclus de la cartographie des ESA les terrains faisant déjà l'objet de projets d'urbanisation validés par les collectivités locales (ZAE d'Erbajolo en l'occurrence), et que les dispositions écrites relatives aux critères d'identification des ESA soient modifiées pour permettre plus de souplesse dans la délimitation des zones agricoles stratégiques des PLU, de manière à ne pas obérer les possibilités de développement urbain sur certains secteurs stratégiques du sud de la commune, tout en délimitant, en « compensation » des zones agricoles stratégiques sur d'autres parties cultivables de la commune ;
- celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien qui demande l'exclusion du site du projet de zone d'activité et de pôle d'échange multimodal de Mezzana.

Ces observations ainsi que les avis des PPA sur lesquelles elles s'appuient soulèvent à juste titre la question d'un éventuel conflit de vocation ou d'objectif, sur des espaces donnés, entre le développement agricole (vocation définie par le PADDUC dès lors que les critères objectifs des ESA sont présents) et d'autres vocations relevant également d'objectifs prioritaires du PADDUC, comme l'implantations d'activités productives du secteur secondaire (artisanat, industrie), le développement du logement accessible, l'amélioration de la qualité urbaine et des transports en commun.

Cette problématique avait été soulevée et longuement débattue par l'Assemblée de Corse avant approbation du PADDUC en 2015, le tout premier projet de PADDUC arrêté fin 2014 ayant dans un premier temps prévu d'identifier sur les secteurs à fort enjeu de développement (sur lesquels une forte interpénétration entre extensions urbaines et espaces à potentialités agricoles était constatée), des « espaces mutables à enjeux urbains et économiques », **au sein desquels les terrains cultivables et à potentialité n'étaient pas qualifiés d'ESA**. Ces « EMUE » devaient être des périmètres de projet d'aménagement d'ensemble.

Cette approche a ensuite été abandonnée, notamment sur la base des avis émis par l'autorité environnementale et le CESC (qui soulignait le manque de base juridique permettant de conférer à ces EMUE une portée opposable forte), au profit de l'identification sur ces espaces de « secteurs d'enjeux régionaux », **au sein desquels le PADDUC cartographie des ESA dès lors que les critères objectifs de définition des ESA sont bien présents (cf. effets du PADDUC au paragraphe 3.2).**

Ce choix a été guidé par le souci d'éviter tout assouplissement de la protection des espaces agricoles à potentialité sur les secteurs périurbains sur lesquels ils sont le plus menacés et en même temps les plus stratégiques pour l'approvisionnement alimentaire des villes en circuits courts dont la demande est croissante, en particulier pendant la récente période de confinement liée à la crise sanitaire mais qui n'a jamais fait que révéler une tendance grandissante (en témoigne les projets d'autosuffisance alimentaire des agglomérations qui se multiplient sur le continent, après Albi et Rennes).

Pour autant, les enjeux de développement urbain présents au sein de ces secteurs agglomérés ou en limite d'agglomérations, sont bien reconnus dans le PADDUC, notamment au travers des éléments de diagnostics et des orientations d'aménagement qui sont édictées dans le livret III du PADDUC pour chacun des Secteurs d'Enjeux Régionaux.

Ces secteurs appellent l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble avant toute poursuite de l'urbanisation, comme le stipule le livret IV du PADDUC.

En conséquence, l'identification et la cartographie d'espaces stratégiques agricoles au sein de ces secteurs ne doit pas être vue comme la négation de toute possibilité de développement urbain sur les terrains plats présents dans ces secteurs, mais comme

un moyen de garantir (sous réserve de la bonne application des dispositions du PADDUC relatives aux ESA) que ces terrains ne seront pas consommés par l'urbanisation avant élaboration et validation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Une fois un tel projet élaboré, il pourrait être proposé à l'examen conjoint de l'ensemble des collectivités parties prenantes, et entraîner une évolution des dispositions du PADDUC (comme de celles des PLU) après enquête publique conjointe et délibération de l'Assemblée de Corse, dans le cadre de la procédure intégrée dite « déclaration de projet/ mise en compatibilité », en application des articles L. 300-6-1 du Code de l'urbanisme et L.4424-15-1 du CGCT.

Ces principes qui ont prévalu aux grands arbitrages effectués lors de l'approbation du PADDUC en 2015 restent parfaitement valables à ce jour, et compte tenu de l'objet de la modification du PADDUC en cours, il n'est pas envisageable que la Collectivité de Corse accède en l'état aux demandes des observations et avis visés : dès lors que les terrains en question présentent effectivement les critères d'identification des ESA (à l'exception des terrains qui ont été bâtis récemment et dont l'artificialisation sera mise à jour), ils doivent être cartographiés comme tels dans le PADDUC à l'issue de la procédure de modification. Leur éventuelle urbanisation ne pourra intervenir :

- que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, comme prévu dès 2015 et en application des orientations d'aménagement assignées aux secteurs d'enjeux régionaux, après mise en compatibilité du PADDUC avec ces projets d'ensemble, par exemple dans le cadre de la procédure de déclaration de projet comme prévu par l'article L. 4424-15-1 du CGCT.
- Ou lors de la révision éventuelle du PADDUC, si l'Assemblé de Corse le décide suite à son évaluation, qui pourrait notamment prévoir des dispositions particulières aux ceintures agricoles périurbaines en s'appuyant sur les compétences de la Collectivité de Corse en matière de Protection des Espaces Agricoles et naturels Périurbaines (PEANP).

10.3 CONCERNANT LE RETARD DANS L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PADDUC ET SES EFFETS

L'observation n°126 reprend encore une critique formulée dans l'avis PPA de la communauté d'agglomération de Bastia relative au retard qui aurait été pris par la Collectivité de Corse dans la mise en œuvre des orientations du PADDUC et notamment les "démarches processuelles" qui devaient être engagées à l'aval du PADDUC pour la préfiguration d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'enjeux régionaux.

Le raisonnement présenté dans cet avis est *grosso modo* le suivant : le classement d'ESA au sein des secteurs d'enjeu régional visait à geler leur urbanisation

désordonnée pour laisser le temps aux collectivités de concevoir des projets d'ensemble, pour lesquels le PADDUC fixait l'objectif d'une démarche en trois ans, à l'issue de laquelle la Collectivité aurait dû faire évoluer le PADDUC pour ajuster la cartographie des ESA.

Si cette formulation est fidèle aux principes validés en 2015 pour ce qui concerne l'objectif de cartographier des ESA au sein des SER, l'affirmation concernant un engagement de la Collectivité à supprimer les ESA au sein des SER à l'issue d'un délai de trois ans est inexacte. En effet, l'éventualité d'une évolution du PADDUC à l'horizon de trois ans était affichée en 2015 comme une possibilité (si utile, nécessaire, et possible au vu de l'avancement des projets d'aménagement d'ensemble à engager sur ces espaces), et non comme un devoir.

En ce qui concerne l'engagement des démarches de projet d'aménagement d'ensemble, auxquels la collectivité devait contribuer de manière importante, le retard que personne ne peut nier ne saurait incomber à une carence de la Collectivité de Corse ou encore moins à un renoncement de l'exécutif aux principes posés et validés en 2015.

Ce retard résulte d'une multiplicité de facteurs et notamment :

- L'instabilité juridique qu'a dû affronter le PADDUC,
- Comme pour la non application des dispositions du PADDUC sur les ESA relevée dans cette même observation n°126, le fait que globalement, il a été très peu tenu compte du PADDUC dans les projets des collectivités et dans les décisions publiques autorisant les projets privés ;
- La difficulté de poser les bases de ces démarches de projet d'aménagement d'ensemble en associant l'ensemble des autorités, maîtrises d'ouvrages et financeurs potentiellement concernés, qui ont nécessité des efforts majeurs de la CTC puis de la Collectivité de Corse avant d'être reconnues comme pertinentes notamment au sein des services de l'Etat (rapport du CGEDD de juin 2016, assises de l'urbanisme de 2019 notamment).

Il convient de souligner que sur l'ensemble des secteurs de projets sur lesquels le PADDUC fixait, en 2015, l'objectif d'initier une opération publique d'aménagement d'ensemble, aucune collectivité locale n'a engagé à ce jour la moindre démarche permettant de présenter un projet susceptible d'emporter la mise en compatibilité du PADDUC dans le cadre des procédures applicables (déclaration de projet ou procédure intégrée, en application du L.4424-15 du CGCT).

L'argument d'un retard général dans l'avancement de ces projets d'ensemble (retard dans lequel la Collectivité de Corse a sa part de responsabilité au même titre que les autres personnes publiques) pour solliciter la suppression pure et simple de la protection des ESA sur les secteurs à fort enjeu de développement urbain est donc irrecevable.

10.4 CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES CONTRIBUTIONS ET AVIS DES PPA

Le PV de synthèse pointe deux observations en particulier (n°5 de la commune de Monacia d'Auddè, n°369 de celle de San Gavinu du Carbini) faisant état de ce que certains avis des PPA n'auraient pas été joints au dossier d'enquête.

Comme le montrent les dates indiquées par les communes dans ces observations (décembre 2018, mars 2019), les courriers et contributions cités sont en réalité antérieurs à la consultation des PPA préalable à l'enquête publique dont les résultats doivent être joints au dossier d'enquête, comme prévu par la législation.

En revanche, le courrier du 22 juillet 2019 de la commune de Monaccia (qui regrette la non prise en compte des demandes antérieures) est bien joint au dossier d'enquête.

Les communes de San Gavinu di Carbini et de Monaccia d'Auddè pointent en réalité les échanges avec la Collectivité de Corse entre octobre 2018 et juillet 2019 qui correspondent aux contributions qu'a sollicitées la Collectivité de Corse pour établir la carte, notamment en les questionnant sur la mise à jour de l'urbanisation et sur les autorisations d'urbanisme.

Le paragraphe 3.1.2 expose en détail ces différentes phases de consultation et leur devenir et précise que contrairement à ce qu'affirment ces observations, les avis rendus par ces communes dans le cadre de la consultation formelle des PPA sont bien joints au dossier d'enquête (lorsqu'ils ont été rendus). Et le fait que certaines propositions ou demandes des communes formulées dans le cadre de l'association des PPA en amont de l'élaboration de la nouvelle cartographie n'aient pas été retenues ne constitue aucunement une irrégularité, dès lors que la collectivité est seule compétente pour élaborer cette cartographie et procéder aux arbitrages à partir des contributions des personnes publiques, dont elle tient compte sans forcément satisfaire les demandes particulières qui sont formulées.

11 LES ESPACES POINTES COMME « ERREURS MANIFESTES D'APPRECIATION »

11.1 COMPTE TENU DE DROITS A BATIR CONSIDERES COMME ACQUIS

De très nombreuses observations font état d'erreurs manifestes d'appréciation non pour fournir des éléments tendant à démontrer l'absence des critères d'identification des ESA tels que formulés dans le PADDUC, mais pour proposer une autre définition de ce qui devrait avoir une vocation agricole, ou pour introduire des conditions supplémentaires.

C'est notamment le cas de l'observation n°980 qui fait état de projets déjà engagés pour contester la pertinence d'une vocation agricole malgré la présence effective des critères (non contestée).

Ces observations sont l'occasion de constater que systématiquement, leurs auteurs font spontanément prévaloir la logique d'une vocation constructible par rapport à la logique d'une vocation agricole, sans autre motivation que celle d'un intérêt particulier de nature financière.

Dès lors que le diagnostic stratégique établi dans le cadre de l'élaboration du PADDUC faisait état d'une tendance à la dilapidation du potentiel productif de la Corse par la multiplication des constructions sur les secteurs à potentialités agricoles (considération qui a motivé le recours à la qualification d'espaces stratégiques pour assurer la préservation de ces terres), et d'un surdimensionnement massif des zones constructibles des documents d'urbanisme pré-existants (cf. paragraphe 5), il était prévisible et même normal que l'orientation consistant à assurer la préservation de ces terres menacées aboutisse à la remise en cause des possibilités de construire sur bon nombre de parcelles que les propriétaires envisageaient de « valoriser », c'est-à-dire de construire ou de céder au prix d'un terrain constructible, de fait bien supérieur au prix d'un terrain agricole.

Cette perspective de constructibilité à terme a de fait une incidence sur la valeur théorique des patrimoines fonciers de certains propriétaires. Valeur théorique car tant qu'un bien ne fait pas l'objet d'une transaction ou d'une mise en location, la valeur que lui donne son propriétaire n'est qu'une prétention. Et pour certains propriétaires seulement, c'est-à-dire ceux dont les terrains présentent des potentialités agricoles et avaient été classés précédemment en zones constructibles dans des PLU ou des cartes communales (voire des POS devenus caducs entre temps).

Fort logiquement, les propriétaires ressentent comme un préjudice le fait de voir la valeur théorique de leur patrimoine diminuer du fait de l'intervention d'un tiers, en l'occurrence une autorité compétente pour établir un document de planification. Car ce qui fait la valeur de ce patrimoine dans ces cas précis, ce ne sont pas les caractéristiques objectives des terrains (leurs caractéristiques, leur potentialité, leur exposition, etc), mais le type de règles qui y sont appliquées, c'est-à-dire leur classement dans un document de planification établi par une puissance publique.

Le réflexe systématique des propriétaires est donc de faire valoir un prétendu « droit » antérieur, qui empêcherait tout réexamen des choix de vocation effectués par les collectivités compétentes.

La remise en cause de la constructibilité d'un terrain est parfois même assimilée à une atteinte au droit de propriété.

Certaines observations, comme la n°130, confondent (à dessein ou par méconnaissance) deux notions juridiques qui ne relèvent pas de la même nature ni

du même niveau, à savoir le droit constitutionnel de propriété (et donc de jouissance) qui relève du droit civil, et le droit d'encadrer les changements d'usage, la transformation et les possibilités de construire sur un terrain donné, qui est distinct du droit de propriété et relève du droit public, en se basant notamment sur le fait que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation » (L.101 code urbanisme) et que son aménagement doit par conséquent répondre à des objectifs d'intérêt général (L. 101.2 code de l'urbanisme). Cette considération fonde tout le droit de l'urbanisme.

Le fait d'assigner à un espace donné une vocation (ou plusieurs), d'y autoriser certains usages et changements d'usage est un des fondements mêmes du droit de l'urbanisme, et n'est en rien constitutif par principe d'une atteinte au droit de propriété.

Le fait d'assigner à un espace une vocation agricole n'entrave en rien le droit de propriété du propriétaire du terrain. Cette vocation n'entraîne pas l'obligation d'une exploitation agricole effective, ni l'obligation de mettre le terrain à la disposition d'une autre personne privée (un agriculteur). Elle empêche simplement le propriétaire du terrain d'y édifier une maison, ce qui est en phase avec les principes fondamentaux de l'urbanisme puisqu'un terrain est réputé inconstructible sous réserve d'intérêt général. La construction de logements (qui peut avoir un caractère d'intérêt général dans une certaine mesure et dans certaines conditions) comme le développement de l'activité agricole sont des enjeux qu'il s'agit de concilier, et le document d'aménagement ou d'urbanisme se contente d'arbitrer sur des espaces donnés entre ces deux objectifs, notamment en appréciant le maillage du territoire en infrastructures et en équipements publics, commerces et services, et en visant à en limiter les coûts pour la puissance publique, à limiter la consommation et la fragmentation des espaces naturels et agricoles, à limiter les besoins de déplacement...

Par définition, la vocation d'un terrain traduit l'objectif et le projet de développement qu'une collectivité est légitime à fixer, dans un rapport de compatibilité avec les objectifs des documents de portée supérieure. Il est donc parfaitement normal et légitime que l'élaboration d'un projet de portée insulaire tel que le PADDUC, qui entend réagir à des phénomènes d'urbanisation désordonnée et de spéculation foncière débridée, ait pour conséquence, en bout de chaine la diminution de la valeur théorique que des propriétaires fonciers espéraient obtenir de leurs terrains via un classement constructible.

Et ce, sans que cela relève d'une erreur manifeste d'appréciation, et sans que cela soit préjudiciable à l'intérêt général de l'ensemble de la population, bien au contraire.

D'un point de vue juridique, il n'existe pas à proprement parler de « droit acquis » du fait de l'existence de règles applicables à un moment donné à un espace. Si tel était le cas, l'ensemble des réglementations d'urbanisme ou environnementales

seraient éternellement figées, or le droit, sur ces sujets, est fait pour évoluer et l'on constate que ces évolutions induisent une diminution drastique des espaces ouverts à l'urbanisation.

Pour autant, une règle ne saurait être rétroactive, ce qui signifie que le fait de cartographier un espace en tant qu'ESA, ou de classer un terrain en zone agricole d'un PLU ou non constructible d'une carte communale, est sans effet sur les autorisations qui auraient déjà été délivrées.

En conséquence et comme exposé également au paragraphe 6, on peut répondre à l'ensemble des observations qui font état de droits à construire antérieurs que :

- Nul n'a droit au maintien d'un règlement dans le temps, et que le fait qu'il ait été envisagé de construire sur un espace donné (en conformité avec un règlement à une date donnée) ne crée pas un droit, sauf si ce droit a été acté dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ;

- Les autorisations d'urbanisme délivrées restent valables même sur des terrains qui seraient inclus dans un ESA cartographié au PADDUC, et les constructions envisagées restent donc possibles. Pour autant, le fait que ces constructions soient possibles ne les rend pas pour autant certaines, et la délivrance d'une autorisation ne garantit donc pas que le terrain sera artificialisé. Le taux de mise en œuvre des autorisations d'urbanisme en France est de l'ordre de 50%. Il serait donc abusif de considérer que tout terrain ayant reçu une autorisation d'urbanisme doit être considéré comme perdu pour l'activité agricole.

Cette dernière considération est d'autant plus valable pour les secteurs actuellement ou anciennement constructibles, sur lesquels aucune autorisation n'a été délivrée, et pour lesquels rien n'empêche une vocation agricole, dès l'ors que les critères objectifs des ESA sont réunis.

Il n'y a donc pas lieu de donner satisfaction aux observations demandant de retirer de la cartographie des ESA, au motif de l'erreur d'appréciation, des terrains sur le simple fondement de leur constructibilité actuelle ou antérieure.

Il n'y a pas lieu pour autant de nier les situations de difficultés que l'évolution des règles d'urbanisme qui résultera du PADDUC peut faire peser sur certains propriétaires, en particuliers ceux qui, sur la base des réglementations précédentes, ont engagé des dépenses, qu'il s'agisse d'études, de travaux ou de du paiement de droits de succession tenant compte d'une valeur vénale de terrains constructibles. Pour autant, lorsque ces situations sont subies de bonne foi (à l'exception des démarches spéculatives qui se trouveraient contrariées par la cartographie des ESA, ce qui est au demeurant l'un de ses buts), des solutions peuvent être envisagées et trouvées par la négociation foncière avec les opérateurs, tels que l'OFC, notamment dans la perspective de mettre en œuvre des opérations d'aménagement foncier. Ces

solutions n'entrent pas dans le champ de la présente modification du PADDUC, mais peuvent être mises en œuvre à très court terme dès lors que le PADDUC prévoit déjà le principe d'engager de telles démarches, qui passent par la constitution de réserves foncières publiques.

