Commune de Santa Maria Poghju

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n°43/2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête du 05 mai 2023 au 06 juin 2023

Commissaire Enquêteur : Frédéric Moretti

Table des Matières

1. Objet de l'enquête et présentation du contexte historique 3
2. Cadre réglementaire et généralités relatives au PLU 3
3. Présentation des pièces du dossier d'enquête publique 4
4. Examen des pièces du projet de PLU 6
   4.1. Le rapport de présentation 6
   4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD 61
   4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation 66
   4.4. Règlement 70
   4.5. Documents graphiques 71
5. Examen des avis PPA et analyse de la MRAE 72
   5.1. Avis de la Collectivité de Corse 74
   5.2. Avis du Centre Régional de la Propriété Foncière 74
   5.3. Avis CTPENAF 74
   5.4. Avis des Services de l'État 75
   5.5. Avis INAO 76
   5.6. Analyse de la MRAE 76
6. Déroulement de l'enquête 79
7. Résultat de l'enquête 91
8. Liste des annexes 126

1. Objet de l'enquête et présentation du contexte historique

La présente enquête porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Santa Maria Poggio.

Située au cœur de la Costa Verde, Santa Maria Poggio prend ses racines au pied du mont Osari, où siège son noyau historique, « u Poghju » dont elle a tiré son nom. Santa Maria Poggio est aussi résolument tournée vers la mer, avec le port de Taverna qui est l'un de ses meilleurs atouts de développement.

Sur le plan urbanistique, Santa Maria Poggio était couverte par un Plan d'Occupation des Sols, qui est devenu caduc car incompatible avec le PADDUC, soumettant ainsi la commune au Règlement National d'Urbanisme depuis 2017.
Ce POS, largement permissif, ouvrait d'importants espaces à la constructibilité, notamment en piémont où se sont développés des hameaux plus ou moins bien intégrés dans l'environnement.

La municipalité a engagé l'élaboration de son PLU en 2015 avec pour volonté de reprendre le contrôle sur l'aménagement de son territoire.
La commune s'est fixée des objectifs de développement privilégiant la qualité de vie de ses habitants, la préservation de son environnement et la mise en valeur de son patrimoine historique.

2. Cadre réglementaire et généralités relatives au PLU

Le cadre législatif et réglementaire régissant les PLU est défini par les articles L.123-1 et suivants, L.300-2 et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui détaillent le contenu et le processus d'élaboration.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification de l'aménagement et du développement durable d'un territoire, établi à l'échelle communale ou intercommunale.

Il est l'expression d'un projet qui est traduit et mis en œuvre par des règles d'utilisation et d'occupation des sols.

Un PLU est obligatoirement composé des éléments suivants :

- Le Rapport de Présentation, explique les choix retenus pour établir les dispositions du PLU en s'appuyant sur un diagnostic territorial au regard de prévisions économiques, démographiques et de besoins clairement répertoriés.
  Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs du P.A.D.D. au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, des dynamiques économiques et démographiques.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection

des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire.
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'ensemble du PLU doit être cohérent avec le PADD.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, traduisent le P.A.D.D. par des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- Le Règlement traduit le P.A.D.D. en fixant les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux mentionnés à l'article L.121 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  Il est composé d'une partie graphique et d'une partie écrite.

- Les Annexes, ont fonction d'information, elles comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

3. Présentation des pièces du dossier d'enquête publique

Le dossier présenté au public est composé de pièces écrites et de données graphiques :

3.1. Les pièces écrites :

3.1.1. Les pièces relatives à la procédure

- Délibération n°20-2015 du 26 Octobre 2015 du Conseil Municipal en vue d'arrêter la prescription du PLU
- Délibération n°11-2021 du 21 Avril 2021 du Conseil Municipal en vue d'acter le PADD
- Délibération n°43-2021 du 25 Novembre 2021 du Conseil Municipal en vue d'arrêter le projet de PLU et de le présenter au public

3.1.2. Le Rapport de présentation : Diagnostic, définition des enjeux et évaluation environnementale

3.1.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3.1.4. Le Règlement

3.1.5. Les Annexes

Elles sont constituées d'éléments graphiques et des arrêtés de servitudes

- Des éléments cartographiques concernent :
    - Les zones Znieff et Natura 2000
    - Les espaces forestiers
    - La protection du littoral
    - Les zones de préservation et mise en valeur du paysage et du patrimoine
    - La prévention des risques et nuisances naturelles
    - Les espaces ruraux

- Les arrêtés des servitudes au sujet :
    - Des canalisations
    - Des monuments historiques
    - De l'amiante naturelles (cartographie et note de l'ARS)
    - De la déclaration d'utilité publique relative à la source d'eau de Cotone et la conservation des eaux
    - Du porté à connaissance des exigences de l'article 101-2 du CU
    - Du passage des piétons sur le littoral
    - Des forêts : débroussaillement légal et méthodologie de cartographie des interfaces habitat-forêt
    - Des lignes électriques
    - Des aires géographiques de l'INAO
    - Des cimetières
    - Du domaine maritime, du littoral et du trait de côte
    - Des mesures évitant la création de gites à moustiques
    - Du bruit du réseau routier régional, départemental et communal
    - Des risques inondation et feux de forêt
    - Des espaces aéronautiques
    - Zonage d'assainissement

3.1.6. Une Orientation d'aménagement et de programmation : OAP de Vanga di l'Oru

3.1.7. Les Avis des Personnes Publiques Associées :

- Collectivité de Corse
- Centre Régional de la Propriété Foncière (CRPF)
- Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse (CTPENAF)
- Direction Départementale des Territoires - Services d'État
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

3.2. Données graphiques

- Plan 1 : vue générale de la commune
- Plan 2 : secteur littoral et plaine
- Plan 3 : secteur Village

Remarque CE relative à la composition du dossier :

Le dossier qui a été présenté au public, aussi bien sous format papier que dématérialisé, est constitué de toutes les pièces prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Je retrouve bien les avis des Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la sollicitation de la commune et l'analyse des documents réalisée par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Bien que cela ne présente pas de caractère obligatoire, il aurait été appréciable que la liste récapitulative des PPA consultées soit jointe au dossier. Ce point a fait l'objet d'une question dans le PV de synthèse.

Je constate également que le plan de zonage de la gestion des eaux n'a pas été joint au dossier. Cette omission a été relevée par plusieurs PPA. Ce document, fraîchement élaboré par la Communauté de Communes a été joint aux dossiers (papier et dématérialisé) le jour même de l'ouverture de l'enquête.

Au total, 27 documents ont été soumis à l'avis du public. J'ai constaté que les deux dossiers (papier et dématérialisé) étaient rigoureusement identiques.

Le dossier était donc complet et les pièces qui le constituent m'ont permis de renseigner efficacement le public.

4. Examen des pièces du projet de PLU

Dans cette partie, j'ai procédé à un examen de toutes les pièces du dossier, y compris les avis des personnes publiques associées et l'analyse de la MRAE. Cet exercice a été effectué avant l'enquête publique, pour m'approprier le projet et formuler des observations critiques. La synthèse proposée permettra également aux lecteurs de disposer des références au dossier.

4.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend huit chapitres, et plusieurs sous-parties, analysés ci-après.

- Chapitre 1 : l'articulation avec les autres documents, plans et programmes
- Chapitre 2 : les éléments de diagnostic territorial
- Chapitre 3 : les zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme
- Chapitre 4 : le projet de PLU
- Chapitre 5 : les incidences et impacts probables de la mise en œuvre du projet de PLU
- Chapitre 6 : les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives
- Chapitre 7 : le résumé non technique et description de l'évaluation environnementale

4.1.1. Chapitre 1 : L'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Dans la sous partie « généralité », le maître d'ouvrage rappelle qu'un PLU doit prendre en compte, lors de son élaboration ou révision, les prescriptions établies par la réglementation en matière d'urbanisme et les documents d'aménagement du territoire de rang supérieur. Ainsi, en l'absence de SCOT, le maître d'ouvrage indique que le document proposé au public est compatible avec :

- les dispositions de la loi Littoral
- le PADDUC
- les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement
- le SDAGE,
- les PPRi et PPRif
- les schémas régionaux de cohérence
- les Plans SCAE

Il précise que son projet prend également en compte :

- les objectifs du schéma régional d'aménagement
- les programmes d'équipement de l'Etat, des CT et EPCI locales
- les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière

Dans la partie articulation avec le PADDUC, le maître d'ouvrage rappelle les fondamentaux du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse.

Il reprend les principaux objectifs du PADDUC :

- Équilibre territorial et respect des principes de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme
- Fixer les orientations fondamentales et principes d'aménagement en matière de protection et valorisation du territoire, de développement agricole, rural et forestier, de pêche et d'aquaculture, d'habitat, de transports, d'infrastructures, de réseaux de communication, de développement touristique et d'activités industrielles, artisanales, commerciales, culturelles et sportives.

Il précise que le PADDUC se substitue à plusieurs documents :

- schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)
- schéma régional des infrastructures et des services de transport (SRIT)
- schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT)
- schéma d'organisation territorial des outils et équipements culturel structurants
- schéma de cohérence écologique.

Le maître d'ouvrage liste les pièces composant le PADDUC (5 livrets et 9 annexes) et s'attarde plus longuement sur le S.A.T. (Schéma d'Aménagement Territorial) qui concrétise les concepts du PADD et comporte 13 références cartographiques.

Dans une autre sous partie, le rédacteur rappelle que le PADDUC est opposable aux tiers et aux communes disposant d'un document d'urbanisme.

Les dispositions de mise en compatibilité sont les suivantes :

L'étude de la capacité d'accueil du territoire, avec la réalisation d'un diagnostic territorial, et la définition de critères pour délimiter les espaces d'une commune.

Le régime d'urbanisation en loi Littoral et les formes urbaines, avec la définition de critères et indicateurs identifiant les formes urbaines, les possibilités d'extensions de celles-ci, les interdictions d'urbanisme et leurs dérogations notamment pour des services publics et activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

Les enjeux et potentialités agricoles, avec les critères de définition des :

- E.S.A. (Espaces Stratégiques Agricoles) : espaces cultivables de moins de 15% de pente à potentialité agronomique, y compris espaces pastoraux et espaces cultivables disposant d'eau d'irrigation

- E.R.P.A.T. (Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle) : espaces à vocation pastorale reconnus d'intérêt agronomique

- Espaces naturels, sylvicoles et pastoraux, constitués d'espaces naturels, forestiers, arborés, agropastoraux ou en friche

Les enjeux urbains et économiques, rappelant les préconisations du PADDUC, qui visent, sur le plan urbanistique, à densifier l'existant et limiter les extensions, et à passer d'une économie de rente à une économie productive et durable sur le plan économique.

Les enjeux écologiques et environnementaux, avec la délimitation à l'échelle du territoire des réservoirs et corridors écologiques identifiés dans le PADDUC. Le contexte réglementaire qui régit les Trames vertes et Bleues (TVB) sont rappelées, ainsi que la méthodologie pour la définir dans le cadre du PLU. La commune indique s'appuyer au préalable sur la cartographie régionale. Une analyse approfondie du milieu sera réalisée par la suite.

La compatibilité du projet avec le SRCE : la compatibilité du projet avec le PADDUC vaut compatibilité avec le SRCE.

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC) doivent être localisés dans le zonage du PLU et disposer d'un classement spécifique. Ils sont également identifiés et cartographiés dans le PADDUC. Un récapitulatif des espèces végétales et animales et de leur habitat doit être réalisé par le maître d'ouvrage, en tenant compte des intérêts présentés pour la zone et en s'appuyant également sur la bibliographie existante.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont également définis par le PADDUC, dans le cadre du diagnostic relatif au Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Ainsi, la commune de Santa Maria Poggio s'inscrit dans la séquence plaine orientale, avec pour enjeu de limiter les risques d'urbanisation continus et la co-visibilité, pour critère prioritaire.

Les plages : dans le cadre du SMVM, il convient de préciser la catégorie de profil de la plage, qui peut être : naturelle, naturelle fréquentée, semi-urbaine et urbaine.

Dans la partie articulation avec le SDAGE, le maître d'ouvrage rappelle les 6 orientations fondamentales pour organiser la gestion de l'eau et précise que le SDAGE est opposable aux administrations et non au tiers.

Dans la partie articulation avec le SRCAE, le maître d'ouvrage rappelle les objectifs pour la Corse, visant à préserver la qualité de l'air.

Dans la partie articulation avec le Plan de Gestion des Risques Inondations, le maître d'ouvrage précise qu'un PGRI a été élaboré à l'échelle de la région et que la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations PPRi (Morianincu).

Dans la partie articulation avec le Plan de Protection des Forêts et de Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI), le maître d'ouvrage rappelle que le Corse a été l'une des premières régions de France à se doter de ce plan.

Remarque CE relative au premier chapitre du rapport de présentation :

Dans cette partie, le maître d'ouvrage prend soin de faire un tour d'horizon des références réglementaires et des plans et schémas de portée supérieure que le PLU doit prendre en compte et avec lesquels il devra être compatible pour être en conformité avec la loi.

Cette liste ne manque pas d'exhaustivité et il ressort bien que le document central sur lequel il convient de s'appuyer est le PADDUC qui cadre le champ d'action des communes.

L'ampliation d'enjeux, orientations, préconisations et autres critères définis par le PADDUC semble ne laisser que peu de marge au maître d'ouvrage. Pourtant, il s'agit d'un réel avantage pour les communes souhaitant se doter d'un PLU, car le PADDUC propose des pistes d'arbitrage et un panel de solutions aux problématiques collectives parmi lesquelles le maître d'ouvrage peut puiser pour élaborer son document.

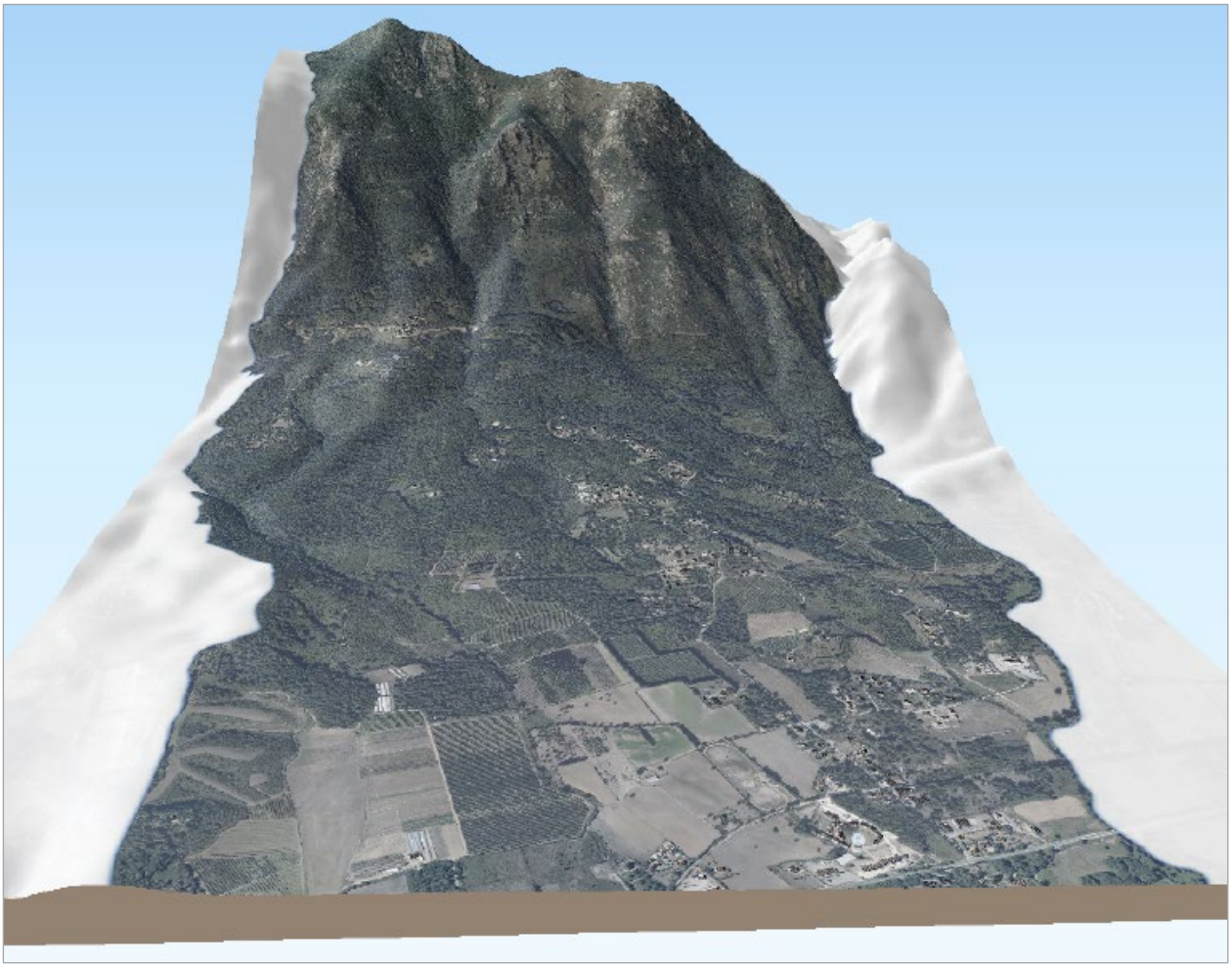
Bien que le PADDUC puisse sembler bloquant pour le grand public, et, au-delà des obligations réglementaires, il est un réel atout pour l'élaboration d'un PLU. Il ne peut être autrement que de constater qu'il occupe à juste titre un rôle central dans ce dossier.

4.1.2. Chapitre 2 : Les éléments de diagnostic territorial

4.1.2.1. Milieu physique : géographie, géologie et hydrologie, masses d'eau, climat et qualité de l'air

Santa Maria Poggio se situe dans la plaine orientale de la Corse, au centre de la Costa Verde. Elle est baignée par la mer tyrrhénienne à l'Est et par le massif de l'Osari à l'Ouest. Les communes de San-Nicolao et de Valle-di-Campoloro marquent ses limites au Nord et au Sud.

Son territoire mesure environ 9km² et présente une morphologie assez atypique. Culminant a plus de 1000m à l'Est, où se trouve plus du tiers de sa superficie, le relief plonge en direction de la mer, plaçant le village à 300m d'altitude et le début de la plaine a à peine 150m au-dessus du niveau de la mer.



Morphologie du territoire communal de Santa-Maria-Poggio

Sur le plan géologique, Santa Maria Poggio se situe dans la Corse Alpine. Les sols de sa plaine sont composés de terres sédimentaires propices au développement de l'agriculture.

Le SDAGE indique que la masse d'eau souterraine de Santa Maria Poggio est de bonne qualité, mais sensible à la pollution et à la sécheresse. On compte une dizaine de ruisseaux sur la commune, mais seul le ruisseau de Bucatoggio est recensé au SDAG. Ses eaux sont réputées de bonne qualité physico-chimique.
L'agence régionale de la santé qualifie d'excellente qualité les eaux de baignade.

Le maître d'ouvrage identifie deux sources principales de pollution éventuelle :

- les effluents des activités agricoles
- les rejets de la station d'épuration

Les données climatiques sont caractéristiques des zones tempérées méditerranéennes, avec des précipitations concentrées en automne et en hiver et une augmentation des températures très marquée en été.

Enfin, régulièrement contrôlé par un organisme agrée, l'indice de qualité de l'air est qualifié de « bon » et de « très bon » les deux tiers de l'année.

4.1.2.2. Le Milieu Naturel : les zonages réglementaires et le sanctuaire Pélagos

La commune de Santa Maria Poggio n'est pas concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, puisque la ZNIEFF la plus proche se situe à 2km à l'Ouest de la commune.

Elle ne comprend pas non plus de zone Natura 2000 terrestre. En revanche, la commune fait partie, pour son espace maritime, du périmètre du grand herbier de la côte orientale (40 000ha d'un seul bloc) qui a pour objectif la protection des posidonies.

La commune est également concernée par l'aire de l'espace maritime PELAGOS, délimitée entre la France, l'Italie et Monaco, visant à protéger les mammifères marins qui la fréquentent.
À ce jour, la commune de Santa Maria Poggio n'est pas adhérente à la charte Pelagos.

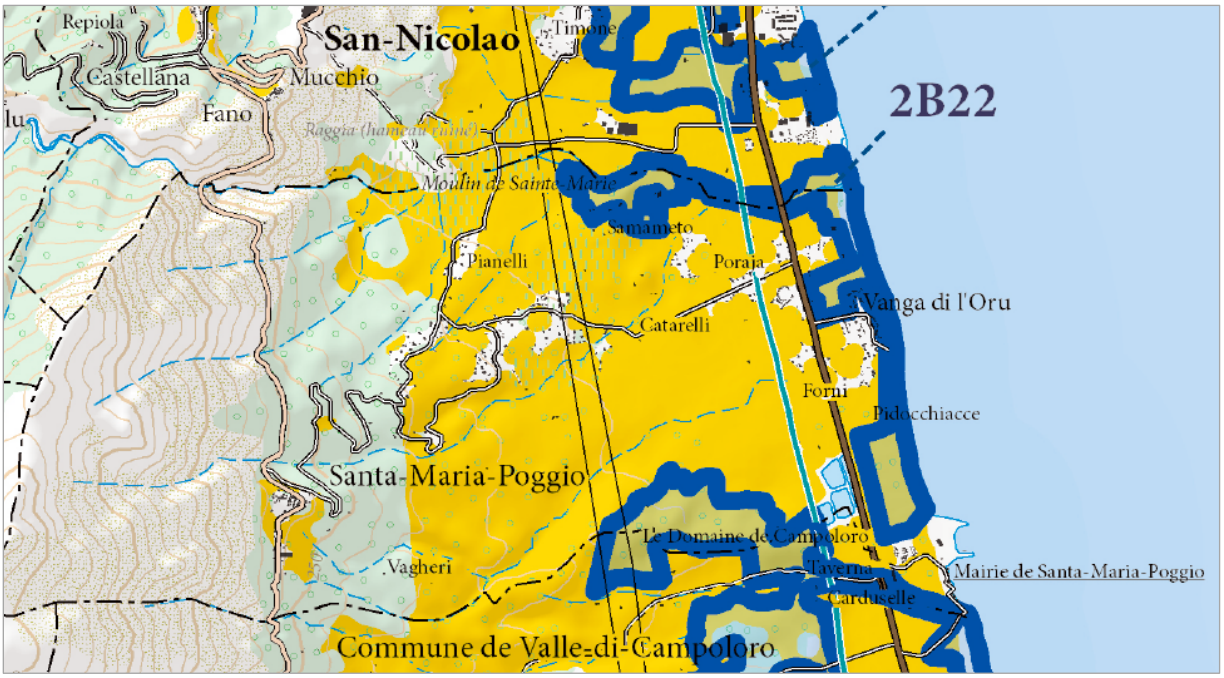
4.1.2.3. Les espaces de la loi Littoral : ERC et EPR

La loi Littoral a pour objectif de protéger les espaces naturels. Les aménagements et l'urbanisation y sont donc extrêmement limités, voir interdits. On compte deux catégories d'espaces : les espaces remarquables et caractéristiques et les espaces proches du rivage.

a. Les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) :

Ils correspondent aux milieux ou paysages caractéristiques du Patrimoine Naturel et Culturel et sont inconstructibles, seules des installations légères étant autorisées.

La commune de Santa Maria Poggio est concernée par une zone ERC qui s'étend depuis l'estuaire du Bucatoghju et Prunete, jusqu'aux coteaux boisés de Dirudu, Punta di a Guardia.
Le maître d'ouvrage indique que c'est avec l'accompagnement des Personnes Publiques Associées que les limites des ERC ont été fixées.



Carte des ERC délimités en bleu, extraite du PADDUC

Cette cartographie doit être traduite à l'échelle du territoire communal en identifiant précisément les zones de richesses écologiques et en tenant compte des aspects :

- paysager : on compte de nombreux boisements littoraux et d'espaces agricoles ;
- écologique : les boisements de chênes verts constituent un corridor écologique le long du littoral de la Plaine Orientale ;
- patrimonial : plusieurs sites archéologiques sont recensés ;
- géologique : on note un sous-sol schisteux en plaine et argileux coté plage, qui a subi une érosion au Nord et un engraissement au Sud après la construction du port.

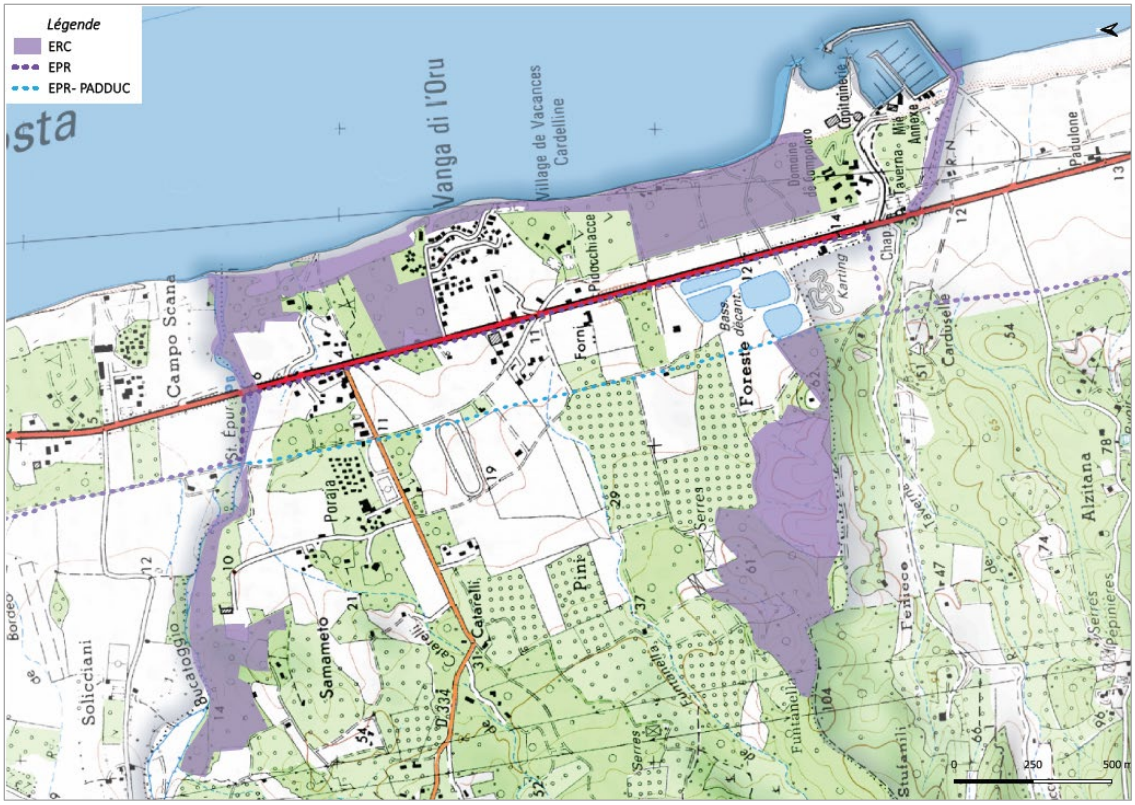
Enfin, il convient également de tenir compte de la pression anthropique, issue des activités humaines, constituées d'équipements touristiques, d'une urbanisation importante et d'une agriculture soutenue.

La délimitation des ERC est réalisée par l'application des critères suivants, par ordre de priorité :

- Limite des espaces artificialisés : les limites des ERC s'appuient sur la périphérie des zones de Vanga di l'Oru, Pidocchiacce, Taverna, Poraja et Sanamento. Elles s'appuient également sur les limites du port, des bassins de décantation, du camping et du karting. Les routes sont également retirées de l'ERC.
- Lignes de crêtes secondaires et ligne de rupture de pente : les ERC se situant en plaine, les zones à l'Ouest de la RT10 sont donc exclues, en raison des pentes importantes.
- Éloignement à la mer : la majorité des ERC se situe sur une bande 300m à proximité de la mer.
- Milieux naturels : constitués majoritairement des boisements le long de la frange littorale et constituent une zone de repos et de refuge pour les espèces côtières.

b. Les Espaces Proches du Rivage (EPR) :

Ils sont situés à portée du rivage, leur urbanisation est limitée. Sont autorisées, sous condition, les extensions en continuité de l'existant ou les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.



Cartes des EPR et des EBC

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du PADDUC classe la commune de Santa-Maria-Poggio dans une séquence qui décrit le profil global de la plaine orientale. Elle précise que la culture y est intensive et est traversée par de nombreux cours d'eau. Elle indique également être très urbanisée et accueille de petites stations balnéaires et de résidences de tourisme.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du PADDUC propose un ensemble de critères et d'indicateurs pour délimiter les EPR :

- Critère prioritaire : co-visibilité avec la mer pour donner l'impression de proximité avec le rivage et l'ambiance maritime ;
- Définition du PADDUC : seul le secteur situé entre le rivage et la partie urbanisée la plus proche de la mer, est un espace proche du rivage ;
- Connotation paysagère maritime et littorale : la limite de l'EPR est abaissée pour la partie Ouest de la commune, au profil nettement plus agricole.

La limite de l'EPR traverse la commune du Nord au Sud, longeant la T10 et formant une bande d'environ 300m depuis le rivage pour conserver la visibilité sur la mer.

4.1.2.4. La Trame Verte et Bleue

a. Présentation, TVB régionale et sous trame

La trame verte et bleue est définie à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement et a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité tout en prenant en compte les activités humaines.

L'un de ses principaux enjeux est de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels des espèces et de prendre en compte leur déplacement.

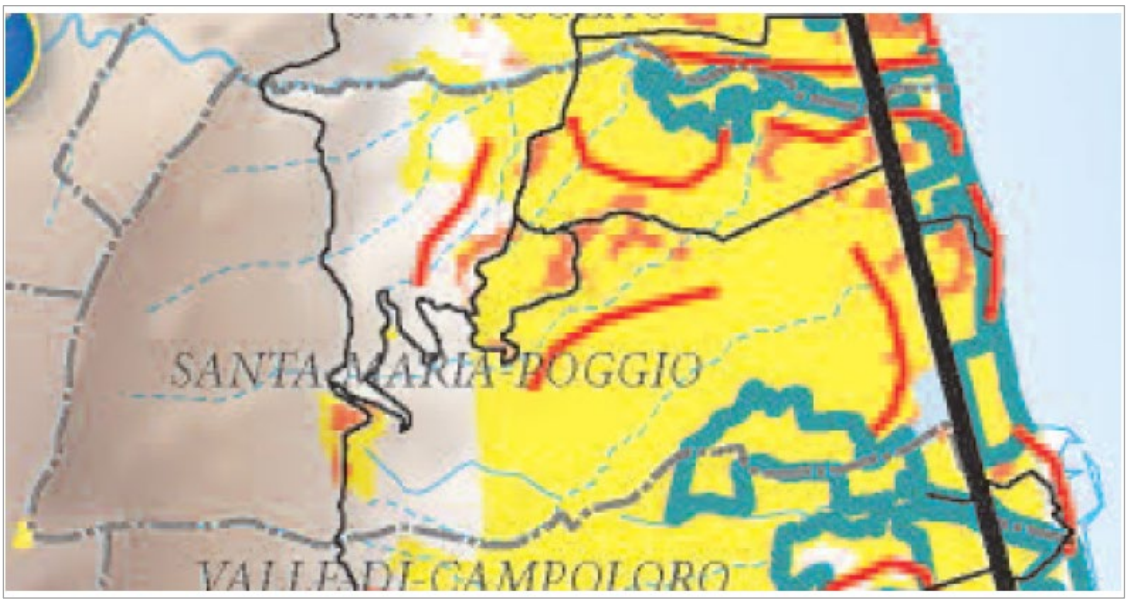
Il est attendu que le maître d'ouvrage identifie et matérialise les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques dans son document d'urbanisme.

Le maître d'ouvrage présente la méthodologie appliquée à la réalisation de ces objectifs et précise prendre en compte la TVB régionale, définie par le PADDUC qui vaut SRCE, notamment :

- 506ha d'espaces stratégiques agricoles, soit près de 50% du territoire ;
- les ERC littoraux ;
- les pressions d'urbanisation, symbolisées par la tache urbaine ;
- les EBC, d'une superficie de 33,6ha, et dont le zonage a été validé en Conseil des Sites. La commune estime qu'ils participent au maintien des continuités écologiques.

Le PADDUC identifie les zones ci-après qui seront nécessairement intégrées à l'étude :

- entre les habitations au lieu-dit Vanga di l'Oru et la mer
- entre les bassins d'épuration et le lieu-dit Forni
- depuis la limite communale Nord au niveau du ruisseau de Bucatoggio
- de bâtis en plaine, Olivettu, Erdetta et Mortete



Les enjeux environnementaux à l'échelle régionale - Région de la Costa-Verde (PADDUC, 2015)

La définition de sous-trame permet au maître d'ouvrage d'affiner l'analyse de TVB. Ainsi, le rédacteur identifie :

- la « Moyenne montagne » (600-1800m) : zone montagneuse inoccupée, marquant une barrière visuelle, marqueur fort du paysage local ;
- les « Piémonts et vallées » (100-600m), où se situe le village de Santa-Maria-Poggio, installé sur un promontoire et au sein d'un écrin végétal luxuriant ;
- la « Basse altitude » (0-100m) : avec des constituantes agricoles et naturelles, elle offre une grande biodiversité, très fragilisée par sa proximité avec les habitations ;
  Les zones agricoles de la plaine constituent un réservoir important, qu'il convient de protéger.

b. Les réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, EBC et enjeux de la TVB

Les réservoirs de biodiversité sont des zones où des espèces peuvent s'alimenter, se reproduire et y installer leur habitat naturel. Les cœurs de biodiversité sont déjà identifiés à l'échelle insulaire par le PADDUC (réserves diverses, sites Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits, ERC).

Les corridors écologiques sont des voies de déplacement de la faune et de la flore entre les réservoirs de biodiversité correspondant, dans le cas de la commune, aux grands ensembles forestiers les plus significatifs.

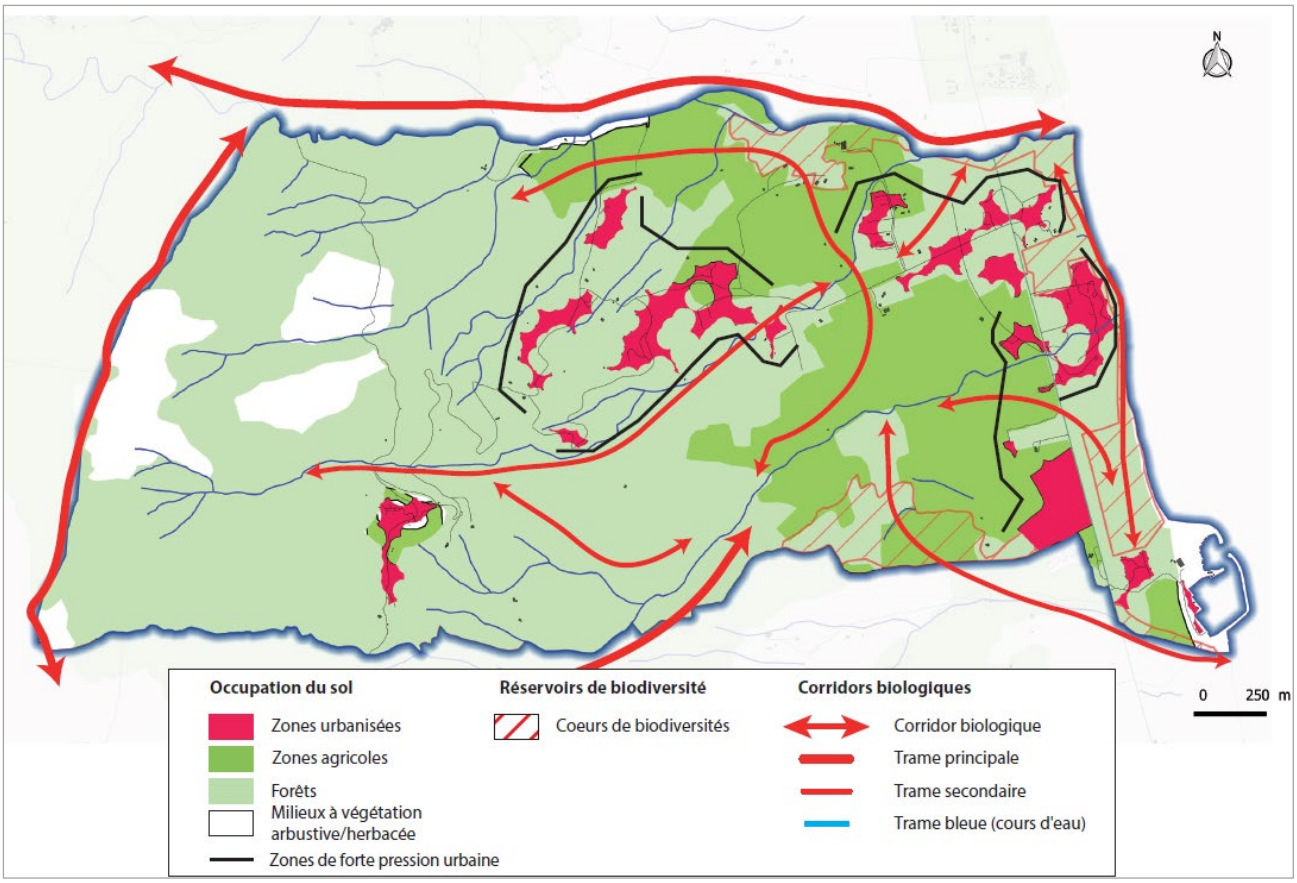
Le maître d'ouvrage précise, qu'au regard de leurs intérêts écologiques, les ERC et les cours d'eau les plus importants du territoire ont été intégrés au sein des réservoirs/corridors écologiques. Il indique également que les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les principaux corridors identifiés sont :

- les cours d'eau, notamment le Bucatoggio, Catarelli et le Funtanella, qui lient la plaine aux espaces montagneux
- les lignes de crêtes
- le littoral, qui subit une urbanisation très perturbatrice
- les écotones de plaines, notamment les bordures d'espaces agricoles
- les formations boisées

Le rédacteur précise les enjeux de conservation de la trame verte et bleue. Si le territoire semble relativement bien préservé, la TVB peut être perturbée par :

- l'activité agricole : utilisation de produits phytosanitaires
- le développement urbain : bien que ne représentant 5% du territoire (50ha), les zones urbaines de plaine se superposent avec la TVB
- la pollution de la RT10 et les risques liés au transport de matières dangereuses
- les prélèvements en eau pour alimenter les habitants
- les rejets de la station d'épuration



Trame verte et bleue du territoire de Santa-Maria-Poggio

c. Les risques naturels et écologiques

Les principaux risques naturels et écologiques qui pèsent sur l'environnement communal sont :

- *Le risque incendie*

La commune de Santa Maria Poggio n'est pas couverte par un PPRi. Le maître d'ouvrage indique prendre en compte les recommandations du PPFENI régional pour les choix d'implantation des constructions et d'aménagement des zones sensibles.