De manière incidente, l'approche retenue dans certaines observations et consistant à engager le débat sur le terrain du « droit acquis » pour contester la légitimité des choix de la Collectivité de Corse à fixer les grands principes de l'aménagement de l'espace et à définir des espaces stratégiques dont la vocation pourrait contrarier des projets de construction, amène fort logiquement la Collectivité de Corse à analyser les arguments qui lui sont soumis.

A l'issue de ce travail d'analyse, il apparait bien souvent que les projets présentés comme récemment autorisés ou sur le point de l'être sont assez largement en opposition avec les objectifs du PADDUC ou les dispositions législatives applicables.

C'est par exemple le cas :

- De l'observation n°980 qui porte à la connaissance de la commission des projets d'implantations commerciales sur Ghisonaccia (en discontinuité urbaine sur une commune littorale) et de lotissement résidentiel sur Prunelli di Fium'orbu, au sein d'un secteur d'enjeu régional, et ne tenant aucun compte des principes de structuration urbaine du PADDUC, et ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble. Ces opérations étant implantées sur des espaces cartographiés en ESA en 2015 et présentant indubitablement les critères de définition des ESA, le fait qu'elles aient pu recevoir des autorisations reste un mystère, et illustre le problème de non application des dispositions du PADDUC traité au §11.1
- De l'observation n°872 faisant état de la réalisation d'un lotissement en cours sur la commune littorale de Sartè, en totale discontinuité de toute forme urbaine et en vertu d'un permis d'aménager délivré en 2014, sur la base d'un ancien POS qui apparaissait donc illégal au regard de la règle de continuité des extensions d'urbanisation posée par la loi Littoral.

De fait, la plupart des observations présentant des projets en cours comme relevant de droits acquis et devant de fait motiver une réduction des cartographies d'ESA, trahissent plutôt la persistance d'un phénomène de laxisme des autorités compétentes en matière d'application du droit des sols, qui continuent à appliquer des règlements manifestement illégaux ou contraires aux objectifs du PADDUC.

Une manière de prendre en compte ces informations pourrait consister à engager des actions coercitives ou contentieuses à l'encontre des responsables de ces dysfonctionnements, que l'enquête publique permet de documenter à partir de très nombreux exemples.

11.2 EN RAISON DE PROJETS D'INFRASTRUCTURE ET D'EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Certaines observations font état d'une discordance entre la cartographie des ESA et l'existence de certains projets d'infrastructures (y compris ceux portés par la Collectivité de Corse) ou d'équipements publics ou d'intérêt général, et demandent donc à ce que la cartographie des ESA exclue les emprises de ces projets.

Une telle évolution est inutile et inopportune, pour les raisons suivantes :

- De la même manière que la délivrance d'une autorisation d'urbanisme ne garantit pas la réalisation d'une construction (cf § 12.1), l'autorisation d'un projet d'infrastructure ne garantit pas sa réalisation et donc la disparition des espaces agricoles sur lesquels cette infrastructure serait amenée à s'implanter. Il en va de même, a fortiori, pour les projets d'infrastructures qui ne bénéficient pas encore de toutes les autorisations, à l'instar des projets routiers de la collectivité de Corse, et dont les tracés sont encore susceptibles d'évoluer, sans présumer de la décision finale de réalisation que prendra la Collectivité ;
- Par ailleurs, la représentation d'ESA n'empêche pas la réalisation d'équipements publics tels que des routes, réseaux, stations d'épurations, et plus largement les équipements publics qui ne peuvent être implantés ailleurs. S'agissant à titre d'exemple du projet de SACOI qui fait l'objet d'une observation par EDF (observation n°590), il n'est effectivement nullement empêché par les dispositions relatives aux ESA.
- Enfin, l'évocation d'un projet privé, tel qu'il en est cité à l'enquête publique (clinique par exemple), ne fournit aucun élément garantissant l'engagement des porteurs de projet à ce stade. Modifier la cartographie des ESA dans le seul but de faciliter l'implantation d'un tel projet à un endroit donné (sans autre justification de localisation que l'opportunité foncière) aurait pour seul effet de faciliter la consommation de l'espace sans aucune garantie que cela soit au service du projet cité. Il semble donc préférable, s'agissant de projets présentés comme « d'intérêt général », de renvoyer les porteurs de projet vers les dispositifs (maîtrisés et encadrés) qui permettent de faire évoluer les dispositions du PADDUC spécifiquement pour les rendre compatible avec ce projet. En conséquence, pour permettre la réalisation de tels projets, il semble préférable de laisser la possibilité aux PLU de délimiter les ESA et les zones constructibles en compatibilité avec le PADDUC dans le cadre de leur document local, ce qui aura pour effet de permettre aux communes de totalement maîtriser la destination des emprises concernées (grâce au règlement du PLU, voire à la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain dans les zones constructibles), alors qu'une simple suppression d'ESA dans le PADDUC aurait pour effet de faciliter la construction sans maîtrise de la destination. Dans le cas où des projets publics ou d'intérêt général sur des communes non couvertes par un document d'urbanisme seraient entravés

uniquement par les dispositions du PADDUC relatives aux ESA et la cartographie correspondante, il serait possible pour les porteurs de projets de demander une mise en compatibilité du PADDUC avec leur projet, dans le cadre des procédures de déclaration de projet (L. 300-6-1 du CU, L.4424-15-1 du CGCT) voire de la procédure de PIG (Projet d'Intérêt Général).

11.3 EN RAISON DE L'ABSENCE D'ESPACES ACTUELLEMENT CULTIVES

Quelques observations portent sur la demande d'intégration dans les ESA de surfaces actuellement cultivées (ex : n° 589 qui indique de 8ha de déclivité inférieure à 15% qui ont récemment été plantés en vigne, AOP Calvi), ou de manière plus générale, une mise à jour des surfaces cultivées - en plus ou en moins depuis 1980 (ex : n° 347).

Comme rappelé au paragraphe 3.1, une partie des ESA est déjà constituée des surfaces cultivées en 1980 identifiées par la SODETEG en tant que « jardins », « vignes », « vergers » ou « cultures herbacées » (cf. chapitre 3.1).

Parmi celles-ci, il est indifférent que certaines ne soient plus cultivées actuellement : elles n'ont pas, pour autant, perdu leur caractère cultivable (ou irrigable).

A contrario, sur le même principe, il ne serait pas incohérent d'ajouter des surfaces mises en culture depuis, et qui n'auraient pas été identifiées comme surfaces cultivables par ailleurs pour être intégrées dans les ESA. La question d'intégrer dans la cartographie des ESA des terrains actuellement cultivés apparait donc totalement légitime, a fortiori s'il s'agit de cultures correspondant à des productions à forte valeur ajoutée comme les cultures végétales en AOP. En effet, la présence de cultures à ce jour vaut démonstration du caractère cultivable, tout autant si ce n'est plus encore que la présence de cultures végétales à la date de l'étude de la SODETEG.

Aussi, il serait possible au regard de l'application des critères et pour tenir compte de l'enquête publique, d'intégrer les espaces cultivés précisément pointés dans les observations.

Cependant, en l'état actuel de la connaissance de l'occupation des sols en Corse et en particulier des activités agricoles, il n'est pas possible de disposer d'une information exhaustive sur ce sujet.

En outre, compte tenu de la surface potentiellement importante, un ajout général de toutes les surfaces actuellement cultivées, au-delà de celles pointées pendant l'enquête, pourrait, d'une part, *a minima* nécessiter une nouvelle enquête pour assurer la bonne information du public et d'autre part, induire une augmentation significative de l'objectif de préservation des ESA, susceptible de remettre en cause l'économie générale du PADDUC, ce que l'actuelle procédure de modification ne peut permettre.

Cet ajout généralisé ne pourrait donc être envisagé que dans le cadre d'une révision du PADDUC.

En tout état de cause, il convient de rappeler que :

- des espaces nouvellement cultivés, même non représentés sur la carte régionale des ESA, peuvent actuellement relever des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle), notamment les châtaigneraies, les oliveraies ou d'anciens espaces pastoraux, et bénéficier de la protection afférente prévue par le PADDUC, comme c'est le cas pour l'observation 589, impliquant une modification par cohérence de la carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi que de la carte des enjeux agricoles et sylvicoles ;
- dans le cadre de leur document d'urbanisme, les collectivités peuvent inventorier les espaces cultivés de leur commune pour délimiter les ESA en compatibilité avec le PADDUC dans la mesure où elles justifient bien dans le rapport de présentation de l'éligibilité aux critères, ce qui contribue à leur marge de manœuvre dans le cadre du rapport de compatibilité. Il en est de même avec des espaces cultivés antérieurement aux cartes SODETEG.

11.4 EN RAISON DE L'INTEGRATION *A CONTRARIO* D'ANCIENNES SURFACES CULTIVES

Comme il a été rappelé au §12.3 précédent, l'intégration dans la cartographie des ESA de surfaces qui étaient recensées comme cultivées dans les bases de données exploitées pour l'élaboration de la carte (notamment SODETEG) témoigne de la possibilité de cultiver ces espaces : ce qui était cultivé est cultivable, sauf artificialisation qui serait intervenue dans l'intervalle, ou lessivage majeur du sol qui aurait pu résulter d'incendies à répétition et de l'érosion.

Le fait que des terrains ne soient plus cultivés ne s'oppose donc pas à leur remise en culture (bien que dans certains cas cette remise en culture suppose des défrichements, avec des contraintes réglementaires et financières), et leur identification en tant qu'ESA ne saurait constituer une erreur d'appréciation, en particulier à l'échelle du PADDUC.

11.5 EN RAISON DE LA NON PRISE EN COMPTE DE PARCOURS BOISES A FORT POTENTIEL ET DE FAIBLE PENTE

La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud demande notamment que les espaces pastoraux boisés à fort potentiel fourrager (identifiés dans les catégories « PB1 » et « PB2 » de l'étude SODETEG) présentant une pente inférieure à 15% soient intégrés aux ESA.

En effet, le PADD prévoit que les ESA sont notamment constitués des « espaces pastoraux à forte potentialité » et, de fait, la cartographie des ESA intègre déjà des espaces similaires (catégories « P1 » et « P2 » de l'étude SODETEG). Cependant, à la différence de ces derniers, les espaces identifiés PB1/PB2 présentaient un couvert arboré plus ou moins important au moment de l'étude SODETEG. C'est pourquoi ils n'ont pas été inclus lors de la construction géomatique de la carte des ESA détaillée dans le tableau du Livret IV – Orientations règlementaires, p. 145.

Ces surfaces sont toutefois protégées au titre des ERPAT (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle).

En outre, ces espaces sont très souvent classés en ESA par les communes dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme en compatibilité et participent ainsi de leurs marges de manoeuvre.

En tout état de cause, leur intégration dans la cartographie des ESA ne pourra s'envisager, en raison de leur surface importante (environ 8 000 ha), que dans le cadre d'une procédure de révision et non de modification du PADDUC.

Le Président du Conseil Exécutif de C

Gilles SIMEONI

12 ANNEXES

12.1 ANNEXE 1 : ETUDE RELATIVE A LA PLAINE D'I PERI

12.2 ANNEXE 2 : REPONSE AUX OBSERVATIONS INDIVIDUELLES

ANNEXE 1 :

Étude relative à la plaine d'I Peri établie dans le cadre de la requête présentée par la Collectivité de Corse devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille concernant le PADDUC

Avril 2018

Justification de la cartographie des ESA dans la Plaine de Peri

ARGUMENTAIRE EN FAVEUR D'UNE DEMANDE D'ANNULATION DU JUGEMENT DU TA DE BASTIA EN TANT QU'IL RECONNAÎT UNE ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION SUR LE SECTEUR DE LA PLAINE DE PERI

SOMMAIRE

1 Caractéristiques des ESA 2
2 Données mobilisées pour établir la cartographie des ESA 3
3 Cartographie des ESA 4
3.1 La carte au 1/50 000 5
3.2 Les éléments de construction de la carte dans le secteur de Peri 6
4 La contestation des ESA sur le fondement de l'artificialisation des sols 11
4.1 Une mise en cause à hauteur de 27 ha 11
4.2 Ce que présente l'étude de l'Agence Platinium 13
4.3 La réalité de l'urbanisation et des constructions en ESA 15
4.3.1 Un habitat diffus qui fragmente progressivement une plaine à vocation agricole 15
4.3.2 Mais un espace qui demeure encore aujourd'hui à dominante agricole 23
4.3.3 Les constructions pointées dans l'étude apparaissent bien dans les cartes du PADDUC 28
4.3.4 Certaines constructions pointées ne figurent pas en ESA dans les cartes du PADDUC 29
4.3.5 D'autres, incluses en ESA, constituent du mitage en zone à vocation agricole ou sont attachées à des exploitations 33
4.3.6 Reportage photo commenté Janvier et Avril 2018 33
Secteur 1 34
Secteur 2 34
Secteur 3 34
Secteur 4 34
Secteur 5 34
Secteur 6 34
Secteur 7 34
Secteur 8 34
Secteur 9 34
Secteur 10 34
Secteur 11 34
Secteur 12 34
Secteur 13 34
Secteur 14 34
Secteur 15 34
Secteur 16 34
Secteur 17 34

Dans le cadre de la requête contre le PADDUC présentée par la commune de Peri devant le Tribunal Administratif de Bastia, le juge a retenu l'erreur manifeste d'appréciation en tant que le PADDUC classe le secteur de la plaine de Peri en Espace Stratégique Agricole (ESA) (lecture du 1er mars 2018).

Cette décision s'est fondée sur les pièces transmises par la commune de Peri, en particulier, l'étude établie par l'Agence Platinium.

Malgré les imprécisions de cette dernière et sa qualité graphique, elle n'a pas fait l'objet d'une contre analyse suffisamment précise et étoffée de la part de la Collectivité de Corse, pour emporter la conviction du juge.

Cela tient au fait :

- D'une part, que la Collectivité a considéré, que dans l'hypothèse même où les espaces en cause auraient été manifestement artificialisés, cela n'aurait pour autant pas justifié une erreur manifeste d'appréciation et une annulation partielle du PADDUC, compte tenu de la portée de ce dernier, de son échelle, du rapport de compatibilité entre les documents d'urbanisme, et du rôle et de la place des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux : il revient en effet au document d'urbanisme de la commune de délimiter, à son échelle, les espaces urbanisés et les ESA, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC (en l'absence de SCoT), qui lui permet de faire valoir l'artificialisation réelle des sols, le cas échéant, la perte de vocation agricole, et plus largement son parti d'aménagement pour les espaces urbanisés de la commune (I, cf. requête) ;

- D'autre part, que la Collectivité a souhaité jouer la prudence en ne produisant pas des cartes à une échelle trop précise, plus grande que celle des cartes du PADDUC (II).

Concernant ce second point, la Collectivité dispose d'éléments d'éclairage qui permettraient de remettre en cause la prétendue artificialisation du secteur de la plaine de Peri, notamment à travers des cartographies détaillées et des photos, et d'y conforter ainsi le périmètre des ESA.

En effet, la plaine de Peri constitue un secteur à fort potentiel agricole, cultivable et encore largement cultivé, aux portes d'Ajaccio, ce qui le rend d'autant plus stratégique dans une perspective de redéploiement de l'activité agricole et d'approvisionnement en circuits courts des bassins de consommation.

Bien que menacées depuis plusieurs années par le mitage et l'étalement urbain, avec leurs conséquences néfastes, tant en matière de consommation foncière, que de de conflits d'usages et de voisinage entre habitats et pratiques agricoles, elle n'en a pour autant perdu pas toute vocation agricole, loin s'en faut.

Son cas est assez emblématique de la situation des plaines de la région, qui a motivée le recours à l'habilitation « espace stratégique ».

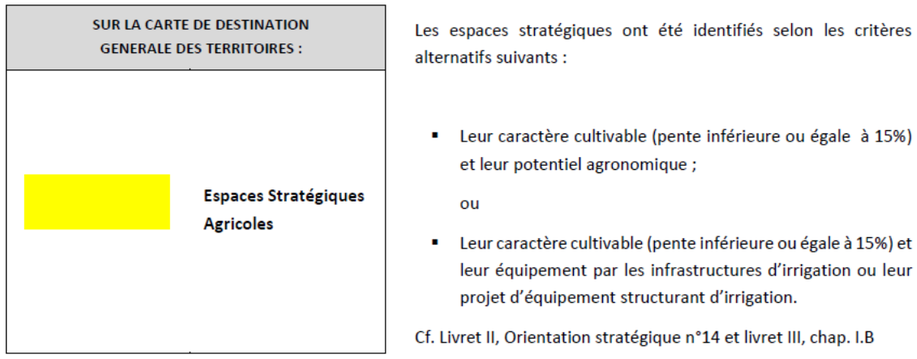
La présente note vise à démontrer que l'étude jointe à la requête de la commune de Peri a induit en erreur le jugement:

- En indiquant qu'une multitude de bâtis ne figuraient pas dans les cartes du PADDUC, alors qu'ils apparaissaient bien dans la carte au 1/50 000, et le plus souvent hors des ESA.
- En exagérant le fait urbain dans la plaine par un mode de représentation augmentant significativement l'emprise réelle des bâtis (gros ronds équivalents en taille à trois maisons individuelles dans le secteur) , laissant ainsi croire à une artificialisation générale du secteur, lorsqu'il s'agissait, dans de nombreux cas, d'habitat diffus au milieu d'exploitations agricoles.

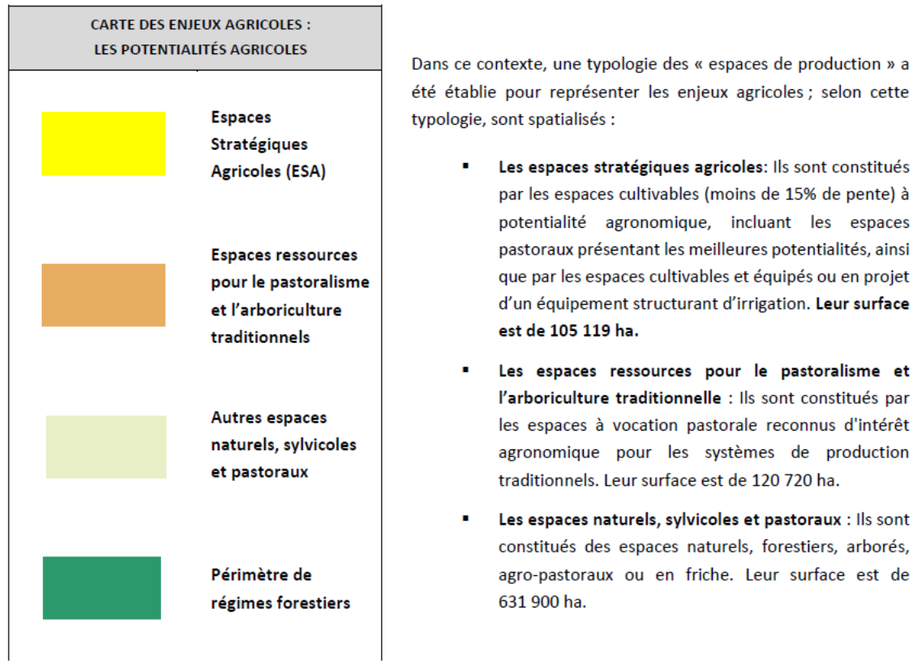
1 CARACTÉRISTIQUES DES ESA

Les espaces stratégiques agricoles sont identifiés selon les critères suivant :

- Leur caractère cultivable
  et
- leur potentiel agronomique **ou** leur équipement par les infrastructures d'irrigation (ou les infrastructures projetées).