- *Le risque inondation*

Le territoire de Santa-Maria-Poggio dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondations, approuvé par Arrêté Préfectoral n°2B-2021- 08-31-00011 en 2021. Le maître d'ouvrage précise que la partie littorale est la plus touchée, notamment entre le camping et Bucatoggio, et les habitations situées au lieu-dit Vanga di l'Oru.
Les effets sur le document d'urbanisme concernent l'implantation des habitations, notamment le respect d'un certain recul par rapport à la zone inondable et l'inconstructibilité dans celle-ci.
Le rédacteur fournit également une cartographie du PPri.

- *Les risques de submersion marine et d'érosion côtière*

Le risque de submersion marine correspond à une surélévation du niveau de la mer lors d'épisodes climatiques particuliers. Ce risque fait l'objet d'une caractérisation nationale. L'Atlas des zones de submersion marine permet de définir le zonage à l'échelle de la commune. En revanche, la réglementation ne prévoit aucune disposition pour la prise en compte de ce risque par les PLU.

L'érosion côtière est un phénomène naturel, produit par la houle, se traduisant par une modification du trait de côte. En 2019, l'OEC, a établi une Stratégie Territoriale Corse de Gestion Intégrée du Trait de Côte et a défini des actions pour en limiter l'érosion.
Le port de Taverna entraine une perturbation du transit sédimentaire de la zone, avec un recul de la plage d'environ 50m au Nord. La prise en compte de ce risque à l'échelle communale est une limitation de l'urbanisation de la zone côtière.

- *L'amiante environnementale*

Présente dans les roches de type « serpentinite », l'amiante naturelle est généralement libérée lors d'activité humaine. Seule la partie Ouest de la commune est concernée, avec un niveau d'aléa faible. Le rédacteur fournit une cartographie de référence.

- *Le risque lié à la prolifération de moustiques*

Le risque « moustiques » est essentiellement dû à leur capacité à véhiculer certaines maladies.
Afin de réduire leur prolifération, la commune de Santa Maria Poggio a produit trois arrêtés définissant :

- les zones de lutte contre les moustiques
- les conditions de préparation de la lutte
- les dispositions à inclure dans la conception d'ouvrages

- *Le risque lié au retrait et gonflement d'argile*

Ce risque a pour conséquence d'entrainer des affaissements de sols. La commune est concernée par un niveau d'aléa faible.

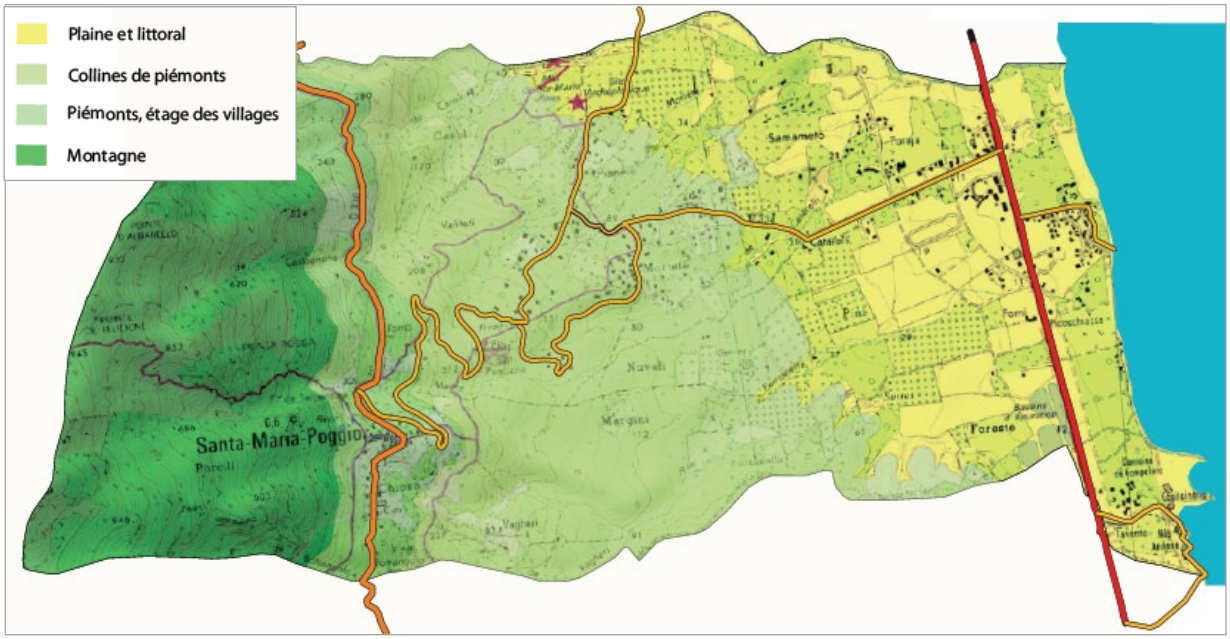
- *Le risque lié au transport de matières dangereuses*

En Haute-Corse, le risque technologique lié au transport de matières dangereuses est présent dans les communes traversées par les routes principales. La commune de Santa-Maria-Poggio est de fait concernée par ce risque, puisque traversée par la route T10.
La prise en compte de ce risque en matière d'urbanisme se traduit essentiellement par des contraintes en termes d'implantation de canalisation.

4.1.2.5. Le contexte paysager

a. Les unités paysagères : montagne, piémont, village, plaine et littoral

La commune de Santa Maria Poggio se situe en plein cœur de la Costa Verde, au pied des reliefs les plus élevés de la Castagniccia. La plaine s'y réduit fortement, laissant place à des avancées montagneuses. Ainsi, le territoire se compose de quatre unités paysagères principales : la montagne, les collines de piémont, le piémont et la plaine.



Les unités paysagères sur le territoire communal de Santa-Maria-Poggio

- *La montagne*

Santa Maria Poggio est adossée à un massif montagneux, qui se situe à une altitude s'échelonnant de 400 à 1133 mètres (Mont Negrine). Recouverte d'une végétation dense et essentiellement arbustive en altitude, cette zone se prête à l'exploitation forestière, mais est aussi sujette aux aménagements publics (piste DFCI, réservoirs d'eau, antennes relais, …).

- *Les collines de piémonts*

Il s'agit de coteaux situés entre la montagne et le piémont. Ils se composent d'une végétation dense, boisée de chênaies et d'îlots de châtaigniers. Les collines accueillent des grappes d'habitations, sur Poraja, Mortete et Pianelli. On trouve également de l'habitat disséminé le long de la route d'accès au village. Ces ensembles urbains semblent pour la plupart bien intégrés dans l'environnement, mais ils ne font que bénéficier du pouvoir masquant de la végétation.
Il pèse sur *ces zones un risque de développement urbain anarchique, sans logique d'implantation et à l'architecture standard non adaptée aux paysages.*

- Piémonts, étage des villages

Le noyau historique de Santa Maria Poggio est le village, situé sur son promontoire à 400m d'altitude. Il domine les collines et la plaine, protégé par un écrin de verdure exceptionnel et dispose d'un point vue incomparable sur la mer. On y retrouve des groupements de bâtis traditionnels, qui focalisent la vue depuis la plaine.
La disparition du patrimoine des terrasses autour du village, ensevelies par le maquis, et l'étirement urbain le long de la RD330 menacent la qualité de ce paysage historique.

- Plaine et littoral

La plaine et le littoral forment une bande d'environ un kilomètre et de large, scindée en deux sur sa longueur par la RT10. Ainsi, on trouvera, coté montagne une vocation agreste et côté mer, une vocation touristique.
L'agriculture prédomine et structure le paysage de la plaine. On y trouve des constructions de type pavillonnaire, disséminées à travers les paysages et à l'implantation peu homogène.
L'enjeux dans cette partie sera de maintenir une lisibilité entre les paysages, les espaces cultivés et l'urbanisation.
L'activité balnéaire est fortement présente sur la bande de terre prise entre la RT10 et la mer.
On y trouve des logements permanents et des commerces, couplés à une urbanisation constituée de résidences de vacances et d'équipements touristiques concentrés autour des pôles de Vanga di L'Oru et du port de Taverna. Le résultat de la pression foncière de ces dernières années est l'apparition de petits collectifs d'habitation et d'une ligne architecturale de constructions récentes très banalisée.
Cette architecture standardisée est une nuisance pour la qualité paysagère, car totalement en rupture avec les codes de construction locaux.

b. Les composantes paysagères naturelles : relief, ripisylves, boisements, espèces agrestes, littoral, crêtes et plages

Dans cette partie, le maître d'ouvrage réalise la description des composantes paysagères naturelles. Un schéma simplifié permet de se rendre compte du profil communal.

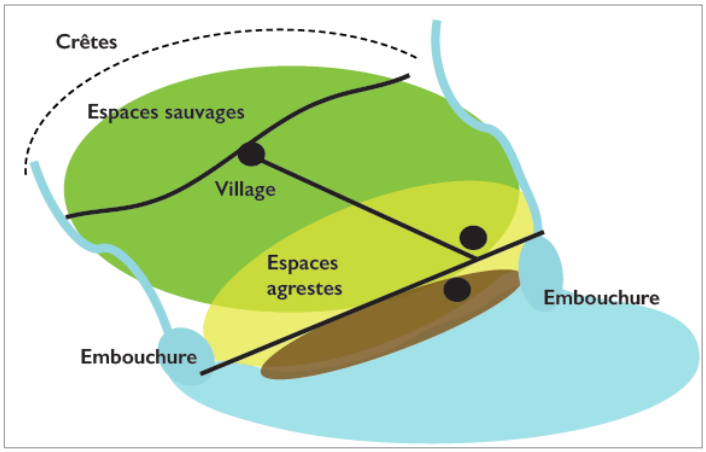


Schéma simplifié des composantes paysagères naturelles

- Le relief

Le relief est composé de plusieurs étages, s'élevant par paliers topographiques depuis la plaine jusqu'aux fortes pentes de la montagne. En effet, en moins de 5km, l'altitudes passe de 0m sur le littoral à 1133m, sur la crête principale. Les crêtes secondaires dessinent des vallons, qui se développent à la perpendiculaire du littoral et sont occupés par les ruisseaux de Taverna et de Bucatoghju, marquant également les limites Nord et Sud du territoire.

- Les ripisylves

Il s'agit de la végétation située dans les zones humides à proximité immédiate des ruisseaux. On retrouve principalement ces ripisylves le long des cours d'eau de Bucatoghju, de Taverna et des cours d'eau de Funtanella, de Vagheri, Erbajulu et au débouché des deux fleuves côtiers.
Elles présentent un intérêt particulier pour la biodiversité, car elles abritent un écosystème riche et varié.

- Les boisements

On constate plusieurs profils de boisement. Les pentes des piémonts collinaires sont couvertes de chênes verts ou yeuseraies, lentisques, cistes, et bruyères.
Chênes verts et maquis recouvrent la montagne, qui forment le principal ensemble naturel de la commune. Sur ses crêtes, la végétation basse (landes, maquis, broussailles) est dominante.

- Les espèces agrestes

La composante agricole est très présente en plaine, où elle structure fortement la trame paysagère. Adaptées à l'agriculture moderne, les parcelles sont imposantes et délimitées par des haies de feuillus hauts, bloquant les perspectives. Sur le piémont les collines accueillent des vergers et de la viticulture.
On notera que **l'urbanisation** fait subir une pression foncière importante à l'agriculture de la plaine et que les cultures en terrasses en voisinage des villages, traditionnellement réalisées en Corse, ont totalement disparus sous le maquis.

- La frange littorale

Le paysage de la frange littorale est dominé par les plages de sable et de galets. Sa linéarité Nord-Sud est seulement interrompue par les embouches des ruisseaux.
L'arrière-plage est soutenu par des boisements de chênes, de pins, les eucalyptus et les cannes de Provence, qui masquent l'urbanisation des villages de vacances. Il constitue un corridor écologique à part entière.

- Les crêtes

Les crêtes surplombent la commune, se posant comme une barrière naturelle de celle-ci.
Hautes et imposantes, elles donnent l'impression de se jeter dans la mer et dessinent ainsi de façon caractéristique la silhouette des villages de la plaine orientale. En dehors de quelques

aménagements nécessaires pour l'activité humaine et la protection incendie, les crêtes sont peu exposées et représentent un important réservoir de biodiversité.

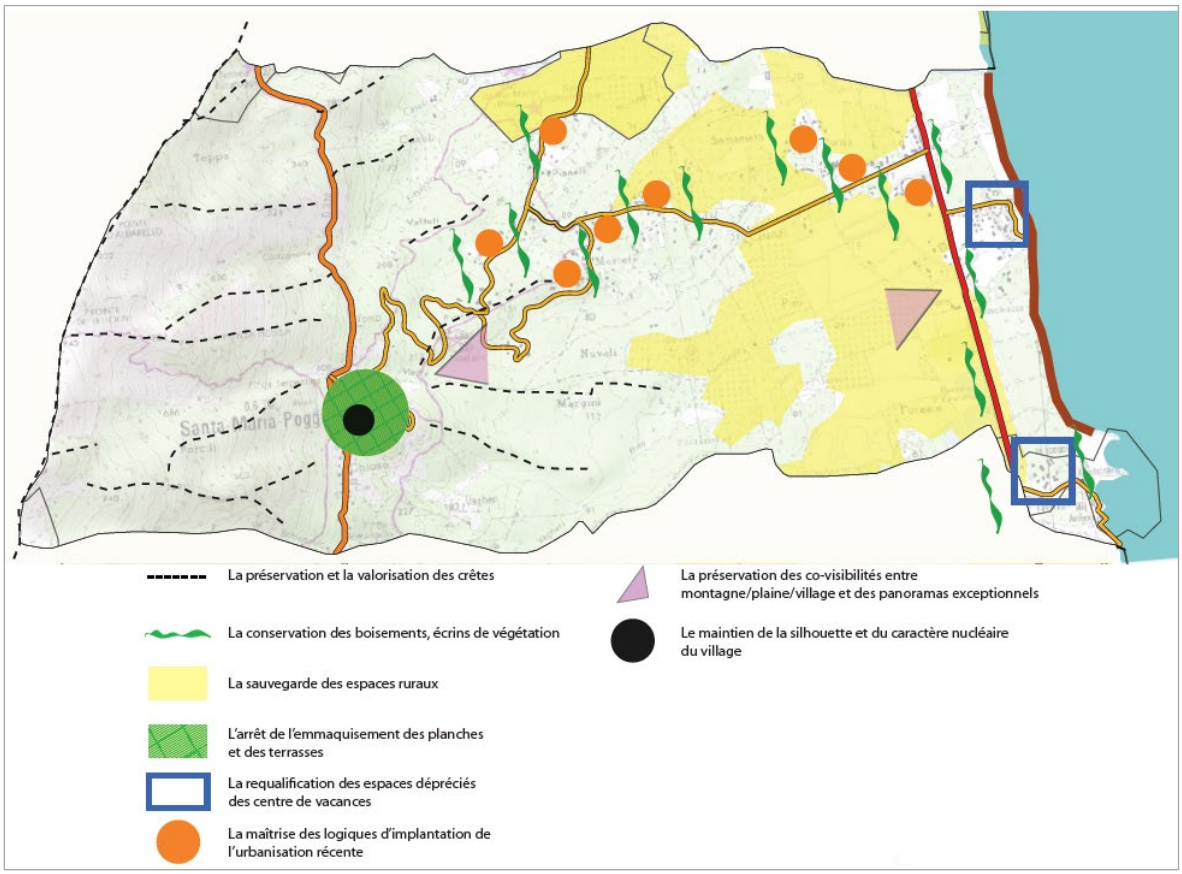
- Les plages

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du PADDUC caractérise les 1000km de plage corse et détermine leur vocation : naturelle, naturelle fréquentée, semi-urbaine ou urbaine. Le SMVM indique que Santa-Maria-Poggio comprend une plage urbaine au niveau du port et une plage naturelle fréquentée sur le reste de la côte.
L'application affinée des critères du SMVM identifie trois catégories de plages :

- urbaine, située au niveau du port de Taverna
- naturelle fréquentée, qui s'étend du Sud de Vanga di l'Oru jusqu'à l'embouchure du Bucatoggio
- naturelle : située au Nord de la commune et couvre la ripisylve de l'embouchure du Bucatoggio

c. Synthèse et enjeux

Le maître d'ouvrage propose une cartographie et des tableaux synthétiques des enjeux naturels identifiés sur la commune.



Synthèse des enjeux du territoire communal de Santa-Maria-Poggio

Analyse Paysagère		
ATOUTS	***FAIBLESSES***	***ENJEUX MAJEURS***
Une naturalité forte des versants, expression d'une nature sauvage et préservée,	La montagne et les crêtes, des espaces sensibles à l'implantation d'ouvrages et d'infrastructures,	La préservation de la qualité et des différences paysagères des sites (agricole, montagne, plaine, littoral)
Des belvédères et des panoramas exceptionnels sur les plaines et la mer,	L'emmaquisement des planches des anciens jardins du village	La sauvegarde du terroir agricole et de sa trame spécifique
Des boisements jouant le rôle de masque végétal, véritables rideaux successifs de végétation (boisements littoraux et des piémonts collinaires),	La multiplication de constructions désordonnées d'un habitat pavillonnaire de part d'autre de la RT10	La lisibilité et l'affirmation des limites franches entre espaces cultivés et l'urbanisation
Les ripisylves, une végétation particulière d'intérêt écologique et d'autre part, d'un intérêt paysager certain,	Le développement d'un étalement urbain et d'un mitage sur les piémonts des collines	La maîtrise des logiques d'implantation récente et la requalification de l'étalement urbain
Une agriculture qui structure la plaine et entretient le paysage,	L'amorce d'un mitage dans la plaine agricole	Le maintien des boisements, écrins des extensions urbaines
Le village, entité traditionnelle à la silhouette préservée,	Le littoral sous la pression urbaine de l'attractivité touristique	La valorisation des points de vues et panoramas remarquables (crêtes, belvédères)
Un littoral présentant des composantes naturelles précieuses (plage, boisements, ripisylve des estuaires).	Une architecture standardisée et des aménagements du quotidien banalisant sur la façade maritime	La conservation des composantes identitaires de l'organisation traditionnelle :
		- compacité et unité du village
		- homogénéité architecturale et urbaine
		- lien de co-visibiltés entre montagne/plaine/village

Tableaux synthétiques des enjeux Environnementaux

ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX MAJEURS
	ENVIRONNEMENT – Milieu Physique	
	Un territoire accidenté sur la partie piedmont du village	L'aménagement sur des terrains appropriés (Tenir compte de la topographie pour l'aménagement) Limite physique à l'extension du village
Un réseau hydrographique en bonne santé		La qualité et le régime hydrographique (ne pas assécher) des cours d'eau
	Un aquifère de faible capacité et sensible aux pollutions	La qualité de l'aquifère (Maîtriser les pollutions sur le bassin versant du ruisseau de Bucatoggio)
Des eaux de baignade de bonne qualité		La qualité des eaux de baignade (préserver)
	ENVIRONNEMENT – Milieu naturel	
Présence d'une zone Natura 2000 marine limitrophe Présence d'ERC et EPR	Un territoire avec peu de périmètres écologiques : - Espaces remarquables contiguës entre les espaces urbanisés du littoral et la mer. - Pas de ZNIEFF (1 ou 2), ni de site Natura 2000 terrestre (zone spéciale de conservation et site d'importance communautaire) ou d'arrêté de protection de biotope	La qualité des eaux marines (Préserver et contrôler les pollutions à l'échelle du territoire, notamment de la station d'épuration et des surfaces agricoles) La composante marine est liée au territoire. Il faudra veiller à la fréquentation de ces espaces (accès, mouillage, pêche,..) Zone de pression entre les ERC et l'urbanisation : définir des limites opérationnelles
Un maillage écologique en bon état	Des espaces naturels fragiles ripisylves des cours d'eau et boisements participant à la diversité d'habitats naturels Urbanisation et route T10 participant à la fragmentation	Le maintien de la fonctionnalité des milieux naturels Préserver les éléments de la trame verte et bleue permettra de maintenir la biodiversité et préserver le patrimoine naturel Préserver les espaces fragiles : conservation des ripisylves et protection des boisements les plus significatifs notamment sur la partie littorale Le maintien des corridors menant aux réservoirs extracommunaux (ZNIEFF...) Eviter toute fragmentation et altération majeures du milieu
Des corridors écologiques composés d'espaces boisés et d'espaces agricoles ouverts jouant un rôle important dans un espace fragmenté		La préservation des corridors écologiques Le maintien de l'hétérogénéité des espaces naturels et agricoles

Des milieux aquatiques fonctionnels		La fonctionnalité des milieux aquatiques
Plus de 33 ha de boisement classés en EBC et validés en Conseil des Sites.		La préservation de ces boisements présentant un intérêt particulier.
Une occupation de l'espace naturel très importante sur le territoire, et qui s'est développée ces dernières années avec la déprise agricole		Préservation des espaces les plus sensibles, entretien des boisements, remettre en état les espaces agricoles à fortes potentialités
	ENVIRONNEMENT - Risques	
	Présence d'un plan des risques inondation, notamment au niveau des cours d'eau de Funtanella et Bucatoggio.	L'intégration des risques dans les projets de développement
	Présence de roches naturellement amiantées	
	Risque incendie	
	Risque de submersion marine	
	Risque retrait/gonflement des argiles	
	Risque lié aux moustiques	
	Risque technologique lié à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses	
	ENVIRONNEMENT – Gestion de l'eau	
Une ressource en eau abondante		L'exploitation durable de la ressource en eau (préservation et partage)
	Identification de pollutions d'origine domestique au niveau du village	Mettre en application les orientations du schéma directeur, et retrouver le bon état qualitatif de la ressource
Des équipements d'épuration en capacité suffisante, même pour la période estivale		Le bon fonctionnement de la station de traitement des eaux usées (Contrôler le rendement épuratoire)
Une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur Des périmètres de protection Diagnostic et schéma directeur		La qualité de la ressource en eau
Un Diagnostic, Schéma directeur et un PZA		L'intégration des documents dans le PLU
	Pas de réseau de récupération des eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales
	ENVIRONNEMENT – Gestion des déchets et de l'énergie	
	Pas d'infrastructure de production d'énergie renouvelable	Développement d'énergies renouvelables (photovoltaïque...)
Bonne gestion des déchets Au-delà des compétences de la Communauté des Communes, Santa-Maria-Poggio met en œuvre des actions locales en matière de gestion des déchets	Une gestion des déchets qui doit être prise en compte dans les extensions futures de la commune, et les problématiques régionales	La gestion raisonnée des déchets (moyens et sensibilisation au tri) Poursuivre les efforts. Suivre les évolutions en matière de tri sélectif. Prendre en compte la collecte des déchets dans l'urbanisation de la commune et favoriser le tri sélectif
	ENVIRONNEMENT – Le paysage	
Une bande côtière de plus de 2,5 km		Le respect des vocations des plages
Des paysages variés : littoral, agriculture, piémont, et zone montagneuse		La valeur paysagère (ne pas dénaturer le littoral avec l'urbanisation et les équipements touristiques)

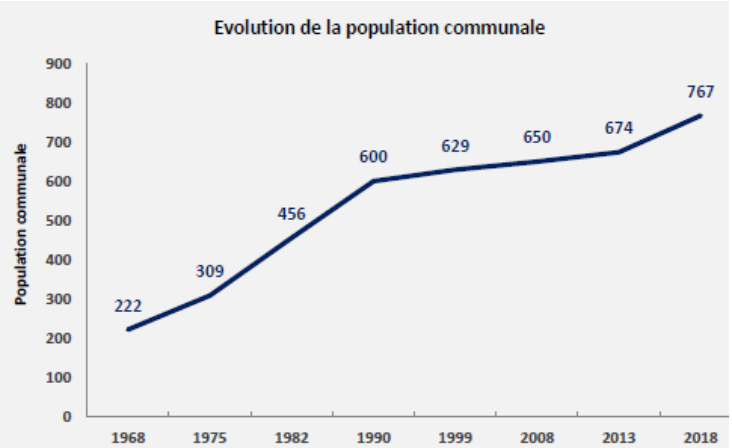
4.1.2.6. Le contexte socioéconomique

Dans cette partie, le maître d'ouvrage livre une analyse du contexte socio-économique de la commune.

a. Contexte démographique

L'analyse démographique repose sur l'interprétation de la courbe d'évolution de la population communale, depuis 1968 à nos jours, marquée par trois phases d'évolution :

- De 1968 à 1990 : forte croissance, avec une multiplication par 3 de la population
- De 1900 à 2013 : phase de transition, marquée par une stagnation démographique
- Depuis 2013 : reprise dynamique de la croissance, avec 93 habitants supplémentaires en moins de 10 ans



Au dernier recensement, la population de Santa Maria Poggio s'établit à 767 habitants, avec une part d'hommes et de femmes équivalente.

La densité de la population s'établit à 75 habitants au km^2, ce qui est largement supérieur à celles de la communauté de communes de la Costa Verde et de la Haute Corse.

La croissance de ces 10 dernières années s'explique par un solde migratoire positif, porté par l'attractivité des pôles urbains de la microrégion et l'essor touristique.

Le solde naturel est en revanche négatif depuis 1968, avec 56 décès pour 37 naissances entre 2014 et 2020, reflétant ainsi une population vieillissante (près d'un tiers de la population dépasse 65 ans). Ce vieillissement a vocation à s'accentuer puisque la tranche des 45–59 représente 22% de la population. Enfin près du tiers de la population a moins de 30 ans.

Ce contexte doit encourager la commune à fixer et à attirer des jeunes ménages avec enfant(s) et/ou en âge de procréer.

La population permanente a largement délaissé le village, noyau historique de la commune, pour s'installer en piémont et en plaine. Le village ne représente plus que 10% de la population.

- La taille des ménages

La commune de Santa Maria Poggio subit un effet de desserrement des ménages, constaté à l'échelle nationale, pour des raisons essentiellement sociétales. Ainsi, la taille moyenne d'un

ménage est passée de 3,66 à 2,21 personnes en moyenne entre 1968 et 2018. On notera les profils principaux des ménages :

- Petits ménages (couple sans enfant, personne seule) : 32%
- Couple avec enfant : 25%
- Famille monoparentale : 13%

- Les scénarios d'évolution de la population pour les 10 prochaines années

Le projet de développement communal doit permettre d'établir des scénarii raisonnables et sincères de l'évolution de la population d'ici à 10 ans. Ainsi, le maître d'ouvrage propose trois scénarii, plus ou moins optimistes :

- Scénario 1 : basé sur l'intervalle 2008-2018, avec un taux annuel moyen de +1,7%. Cela représenterait 141 habitants supplémentaires et 64 résidences principales à raison de 2,21 personnes par habitation

- Scénario 2 : basé sur l'intervalle 2013-2018, avec un taux annuel moyen de +2,6%, ce qui représenterait 224 habitants et 102 résidences principales

- Scénario 3 : ce scénario est basé sur un taux d'évolution annuel moyen de +1,5%, soit 123 habitants supplémentaires et 56 résidences principales

La commune estime avoir fait un choix cohérent et raisonné en tablant sur le scénario n°1, prévoyant 141 habitants supplémentaires et 64 résidences principales.

Le maître d'ouvrage considère que cette population consommera des habitations existantes, mais qu'il faudra pouvoir construire de nouveaux logements pour loger les nouveaux arrivants. La création de dix résidences secondaires est prévue afin de répondre à la demande mais sans encourager ce type d'habitats.

b. L'animation de la vie locale

La commune est essentiellement animée pendant la période estivale. Le village dispose d'une place principale où se réunit et se rencontre la population. En plaine, ce sont les plages qui attirent touristes et population locale. Le site d'animation majeur de la commune est le port de Taverna.

Pour le volet des équipements, commerces et services de proximité, on note que Santa Maria Poggio accueille une activité agricole diversifiée (élevage, maraîchage, apiculture).
Les services publics sont accessibles aussi bien au village qu'en plaine. Les activités commerciales sont en revanches localisées en plaine.

Pour le volet des événements et manifestations, la commune bénéficie d'une vie associative assez riche, portée par des associations culturelles, sportives et sociales/citoyennes.
Enfin, la fête communale de San Pancraziu se tient tous les 12 mai.

c. Situation et perspectives d'évolution

Le profil d'occupation professionnelle de la population montre que Santa Maria Poggio dispose d'une part importante d'actifs, avec près de 73% des 15 à 64 ans, qui majoritairement (66%) se déplacent en dehors de la commune pour raison professionnelle. Ces déplacements se font essentiellement en direction des pôles urbains de Cervione et de San Nicolao en prorité, puis vers la région bastiaise.

74% des actifs sont des salariés (part importante de fonctionnaires). Le nombre de chômeurs représente 13,5% des actifs. On compte une parte importante de retraités. Enfin, la commune recense 306 ménages fiscaux disposant d'un revenu moyen d'environ 20 000€ par an.

La commune recense 106 entreprises et 115 établissements marchands dans le volet des activités, entreprises et établissements. Ces activités se situent très majoritairement en plaine (32 activités, contre 2 au village). Ces activités sont diversifiées (vente et restauration, en lien ou ou non avec le port de taverna, BTP, bureau spécialisé, et activités de service) et ne présentent donc pas que des activités tertiaires. Enfin les services publics sont concentrés en plaine.
On note que l'emploi saisonnier est important, du fait du poids du tourisme dans l'économie, mais aussi du caractère agricole de la commune.

L'enjeu pour la commune, d'ailleurs préconisé par le PADDUC, réside en sa capacité à développer une économie locale et durable, moteur en terme de création d'emplois et de partage des richesses produites.

L'agriculture fait partie intégrante de l'histoire de la commune. Certains jardins en terrasses situés sur les pourtours du village sont toujours exploités de façon traditionnelle, pour une destination privée. Le piémont et la plaine accueillent des exploitations agricoles de grande échelle, qui se sont développées depuis les années 60, avec l'action de la SOMIVAC (Société pour la Mise en Valeur de la Corse). L'agriculture insulaire s'est modernisée et développée notamment avec le déploiement d'un réseau d'irrigation.

Au dernier recensement de 2017, la commune comptabilisait 11 exploitations : 2 éleveurs (ovin et caprin), 2 maraîchers, 6 cultivateurs dans l'arboriculture fruitière (kiwis, avocats et agrumes) et 1 apiculteur.

La superficie des exploitations agricoles déclarées à tendance à augmenter. Elle s'établit à 252ha en moyenne en 2019. Et occupent une grande partie du territoire communal, à savoir près de 10km² soit environ 25%.

La répartition spatiale des activités agricoles marque deux profils bien distincts :

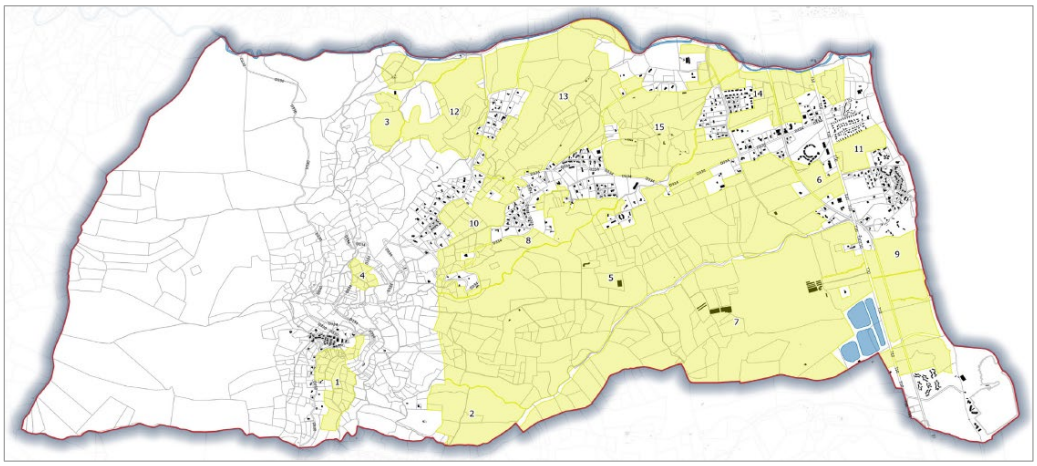
- d'une part, une agriculture moderne, mécanisée et intensive en plaine, qui représente la plus grande superficie déclarée
- d'autre part, du pastoralisme et la culture des châtaigniers et des oliviers sur les côteaux et la montagne, qui occupent des estives et des prairies

Le PADDUC fixe pour objectif de protéger les espaces agricoles, notamment les terres disposant de potentialité agronomique et fixe un quota par commune.

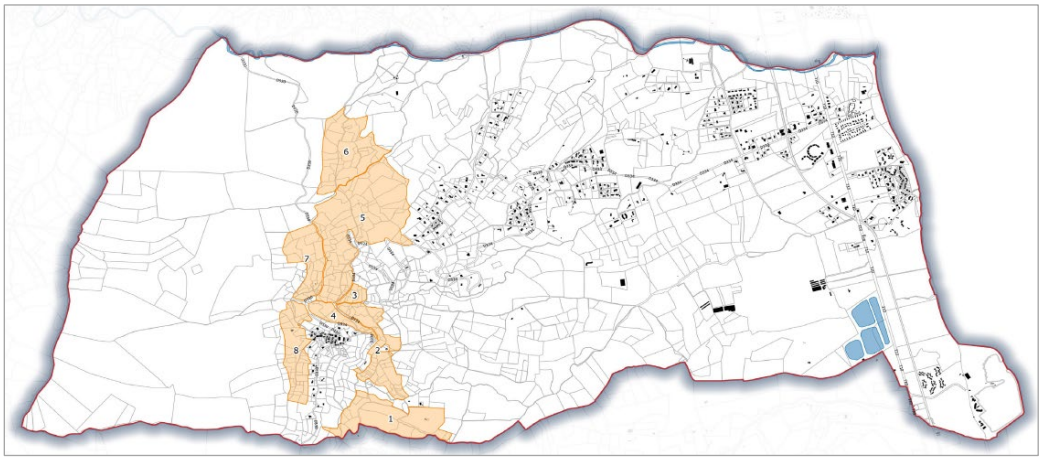
Pour Santa Maria Poggio, le PADDUC prévoit 506ha d'ESA et 67ha d'ERPAT. Une fois les erreurs matérielles déduites (routes, cours d'eau, plage) et le retrait des ESA au sein de la tache urbaine, la donnée de référence s'établit à 490ha d'ESA.

Après une analyse affinée, tenant compte des surfaces déclarées, des pentes, le zonage du SODETEG et le référentiel de l'ODARC, il ressort que le Plan local d'urbanisme délimite près de 435ha d'ESA et 76ha d'ERPAT.

Le maître d'ouvrage a pris le parti de ne pas tenir compte de certains espaces classés ESA par le PADDUC et de le retirer du zonage. Certaines de ces zones sont artificialisées ou naturelles et ne présentent pas ou plus de valeur ou d'intérêt agricole (ex. EBC, ripisylve, corridor et réservoir de biodiversité, exploitation agricole délaissée, topographie non mécanisable).
Afin de justifier sa position, le maître d'ouvrage fournit des plans et des tableaux contenant les données ayant permis de réaliser son analyse.



Surface d'ESA sur la commune de Santa-Maria-Poggio



Surface d'ERPAT sur la commune de Santa-Maria-Poggio

Le territoire de Santa-Maria-Poggio fait partie de l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité (AOC, AOP, IGP). La consommation d'espaces de ces zones peut entraîner des conséquences sur le document d'urbanisme. Il convient tout d'abord de mesurer et de qualifier le caractère substantiel de la réduction des surfaces, par une méthode de calcul normalisée.
Dans le cas où le caractère substantiel est caractérisé, le document d'urbanisme doit disposer d'un avis conforme (et non plus consultatif) de la CTPENAF.

Le tourisme a un impact important sur la fréquentation de la commune et sur son activité économique.
L'office de tourisme de la Costa Verde précise que la microrégion a accueilli plus de 14 600 personnes en 2021, essentiellement sur la période juillet–août.

L'analyse de l'offre d'hébergement fait apparaitre près de 800 lits et 100 anneaux au port de Taverna. Bien que l'offre marchande semble être étoffée qualitativement et quantitativement, elle est inégalement répartie sur le territoire, puisque les grandes structures d'accueil se situent sur le littoral.

L'offre de loisirs est diversifiée et propose :

- un tourisme balnéaire, activité dominante, repartie sur le tout le littoral. Le port de Taverna accueille des activités de pêche et de plaisance et est un lieu d'espace de vie et d'animation de la commune ;
- un tourisme vert, dont l'offre se développe, offrant des activités sur les sentiers de randonnées, permettant de découvrir le patrimoine naturel et historique de la commune ;
- un tourisme rural et culturel en devenir, qui s'appuie sur l'agriculture pour la mise en valeur et la qualité des produits et du savoir-faire des agriculteurs de la région et sur le patrimoine historique et architectural de la commune. Le PADDUC indique dans ces orientations que ce type de tourisme doit être développé afin de rééquilibrer les saisons.

Le maître d'ouvrage reprend également les préconisations du PADDUC, car la commune fait partie du périmètre du Schéma d'Organisation Territoriale de Outils et Équipements Culturels Structurants, précisant ainsi :

- L'armature touristique territoriale, servant à définir la stratégie de programmation et de réalisation des infrastructures
- Les perspectives de développement de l'offre
- L'accessibilité aux sites touristiques, avec la réalisation d'aménagements pour le stationnement et la mobilité aux abords des plages

Sur le volet de la production industrielle, la commune ne dispose d'aucune zone à caractère industriel. On recense toutefois une centrale à béton, une entreprise de textiles, quelques activités agroalimentaires (à dimension artisanale) et des activités en relation avec la plaisance et le nautisme.