Extrait du PADDUC, livret IV



Extrait du PADDUC, livret III

La liste des critères présentée dans l'étude réalisée par l'Agence Platinium ne correspond pas à celle figurant au PADDUC.

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) reposent sur plusieurs critères :

- Une bonne et très bonne potentialité agro-sylvo-pastorale.
- De grandes entités et unité agraires.
- Des terrains mécanisables.
- Des terrains irrigables.
- Des terrains exploités.
- Des terrains déclarés.

Extrait de l'étude de l'Agence Platinium « éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles »

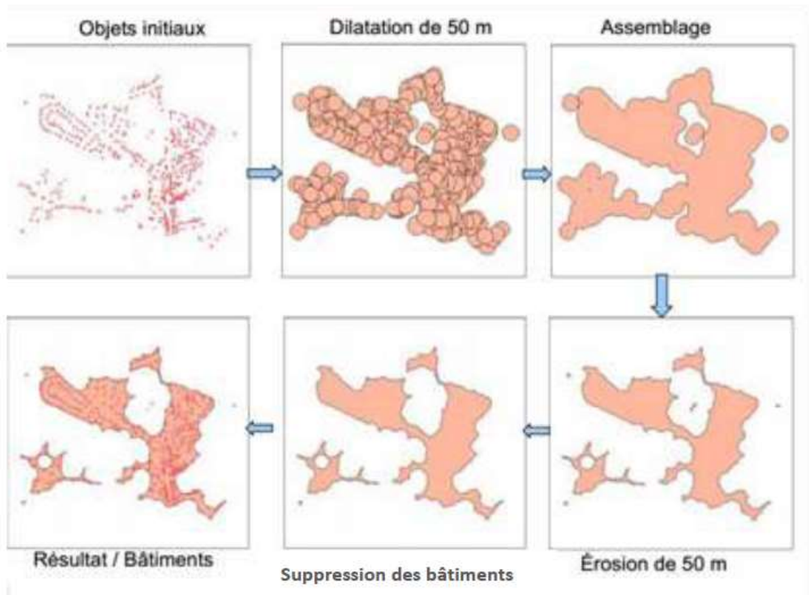
2 DONNÉES MOBILISÉES POUR ÉTABLIR LA CARTOGRAPHIE DES ESA

À l'échelle régionale, pour définir le périmètre des ESA et établir leur cartographie au 50 000e, les données géoréférencées suivantes ont été croisées :

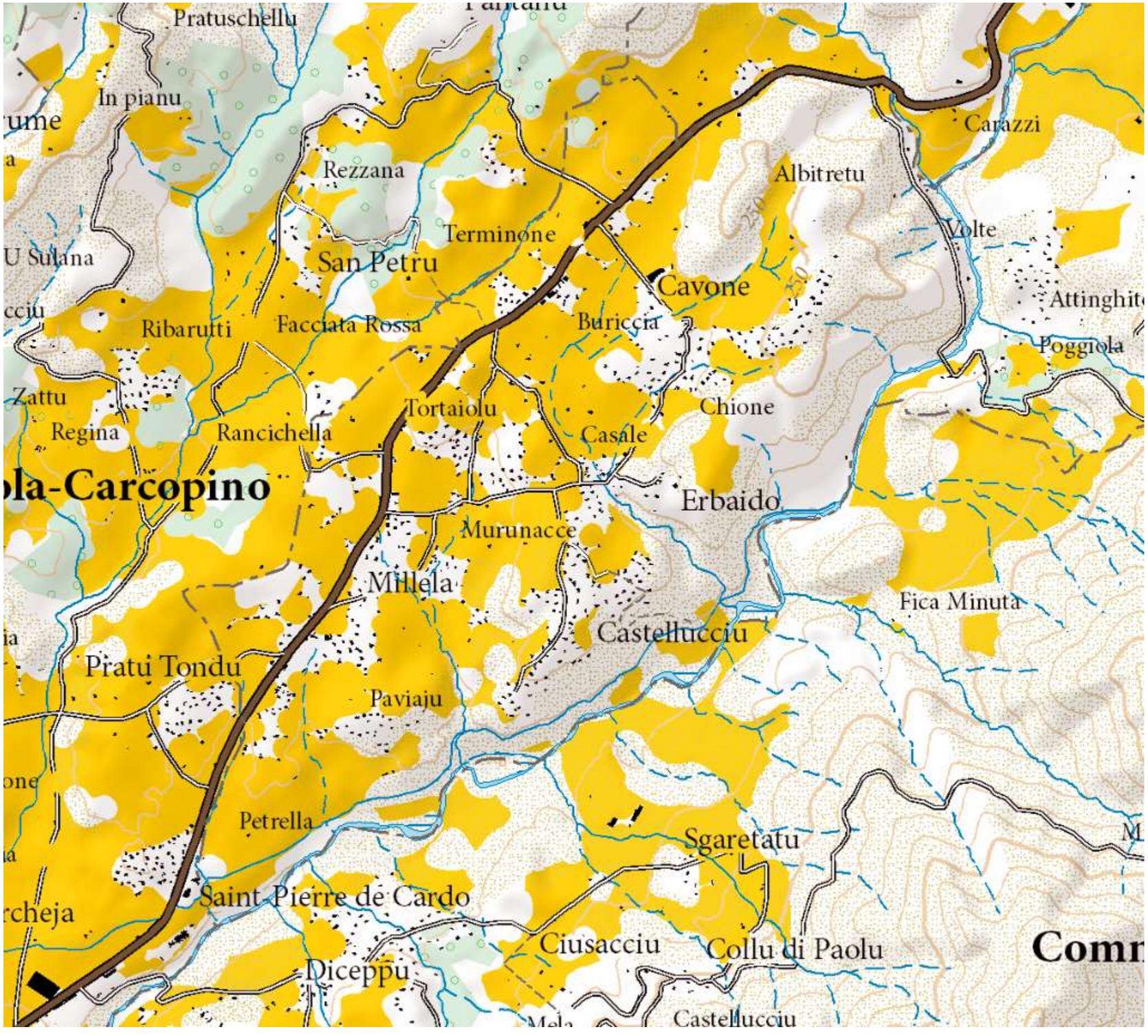
- Pour apprécier le potentiel agropastoral:
  - le zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse établi par la SODETEG sur commande du Service Régional d'Aménagement Agricole de Corse (pas d'éléments sur le Niolu et la plaine orientale) ;
  - le Référentiel Pédologique Approfondi de l'ODARC pour la plaine orientale ;
  - l'Inventaire National Forestier de 2003 pour le Niolu (formations pastorales de plus de 4 ha et délaissés de culture) et les coteaux en lisière de la plaine orientale (formations pastorales de plus de 4ha et landes de plus de 4 ha) ;
  - les périmètres de régime forestier (source ONF 2014) afin de les exclure,
- Pour apprécier la cultivabilité :
  - le zonage agro-sylvo-pastoral de la Corse établi par la SODETEG ;
  - la BD ALTI 25m de l'IGN (modèle numérique de terrain),

    → Limite de cultivabilité autour de 15% de pente, sans que cela soit pour autant une limite ferme (parfois en deçà, parfois au dessus, en fonction de la configuration globale du site)
- Pour repérer les infrastructures d'irrigation, existantes et projetées :
  - les données de l'Office d'Équipement Hydraulique de la Corse,
- Pour apprécier le niveau d'urbanisation et d'artificialisation des sols susceptible de remettre en cause la vocation agricole des espaces (exclusion) :
  - la BD TOPO 2014 à partir de laquelle a été créée une « tache urbaine » selon la méthode du CERTU, en regroupant les bâtis distants de moins de 50m et en excluant ainsi les bâtis isolés (et exclusion des bâtis agricoles, serres et silos, lorsque la donnée figurait dans la BD TOPO) ;
  - ainsi qu'à l'issue de l'enquête publique : la photo-interprétation de l'orthophoto de 2013 (livrée en 2015) et les permis de construire et aménager communiqués par dépôt d'observations sur les registres d'enquête (ajout de bâti et réédition d'une tache urbaine).

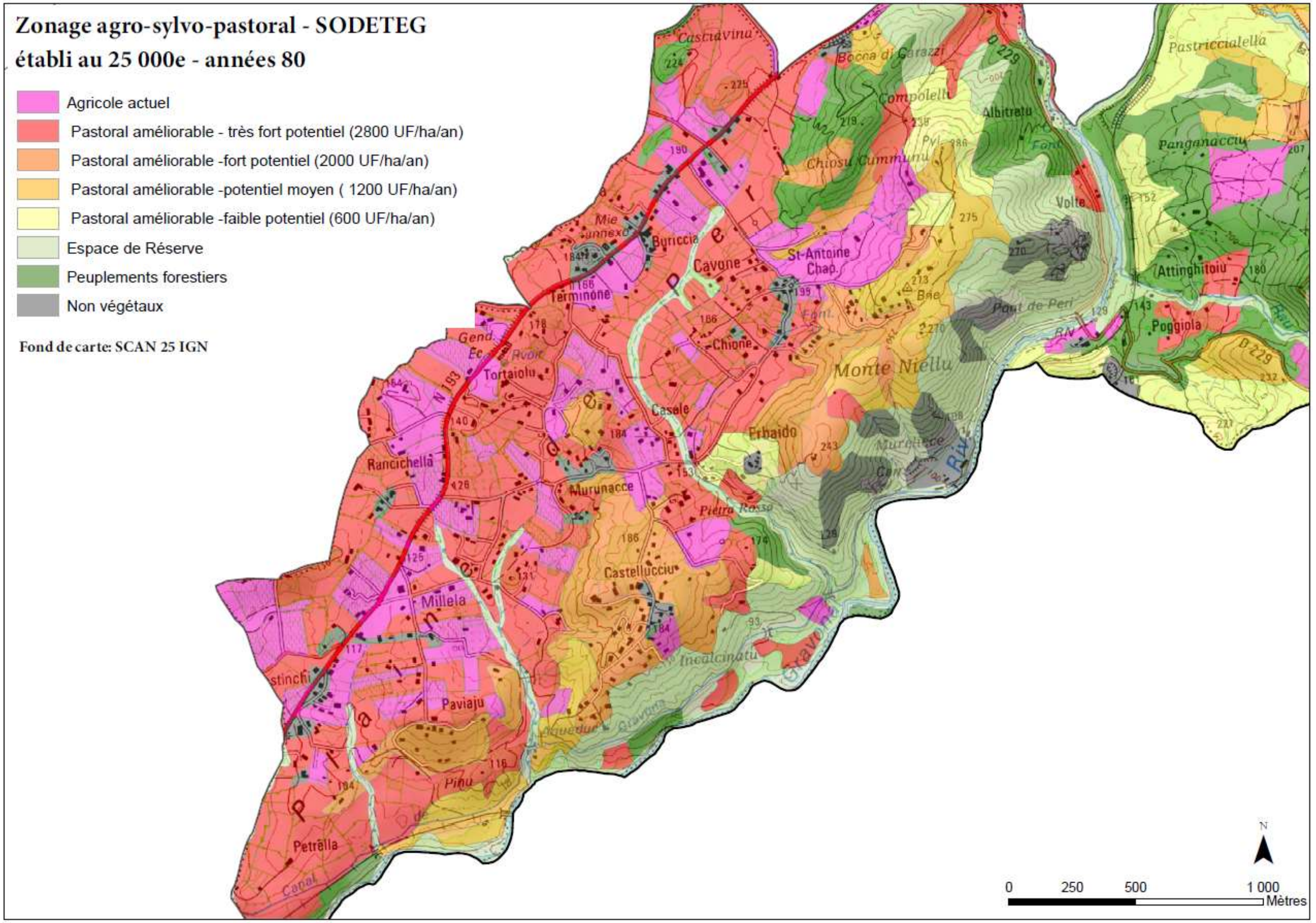
Pour schématiser, la construction de la tache urbaine s'effectue de la manière suivante :



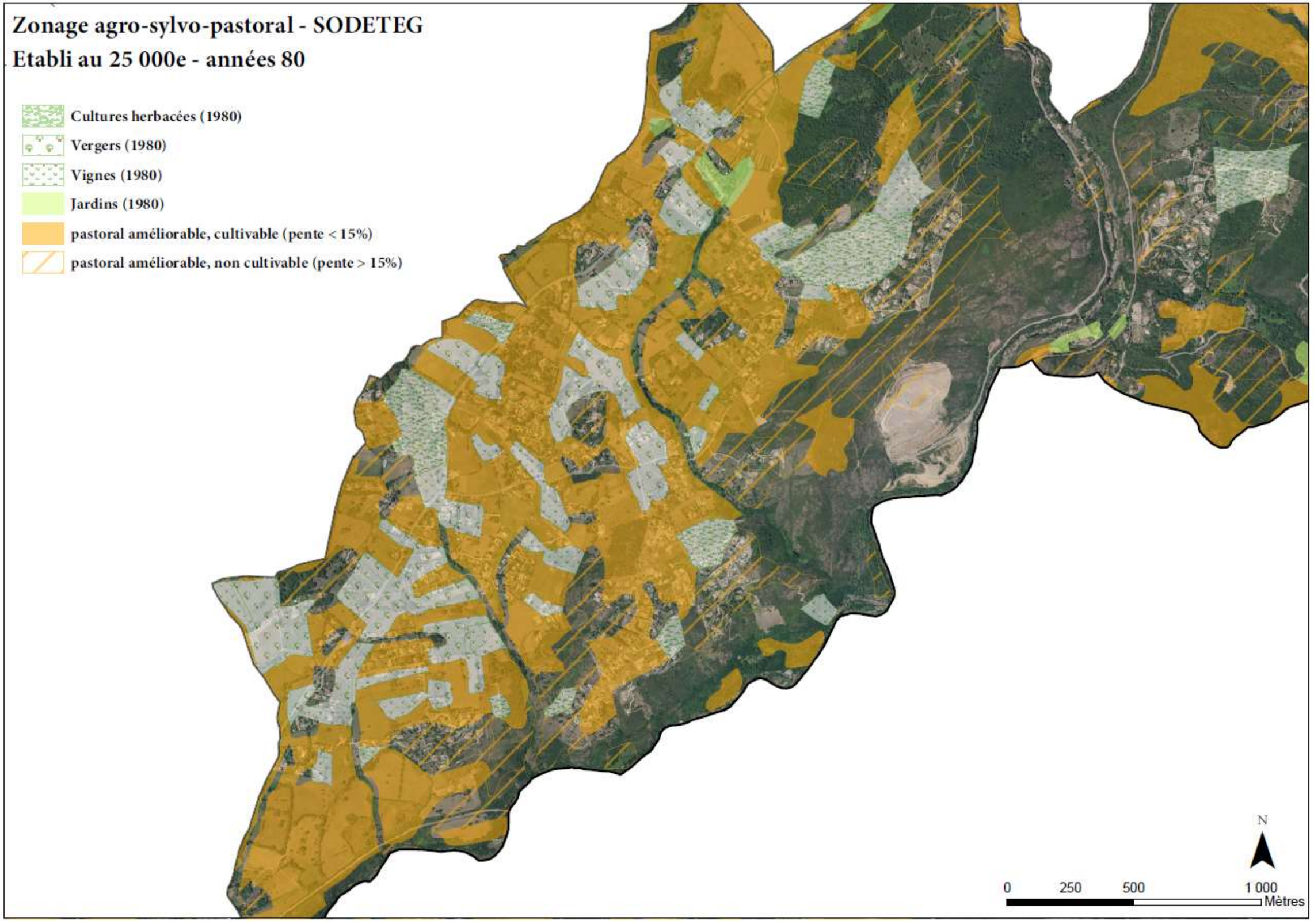
3.1 LA CARTE AU 1/50 000



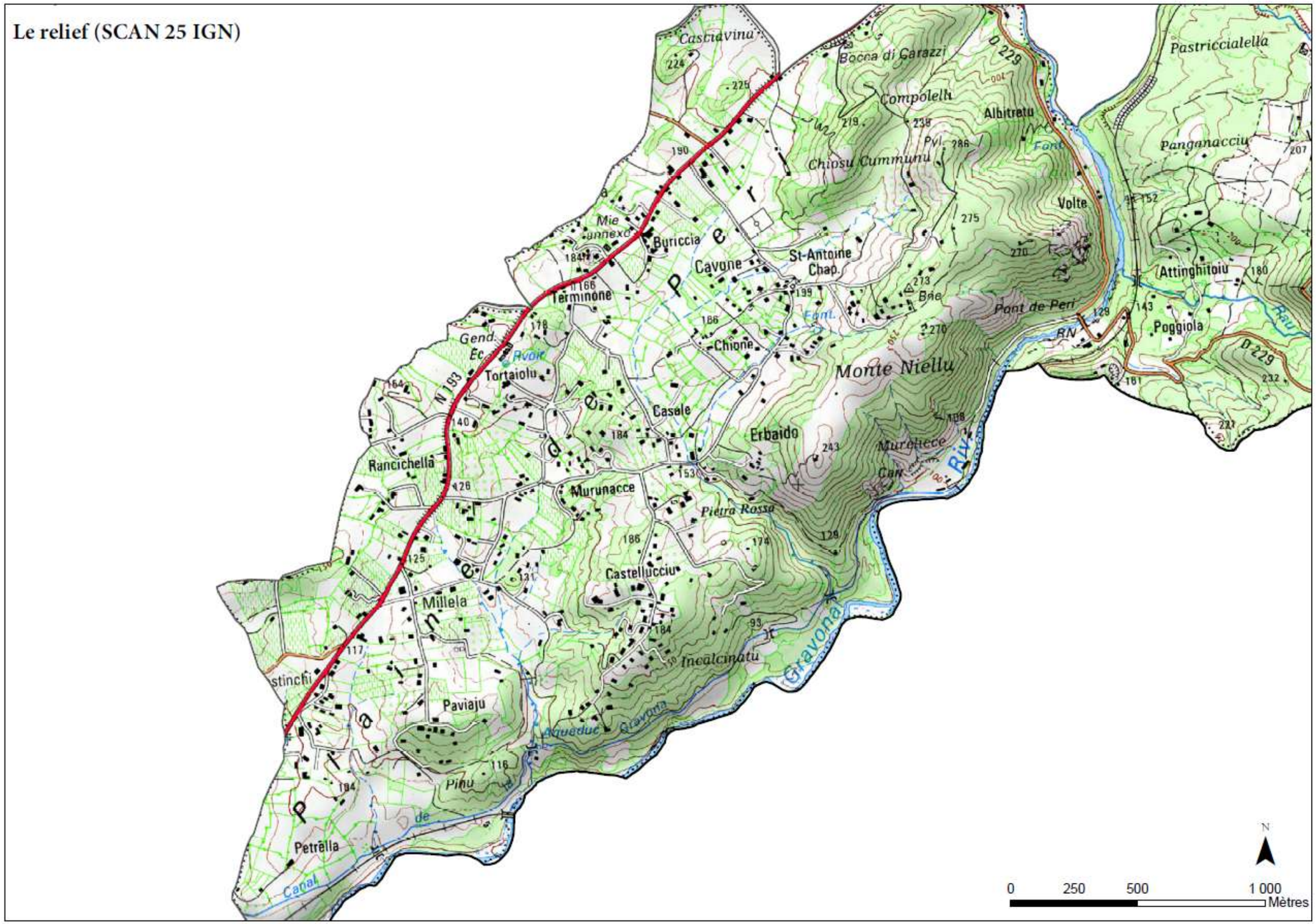
3.2 LES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION DE LA CARTE DANS LE SECTEUR DE PERI