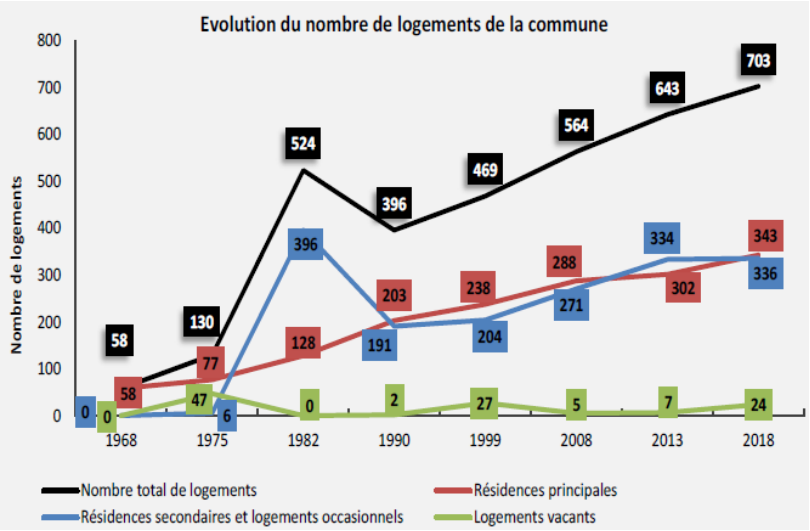
Enfin, dans le but de se développer, la commune envisage de réaliser **plusieurs projets de services et d'équipements**, qui au total représenteraient environ 3ha :

- 1ha d'équipements et services à destination du port et de la plaisance
- 800m de locaux commerciaux au sein de l'OAP
- 1ha dédié au développement des secteurs regroupant des activités économiques et industrielles existantes

4.1.2.7. Le Milieu urbain

a. Le parc de logements

Au dernier recensement, Santa Maria Poggio comptait 703 logements.



Le graphique ci-contre indique l'évolution et la composition du parc de logements.

En 2018, le parc était composé de :

343 résidences principales
336 résidences secondaires
24 logements vacants

Cette part de résidences principales s'explique par l'attractivité de la commune (cadre de vie, dynamisme économique et social), et par la proximité des pôles micro-régionaux de Cervione et de San Nicolao. Les temps de trajets vers Bastia ont considérablement raccourci depuis la mise en service de l'axe à 4 voies de la RT10 et facilite les déplacements pendulaires.

La proportion de résidences secondaires est relativement importante, mais elle s'explique par :

- le nombre de « pied-à-terre » occupés durant les vacances par leur propriétaire résidant sur le continent (dont diaspora corse) ;
- les résidences plus régulièrement fréquentées (vacances, week-ends, jours fériés…) par des propriétaires résidant en Corse à l'année
- les logements secondaires loués pour l'hébergement de la clientèle touristique

Le nombre de logement vacants est constitué de biens en situation d'indivision ou de vétusté avancée.
Le maître d'ouvrage précise que l'habitat individuel prédomine, avec 83% des logements.
Ils sont de grandes tailles, avec près de 4 pièces en moyenne. Avec le desserrement des

ménages, près des ¾ des habitations principales sont sous-occupées. Le parc locatif destiné à de l'habitation permanente représente près du tiers du parc. On note également que 29 logements à caractère social sont loués par la commune.

D'ici aux dix prochaines années, **la commune estime qu'il faudra créer 64 logements principaux et 10 logements secondaires.**
Avec pour hypothèse de créer uniquement de l'habitat individuel, sur des parcelles dont la superficie est comprise entre 600 et 1000m, la commune estime ses besoins en foncier dans une fourchette de 4,4ha à 7,4ha.
Le maître d'ouvrage estime qu'il conviendrait de se tourner vers des unités de taille modeste (T1 à T3) sur des petites superficies afin de faciliter l'accès à la propriété (ou à des loyers modérés) à des jeunes ménages.

b. État des lieux de l'urbanisation et catégorisation des formes urbaines

On distinguera trois profils d'urbanisation sur le territoire de Santa Maria Poggio : le village, le piémont et la plaine. Le maître d'ouvrage propose une étude détaillée de chacun des profils.

- *L'urbanisation du village*

Centre historique de la commune, les premiers signent d'établissement de la population datent du 16ème siècle, le village cumule des fonctions résidentielles et économiques. Il est un centre de vie et d'animation sociale. Le village de Santa Maria Poggio satisfait à tous les critères de la grille d'identification des formes urbaines permettant de le qualifier en tant que village au sens de la loi littoral.

Le village est implanté au cœur d'un écrin de verdure, au pied des montagnes caractéristiques de la Costa Verde, à une altitude de 300m. Il affiche les caractéristiques traditionnelles des hameaux insulaires. Construit en pente, il épouse la topographie de la zone. Sa structure urbaine est très compacte, à raison de 26 bâtiments par hectare, et dispose d'une vue parfaitement dégagée sur la plaine. Les constructions sont sobres, réalisées en pierres de la région et sont orientées pour profiter de l'ensoleillement et se protéger des vents.

La morphologie actuelle du village s'articule autour du noyau historique dense situé sur le promontoire et d'une expansion contemporaine, constituée de maisons individuelles bien intégrées dans l'environnement et implantées suivant la topographie, qui s'étire le long de la route RD330.

Les espaces publics du noyau historique sont essentiellement constitués de ruelles étroites, de passages couverts et voutés, ayant pour vocation d'assurer les liaisons

intra-urbaines, favorisant ainsi les échanges sociaux. La place principale est le parvis de l'église de l'Assomption, mais on compte également plusieurs placettes. Ainsi la limite entre espaces publics et privés n'est pas réellement visible, même si certaines propriétés sont délimitées par des murs ou des clôtures.
On trouve enfin quelques espaces verts, privés ou publics, qui contribuent à la qualité du cadre de vie et constituent des zones de respiration (cf. photos ci-après).

Le Parvis de l'Église et un exemple type de placettes, où se confondent espaces publics et privés

Les principales caractéristiques architecturales sont typiques du bâti ancien. Ainsi, on y trouve des toitures à deux pentes et faibles débords, constituées de lauzes de schistes, « e teghje ». Quelques couvertures en tuiles ont fait leur apparition à l'époque contemporaine. Les murs sont construits avec des pierres locales et enduits à la chaux ou au ciment. Les ouvertures sont en général ordonnées et régulièrement alignées. Les terrasses anciennes sont toujours situées au niveau bas de la construction.

L'architecture du bâti est donc globalement homogène, mais souffre d'interventions contemporaines (essentiellement des rénovations) qui l'impactent négativement. On constate la modification de certains volumes, l'apparition de matériaux peu adaptés (revêtements et les menuiseries) et des équipements laissés apparents (canalisation, réseaux, …).

L'habitat traditionnel du village est composé de maisons aux volumes importants, « e casoni » ou « i palazzi » qui appartenaient aux notables, et les groupes de maisons aux volumes modestes « e case », qui composent la majeure partie du village, détenus par les villageois de condition plus modeste.

- *L'urbanisation du Piémont*

Le Piémont se compose de trois secteurs d'urbanisation, composé exclusivement de groupes d'habitations : Mortete, Mortete-Olivettu et Pianelli.

- Le secteur de **Mortete,** créé en 1990, qui compte 17 constructions à l'hectare. Il s'agit exclusivement d'habitats individuels, bien regroupés et organisés le long de la RD334 en direction du village.
- Le secteur de **Mortete-Olivettu** a été créé en 1986, toujours le long de la RD334, afin d'occuper l'espace laissé à la suite de coupes de bois dans le cadre d'un plan national de relance de la filière.
- Le secteur **de Pianelli,** regroupant 14 constructions à l'hectare et accueillant la centrale à béton.

Ces secteurs regroupent une part importante de la population. Leur catégorisation est prévue dans le cadre du SCOT intercommunal de la Costa Verde.

L'architecture de cette zone s'oppose aux caractéristiques du village, avec un style « néoprovençal » typique des années 1980-1990 et une densité de constructions à l'hectare bien plus faible. L'implantation reste régulière, mais les caractéristiques architecturales sont très éclectiques, avec différents types de couvertures, couleurs, matériaux et ouvertures.

- *L'urbanisation de la Plaine*

Le piémont se compose de deux secteurs principaux d'urbanisation : Vanga di l'Oru et le port de Taverna.

- Le tissu urbain de Vanga di l'Oru

Le tissu urbain de Vanga di l'Oru a pour particularité d'être un carrefour des flux économiques et humains. Il remplit tous les critères de la grille d'identification des formes urbaines permettant de le qualifier en tant qu'agglomération au sens de la loi Littoral, ce qui en fait un secteur hautement stratégique pour le développement communal.
On note une grande diversité de l'habitat (collectif et individuel) avec des constructions datant essentiellement des années 1980. Il s'agit du secteur le plus dynamique, qui concentre la majorité des demandes de permis de construire.

Le tissu urbain se développe essentiellement le long des deux axes de communication : la RT10 dans le sens Nord/Sud et la RD334 dans le sens Est/Ouest.
Ce secteur accueille également la quasi-intégralité des activités économiques, sportives, culturelles et sociales, ainsi que les services publics (garderie, cantine, écoles, maison du temps libre, city stade).
Il s'agit d'un tissu urbain dense, avec environ 650 constructions, en tenant compte des structures touristiques, ce qui représente 17 constructions à l'hectare.
Enfin, plusieurs zones naturelles et agricoles s'y trouvent, ce qui permet de disposer d'espaces de respiration et de favoriser l'intégration de ce secteur dans le paysage.

➢ Le Port de Taverna

Le port de Taverna fait partie de l'histoire de la commune. Le site actuel disposait déjà d'un port sous l'époque romaine, avec des aménagements et une organisation administrative. Sa position stratégique entre les ports de Solenzara et de Bastia attire navigateurs et plaisanciers.
Le port est un pôle de vie important pour la commune, puisqu'il cumule des fonctions résidentielles (7 constructions à l'hectare), économiques (activités portuaires, bars, restaurants, commerces, …) et administratifs (mairie, capitainerie, …).

Enfin, il convient également de noter que Vanga di l'Oru et le Port de Taverna sont en interactions constantes, ce qui contribue à l'animation de la vie locale.

Sur le volet de la qualité architecturale, ces deux zones sont constituées de manière semblable. On y trouve des constructions irrégulières, allant de R+1 à R+4. L'habitat individuel domine, toujours dans un style « néoprovençal ». Les formes et caractéristiques architecturales sont également très variées (type de couvertures, couleurs, matériaux, façades et ouvertures) ce qui dénote parfois dans le paysage.

- La consommation des espaces

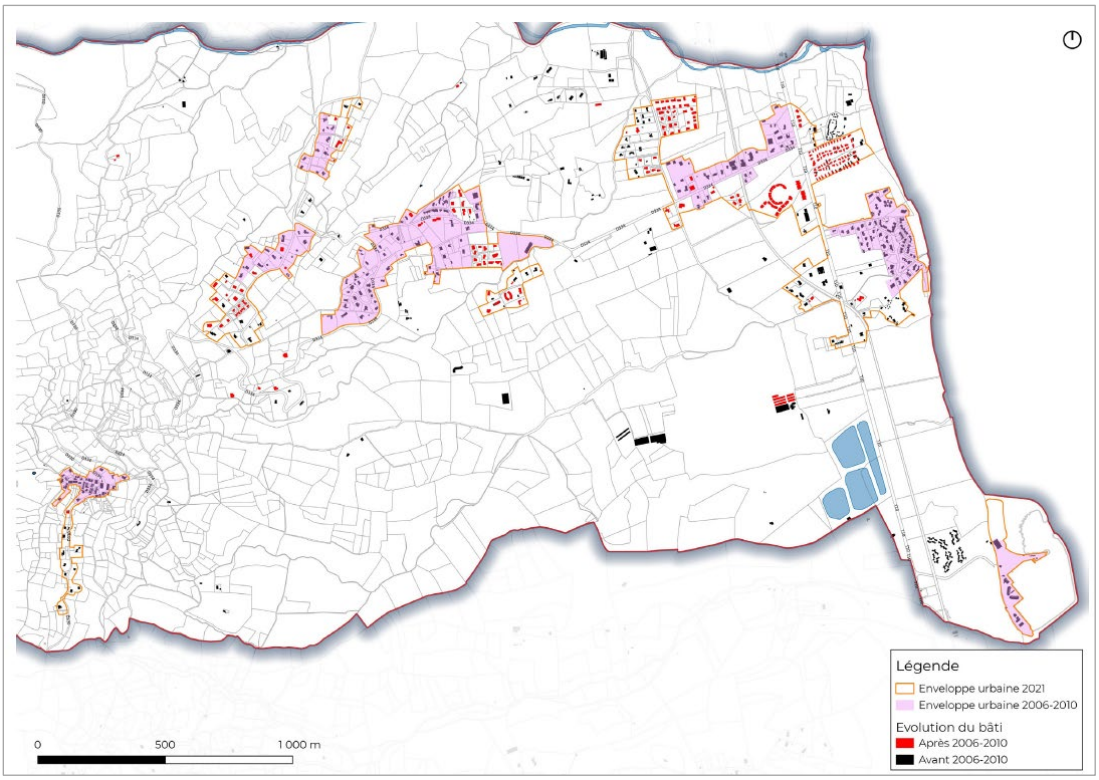
La consommation des espaces au cours des dix dernières années est résumée dans le tableau suivant :

Evolution de la consommation de l'espace			
Secteur	Surface avant 2010	Surface en 2021	Différence
Village	2,16 ha	3,91 ha	1,75 ha
Vanga di l'Oru	12,51 ha	41,95 ha	29,44 ha
Pianelli	1,74 ha	2,94 ha	1,2 ha
Mortete	3,06 ha	7,35 ha	4,29 ha
Mortete Olivettu	14,27 ha	18,63 ha	4,36 ha
Taverna	2,37 ha	3,36 ha	0,99 ha
TOTAL	36,11 ha	78,14 ha	42,03 ha

Le rédacteur précise qu'entre 2010 et 2021, 248 constructions ont été réalisées, consommant près de 42ha, **soit un rythme moyen de 25 constructions/an pour une consommation de 4ha/an.** Ces constructions ont été implantées majoritairement en plaine et sur le piémont. Le village n'a reçu qu'une seule nouvelle construction.

Le maître d'ouvrage propose une cartographie des espaces urbanisés, en s'appuyant sur les observations et critères de délimitation définis par le PADDUC :

- Zones de pression identifiées sur les secteurs de Mortete, Mortete-Olivettu et Vanga di l'Oru
- Prise en compte de la continuité et densité du bâti (reculs ou dégagements autour du bâti, surfaces aménagées et/ou imperméabilisées, dents creuses)



Consommation d'espaces par l'urbanisation sur le territoire communal de Santa-Maria-Poggio au cours des 10 dernières années

- Le potentiel de renforcement urbain

La caractérisation du territoire effectuée précédemment conduit naturellement le maître d'ouvrage à étudier le potentiel de renforcement urbain. L'extension urbaine ne peut se faire qu'à condition de démontrer l'optimisation du foncier résiduel mobilisable, à savoir :

- identifier les dents creuses et les capacités restantes à construire, sans les surcharger
- analyser les capacités et opportunités dans les secteurs déjà construits, en privilégiant la démarche de mutation par transformation de l'existant (réhabilitation, remaniement, reconversion…)

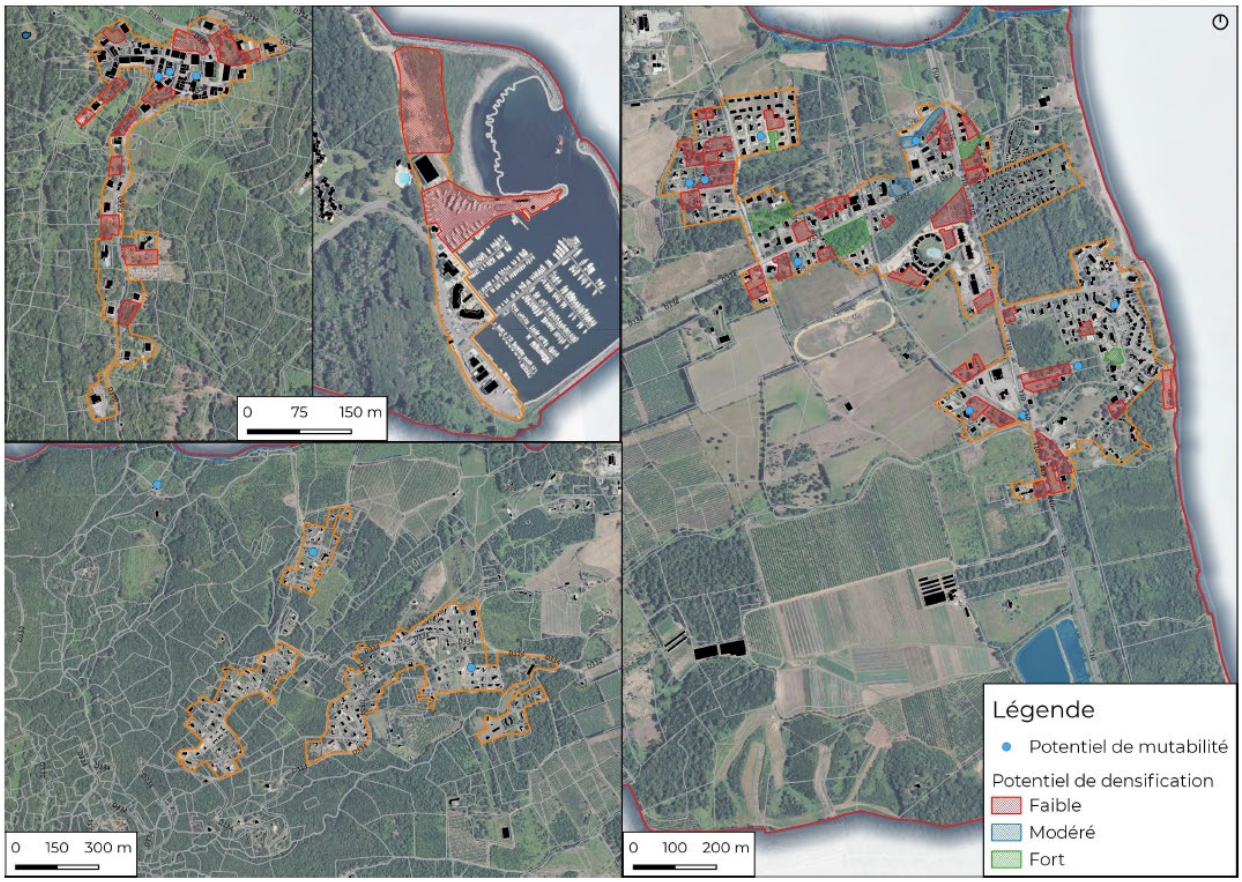
Le maître d'ouvrage précise également le champ de l'étude, qui porte uniquement sur les secteurs pouvant être catégorisés selon le PADDUC. Elle exclut donc les secteurs de Pianelli, Mortete et Mortete-Olivettu, car soumise à la loi Littoral, les « groupes d'habitations traditionnelles ou d'habitations existantes » ne sont pas pris en compte.

Après application de la méthodologie explicitée ci-dessus, le maître d'ouvrage identifie 5 espaces pour une superficie de 1,28 hectares, à fort potentiel situé sur Vanga di l'Oru.
La commune précise avoir pour objectif de dépasser la barre des 10 logements par hectare et souhaite donc optimiser ce capital foncier.

LOCALISATION	NOMBRE D'ESPACES	SURFACE	POTENTIEL
Village	12	0,9 ha	Faible
Vanga di l'Oru	5 3 37	1,28 ha 0,39 ha 5,92 ha	Fort Moyen Faible
Taverna	2	1,83 ha	Faible
TOTAL	**5** **3** **51**	**1,28 ha** **0,39 ha** **8,65 ha**	Fort Moyen Faible

Liste des espaces de renforcement urbain

Enfin, la commune indique qu'au dernier recensement de l'INSEE, 24 logements vacants étaient comptabilisés (15 selon les services municipaux).



Potentiel de densification sur la commune de Santa-Maria-Poggio

4.1.2.8. Le patrimoine historique et archéologique

Concernant le volet relatif au patrimoine bâti et aux monuments historiques, Santa Maria Poggio dispose d'un patrimoine riche et varié.

Plusieurs édifices religieux se trouvent sur le territoire communal :

- **L'Église paroissiale de l'Assomption**, édifiée au XVIIème siècle au village. De style baroque, dispose d'un clocher et compte 6 chapelles latérales. Elle abrite de nombreux tableaux et sa voûte est ornée d'une fresque datant de 1838 ;
- **La Piévanie de Santa-Maria**, vestiges d'une ancienne église pievane, construite aux alentours de l'an 1000 ;
- **Les ruines de la Chapelle Romane Saint Pancrace**, dont les restes des murs et façades sont toujours ornés par deux fresques représentant la « Crucifixion de Jésus-Christ » et un « Ange » à priori peint par un moine de l'époque ;
- **Les Tombeaux :** de nombreux tombeaux sont dispersés sur la commune, notamment la chapelle funéraire de la famille Buttafaco.

La commune dispose également d'un monument aux morts, érigé sur la place du village.

Le patrimoine vernaculaire remarquable de la commune compte différentes catégories de constructions :

- **Un pont génois,** édifié au XVIIème siècle pour franchir le Bucatoggio et rénové il y a dix ans
- **Le Pont de la cascade d'Uccellunine**
- **La fontaine Serpentina,** avec son abreuvoir : construite et financée par César Augustin Agostini, en 1910, puis offert à la commune
- **Un palais, dit « U palazzu** » qui a abrité le premier et unique Roi de Corse, Théodore de Neuhoff
- **Les Thermes de Taverna**, situés sur le site du port actuel et découverts lors des travaux de construction. Une auberge relais (Taberna) et des caldariums ont été retrouvés. Il est rapporté qu'une source d'eau de bonne qualité s'y trouvait et attirait les marins pour s'y ravitailler
- **Les ruines d'un donjon**

La commune de Santa Maria Poggio compte **7 zones de sensibilité écologique** :

- Le village de Santa-Maria-Poggio
- San Pancraziu
- Biasgi (protohistorique)
- Santa-Maria
- La plaine de Santa-Maria-Poggio
- Un chemin pavé à la génoise
- Le Port de Taverna

Dans l'emprise de ces zones, tous travaux affectant le sous-sol devront faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services concernés.

4.1.2.9. La desserte par les transports, la trame viaire et le stationnement

La desserte par les transports et réseaux viaires est composée principalement de la RT10 qui relie Bastia à Porto Vecchio et supporte un trafic important ; de la D334 permettant d'accéder au village depuis la RT10 et de la D330, une route en balcons qui relie les villages de la Costa Verde.
Ce maillage principal est complété par des voies communales et un réseau privé. Le réseau villageois est composé de ruelles étroites piétonnes et carrossables. Plusieurs aires publiques sont dédiées au stationnement des véhicules, les deux principales zones sont le parking du port, contenant 190 places (dont 3 PMR) et le parking du village, accueillant 8 places.

4.1.2.10. Les réseaux et la gestion des déchets

a. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée à la fois par la commune et par le syndicat intercommunal de la Casinca à Moriani, qui alimente près de 20 000 habitants.

La partie Ouest du village est gérée en régie par la commune. Une source d'eau est captée à Cotone, puis raccordée au réservoir du village. Une station de pompage y remonte des eaux depuis la plaine pour compléter le déficit estival.

L'eau du syndicat intercommunal est puisée dans trois puits principaux (Ficaghjola, Fium'Altu et Petrignani) et dans le puits du Buccatoghju, afin de pallier au manque d'eau en été. Ces eaux sont ensuite stockées et désinfectées dans quatre réservoirs avant d'être redistribuées.

Sur le plan quantitatif, les besoins moyens en eau par habitant sont de 250 litres par jour.
Le village de Santa-Maria-Poggio accueille 80 habitants permanents. Les besoins estimés sont évalués à 20 m3/j en hiver et 100 m3/j en été, soit 14 400 m3/an. Le débit autorisé de la source de Cotone couvre ses besoins et si nécessaire est complétée par l'eau de la plaine.

Santa-Maria-Poggio comptabilise 767 habitants permanents et 2000 l'été. L'estimation des besoins a été réalisée pour la globalité des habitants couverts par le syndicat, soit 20 000 personnes. Avec un débit autorisé de 6 480 m3/an et les besoins des 20 000 habitants s'élevant à 5000 m3, l'apport en eau est donc suffisant.

Sur le plan qualitatif, l'ARS assure les contrôles de la qualité de l'eau. Celle du village est conforme aux limites de qualité et non conforme aux références de qualité, car fortement minéralisée. Les captages des sources et puits sont tous entourés de périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés. Ces périmètres de protection empêchent la détérioration des ouvrages et la pollution des eaux par des déversements de produits polluants.

b. Le réseau d'assainissement

L'assainissement collectif et non collectif est géré en régie directe par la Communauté des Communes de la Costa Verde.

La partie Sud du village dispose d'un réseau d'assainissement à part, de type filtres plantés de roseaux, traitant une charge de 50 EH. Le reste de la commune, y compris l'autre partie du village, est reliée à une unité de traitement, constituée de quatre bassins sur 4,5ha et implantée sur la commune à proximité du port.
Elle fonctionne en lagunage naturel et a une capacité de traitement de 15 200 EH, suffisante pour traiter la charge entrante estimée à 7 238 EH. Le rejet des eaux traitées se fait en mer via une émissaire de 750m.
Un tableau récapitulatif montre que la charge journalière en DBO5 est de 46kg en hiver et de 120kg en été. La charge hydraulique disponible (115m3 et 300m3) permet de traiter les effluents.

Le Plan de Zonage de l'Assainissement définit les zones couvertes par le réseau collectif et non collectif. Le traitement collectif est assuré par la commune et le traitement non collectif est réalisé directement par les particuliers, qui sont soumis à des contrôles. Le plan de zonage n'est pas fourni dans les annexes du dossier.
Le PZA a été versé au dossier le premier jour de l'enquête publique.

La commune ne détient pas de réseau d'eaux pluviales, aussi, la gestion de ces eaux doit être prise en compte par chaque projet imperméabilisant le sol.

c. Les déchets

La collecte et le traitement des déchets est une compétence prise en charge par la Communauté de Communes de Costa Verde. Le service propose des points de collectes en apport volontaire pour les Ordures Ménagères Résiduelles et le tri sélectif (emballages, papier et verre). En outre, une déchetterie gratuite pour les particuliers est accessible sur la commune de Cervione.
En 2014, le tri sélectif représentait un 610 tonnes, soient 64kg/hab/an, contre 427kg/hab/an pour le OM. En 2021, le taux de tri est de 34%, avec pour objectif d'atteindre 60% d'ici 2024.

d. L'électricité et le numérique

- La desserte en électricité

La Corse fait partie des zones dites non interconnectées au réseau électrique métropolitain français (ZNI) et consomme 6,30 MWh par habitant. Le PPE de Corse fixe des objectifs ambitieux en matière de développement des énergies renouvelables.
Les émissions de CO2 par habitant s'élèvent à 3,12g. D'après le SRCAE de Corse, les émissions de GES sont supérieures à la moyenne nationale, avec 2,56 millions teq CO2, soit 8,5t/hab en 2008.
La commune de Santa-Maria-Poggio ne présente pas d'infrastructure de production d'énergie sur son territoire, mais dispose d'un taux d'ensoleillement favorisant le développement du photovoltaïque. Dans un souci d'économie des ressources, la commune de Santa Maria Poggio procède au remplacement de ses luminaires par des équipements LED.

- La desserte numérique

La desserte numérique est développée dans le cadre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Corse, qui se décline dans le SCOT et le PLU, en tenant compte des contraintes de faisabilité. Santa Maria Poggio dispose d'accès internet de type ADSL, la fibre étant attendue depuis 2021. Enfin, la commune accueille plusieurs antennes assurant sa couverture radioélectrique (réseaux hertzien et 4G).

- Synthèse des enjeux

CONTEXTE ECONOMIQUE		
ATOUTS	***FAIBLESSES***	***ENJEUX MAJEURS***
Une position de carrefour des flux humains et économiques ;	Une économie « tertiarisée » et une influence du tourisme (notamment diaspora). Une sphère «présentielle» dominante et par conséquent une insuffisance en termes d'activités productives;	Il est essentiel de conforter l'attractivité économique de la commune : diversifier et étoffer les activités, (productives notamment) améliorer la concentration d'emplois stables et encourager l'entrepreneuriat, ce en s'appuyant sur les potentialités, solidarités et complémentarités locales ainsi qu'en développant la desserte numérique ;
Une part majoritaire et croissante d'actifs ayant un emploi + une concentration d'emplois relativement stable ;	Un phénomène de déconnexion relativement marqué entre le lieu de résidence et lieu de travail sur le territoire communal;	Conforter l'agriculture en préservant les activités et potentialités des pressions urbaines, notamment dans le bas-piedmont et la plaine. Encourager la remise en culture de surfaces agricoles et anciens jardins proches des formes urbaines traditionnelles de montagne.
Un tissu économique relativement étoffé et un certain dynamisme ou souhait en termes de créations ;	Une hausse significative du nombre de chômeurs.	L'industrie garde une place importante dans l'économie de la commune et a toute sa place dans le développement de la commune;
Une diversification en termes de structures d'accueil ;		Le tourisme a toute sa place dans le développement de la commune et notamment au sein de l'agglomération de Venga-Di-l'Oru. Son développement devra néanmoins s'effectuer dans le respect de l'environnement.
Une agriculture qui perdure et fait partie intégrante du paysage économique local, pouvant s'appuyer sur des potentialités entre montagne et plaine ;		
Des produits et des savoir-faire agricoles bénéficiant d'une reconnaissance identitaire et qualitative ;		
Un patrimoine culturel, naturel et paysager riche et préservé, à valoriser ;		
Un cadre de vie de qualité d'un village surplombant une plaine avec une vue sur la mer Tyrrhénienne.		
Une forte saisonnalité du tourisme		

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE		
ATOUTS	***FAIBLESSES***	***ENJEUX MAJEURS***
Une croissance démographique positive ;	Un solde naturel régulièrement négatif avec un taux de natalité relativement faible ;	Conforter l'attractivité de la commune pour fixer la population et capter de nouveaux ménages (couples de jeunes ou jeunes avec enfant (s))
Une forte activité associative ;	Une population communale présentant un caractère relativement âgé et vieillissant.	
Un cadre de vie de qualité entre montagne et mer;		
Un dynamisme local, une solidarité sociale et l'attachement identitaire à la commune ;		
Une attractivité résidentielle notable.		

MILIEU URBAIN		
ATOUTS	***FAIBLESSES***	***ENJEUX MAJEURS***
Un territoire communal attractif ;	Un parc immobilier dominé par l'habitat individuel ;	Maîtriser l'urbanisation en maintenant une utilisation rationnelle et économe de l'espace ainsi que des ressources ;
Une identité « villageoise » forte et un patrimoine culturel et architectural traditionnel à la qualité plutôt préservée ;	Un manque avéré de diversité en termes d'offre de logements ;	Améliorer la mixité de l'offre en logements, notamment pour capter ou fixer diverses catégories de ménages et notamment les ménages jeunes avec enfants ou en âge de procréer ;
Présence de quelques lieux d'échange (Place de l'Église Santa-Maria de l'Assomption, petits dégagements libres et autres placettes, place de la Mairie (Taverna));	Un manque de diversité en termes de fonctions urbaines constaté ;	Il est essentiel d'améliorer la mixité des fonctions, afin d'établir durablement de véritables espaces de vie et non uniquement des bulles résidentielles notamment au sein du bas piedmont et de la plaine ;
Urbanisation récente le long de la D330	Un écart relativement faible dans la répartition entre les résidences principales et les résidences secondaires;	Maintenir et diversifier l'offre économique sur le territoire communal ;
Deux enveloppes urbaines en développement au sein de la plaine ;	Des stationnements répartis au sein de deux enveloppes (village (capacité de 8 emplacements) et plaine (site portuaire de Taverna avec une capacité de 190 emplacements dont 3 PMR) mais un manque de stationnement au sein de l'agglomération de Venga-di-l'Oru ;	Répondre aux besoins qualitatifs de l'habitat. Il s'agit entre autres de prendre en considération les problématiques de confort et de performance énergétique ;
Une dynamique de renouvellement urbain dans le bâti ancien (réhabilitations, remaniements, changements de destination) ;	Un territoire relativement «contraint».	L'insertion de nouvelles constructions et le renouvellement ne doivent pas s'effectuer au détriment de la qualité du paysage et du patrimoine bâti traditionnel. Le bâti doit s'intégrer dans un ensemble harmonieux ;
Présence de cheminement doux permettant des liaisons interurbaines au sein du Piedmont et de la plaine ;		Préserver la morphologie des entités bâties en travaillant sur l'implantation des futures constructions et ainsi créer une entité bâtie unique, dense, cohérente et intégrée à l'environnement.
Un développement logique le long des axes de circulation (T10, D334 et D330).		

Observations du CE :

Le chapitre 2 du rapport de présentation est consacré à la caractérisation du territoire.
Un état des lieux exhaustif est réalisé par le maître d'ouvrage. Il se décompose en 10 parties et décrit précisément :

- Le milieu physique
- Le milieu naturel
- Les espaces de la loi Littoral, ERC et EPR
- La trame verte et bleue et les risques qui la menacent
- Le contexte paysager
- Le contexte socio-économique
- Le milieu urbain
- Le patrimoine historique et archéologique
- Les transports et la desserte de la commune
- Les réseaux et la gestion des déchets

Le descriptif permet de se rendre en compte du caractère très particulier de la morphologie territoriale de la commune de Santa Maria Poggio. Une série de graphiques de bonne qualité visuelle, notamment une modélisation 3D illustre le document. Je constate que le territoire est contraint à l'Ouest par une chaine montagneuse et par la mer à l'Est. Ainsi, les espaces de vie, de cultures, de logements et de commerces sont concentrés en plaine, côté mer.
La majeure partie des terres est située en montagne et piémont, et subissent de fortes pentes.
Je note donc que la configuration atypique du territoire limite intrinsèquement les possibilités d'extension des terres agricoles et de l'urbanisation.

Pour la partie relative au milieu naturel, je constate que la commune n'est pas concernée par des ZNIEFF ni par des zones NATURA 2000 terrestre. En revanche, la commune se situe sur une zone NATURA 2000 maritime. Je relève que la commune n'est pas signataire de la charte Pélagos, bien que son domaine maritime soit concerné par le périmètre.

Les espaces remarquables et caractéristiques et les espaces proches du rivage ont pour objet de protéger les espèces et leur environnement naturel. Ils font partie de zonage règlementaire et ils doivent limiter, voir exclure, toute constructibilité.
Je constate que le maître d'ouvrage s'est appuyé d'une part, sur les cartographies, critères et indicateurs fournis par le PADDUC, et a, d'autre part, collaboré avec les PPA pour fixer les délimitations.

Le dossier se poursuit avec la caractérisation de la Trame Verte et Bleue et l'indentification des risques auxquels elle est soumise.
Je dois souligner que le maître d'ouvrage a réalisé une analyse très complète de la TVB, qui aboutit à une figure récapitulative, à mon sens très pédagogique, permettant de comprendre rapidement les enjeux.
On y retrouve les réservoirs biologiques, leur situation par rapport aux différents types de terrain (urbanisé, agricole, naturel) et les corridors écologiques, c'est-à-dire les voies de communication des différentes espèces. Le document précise également les zones de pression foncière, situées aux abords des zones urbanisées.
Son observation permet de se rendre compte que la TVB et les espaces urbanisés ne sont globalement pas en conflit : en l'état actuel, les espèces naturelles (faune et flore) et l'occupation humaine cohabitent relativement bien. Il est donc obligatoire de maintenir ce niveau de préservation de la TVB en maîtrisant l'impact de l'agriculture, en terme de pollution et l'impact de l'urbanisation, sur le plan de la consommation d'espaces.
Le maître d'ouvrage passe en revue les risques auxquels est soumise la TVB : incendie, inondation, submersion marine et érosion côtière, amiante, moustiques, retrait et gonflement d'argile et les transports des matières dangereuses.
Les actions de prise en compte des risques naturels les plus importants se traduisent essentiellement par des zones rendues inconstructibles ou avec une urbanisation très limitée.

L'analyse du contexte paysager permet d'identifier les unités qui constituent le territoire. Ainsi, on peut lire que Santa Maria Poggio se découpe en quatre zones depuis l'Ouest vers l'Est : montagne, collines de piémonts, piémont accueillant le village, et la plaine & littoral. On y apprend des éléments sur l'historique du développement urbain et le transfert de population vers le littoral.

Situé à une altitude de 300m au pied du Mont Negrine, le village historique surplombe les collines, la plaine et le littoral. Les collines de piémont sont très végétalisées (sous-bois denses) et accueillent une urbanisation contemporaine, avec des constructions exclusivement à usage d'habitation, à l'implantation désordonnée et à l'architecture plutôt banale. La plaine et le littoral forment une bande d'environ 1km de large, et concentrent des activités agricoles et commerciales, le port de Taverna et une urbanisation mixte à l'architecture standardisée.
Le maître d'ouvrage propose une nouvelle cartographie, qui, de façon très claire synthétise les enjeux communaux. Un tableau récapitulatif clôture l'analyse paysagère et met en avant les enjeux majeurs identifiés par le rédacteur.

Je relève que la majeure partie du territoire est à l'état naturel et occupé par des espaces agricoles, mais je constate tristement un aménagement du piémont et de la plaine en manque de cohérence. Ainsi, les secteurs dortoirs de la RD30, les murs des résidences touristiques et la RT10 bloquent les échanges entre la population. Les plages perdent peu à peu leur vocation naturelle et le patrimoine historique n'est plus entretenu.

Le maître d'ouvrage présente le contexte socio-économique de l'étude. Santa Maria Poggio compte 767 habitants. La population augmente depuis 1968, avec une accélération depuis 2013 (+100 habitants environ), en raison d'un solde migratoire positif.
En effet, Santa Maria Poggio attire de nouveaux résidents et reste une commune plutôt dynamique, cela malgré un solde naturel négatif.
La taille et la composition des ménages suivent également les tendances nationales, avec une diminution de leur taille (2,21 personnes) et constituées en majorité de couples seuls ou avec enfant(s), de familles monoparentales et de personnes seules.
La commune estime qu'une augmentation de 1,7% de sa population d'ici à 10 ans est le scénario le plus raisonnable et le plus en rapport avec son historique. Cela représente 141 habitants supplémentaires, répartis dans 64 résidences principales et dans 10 résidences secondaires.

Le rédacteur précise que la commune bénéficie d'une vie associative assez riche et liste les activités et services disponibles sur le territoire.
Il aurait été intéressant que cette liste soit agrémentée d'un décompte chiffré, à l'image de ce qui a été réalisé pour le secteur commercial. En effet, la commune recense 106 entreprises, 115 établissements marchands et 11 exploitations agricoles (d'une superficie moyenne de 252ha.).