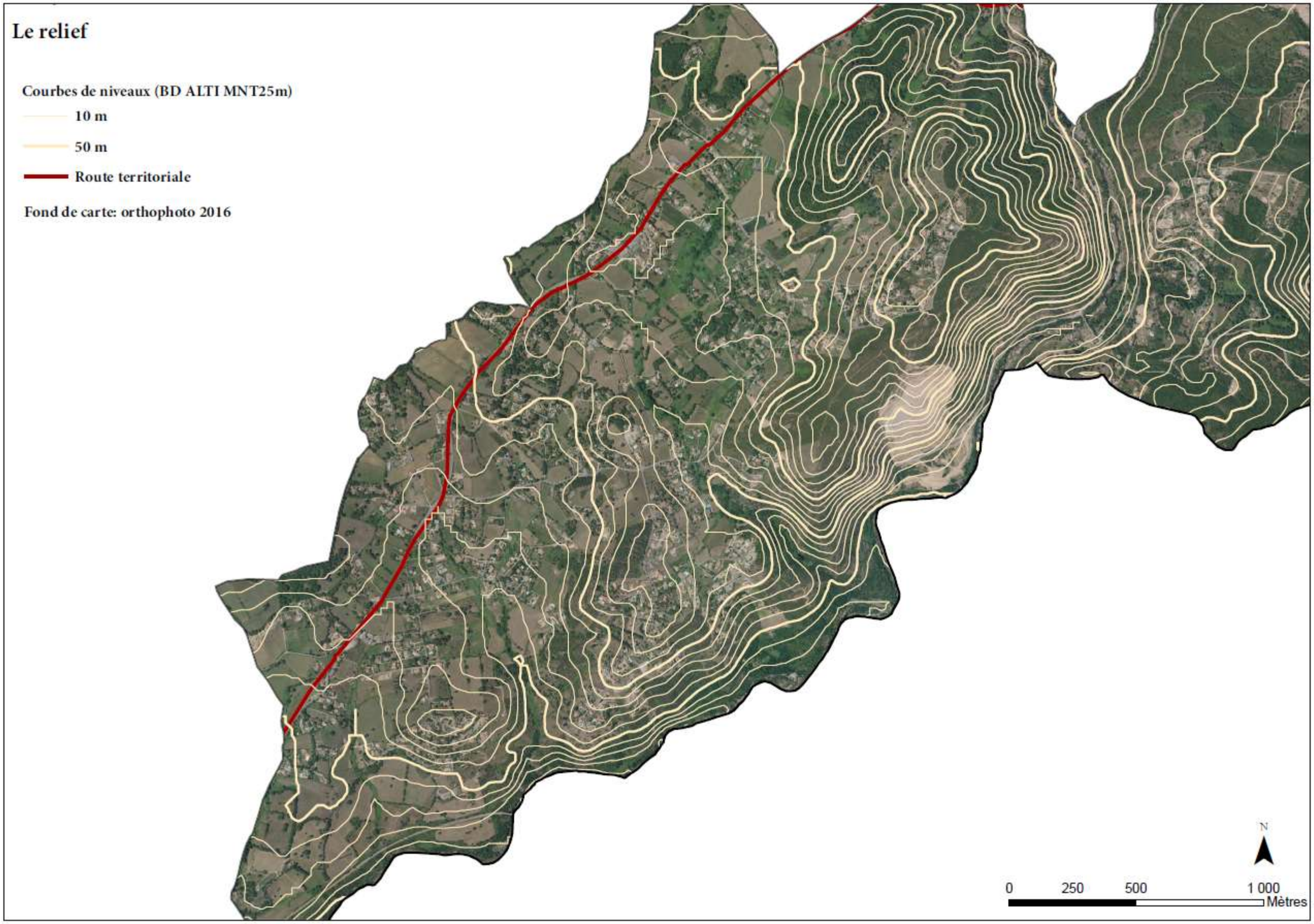
Zonage agro-sylvo-pastoral - SODETEG
Etabli au 25 000e - années 80



Le relief (SCAN 25 IGN)



Le relief


Courbes de niveaux (BD ALTI MNT25m)
10 m
50 m
Route territoriale
Fond de carte: orthophoto 2016
N
0
250
500
1 000
Mètres

L'urbanisation prise en compte dans le PADDUC

route territoriale

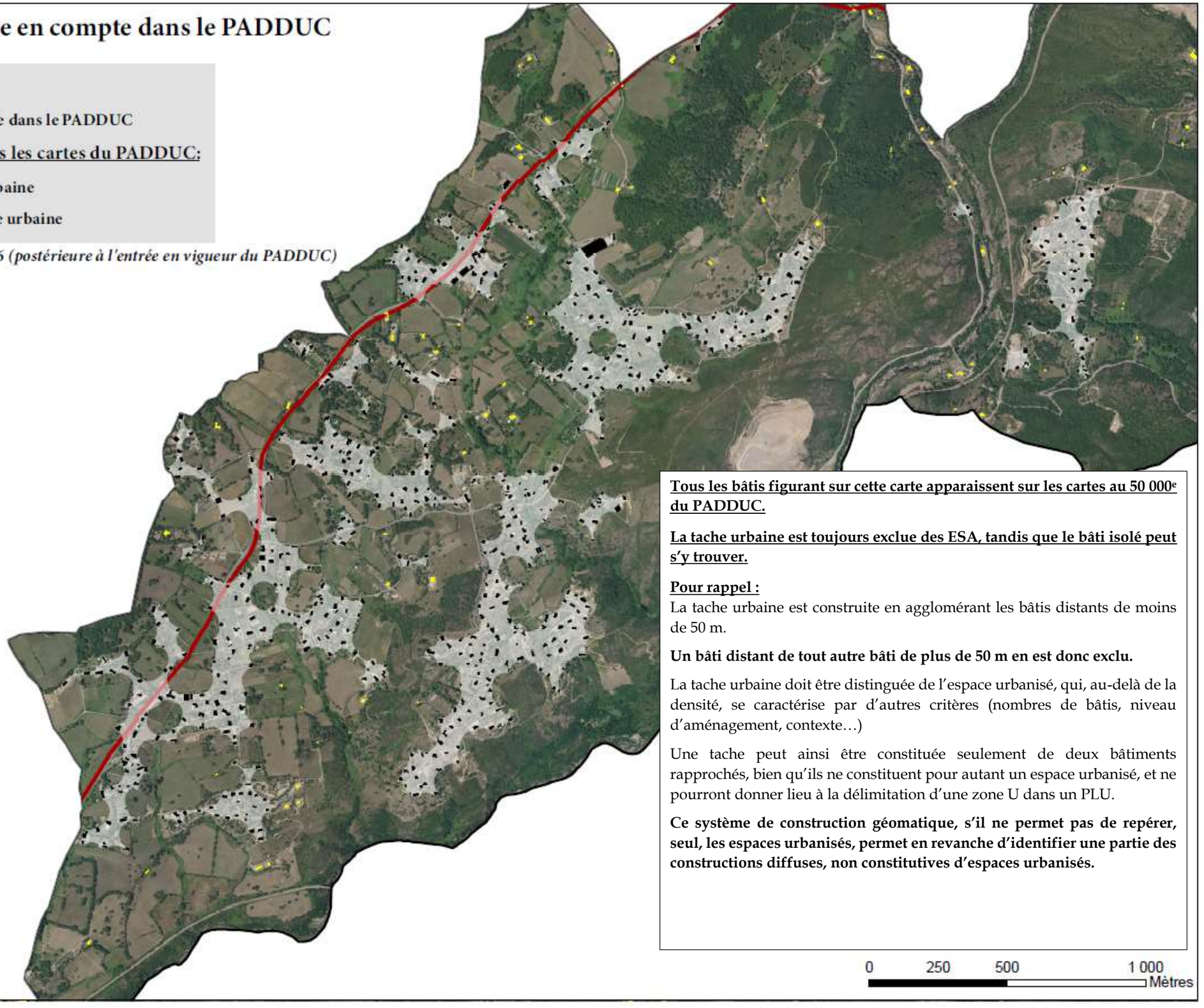
tache urbaine utilisée dans le PADDUC

Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:

bâti dans la tache urbaine

bâti isolé - hors tache urbaine

Fond de carte: orthophoto 2016 (postérieure à l'entrée en vigueur du PADDUC)



Tous les bâtis figurant sur cette carte apparaissent sur les cartes au 50 000e du PADDUC.

La tache urbaine est toujours exclue des ESA, tandis que le bâti isolé peut s'y trouver.

Pour rappel :

La tache urbaine est construite en agglomérant les bâtis distants de moins de 50 m.

Un bâti distant de tout autre bâti de plus de 50 m en est donc exclu.

La tache urbaine doit être distinguée de l'espace urbanisé, qui, au-delà de la densité, se caractérise par d'autres critères (nombres de bâtis, niveau d'aménagement, contexte…)

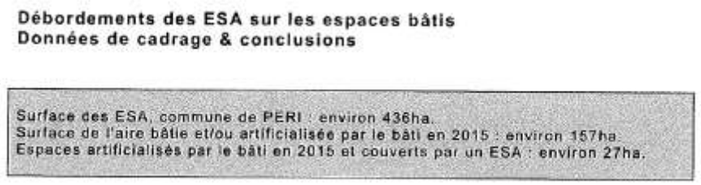
Une tache peut ainsi être constituée seulement de deux bâtiments rapprochés, bien qu'ils ne constituent pour autant un espace urbanisé, et ne pourront donner lieu à la délimitation d'une zone U dans un PLU.

Ce système de construction géomatique, s'il ne permet pas de repérer, seul, les espaces urbanisés, permet en revanche d'identifier une partie des constructions diffuses, non constitutives d'espaces urbanisés.

0 250 500 1 000 Mètres

4.1 UNE MISE EN CAUSE À HAUTEUR DE 27 HA

Se fondant sur l'étude de l'Agence Platinium « *éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles* », le tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération N°15/235 AC, par laquelle l'Assemblée de Corse a approuvé le PADDUC, en tant qu'elle classe en ESA le secteur de la plaine de Peri.


Débordements des ESA sur les espaces bâtis
Données de cadrage & conclusions

Surface des ESA, commune de PERI : environ 436ha.
Surface de l'aire bâtie et/ou artificialisée par le bâti en 2015 : environ 157ha.
Espaces artificialisés par le bâti en 2015 et couverts par un ESA : environ 27ha.

Extrait de l'étude « éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles

S'agissant du moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dans la définition du périmètre des ESA :

29. Considérant que la commune de Peri soutient que la définition du périmètre des ESA est entachée d'erreur manifeste d'appréciation, aux motifs que le PADDUC a classé en ESA 27 hectares de terrains sur son territoire alors qu'il s'agit de terrains artificialisés et a omis d'en classer d'autres qui présentent de fortes potentialités agricoles ;

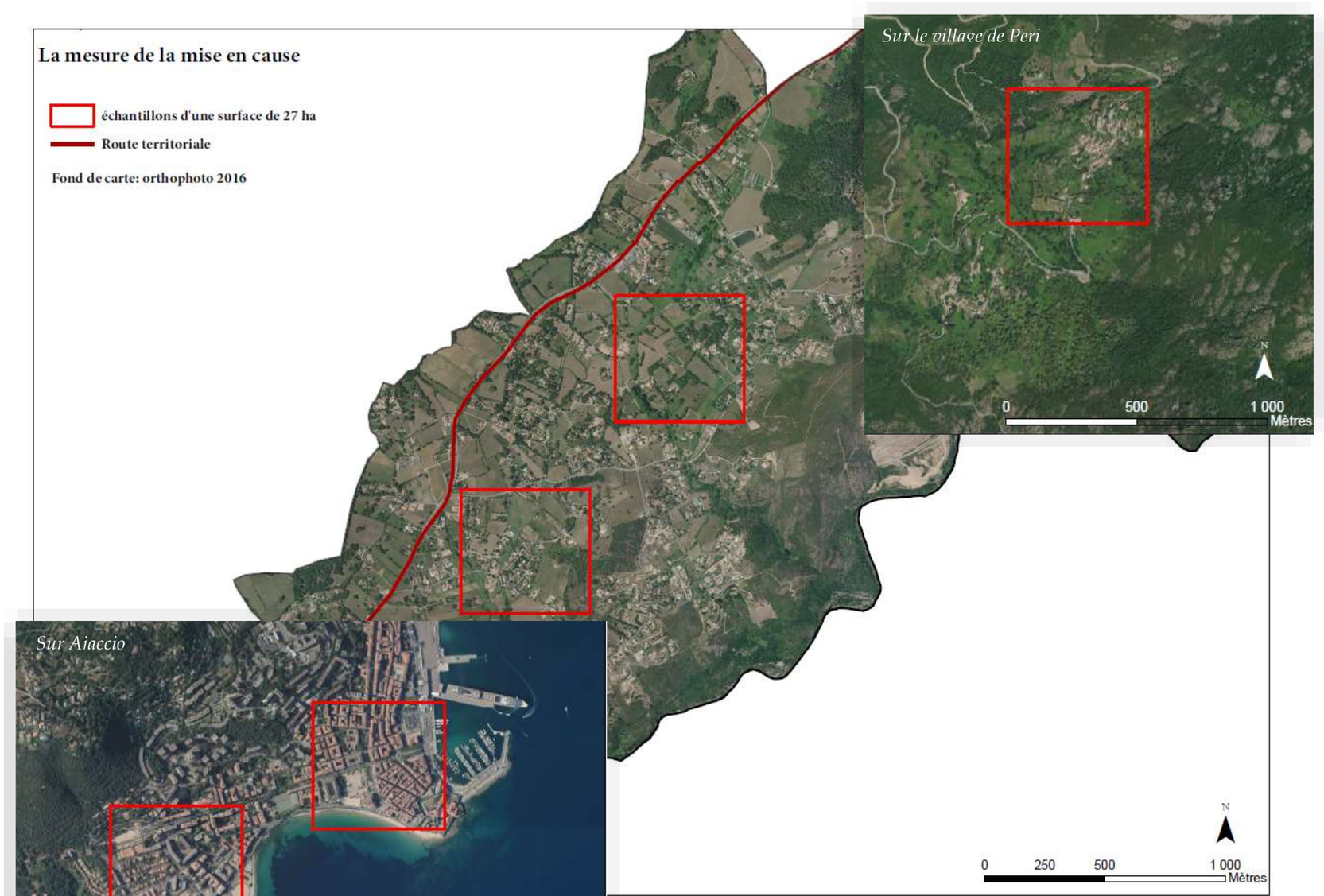
30. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur de la plaine de Peri présente de nombreuses habitations, équipements publics et commerces ; que les photographies aériennes révèlent que ces terrains sont manifestement artificialisés et bâtis alors que nombre d'entre eux sont intégrés dans le périmètre d'un espace stratégique agricole ; que, par suite, la commune de Peri est fondée à soutenir que la délibération litigieuse est entachée d'erreur manifeste d'appréciation en tant qu'elle a défini le périmètre des ESA dans le secteur de la plaine de Peri sur le territoire de la commune requérante ; que, s'agissant des autres secteurs de la commune, il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment des documents cadastraux et photographiques produits, que leur classement en ESA serait entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

31. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la délibération n° 15/235 AC du 2 octobre 2015 par laquelle l'assemblée de Corse a approuvé le PADDUC ne doit être annulée qu'en tant qu'elle arrête la carte des ESA et classe en ESA le secteur de la plaine de Peri ;

Extrait du Jugement, commune de Peri, TA Bastia, n°1600452

Afin d'apprécier la hauteur de la mise en cause, ci-contre, une représentation de quelques échantillons de 27 ha, sur le secteur de la plaine de Peri, et à titre de comparaison, sur le village de Peri et la ville d'Ajaccio (mêmes tailles sur les cartes, mêmes superficies réelles).

Cette comparaison permet d'une part, d'apprécier qu'une mise en cause à hauteur de 27 ha n'est pas sérieuse, une telle masse d'urbanisation n'aurait pu être oubliée.
Elle permet aussi d'autre part, de mieux mesurer la faible densité bâtie dans la plaine de Peri et le niveau de dispersion du bâti (à comparer avec la densité du centre-ville ajaccien et le regroupement du village de Peri).



L'urbanisation prise en compte dans le PADDUC

route territoriale

parcellaire 2015

tache urbaine utilisée dans le PADDUC

Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:

bâti dans la tache urbaine

bâti isolé - hors tache urbaine

Bâtis non pris en compte dans les cartes du PADDUC

Bâtis en 2016

Bâtis en 2013

Sources bâtis 2013 et 2016: BD TOPO 2014 et 2017, corrigées par photo-interprétation des orthophotos 2013 et 2016

Fond de carte: orthophoto 2016 (postérieur à l'entrée en vigueur du PADDUC)

Serres

La mise à jour exhaustive à partir de l'orthophoto 2013 pour compléter les données des bases cadastrales 2015 et de la BDTOPO 2014 n'a permis d'ajouter que quelques bâtis en bleu, la plupart s'inscrivant dans la tache urbaine utilisée pour découper les ESA dans le PADDUC, et quelques-uns de manière isolée.

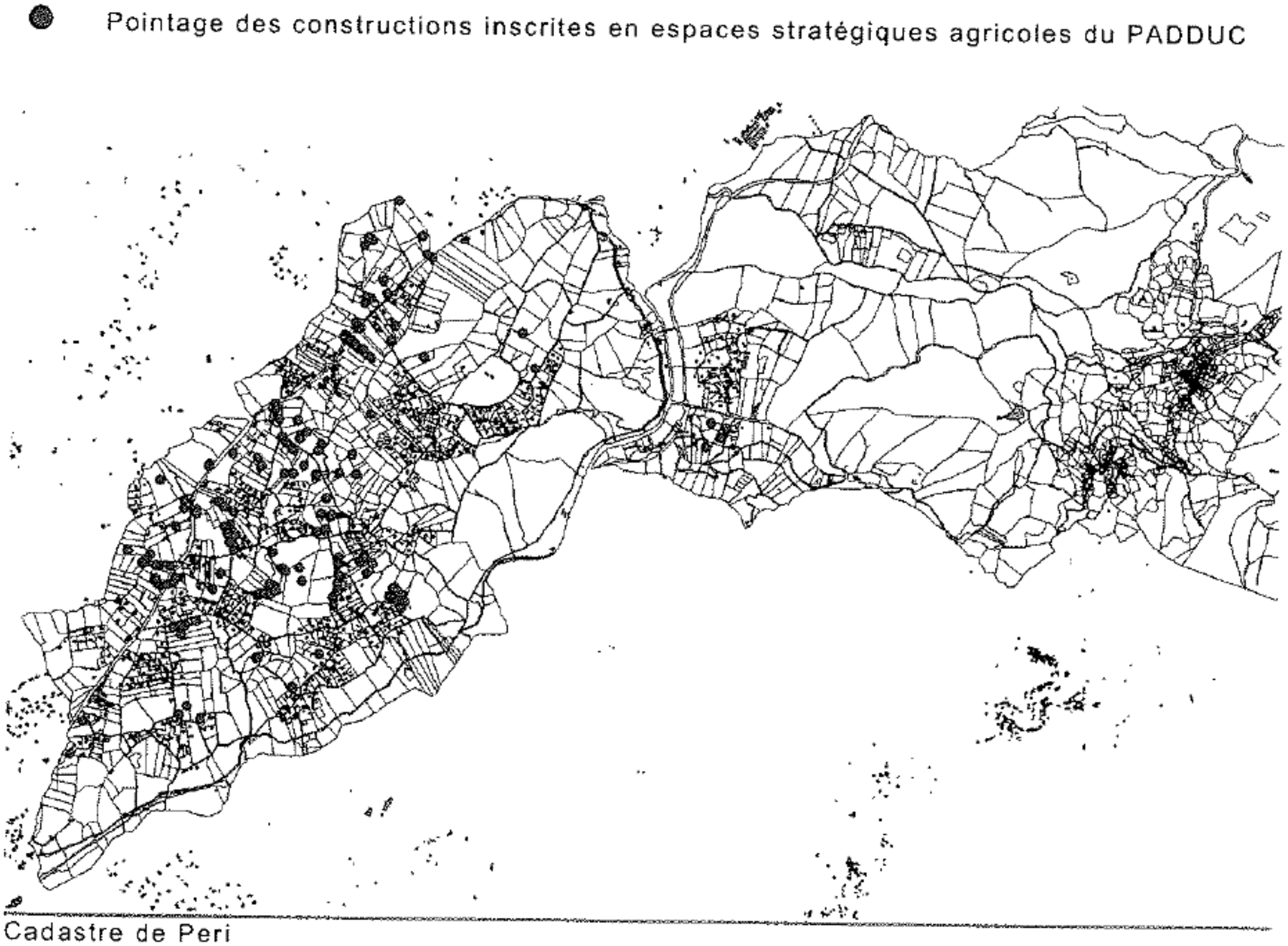
Les bâtis en rouge figurent sur l'orthophoto de 2016 mais pas sur celle de 2013 ; ils n'apparaissaient pas sur les cartes du PADDUC. Certains d'entre eux ont pu apparaitre avant l'entrée en vigueur du PADDUC sans qu'ils aient été mis à jour au cadastre. Toutefois, ils sont très peu nombreux.

Cette différence est donc mineure, inhérente à l'échelle du PADDUC et à l'intervalle de temps nécessaire pour que les données soient mises à jour. Elle peut être prise en compte, sans difficulté, lors de l'élaboration du PLU, en compatibilité avec le PADDUC. En outre, le PADDUC ne saurait remettre en cause les bâtiments existants à sa date d'entrée en vigueur (ils peuvent toujours fait l'objet d'une réfection et extension), la cartographie au 50 000e des ESA du PADDUC a seulement pour objectif, dans l'attente de leur délimitation par les documents locaux d'urbanisme, de stopper la progression de l'étalement urbain dans les espaces ayant les caractéristiques des ESA.

Enfin, en tout état de cause, la différence ne saurait s'élever à 27ha.

0 250 500 1 000 Mètres

4.2 Ce que présente l'étude de l'Agence Platinium



Extrait agrandi de l'étude de l'Agence Platinium « éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles »

Débordements des ESA sur les espaces bâtis
Données de cadrage & conclusions

Surface des ESA, commune de PERI : environ 436ha.
Surface de l'aire bâtie et/ou artificialisée par le bâti en 2015 : environ 157ha.
Espaces artificialisés par le bâti en 2015 et couverts par un ESA : environ 27ha.

Les espaces bâtis en 2015 et couverts par un ESA couvriraient environ 6,1% des ESA inscrits sur le territoire de Peri et ***plus de 17% des espaces artificialisés de la commune, ce qui est considérable***.

Ceci est d'autant plus impactant qu'il s'agit tant de constructions d'habitat permanent, que de petits commerces, de services de proximité, d'infrastructures et d'équipements publics ou encore de services publics, voir à caractère social.

Aussi, force est de constater que plus de ***139 constructions*** ont été répertoriées à partir du cadastre actualisé en 2015 et des photographies aériennes de 2012 ***reposant sur des ESA***. Hors, ***si le PADDUC a été approuvé en automne 2015, il aurait dû tenir compte de ces données avant de les classer à tord dans le périmètre des ESA***.

Extrait de l'étude de l'Agence Platinium « éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles »

Cette étude indique ainsi :

- D'une part, que de nombreuses constructions n'ont pas été prises en compte par le PADDUC ;
- Et d'autre part, qu'elles s'inscrivent à tort dans les espaces stratégiques agricoles tels que figurés sur les cartes au 50 000e du PADDUC.

Les éléments qui suivent visent à démontrer que la quasi-totalité, si ce n'est la totalité (difficile à dire compte tenu de la maigre qualité graphique des documents, mais il serait logique que des constructions sorties à peine quelques mois précédent l'entrée en vigueur du PADDUC n'y figurent pas), des constructions pointées figurent bien dans les cartes au 1/50 000 du PADDUC (cf. 3.1.1).

En outre :

- Certains d'entre eux ne sont pas dans les ESA tels que représentés dans les cartes du PADDUC (4.3.4 et reportage photo) ;
- D'autres, figurés en ESA dans les cartes du PADDUC, correspondent à des constructions isolées, liées à des exploitations agricoles actuelles ou passées, ou à du mitage au milieu d'espaces agricoles qui ont conservé leur caractère et leur vocation (4.3.5 et reportage photo) ;

4.3 LA RÉALITÉ DE L'URBANISATION ET DES CONSTRUCTIONS EN ESA

4.3.1 Un habitat diffus qui fragmente progressivement une plaine à vocation agricole

La plaine de Peri se situe aux portes d'Ajaccio, le long de la route territoriale Ajaccio-Bastia. Elle subit ainsi la pression de l'urbanisation :

- périurbaine ;
- linéaire le long des grands axes routiers ;
- de plaine (moindre coût de construction qu'en coteaux).

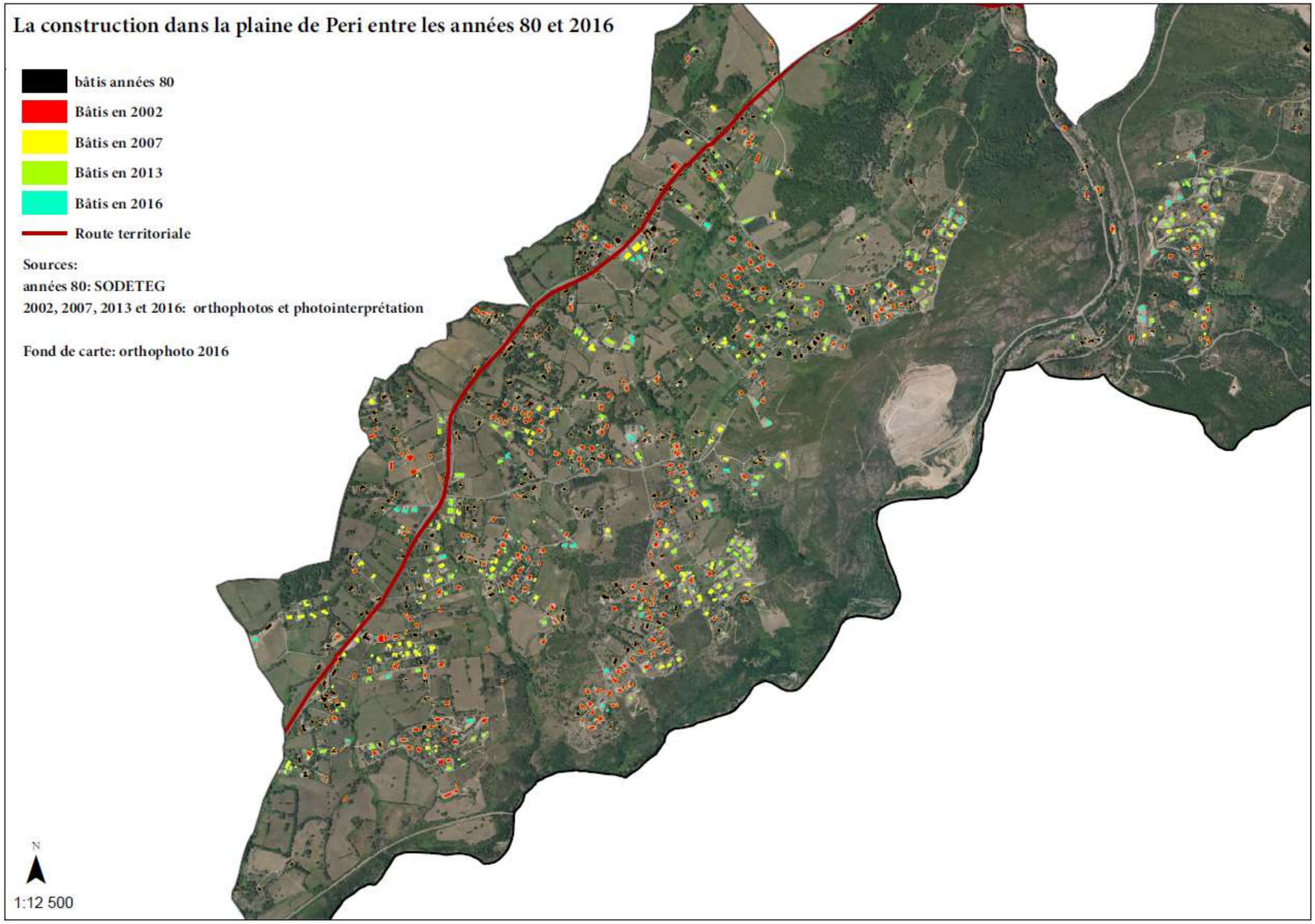
Les cartes ci-après y montrent la progression des constructions, en particulier depuis les années 2000. Celles-ci se dispersent dans toute la plaine sans aucune organisation, au gré d'opportunités foncières, de découpages parcellaires, sur initiatives privées.

Même dans les secteurs où l'on identifie « des grappes » de bâtis, la densité est très faible (cf. cartes « un secteur peu densément bâti).

Le développement de l'habitat diffus induit une consommation rapide de foncier à vocation agricole, mais au-delà de la seule consommation, génère :

- une fragmentation des espaces susceptibles d'affecter la fonctionnalité des exploitations ;
- une multitude d'interfaces habitat/exploitation agricole, susceptibles de générer des conflits de voisinage et de compromettre les exploitations (horaires de travaux, traitement des cultures…).

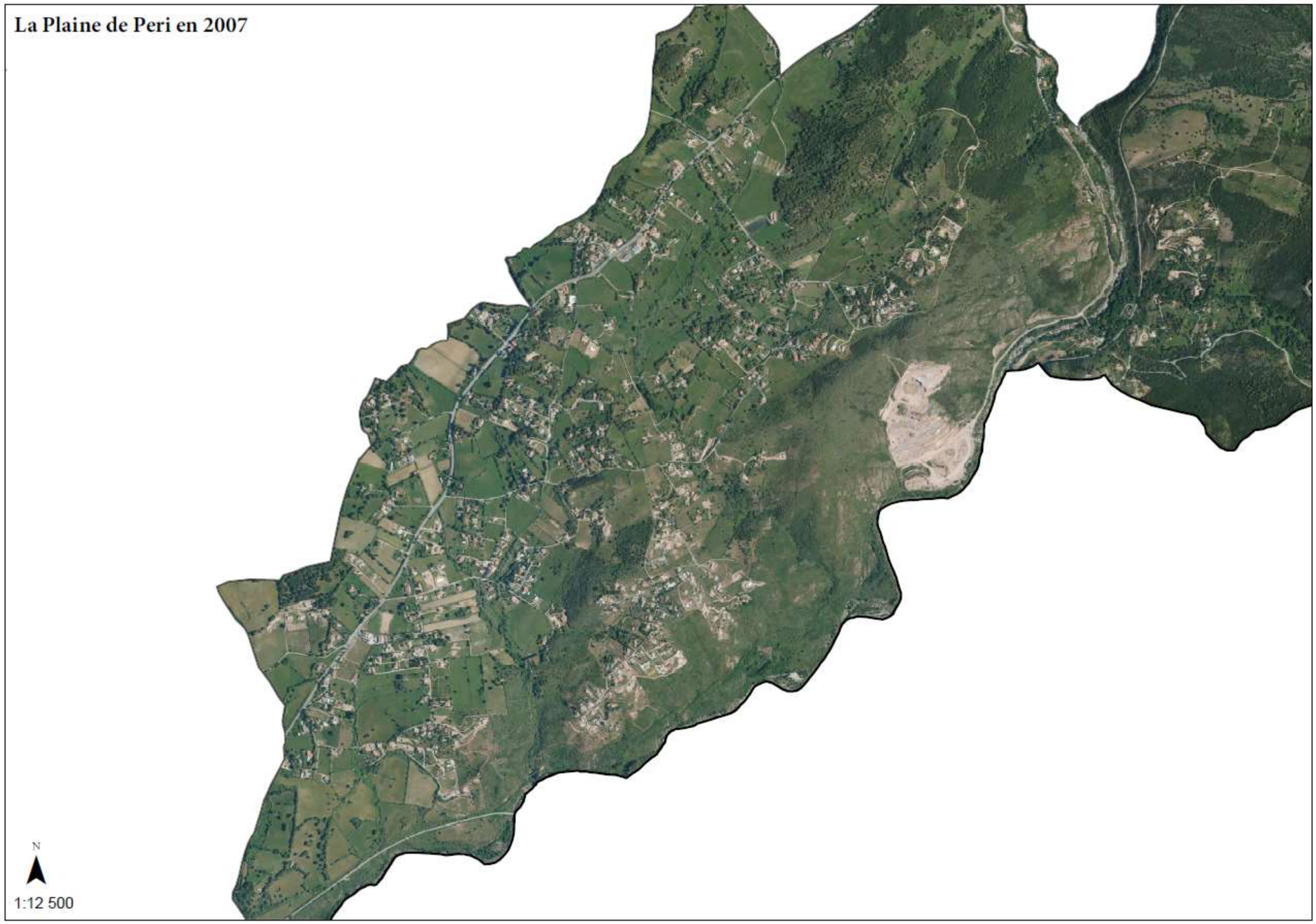
La construction dans la plaine de Peri entre les années 80 et 2016



La Plaine de Peri en 2002



La Plaine de Peri en 2007



La Plaine de Peri en 2013



La Plaine de Peri en 2016



Et en 2018, le mitage se poursuit (cf. reportage photo 2018 : nombreuses constructions en travaux) malgré l'entrée en vigueur du PADDUC et l'absence de document d'urbanisme sur la commune.