Toujours dans le domaine agricole, le maître d'ouvrage classe 435ha de terres en ESA et 76ha en ERPAT. Je relève un déficit d'environ 80ha d'ESA (506ha attendus au PADDUC). Le quota d'ERPAT est quant à lui bien atteint (67ha attendus au PADDUC).

Dans la version du dossier présenté au public, le quota d'ESA n'est pas respecté, ce qui risque très probablement de rendre le PLU incompatible avec le PADDUC. Le maître d'ouvrage explique toutefois avoir utilisé une méthode de comptage qui exclut certaines zones, au contraire de ce que préconise le PADDUC.
L'opportunité de ce choix devra être explicitée par le maître d'ouvrage et validée par les PPA.

Avec près de 15 000 visiteurs par an sur la période juillet/août, la Costa Verde a développé une économie touristique. La commune de Santa Maria Poggio dispose de 800 lits et 100 anneaux d'amarrage sur le Port de Taverna qui permet de répondre à la demande.
Néanmoins, celle-ci semble de plus en plus inadaptée au regard des orientations du PADDUC, qui préconise le développement d'un tourisme rural et culturel.
La commune indique vouloir s'inscrire dans cette démarche en valorisant l'agriculture et les savoirs-faires locaux.

À ce stade, je relève que le maître d'ouvrage fait le constat d'une commune attractive, mais à la population vieillissante.
Économiquement dépendante du tourisme estival de masse, elle devra se réinventer pour développer un tourisme vert, plus respectueux de l'environnement et valorisant le patrimoine tel que préconisé par le PADDUC.
En revanche, la situation relative aux ESA est préoccupante, car les motivations données dans le dossier me semblent peu convaincantes et mettent en péril la compatibilité avec le PADDUC.

L'étude du milieu urbain débute par un recensement de la catégorie des résidences.
Le parc est constitué d'environ 700 logements, qui compte une proportion équivalente de résidences principales et secondaires. Le maître d'ouvrage estime que cette proportion s'explique par des particularités insulaires (transmission, propriétaires résidants hors de la commune) pour des logements dans le cadre d'une activité touristique.
On compte essentiellement des habitats individuels sous-occupés. Les logements sociaux représentent une faible part du parc. Selon sa projection démographique, le maître d'ouvrage estime avoir besoin de construire 64 résidences principales, allant du T1 au T3 pour s'adapter à la taille des ménages, et 10 résidences secondaires.
Je partage l'analyse de la commune pour cette partie du document. Les projections m'apparaissent réalisées sincèrement et me semblent bien équilibrées.

La caractérisation des différentes formes urbaines de la commune fait apparaitre quatre catégories principales.

Tout d'abord, le village, noyau historique dans son écrin de verdure, avec une vie organisée autour de l'église et de son parvis. L'architecture y est traditionnelle et les constructions réalisées à partir de matériaux locaux. Les ruelles sont étroites et s'élargissent pour créer des zones de vie et de rencontre de la population.

Ensuite, l'urbanisation contemporaine du piémont. Secteurs dortoirs avec une intégration paysagère en trompe l'œil, ils doivent leur discrétion à la densité des espaces naturels qui les entourent. L'implantation est parfois proche du mitage et l'esthétique des constructions est souvent sans rapport avec l'architecture patrimoniale du village.
Ces zones n'ont pas été identifiées comme des formes urbaines au sens du PADDUC. Aussi, le maître d'ouvrage précise que cette étude sera menée dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

Après le piémont, le maître d'ouvrage s'intéresse à la plaine qui est le centre névralgique de la commune. On y trouve des zones naturelles à protéger, des espaces agricoles, les activités

économiques et sociales, services publics et des logements de tous types qui cohabitent pêle-mêle en l'absence totale de cohérence et d'harmonie.

Enfin, le port de Taverna clôture cette analyse. Il cumule plusieurs activités en rapport avec les activités maritimes. Son urbanisation est cohérente mais l'architecture contemporaine ne valorise pas la zone.

Le maître d'ouvrage se livre à l'analyse de la consommation d'espaces depuis 10 ans.
La commune a artificialisé 42ha sur cette période. Je retiens que 25 constructions par an ont été réalisées. La surface totale de l'emprise urbaine est de 78,1 ha, dont 49,22ha pour les secteurs du village, du port et de Vanga di l'Oru. Celui-ci est aussi le secteur le plus consommateur, avec 29,22ha urbanisés en 10 ans et l'unique zone disposant d'un potentiel de densification, estimé à 1,28ha.

Le patrimoine de la commune comprend essentiellement des constructions religieuses et ouvrages d'art, qu'il conviendrait de valoriser dans le cadre du tourisme vert.
La trame viaire est peu ramifiée, les deux axes principaux étant la RT10 et la RD330 qui mènent au village. On ne compte que deux parkings.

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat local pour la majeure partie du territoire. La commune assure une autre petite partie en régie, dont les équipements sont régulièrement alimentés par l'eau intercommunale.
La comparaison entre les besoins et les ressources en eau a été réalisée sur l'ensemble du SIVOM. Il aurait été pertinent de réaliser cet exercice en se concentrant uniquement sur la commune de Santa Maria Poggio.

Une comparaison plus spécifique à la commune aurait également été plus parlante.

L'assainissement collectif et non collectif, est géré par la communauté de communes. Les capacités de traitement sont suffisantes. Je note que le plan de zonage a été rajouté par le maître d'ouvrage au début de l'enquête, à la suite de préconisations des PPA.
La collecte et le traitement des déchets sont confiés à la communauté de communes. Les performances de tri sont un indicateur retenu par la commune.
Cette partie est ponctuée par un tableau récapitulatif des enjeux.

Santa Maria Poggio s'est essentiellement développée sur la plaine et sur le littoral qui regroupent à présent toutes les activités vivantes de la commune. L'urbanisation du piémont se révèle être la moins consommatrice d'espaces, mais son implantation est hasardeuse et son architecture manque sérieusement de caractère.
Malgré tout, la commune se montre dynamique et attractive. Elle dispose d'atouts patrimoniaux, naturels et culturels, d'un savoir-faire agricole et d'outils structurels, tel le port, qu'elle pourra valoriser et préserver conformément aux préconisations du PADDUC.

4.1.3. Chapitre 3 : les zones susceptibles d'être affectées par le PLU

L'analyse de l'état initial de l'environnement et la catégorisation des formes urbaines ont permis de déterminer les enveloppes qui supporteront le développement urbain. Celui-ci se fera soit par densification en comblant des zones non bâties, soit en extension en continuité de l'enveloppe existante.
En parallèle, l'analyse des besoins en logements priorise le développement urbain sur les secteurs du village et de la Marine.

Les besoins en foncier ne paraissent pas importants, mais la consommation d'espaces s'accompagne de destruction d'espèces et d'habitat. Ainsi, les extensions présenteront des incidences sur les espaces boisés, la trame verte et bleue, la zone Natura 2000 marine et éventuellement espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Les conséquences sur le patrimoine naturel et paysager seront relativement faibles, il sera nécessaire de maîtriser l'impact des nouvelles constructions.

Observations du CE :

Ce chapitre n'appelle pas de commentaire de la part du CE.

Chapitre 4 : le projet de PLU

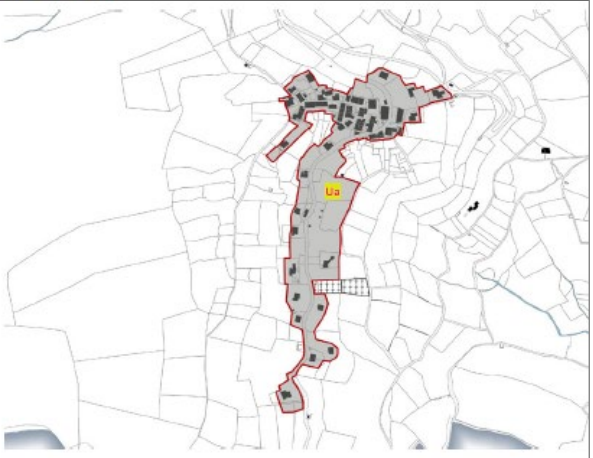
4.1.3.1. Généralités

Dans la partie généralités, le maître d'ouvrage indique que le projet de PLU applique strictement les exigences de la loi Littoral et du PADDUC. Aussi, les possibilités de constructibilité sont limitées aux secteurs caractérisables au sens du PADDUC, à savoir le village et la plaine.

Le classement en zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs susceptibles de disposer des réseaux de viabilisation en capacité suffisante.

La commune de Santa Maria di Poggio définit 5 sous-zones dans la zone U :
- Ua : le village historique de Santa-Maria-Poggio
- Ub : secteur à dominante résidentielle de l'agglomération de plaine
- Uc : secteur mixte de l'agglomération de plaine
- Up : espace portuaire de Taverna
- Ut : résidentiel de loisirs de Vanga di l'Oru

Les zonages proposés et leurs emprises foncières sont les suivants :

SECTEUR	PROJET DE PLU	
VILLAGE	4,8,4 ha (Ua)	
AGGLOMÉRATION	14,24 ha (Ub) 24,35 ha (Uc) 3,05 ha (Ut)	

SECTEUR	PROJET DE PLU	
MARINE DE TAVERNA	3,36 ha (Up)	

➔ La zone U représente 49,8ha.

Le classement en zone agricole a pour objet de valoriser les activités agricoles et à préserver les secteurs de la commune concernés par un intérêt agronomique, écologique ou économique des terres. Les zones agricoles se déclinent en 3 catégories :

- Agricoles (A)
- Espaces stratégiques agricoles (As)
- Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)

La zone agricole couvre 509,13ha.

Enfin, sont classés en zone N, naturelle et forestière, les secteurs de la commune à protéger, en raison de la qualité des sites, d'une exploitation forestière, de leur caractère naturel, de la nécessité de préserver ou restaurer des ressources naturelles et de prévenir les risques de crues. La zone N comprend 5 sous-secteurs :

- Ncim : cimetière communal
- Nt : vocation touristique du terrain de camping
- Nep : station d'épuration
- Np et NPTp : plages naturelle, naturelle fréquentée et urbaine

La zone N représente 470,65ha.

Le zonage identifie également les espaces suivants :

- ERC : espaces remarquables et caractéristiques du littoral
- EPR : les espaces proches du rivage
- EBC : espaces boisés classés
- Le domaine public maritime
- La bande des 100 mètres

Enfin, trois emplacements réservés ont été définis par la commune :

- ER1, pour la réalisation d'un espace de stationnement public au village
- ER2, pour la création d'un cimetière communal en contrebas du village
- ER3, pour la réalisation d'un espace de stationnement public dans l'agglomération de plaine

Synthèse des besoins

Point de justification	Commentaires
Besoins	Fixer la population permanente et favoriser l'installation de nouveaux résidents, de jeunes ménages actifs notamment, ce sur un territoire rural contraint. Accueillir 141 habitants de plus au cours des 10 prochaines années, soit environ 14 habitants par an en moyenne. Composer avec de multiples handicaps : indivision, abandon, vétusté/dégradation du bâti ancien, possibilités limitées d'autofinancement,

	phénomène de la double résidence (« villégiature ») caractéristique des villages insulaires, contraintes topographiques encadrant l'implantation du bâti ou encore l'absence de document d'urbanisme. S'appuyer sur de nombreux atouts pour maintenir son attractivité : cadre de vie de qualité, patrimoine d'exception, potentialités agricoles et touristiques, statut de pôle de proximité et proximité du pôle supérieur de Bastia, desserte numérique. Conforter les activités économiques existantes et améliorer la mixité des fonctions communales. Sectoriser l'agglomération pour traiter au mieux les spécificités par quartier.
Nombre de logements prévus	74 Logements pour les 10 années à venir soit 7 logements/an, dont 64 résidences principales. Privilégier le renforcement avant l'extension. Mobiliser au maximum 7,4ha.
Besoins économiques	Compléter l'offre de commerces et services communaux et dédier une surface d'environ 800m^2 dans l'OAP. Dédier 1ha aux services et équipements dans la zone Up du Port. Au total, 3ha seront mis à disposition pour répondre aux besoins économiques.
Surface constructible	49,85ha de surface constructible globale, dont 49,22ha d'enveloppes existantes et 6,69ha en extension immédiate.
Les choix des extensions	Le PLU délimite des extensions constructibles par rapport aux enveloppes du village de Santa Maria Poggio et de l'agglomération de Vanga di l'Oru : - satisfaire les demandes de la population pour réaliser des projets sur des terrains familiaux - encadrer des zones Up Et Ut - tenir compte des réseaux de viabilisation et d'accès
Compatibilité avec les documents supracommunaux	Maîtriser son territoire en respectant et en intégrant : - le cadre réglementaire (loi Littoral et loi ELAN notamment) - le PADDUC

4.1.3.2. Justification du caractère limité des extensions urbaines au sein des EPR

Le maître d'ouvrage justifie que la limitation des extensions urbaines sur le secteur des EPR par rapport à trois critères :

- **L'importance du projet** par rapport aux caractéristiques physiques :
    - L'agglomération compte 20,76ha de zones constructibles, dont 1,6ha en extension, **soit 7,7% des zones U**

- **L'implantation**, par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération ET par rapport au rivage
    - Les secteurs d'extension sont **situés dans la continuité morphologique du bâti et encadré par l'OAP**
    - Les secteurs d'extension **se situent en 30 et 375 mètres du rivage, majoritairement dans l'enveloppe urbaine**, avec 0,5ha dédiés à la remise en état de l'ancien camping

- **Les caractéristiques et fonctions du bâti**, pour limiter au maximum les impacts sur les constructions existantes et le cadre paysager bâti et encourager la mixité des fonctions :
    - Définir les secteurs d'extension au plus proche des futures constructions
    - Mise en place de dispositions réglementaires adaptées
    - Encadrement d'un secteur par une OAP
    - Ouvrir des espaces à la constructibilité pour répondre aux demandes des habitants (création de résidences principales), de locaux économiques et d'équipements touristiques

Extensions urbaines sur le secteur des EPR

4.1.3.3. Les justifications sur le PADD, les OAP et les pièces réglementaires

a. Justification sur le PADD

Pièce maîtresse du PLU, le PADD a pour but de fixer les orientations d'aménagement du territoire depuis les enjeux identifiés au sein du diagnostic sur les sujets d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleure cohésion d'ensemble de la trame bâtie et conforter le bipole « village – agglomération de plaine »
Orientation n°2 : Maintenir un niveau d'équipement adapté, organiser les déplacements et mobilités
Orientation n°3 : Améliorer la dynamique économique en s'appuyant notamment sur les potentialités locales entre terre et mer
Orientation n°4 : Préserver la qualité de l'environnement et le cadre de vie d'un territoire qui s'étend des versants de Campuloru au littoral

Dans un tableau récapitulatif, le maître d'ouvrage motive les choix retenus pour l'élaboration du PADD, en déclinant les objectifs par orientation et leur justification (ci-après, en bleu, une synthèse réalisée par le CE).

Orientation n°1 :

- *Ouvrir l'urbanisation en s'adaptant aux formes urbaines et aux besoins réels de Santa-Maria-Poggio, avec une réglementation de l'implantation et la volumétrie des futures constructions pour éviter la surconsommation d'espaces.*
- *Encourager la mixité d'habitats (individuel et collectif) et rendre le village accessible au plus grand nombre.*
- *Imposer des principes architecturaux pour éviter toute dérive.*
- *Fixer des habitants sur le territoire en développant des services : stationnement, haut débit.*

Orientation n°2 :

- *Valoriser les voies douces, les connexions intra-urbaines et prendre en compte la future 2x2 voies.*
- *Développer le Port de Taverna au sein d'un projet économique et touristique.*

Orientation n°3 :

- *Ne pas devenir un pôle résidentiel de l'aire bastiaise en développant le tissu économique et de maintenir les activités existantes, notamment au niveau du port.*
- *Soutenir l'activité agricole en maintenant les surfaces exploitées en activité et préservant durablement les terrains aux meilleures potentialités.*
- *Structurer les activités touristiques pour limiter leur impact et diversifier l'offre.*

Orientation n°4 :

- *Préserver le paysage, marqueur de l'identité communale.*
- *Conserver l'identité naturelle et rurale du littoral en maîtrisant la qualité architecturale et paysagère, et restaurer les espaces naturels littoraux dégradés.*
- *Protéger les espaces des risques de dégradation naturelle ou humaine.*
- *Préserver l'ensemble du patrimoine d'intérêt paysager et écologique.*
- *Préserver les ressources en eau et en énergie, et mettre en place une gestion durable des déchets et de l'assainissement des eaux usées.*

b. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

La commune prévoit la création de **74 logements** mobilisant 7,4ha, auquel s'ajouteront 3ha dédiés au **développement des activités économiques**, notamment dans le cadre de l'OAP. Les besoins fonciers sont estimés à 10,4ha d'ici à 10 ans.

Bien que ces besoins ne paraissent pas démesurés au regard de l'évolution des consommations des 10 dernières années, **la commune a fait le choix de ne pas créer de réserve foncière**. Aussi, le PLU ne prévoit pas de zone AU (à urbaniser) et se concentre sur les projets concrets en faveur des résidences principales, pour éviter tout réserve foncière hypothétique.

D'autre part, afin de limiter la consommation foncière dédiée au logement et de prendre en compte les résultats du potentiel de densification, **la commune a choisi de diminuer la superficie moyenne de terrain mobilisable de 1000m² à 700m² pour les constructions nouvelles.**

Avec un potentiel de densification de 1,3ha, les extensions pourront occuper 6,7ha.

c. Cohérence de l'OAP et avec les objectifs du PADD

La commune de Santa Maria Poggio prévoit l'aménagement d'une zone en extension du bâti, dans l'agglomération de Vanga di l'Oru. Le projet est présenté dans une autre pièce du dossier.

Le maître d'ouvrage précise dans cette partie que l'OAP est conforme avec les objectifs du PADD, notamment :

- Orientation n°1 : objectifs 1 et 2
- Orientation n°2 : objectif 1
- Orientation n°4 : objectifs 3 et 4

d. Dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD

Le règlement matérialise les limites des différentes zones sur les documents graphiques et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones, dans le but de réaliser les orientations du PADD.

Les documents graphiques et le règlement sont les parties opposables au tiers.

La structure du règlement est issue du Code de l'Urbanisme, avec des dispositions générales, celles applicables aux différentes zones et les emplacements réservés.
Les parties du règlement relatives à chaque zone est découpée en 3 sous-parties :

- Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 : équipements et réseaux

Le maître d'ouvrage a pris soin de détailler le profil de chaque zone et sous-zone, en précisant leur périmètre, usage, destination, et les orientations et objectifs du PADD qu'ils mettent en œuvre.
Pour le compte de la zone Ua par exemple, le rédacteur précise qu'il s'agit de la forme bâtie traditionnelle, correspondant au village de Santa Maria di Poggio. Il indique que les autorisations d'urbanisme accordées par le règlement répondent aux orientations et objectifs suivant du PADD :

- Dimensionnement d'un projet urbain raisonné correspondant aux besoins et capacité d'accueil
- Conservation de l'identité du bâti traditionnel
- Encadrement des interventions sur le bâti existant
- Diversification du parc de logements
- Sécurisation et amélioration des déplacements

e. Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Le maître d'ouvrage précise que les dispositions spécifiques définies dans la cadre de l'OAP viennent s'ajouter aux règles Uc prévues dans le règlement.

f. Délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Le maître d'ouvrage rappelle la destination des trois secteurs définis dans le PLU (urbaine, agricole et naturelle) précisant une nouvelle fois que la zone U est constituée de 5 sous-zones (Ua, Ub, Uc, Ut, Up), la zone A en 2 (A, As) et la zone N en 5 (Nptp, Np, Ncim, Nt, Nep).