Un secteur peu densément bâti

route territoriale

parcellaire 2015

Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:

bâti dans la tache urbaine

bâti isolé - hors tache urbaine

Bâtis non pris en compte dans les cartes du PADDUC

Bâtis présents sur l'ortho 2016

Bâtis présents sur l'ortho 2013 absents des cartes du PADDUC

nombre de bâtiments à l'hectare en 2016

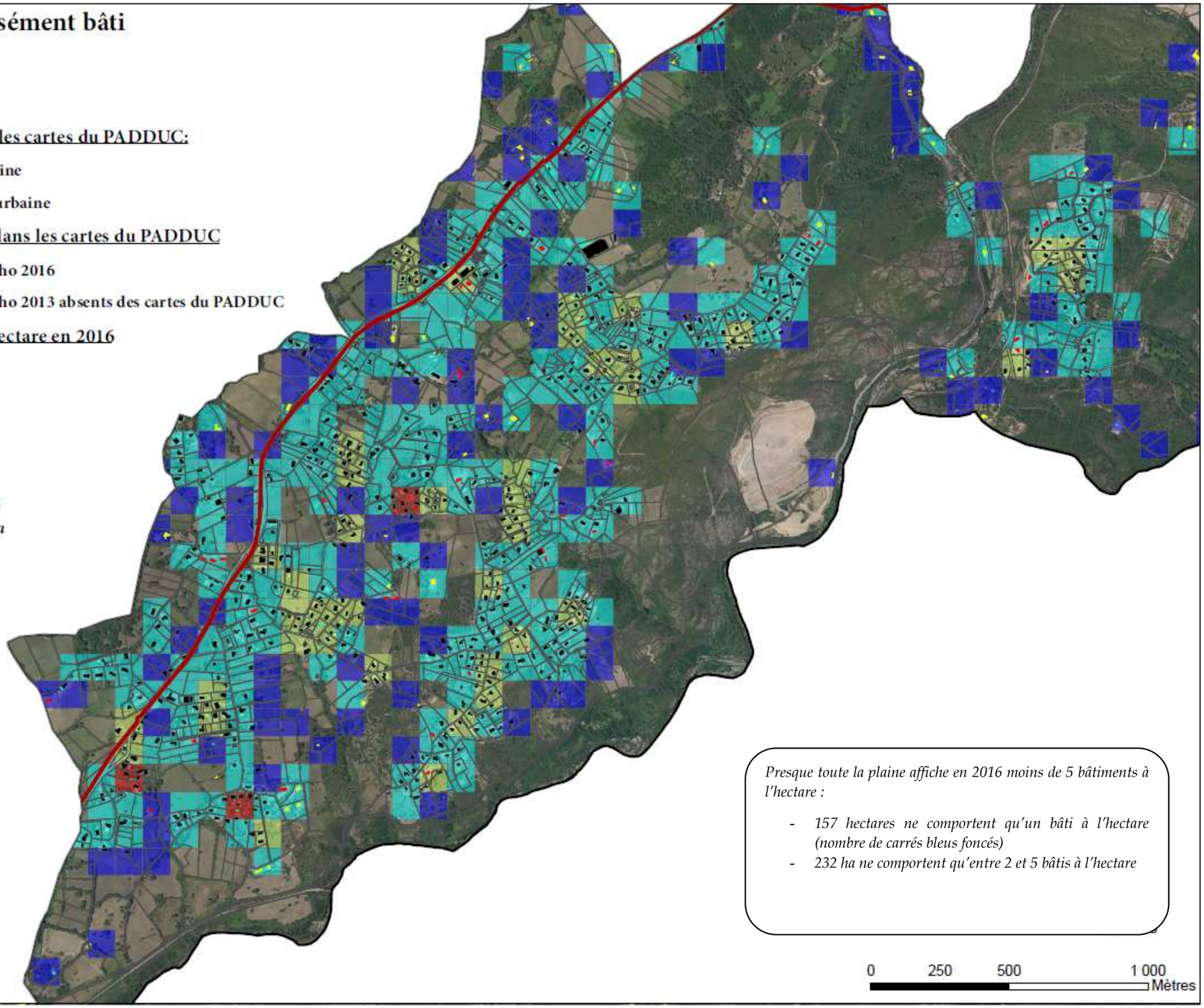
10 - 15

6 - 9

2 - 5

1

Fond de carte: orthophoto 2016
quadrillage automatique de 1ha

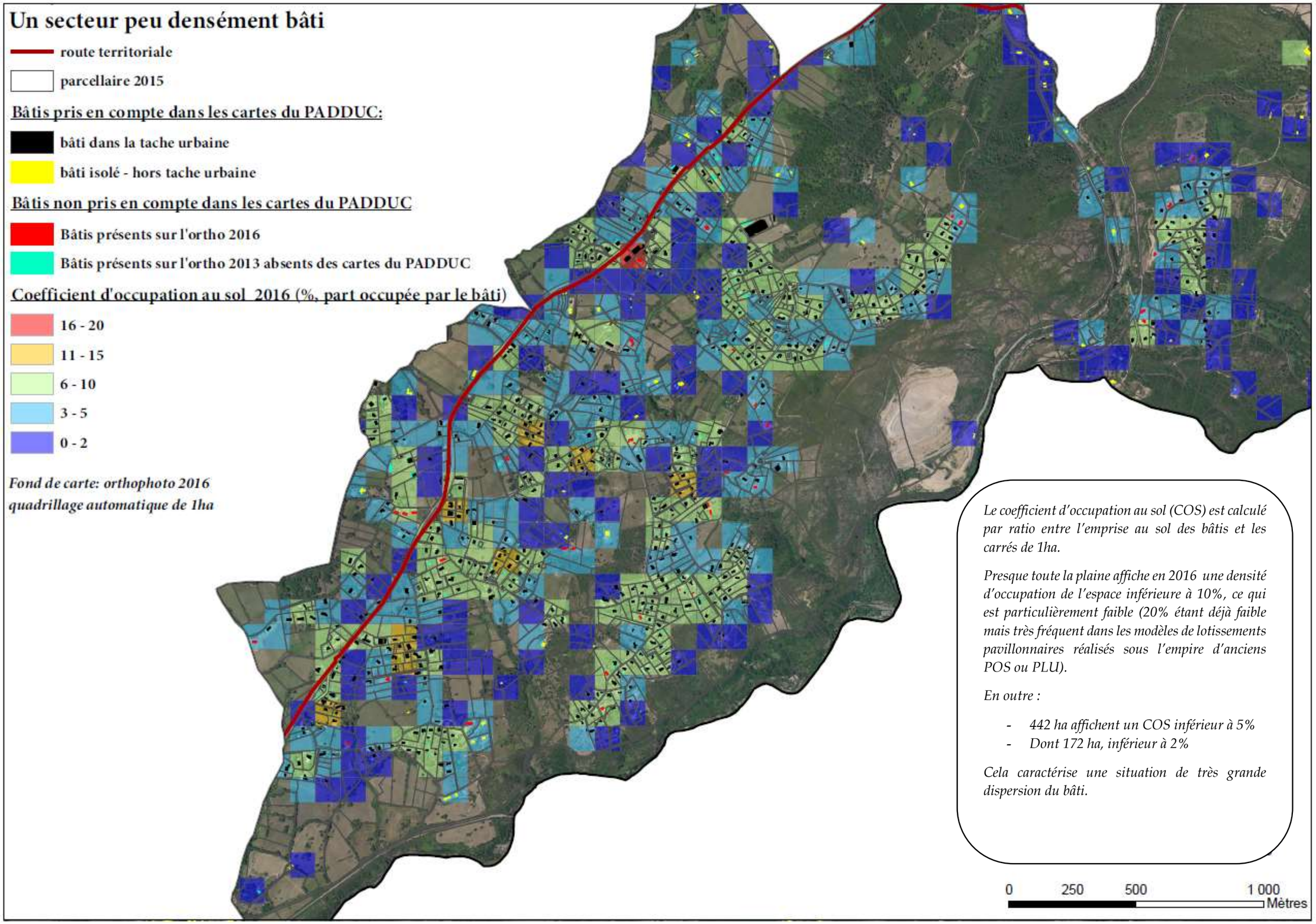


Presque toute la plaine affiche en 2016 moins de 5 bâtiments à l'hectare :

- *157 hectares ne comportent qu'un bâti à l'hectare (nombre de carrés bleus foncés)*
- *232 ha ne comportent qu'entre 2 et 5 bâtis à l'hectare*

0 250 500 1 000 Mètres

Un secteur peu densément bâti



Le coefficient d'occupation au sol (COS) est calculé par ratio entre l'emprise au sol des bâtis et les carrés de 1ha.

Presque toute la plaine affiche en 2016 une densité d'occupation de l'espace inférieure à 10%, ce qui est particulièrement faible (20% étant déjà faible mais très fréquent dans les modèles de lotissements pavillonnaires réalisés sous l'empire d'anciens POS ou PLU).

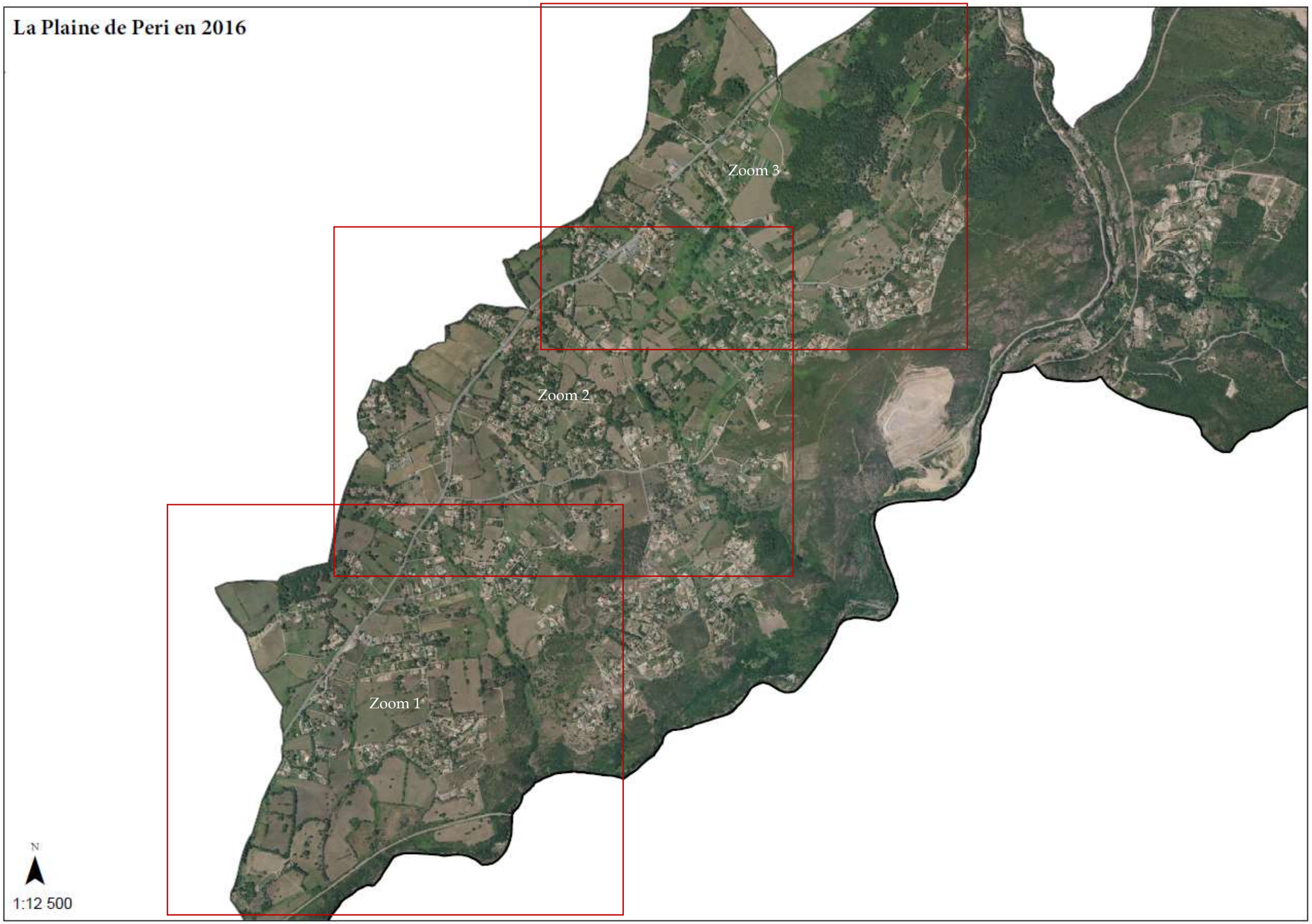
En outre :

- *442 ha affichent un COS inférieur à 5%*
- *Dont 172 ha, inférieur à 2%*

Cela caractérise une situation de très grande dispersion du bâti.

4.3.2 Mais un espace qui demeure encore aujourd'hui à dominante agricole

Une simple photographie des lieux permet de se rendre en compte de l'usage encore majoritairement agricole de l'espace (voir également 4.3.5 pour le reportage photo 2018).



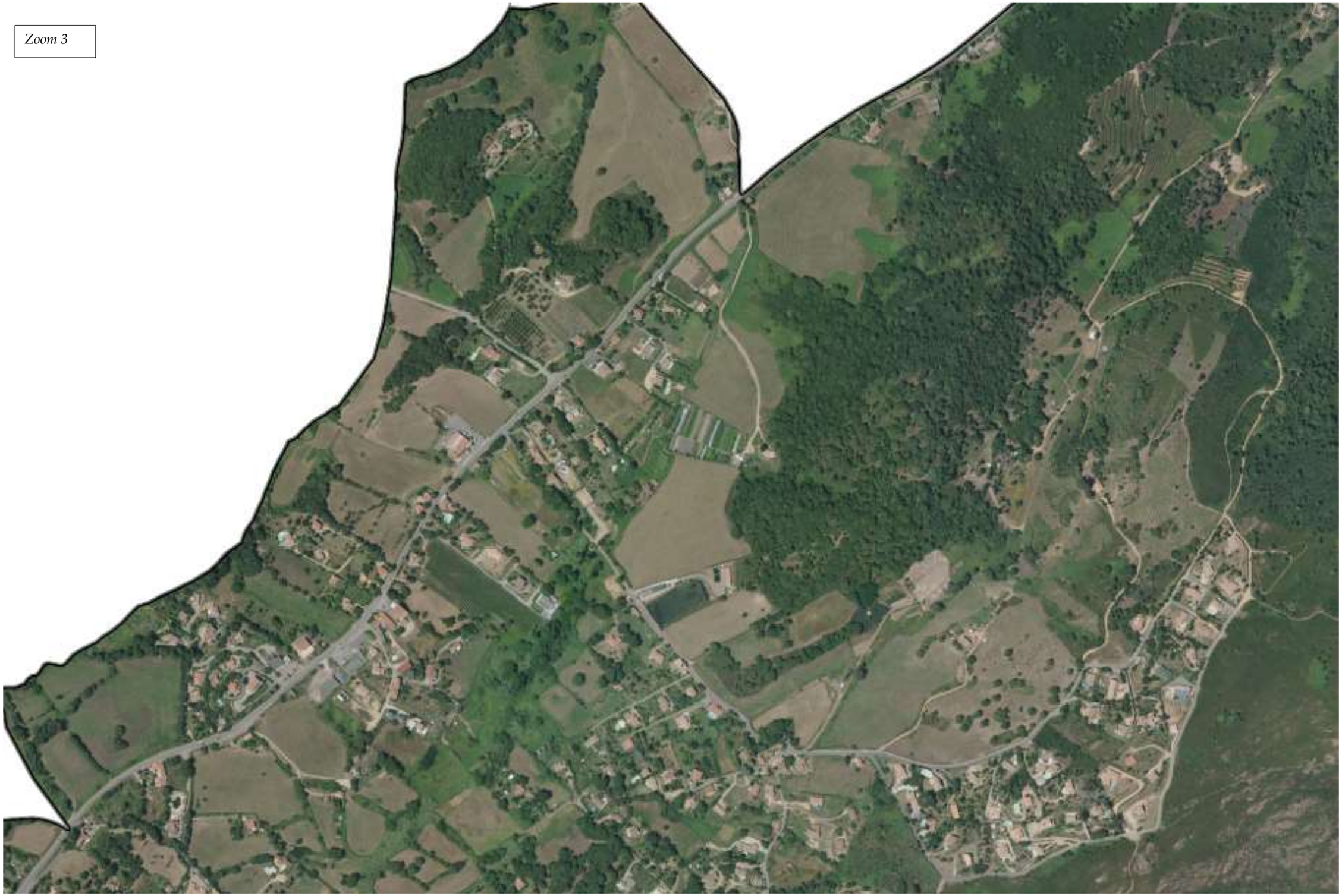
Zoom 1



Zoom 2



Zoom 3



L'agriculture dans la plaine de Peri

route territoriale

tache urbaine utilisée dans le PADDUC

Usage présumé agricole en 2016 (non exhaustif)

Prairies, maraîchage, vignes et vergers d'après photointerprétation de l'ortho 2016

RPG - déclaration de surfaces entre 2013 et 2016

Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:

bâti dans la tache urbaine

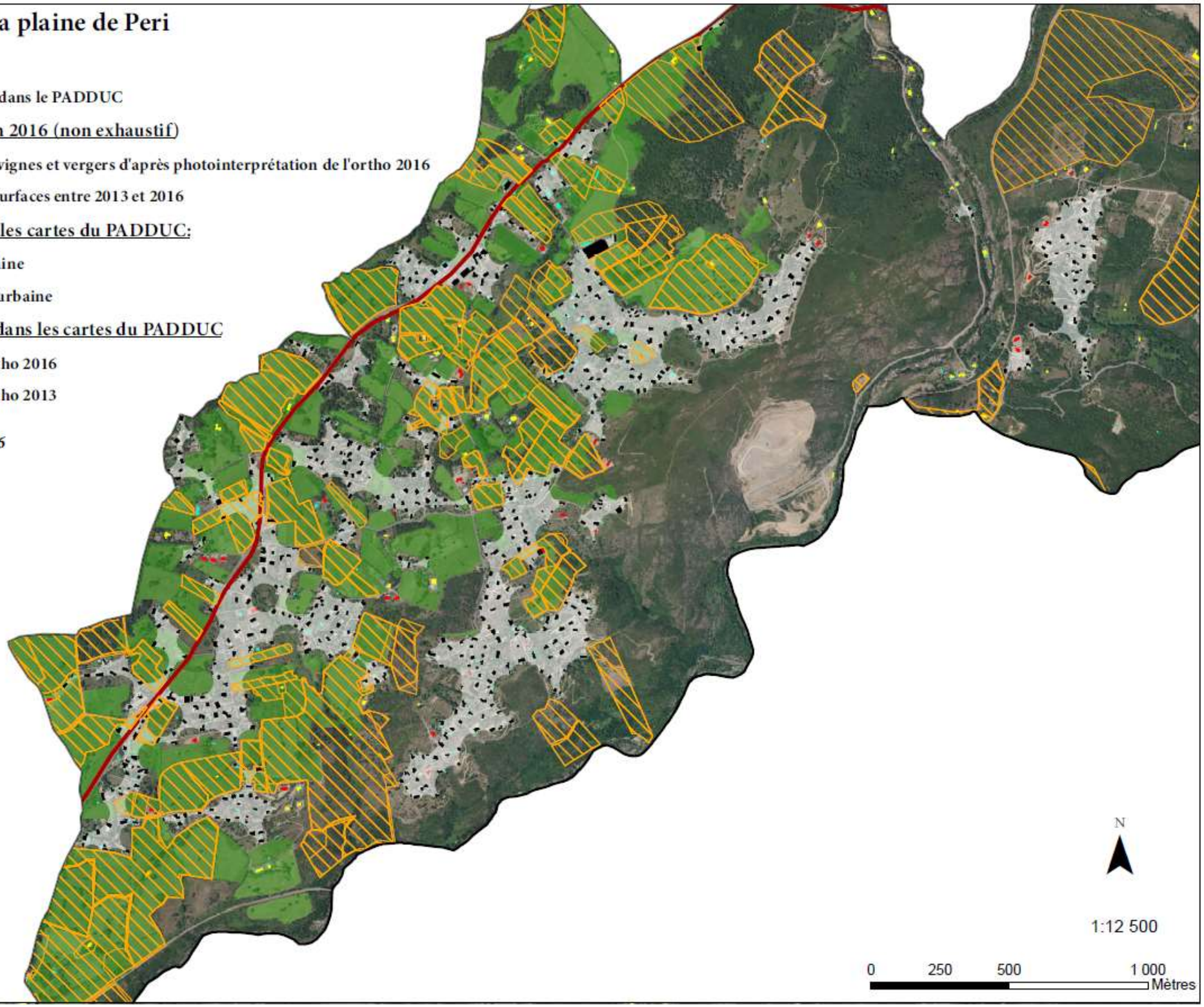
bâti isolé - hors tache urbaine

Bâtis non pris en compte dans les cartes du PADDUC

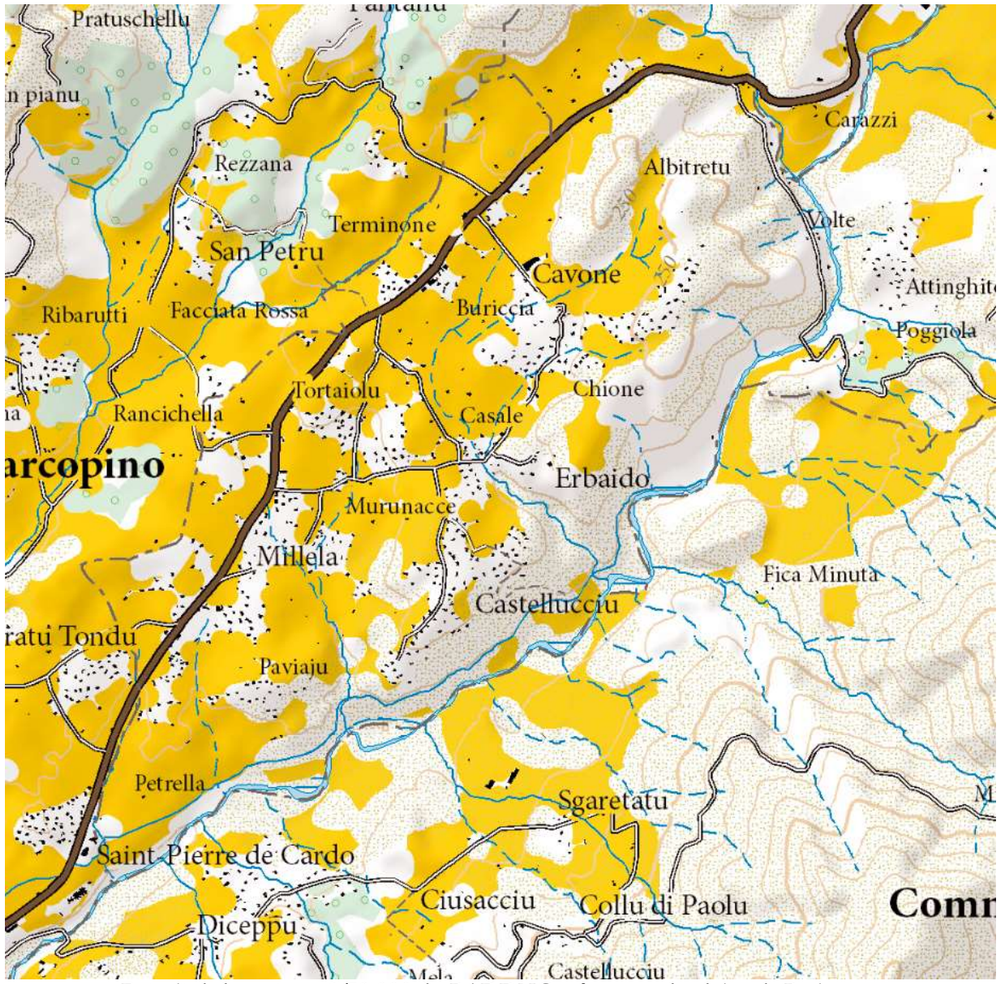
Bâtis présents sur l'ortho 2016

Bâtis présents sur l'ortho 2013

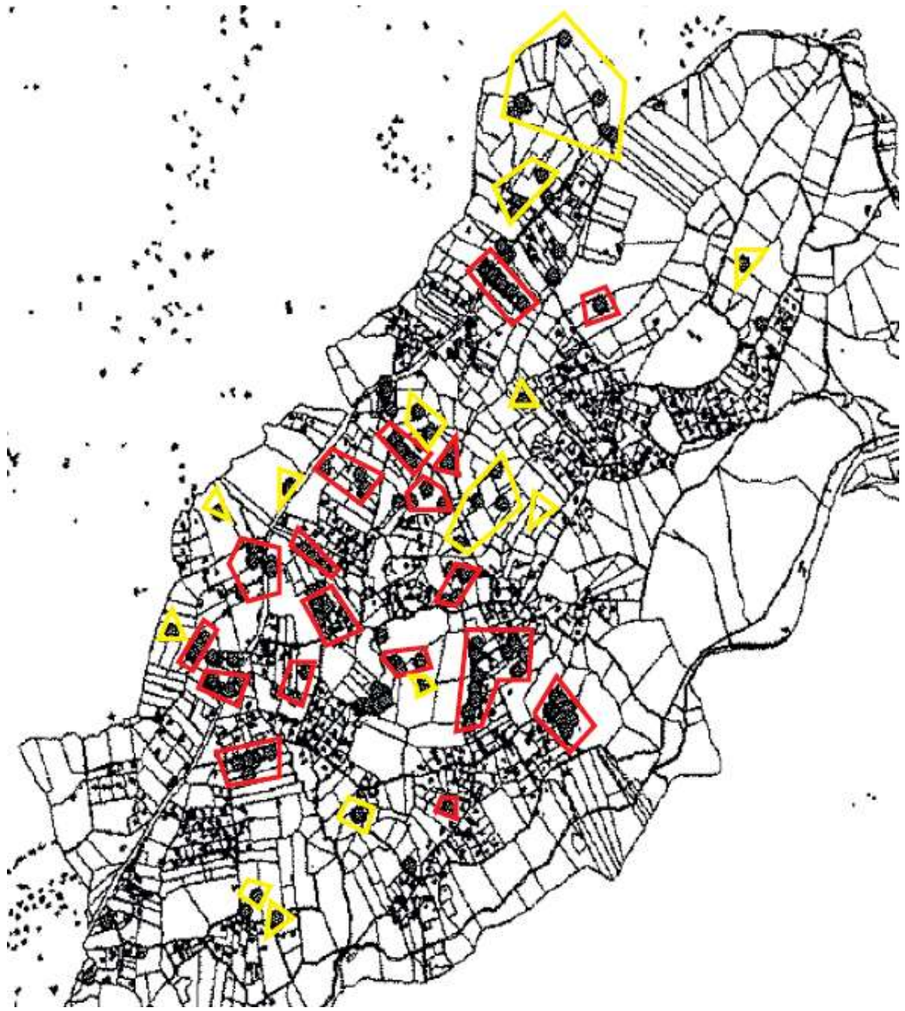
Fond de carte: orthophoto 2016



4.3.3 Les constructions pointées dans l'étude apparaissent bien dans les cartes du PADDUC



Extrait de la carte au 1/50 000 du PADDUC – focus sur la plaine de Peri



Travail effectué par l'AUE sur un extrait de l'étude « éléments de contestation des espaces stratégiques agricoles »
En Jaune : *construction figurant au PADDUC en ESA* | *En Rouge : construction figurant au PADDUC hors ESA*

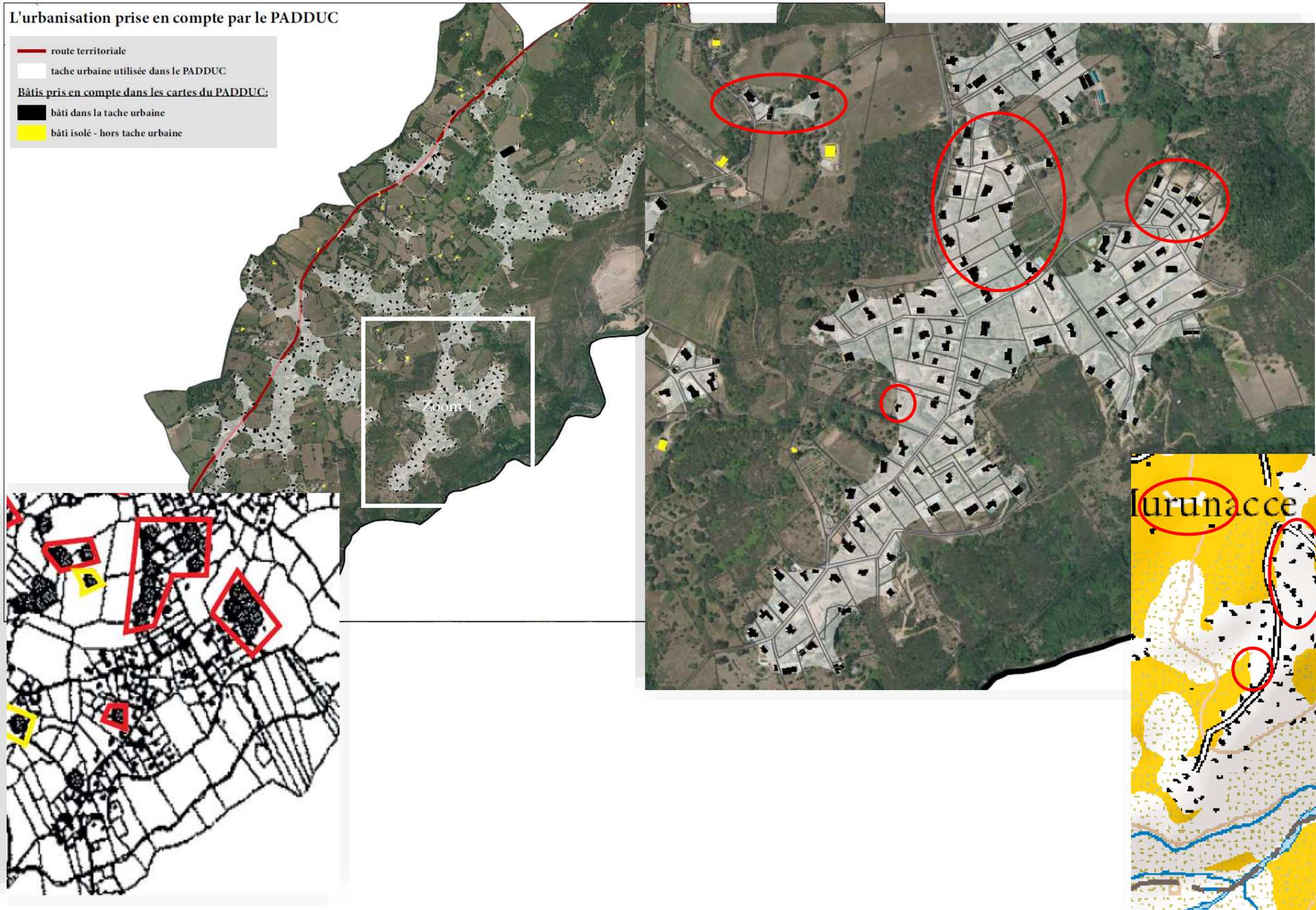
Un premier coup d'œil à la carte de gauche, carte au 1/50 000 du PADDUC, permet de constater que des points noirs, correspondant à des constructions, apparaissent dans les ESA. Ainsi, ces constructions n'ont pas été oubliées ou niées, mais inscrites en ESA, car par leur destination (bâti agricole) ou leur isolement, elles ne justifiaient pas une perte de vocation agricole, du moins, pas à l'échelle du PADDUC (cf. cartographie ci-avant « l'urbanisation prise en compte dans le PADDUC » et chapitre 4.3.3 ci-après)

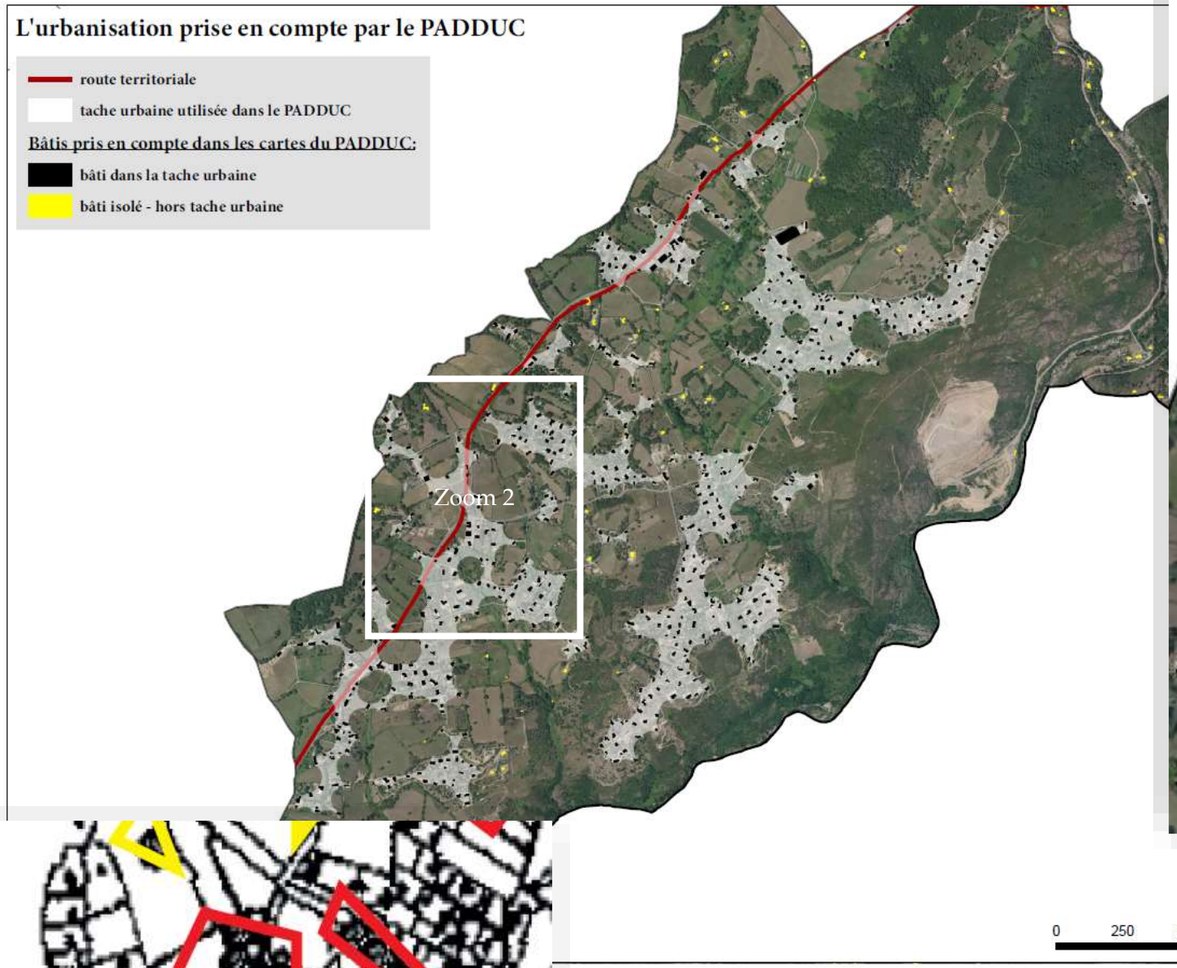
La comparaison entre les deux cartes, bien que mal aisée permet de s'apercevoir que presque tous les pointages effectués dans la carte de gauche, correspondent à des points noirs dans les cartes du PADDUC.

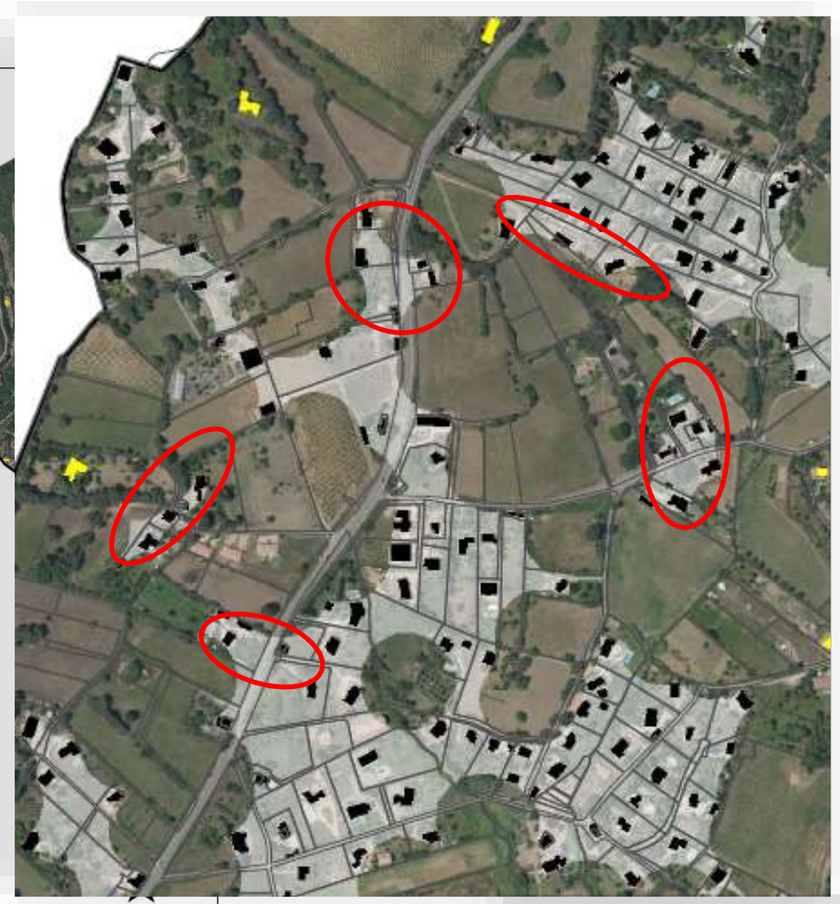
Évidemment, aux franges urbaines, à l'interface entre bâtis et espace agricole, il est parfois difficile de déterminer sur la carte au 1/50 000, compte tenu de son échelle, si le bâti est dans ou hors ESA. Toutefois, d'une part, il n'aurait pu en être autrement, sans porter atteinte aux principes de libre administration des collectivités et de non tutelle d'une collectivité sur une autre, et d'autre part, cela ne constitue pas une difficulté puisque le PLU permettra, en compatibilité, de déterminer clairement la limite de l'urbanisation, et de délimiter les espaces stratégiques agricoles.

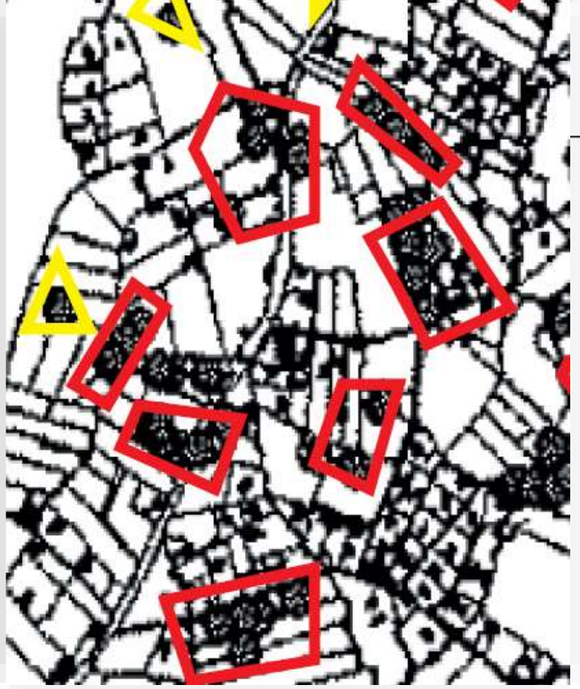
4.3.4 Certaines constructions pointées ne figurent pas en ESA dans les cartes du PADDUC

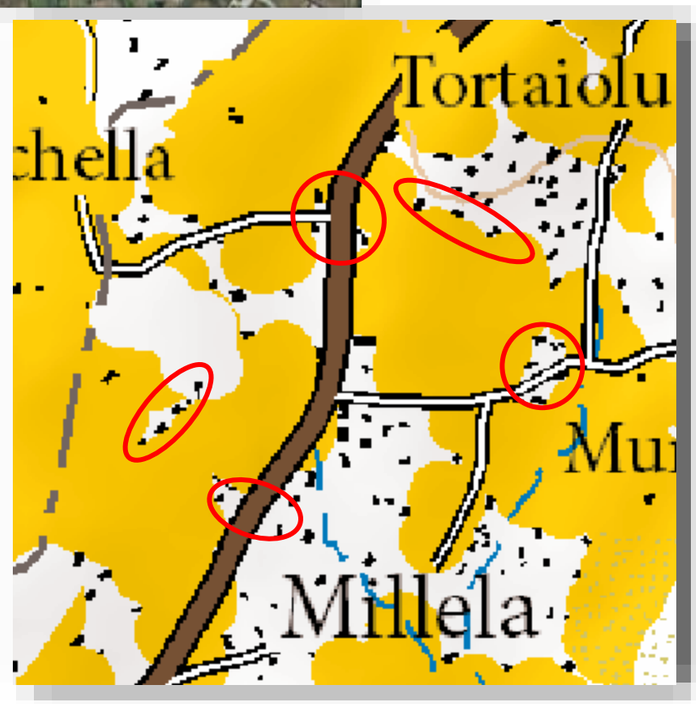
Des constructions intégrées à la tache urbaine utilisée pour le PADDUC, donc situées hors des ESA dans les cartes du PADDUC, ont été pointées par l'étude comme étant en ESA et comptabilisées.

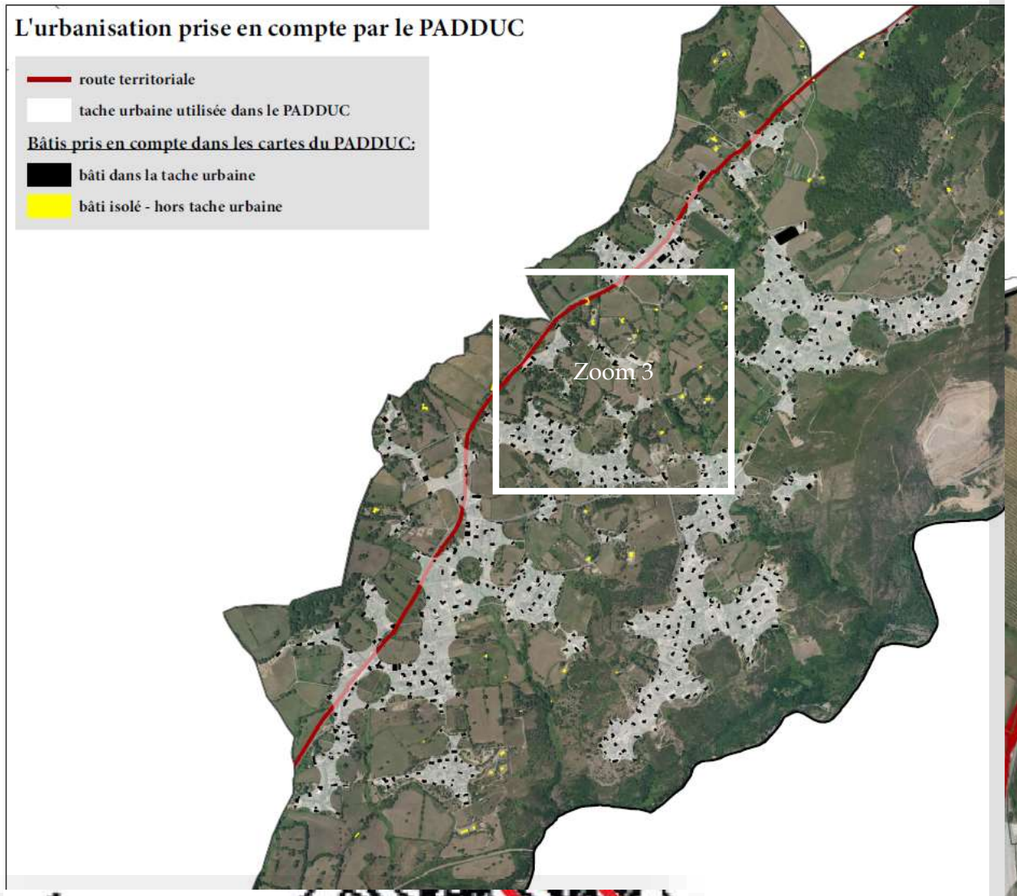


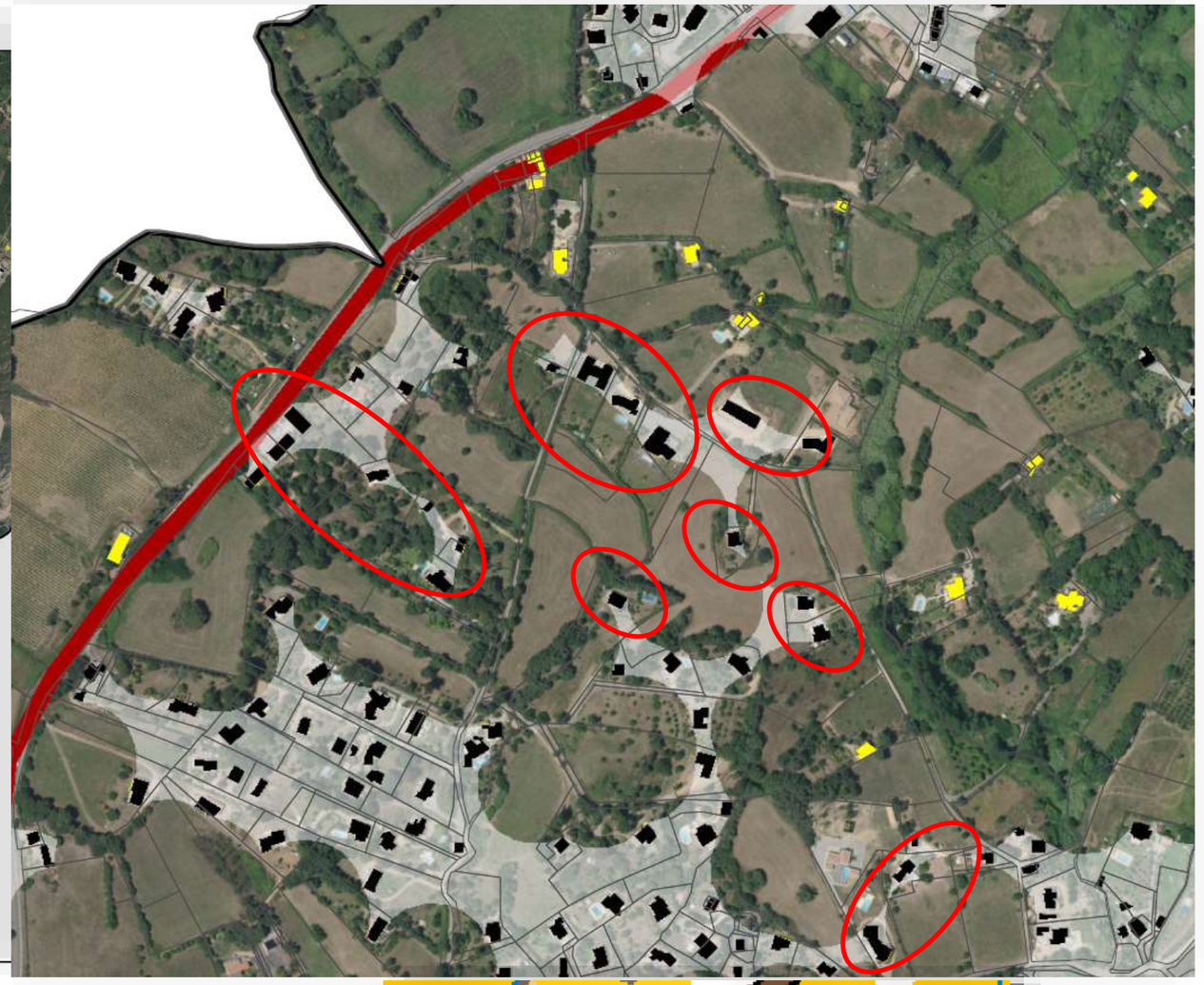

L'urbanisation prise en compte par le PADDUC
route territoriale
tache urbaine utilisée dans le PADDUC
Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:
bâti dans la tache urbaine
bâti isolé - hors tache urbaine
Zoom 2
1:12 500
0
250
500
1 000
Mètres

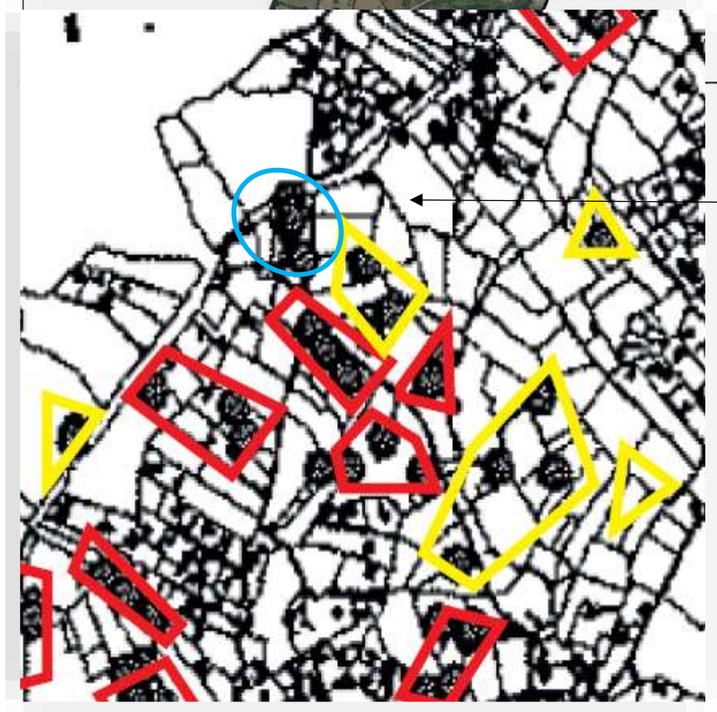




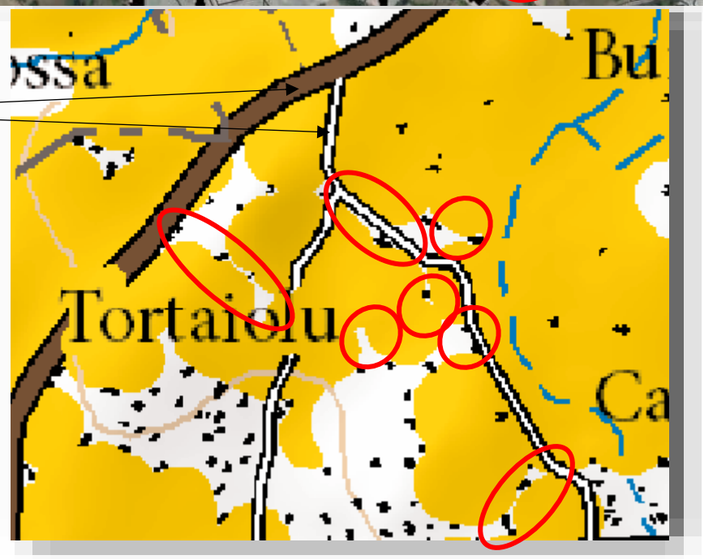

Tortaiolu
chella
Mu
Millela

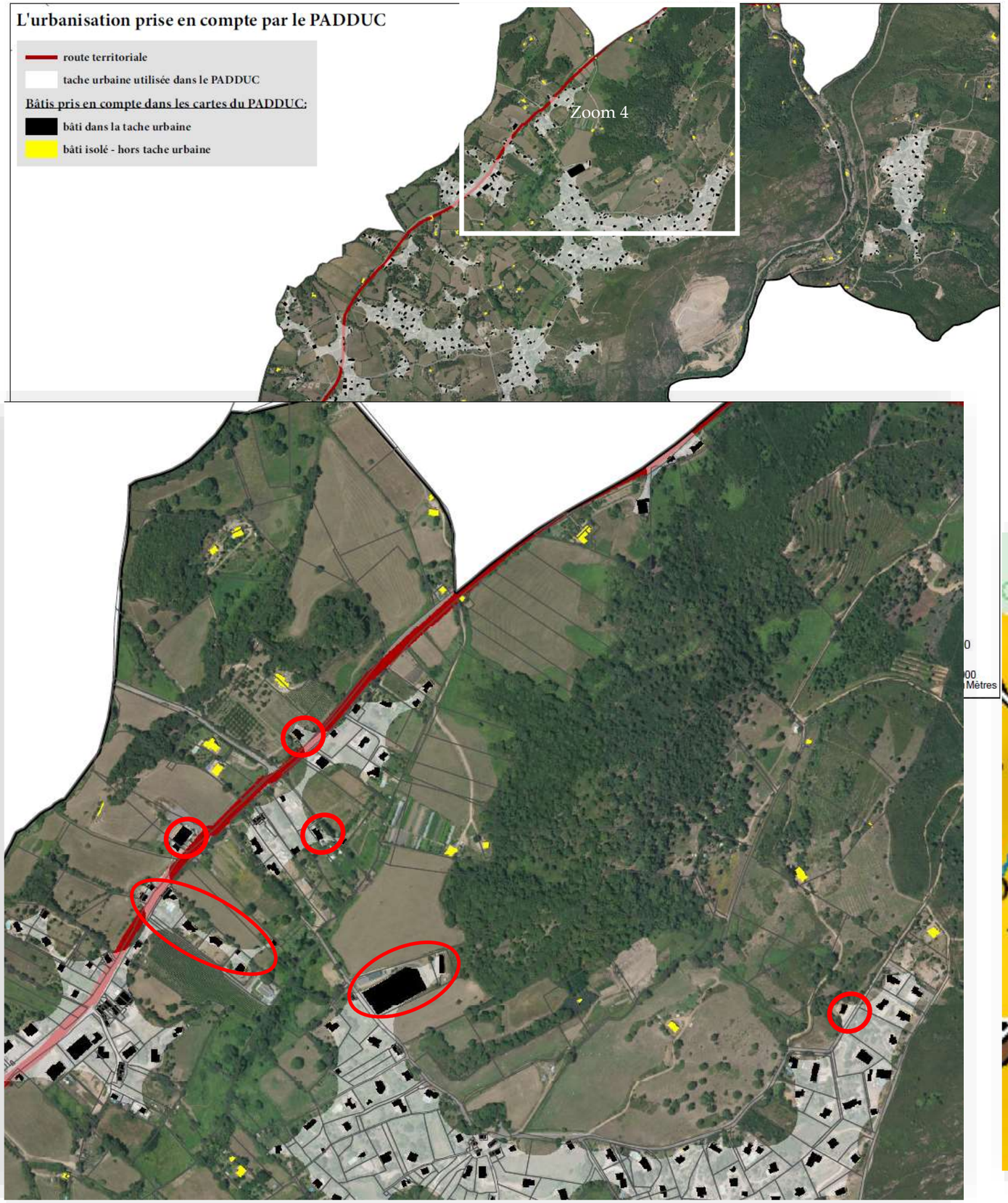






Constructions




L'urbanisation prise en compte par le PADDUC
route territoriale
tache urbaine utilisée dans le PADDUC
Bâtis pris en compte dans les cartes du PADDUC:
bâti dans la tache urbaine
bâti isolé - hors tache urbaine
Zoom 4
0
00
Mètres


Albitre
Cavone
Buriccia

4.3.5 D'autres, incluses en ESA, constituent du mitage en zone à vocation agricole ou sont attachées à des exploitations

Lorsque l'éloignement des constructions est supérieur à 50m, les bâtis sont considérés comme isolés et sont exclus de la tache urbaine utilisée pour réaliser la cartographie des ESA. Ils peuvent donc alors être englobés dans les ESA (ou dans d'autres espaces). Il convient de noter que même en deçà de 50m de distance, certains bâtis (implantation linéaire, rupture physique…) peuvent constituer du mitage mais le travail précis de délimitation des formes urbaines appartient aux documents locaux d'urbanisme. La tache urbaine est un travail quelque peu grossier, adapté à l'échelle régionale du PADDUC.

De même, lorsque les bâtiments sont référencés dans les bases de données (cadastre, BD TOPO) comme agricoles, ils sont également exclus de la tache urbaine.

Ces bâtis, qui apparaissent alors en jaune sur les cartes réalisées (ci-avant et dans le reportage photo qui suit), figurent bien dans les cartes au 50 000e du PADDUC, contrairement à ce qu'avance l'étude réalisée par l'Agence Platinium pour le compte de la commune de Peri, mais ils peuvent effectivement être englobés dans le périmètre des ESA compte tenu de leur isolement dans des espaces répondant aux critères des ESA (ici, cultivabilité et potentiel agropastoral).

Les analyses des densités (cf. cartes présentées au chapitre 4.3.1) est révélatrice de la très grande dispersion des constructions dans le secteur de la plaine de Peri. Elle confirme que les bâtis en jaune correspondent à des constructions isolées (carreaux bleu brillant et bleu foncé). Le reportage photo ci-après vient également conforter cette analyse.

Pour une part, aujourd'hui sans doute devenue minoritaire, cette dispersion est liée aux exploitations agricoles. Pour une autre part, il s'agit de mitage des espaces agricoles par de l'habitat pavillonnaire particulièrement peu dense, s'implantant au gré des opportunités foncières et des réseaux. C'est afin de lutter contre ce phénomène, qui dans le cas présent, va au-delà de l'étalement urbain puisque l'on y observe la création de divers noyaux bâti en discontinuité qui fragmentent les espaces naturels et agricoles, que les lois « Grenelle », puis « ALUR », sont venues renforcer les dispositions visant à préserver les espaces agricoles et naturels, et que le PADDUC a eu recours au dispositif des espaces stratégiques, pour préserver durablement les espaces de Corse susceptibles d'être les plus productifs.

4.3.6 Reportage photo commenté Janvier et Avril 2018

Secteur 1

Secteur 2

Secteur 3

Secteur 4

Secteur 5

Secteur 6

Secteur 7

Secteur 8

Secteur 9

Secteur 10

Secteur 11

Secteur 12

Secteur 13

Secteur 14

Secteur 15

Secteur 16

Secteur 17