Observations du CE :

Le 4ème chapitre du rapport de présentation expose le projet de PLU.

Le maître d'ouvrage présente un zonage en trois parties :
La zone U, qui porte sur des secteurs déjà urbanisés. Seuls 3 d'entre eux sont classés en zone constructible (village, agglomération du littoral et Marine de Taverna) pour une emprise de 49,8ha.
La zone A, qui regroupe les espaces agricoles, les ESA et les ERPAT à hauteur de 509,13ha.
La zone N, relative aux espaces naturels et forestiers, qui couvre 470ha, et englobe les secteurs urbanisés de piémonts.

Je relève que le zonage ne comprend pas de zone Au, soulignant la volonté de la commune de

ne pas créer de réserve foncière. Le maître d'ouvrage précise être déterminé à favoriser des projets concrets, avec pour priorité la réalisation de résidences principales, prioritairement dans les zones à densifier.

Ce zonage exclut de l'enveloppe urbaine les secteurs du piémont, en les classant en zone N, avec pour conséquence de les rendre inconstructibles. Au regard des enjeux de ces lieux (part importante de la population communale, incohérence des constructions, préservation des espaces naturels et des ensembles paysagers) et l'intérêt personnel des propriétaires, j'estime que cet arbitrage manque de motivation. En effet, le maître d'ouvrage explique trop rapidement, notamment aux pages 155 et 163 du rapport de présentation, que la catégorisation de ces secteurs serait réalisée dans le cadre du SCOT intercommunal.
Cet état de fait risque d'entrainer une forte incompréhension du public, puisque les propriétaires seront forcément lésés pendant les délais d'élaboration du SCOT et ne disposeront pas de visibilité pour la réalisation de projets personnels. Une explication plus détaillée de l'opportunité de ce choix, accompagnée des références relatives à la loi Littoral et au PADDUC, auraient avantageusement complété le dossier.

Je constate également que plus de 95% du territoire est classé en zones agricoles et naturelles. Cela converge d'ailleurs avec l'observation du plan général de la commune où dominent les couleurs blanche et jaune.
Une réelle volonté de soutenir l'agriculture et la biodiversité ressort de ce document, mais le quota d'ESA n'est pas atteint dans cette version du projet. Aussi, des corrections devront être apportées et des motivations des arbitrages sur le classement sont attendues.
Dans un tableau de synthèse des besoins, le maître d'ouvrage rappelle les points clés de son projet.
La commune ambitionne de maintenir son niveau d'accroissement de population, avec 141 habitants d'ici à 10 ans, suivant ainsi la tendance des années précédentes.

L'extension des zones urbanisées sont limitées à 6ha, dont 3ha pour les services et activités commerciales, que la commune souhaite développer. En toute logique, un hectare est dédié à l'arrière-port, afin de favoriser l'accueil de la clientèle issue de la plaisance.
Les objectifs fixés me semblent rationnels et adaptés à une commune de ce type.

Dans la partie justification, la commune développe une argumentation bien étayée pour expliquer les 1,6ha d'extension des zones constructibles prévues dans les EPR.
Les arbitrages relatifs à l'élaboration des pièces du dossier et prouvant la compatibilité avec le PADD sont également bien explicités et récapitulés dans un tableau de synthèse.
Un effort de présentation a été réalisé, mais il aurait été appréciable de disposer d'un document plus allégé afin de faciliter sa lecture et sa compréhension.

Les objectifs chiffrés sont redondants avec d'autres parties du document.
Il est cependant intéressant d'apprendre que la commune préconise de mobiliser 700m² de terrain pour une construction, contre les 1000m² tacitement établis. En revanche, le maître d'ouvrage ne précise pas dans quelle mesure elle pourra se traduire concrètement.

Le rédacteur prend soin de démontrer que l'OAP est bien compatible avec le PADD. Après

comparaison entre les éléments avancés dans les deux pièces du dossier, je suis d'accord avec cette démonstration.

Le maître d'ouvrage explicite le processus d'élaboration du règlement, précisant qu'il poursuit l'objectif de traduire les orientations du PADD. Je note qu'un soin particulier a été réalisé sur cette partie, avec une explication bien détaillée pour justifier la rédaction de chaque article du règlement.
En dehors des quelques défauts soulevés par les PPA (ex : formulation des paragraphes introductifs, pas de secteur spécifique en zone A), je n'ai pas trouvé d'élément invalidant cette pièce du dossier. Mon seul commentaire portera sur les zones urbaines car, avec la disparition des COS, il n'y a pas de limite en terme de possibilité de construction (en dehors des retraits obligatoires). Aussi, il aurait été pertinent d'adapter les prescriptions du règlement de l'OAP qui prévoit de protéger les habitats et corridors écologiques, en imposant une quantité d'espaces verts dédiés pour chaque parcelle.
Pour autant, je considère le règlement bien construit et je l'estime conforme au PADD.

En l'état, l'examen du dossier soumis à l'avis du public montre un projet qui souffre d'imperfections et parfois d'incohérences avec le PADD, certaines ayant d'ailleurs été soulignées par les PPA, notamment la délimitation de la zone urbaine et la consommation d'espaces en ESA pour de l'extension urbaine.
Je rajouterai également la justification trop sommaire du classement en zone N des secteurs urbanisés en piémont.
Sur la forme, le dossier est extrêmement dense et les informations redondantes.

Néanmoins, je note une volonté de la commune de reprendre la main sur le développement de son territoire. Le projet de PLU sanctuarise plusieurs hectares en ESA, plus qu'il n'en consomme. Je relève également que la morphologie du territoire exclut, de fait, une grande partie des terres du classement ESA puisque plus du tiers de la commune supporte des pentes supérieures à 15%.
La préservation environnementale est également au cœur du projet, puisqu'elle définit l'identité communale, avec par exemple une importante superficie en zone N, la protection des secteurs à enjeux pour la faune et flore et la volonté de maîtriser et de rendre cohérente l'urbanisation.
La commune marque également sa détermination à se développer, sur le plan démographique (nouveaux résidents, logements adaptés, cadre de vie agréable) et sur le plan touristique et économique (développement de l'arrière-port, création de services, commerces, et mise en valeur du territoire par un tourisme vert).

4.1.4. Chapitre 5 : les incidences et impacts de la mise en œuvre du projet de PLU

4.1.4.1. Consommation d'espaces engendrée par le projet

Les zones urbaines représentent 49,8ha, dont 49,22ha d'enveloppes existantes.
Les zones Ut et Up n'ont pas vocation à recevoir de nouveaux logements.
On note qu'il n'existe pas de réserve foncière hypothétique ni de zone à urbaniser, le choix étant de mobiliser en priorité le foncier densifiable et mutable.

➔ Les zones U représentent 4,8% du territoire, contre 95,2% pour les zones A et N.

4.1.4.2. Incidence sur l'environnement

a. Milieu physique : réseau hydrique, eaux souterraines et eaux de baignade

Les enjeux concernent la préservation des qualité écologiques et physico-chimiques des eaux et la préservation des caractéristiques naturelles (débit, naturalité du lit...) des cours d'eau. Les efforts en matière de gestion des eaux usées de ces dernières années limitent fortement les risques de pollution anthropique des cours d'eau, le risque principal étant la station d'épuration de Taverna.
La commune est traversée par cinq ruisseaux, qui se situent essentiellement en zones A et N.
Seulement une petite partie, deux d'entre eux, passent par la zone Urbanisée et sont donc plus exposés à risque de pollution. Les ruisseaux situés en zone A sont soumis à un risque de pollution lié aux effluents des activités agricoles.

➔ La mise en œuvre du plan n'aura pas d'impact sur le réseau hydrique.

Les eaux souterraines sont essentiellement impactées par les activités agricoles, en cas d'utilisation de produits phytosanitaires qui peuvent pénétrer les sols. Les eaux de ruissellement n'ont d'ailleurs pas la possibilité de s'infiltrer au niveau des zones imperméabilisées.

➔ La ressource souterraine ne sera pas impactée de manière significative par le PLU.

La commune compte des plages urbaine, naturelle fréquentée et naturelle. La définition précise que la vocation des plages instaure des règles de protection. Ainsi, seulement 740m de côte seront les plus exposées, sur les 2km de plage que compte Santa Maria Poggio.

➔ La mise en œuvre du projet ne sera pas vectrice d'incidences significatives sur la qualité de l'eau de baignade.

b. Sur les zonages ZNIEFF et Pélagos

Les ZNIEFF les plus proches sont hors des limites territoriales de la commune.

➔ Pas d'impact sur les ZNIEFF.

La commune ne fait pas partie du Sanctuaire Pélagos. Pour autant, les éventuels impacts sont essentiellement liés aux rejets en mer (effluents agricoles et anthropiques, eaux pluviales).

➔ Pas d'impact sur le sanctuaire Pélagos compte tenu des efforts réalisés en matière de gestion des eaux usées.

c. Sur les zonages : espaces de la loi Littoral

Il s'agit des zonages ERC et EPR. Les ERC sont intégralement situés en zone N ou A, et représentent 68,9ha. Les EPR de l'agglomération de Vanga di l'Oru accueillent l'OAP, pour une superficie de 1,6ha et essentiellement couverts d'espaces verts.

➔ Au regard des superficies concernées et des situations de ces espaces, les incidences sont très limitées.

d. Sur les zonages : trame verte et bleue, réservoirs de biodiversité & corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité sont essentiellement situés en zone N. Le maître d'ouvrage rappelle que les délimitations autour de l'agglomération de Vanga di l'Oru sont constituées de boisements. La réalisation des extensions de Vanga di l'Oru aura donc nécessairement un impact sur les réservoirs de biodiversité. La plage urbaine subit déjà les nuisances du port, qui seront régulées avec le PLU.

➔ Les incidences seront faibles à modérées sur les cœurs de diversité.

Les corridors écologiques sont très majoritairement classés en N ou A. Les parties les plus exposées se situent à proximité de Vanga di l'Oru, en raison de son secteur urbanisé et de l'OAP. Le règlement prévoit des préconisations pour en limiter les impacts.
Les extensions se situent dans des zones subissant déjà des contraintes.

➔ La mise en œuvre du PLU ne compromet pas le fonctionnement écologique local.

e. Sur les espaces NATURA 2000

La zone concernée est le grand herbier de la côte orientale, subissant les impacts depuis la terre. Il peut s'agir de la fréquentation des plages et activités balnéaires, l'augmentation des effluents de la station d'épuration et de la pollution produite par les activités agricoles.
Le classement des plages, l'augmentation maîtrisée de la population et enfin les zonages ESA et les méthodes de production écologiques sont des facteurs limitant les impacts sur le milieu naturel.

➔ Les impacts du projet sur les habitats et les espèces au sein de la zone Natura 2000 sont nuls voir très faibles.

f. Incidence sur risques et nuisances : incendie, inondation, submersion marine & érosion côtière, amiante environnementale et transport des matières dangereuses

Le projet de PLU prévoit une zone d'extension urbaine très limitée et rattachée à une zone bâtie existante, disposant d'infrastructures de protection incendie. De plus, le règlement prévoit la mise en œuvre des mesures de protection préconisées par la préfecture.

➔ Le risque incendie ne sera pas ou peu augmenté par le projet.

La commune est couverte par un PPRi, ainsi aucune constructibilité n'est autorisée par le PLU dans les zones d'aléas forts. L'impact sera donc limité à l'imperméabilisation des sols des nouvelles constructions.

➔ Le projet de PLU n'impactera pas ou peu le risque inondation.

Les zones de submersion sont situées au Nord de la commune, sur des terres en zone naturelle et au Sud, sur l'emprise du port.

➔ Le projet de PLU n'impactera pas ou peu le risque de submersion.

Les parties constructibles ajoutées par le projet se situent dans une zone d'aléas faibles du risque amiante.

➔ Le projet de PLU limite l'exposition au risque, qu'il conviendra toutefois de prendre en compte lors de la réalisation de constructions.

Les extensions d'urbanisme de l'agglomération de plaine se situent à proximité de la route. La problématique du transport des matières dangereuses par la route ne sera pas modifiée.

➔ La modification des espaces exposés est assez faible et ne modifiera pas le risque.

g. Incidences sur le paysage

Les zones constructibles privilégient une concentration du bâti sur les formes existantes afin de limiter le mitage. Les extensions les plus importantes, y compris l'OAP, sont situées dans le secteur de Vanga di l'Oru. Il s'agit donc de zones déjà anthropisées et visibles depuis les reliefs. L'OAP prévoit d'importants espaces verts pour améliorer son intégration paysagère.

➔ L'incidence du projet sur le paysage est faible et limitée à Vanga di l'Oru.

h. Impact sur le milieu humain : urbanisation et formes urbaines, démographie et économie, déplacements et stationnements, alimentation en eau potable, traitement des eaux usées, énergie et déchets

Le projet prévoit essentiellement des zones en densification et des extensions en continuité avec le bâti existant.

➔ Ce projet pose les bases d'une urbanisation maîtrisée.

Sur le plan de la démographie, la commune prévoit d'accueillir 141 supplémentaires d'ici à 10 ans.

➔ Il s'agit d'une perspective raisonnable, avec un impact positif sur la commune.

Le PLU prévoit de s'appuyer sur les atouts du territoire pour se développer sur le plan économique. Plusieurs secteurs sont concernés (activités touristiques classiques, tourisme vert et culturel, logement, hébergement, agriculture) qu'il s'agisse d'activités existantes ou en projet. Les espaces constructibles n'empiètent que très peu sur les zones à potentialité agricole et leur extension ne nécessite pas de dépense publique supplémentaire.

➔ L'élaboration du PLU permettra d'établir une réelle stratégie de développement économique durable.

L'augmentation de la population prévue par le projet de PLU n'aura pas d'impact notable sur le trafic. Les zones à construire sont déjà accessibles par des routes carrossables et devront intégrer des zones de parking. Le PLU prévoit des espaces de stationnement.

➔ Le PLU n'impactera pas les déplacements et améliorera la situation sur le volet du stationnement.

Le captage d'eau situé sur la commune de Santa Maria Poggio se trouve dans une zone classée N et est protégé par des périmètres de protection rapprochés et immédiats.

➔ Les zones urbaines du projet sont très éloignées du captage. Le PLU n'aura donc pas d'incidence sur la qualité des eaux.

L'augmentation de la population entrainera une surconsommation en eau de 8500m3 par an pour l'agglomération et de 1000m3 par an pour le village. L'alimentation de l'agglomération est assurée par le syndicat intercommunal, dont les débits proposés couvrent les besoins.
Pour le village, les besoins supplémentaires entraineront un dépassement des prélèvements autorisés, nécessitant une remontée de l'eau depuis la plaine.

➔ La mise en œuvre du projet aura un impact limité sur la ressource en eau. Il nécessite en effet l'apport d'eau au village depuis le réseau de la plaine.

La capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration est de 15 200EH. La charge entrante actuelle est de 7 238 EH ce qui laisse une marge de manœuvre importante pour traiter les effluents produits par les 141 personnes supplémentaires.

➔ Le projet n'aura pas de conséquence sur le traitement des eaux.

La commune ne projette aucun développement en matière d'énergies renouvelables.

➔ Aucun impact sur l'énergie.

L'augmentation de la population entraînera de fait une augmentation de la production de déchets. L'enjeux réside essentiellement au bon dimensionnement des équipements de collecte et à leur accès.

➔ L'incidence du projet sur la gestion des déchets est faible.

Observations du CE :

Le rédacteur précise que le projet n'aura pas d'impact sur :
- le réseau hydrique, la ressource en eau souterraine et la qualité des eaux de baignade
- les ZNIEFF et le sanctuaire Pélagos
- les corridors écologiques
- les risques : incendie, inondation, submersion, amiante et transport des matières dangereuses
- la qualité, la ressource et le traitement des eaux domestiques
- l'énergie
- les déplacements et le stationnement

Il estime que le projet aura un impact limité ou faible sur :
- la consommation d'espaces ERC
- les cœurs de biodiversité
- le paysage
- la gestion des déchets

Enfin, il considère que le projet permettra de maîtriser l'urbanisation et les développements

démographique et économique de la commune.

Le maître d'ouvrage brosse le portrait d'un projet à l'impact quasi inexistant dans le domaine environnemental et présentant exclusivement des avantages pour le développement communal.
Si, dans une grande généralité, le sérieux des études et l'argumentation proposée me font rejoindre cet avis, j'émets toutefois quelques réserves pour des cas particuliers.
Tout d'abord, tel que le souligne la MRAE, certaines parcelles impactent des corridors écologiques.

Ensuite, la mise en œuvre du schéma d'alimentation en eau manque de précision. En effet, la majorité des apports est assurée par un service intercommunal. Il aurait été appréciable de disposer de plus d'informations sur le fonctionnement de l'exploitant et d'avoir la garantie de sa part de recevoir de l'eau en quantité suffisante, notamment l'été.
À propos de l'énergie, une évaluation des besoins supplémentaires comparée à la consommation actuelle aurait permis de mesurer concrètement l'impact du projet.

Enfin, la gestion des déchets est également traitée trop rapidement. Les compétences collectes et traitement ont certes été transférées, mais la commune reste maîtresse de l'aménagement de son territoire. Je note qu'elle ne définit pas les modalités d'installation des points de collectes des déchets.

4.1.5. Chapitre 6 : les mesures pour éviter, réduire et compenser

Le maître d'ouvrage est tenu de mettre en œuvre des mesures d'évitement ou de suppression, de réduction et de compensation des incidences négatives du projet sur le milieu naturel.

Les différentes mesures sont présentées dans des tableaux récapitulatifs et classées par thématique. Pour chaque catégorie d'impact, le maître d'ouvrage récapitule :
- Les incidences potentielles
- Les secteurs concernés
- Le type de mesure (E, R, C) prévu dans chaque partie du document, à savoir le PADD, le zonage, l'OAP et le règlement

Les thématiques bénéficiant de mesure E, R, ou C sont les suivantes :
- La préservation des masses d'eau superficielles
- Le maintien de la qualité des eaux de loisirs
- Le maintien des fonctionnalités écologiques
- La protection de la zone Natura 2000 et du milieu marin
- La prise en compte des risques et nuisances
- La gestion de la ressource en eau
- La gestion des eaux
- L'économie d'énergie et la réduction des déchets
- Le paysage urbain
- Le paysage naturel et rural

Observations du CE :

Des tableaux récapitulatifs (au nombre de 10) permettent d'identifier aisément les mesures mises en œuvre et leur situation dans les différents documents qui composent le dossier.
Les mesures me paraissent avoir été étudiées dans le détail et semblent adaptées pour compenser les impacts du projet sur les différents milieux.
Néanmoins je relève que la question des déchets est traitée trop rapidement, car réduite simplement à une interdiction de dépôt. L'aménagement de zones de collectes aurait été pertinent.
Je souligne que la commune prévoit de réduire sa consommation en eau, mais aucune action n'est envisagée en direction du fournisseur pour garantir l'apport d'eau en quantité suffisante.

4.1.6. Chapitre 7 : les indicateurs de suivi des effets envisagés

Comme le prévoit la réglementation, le maître d'ouvrage est tenu de procéder à une évaluation de son document d'urbanisme. Les critères sont définis dans le rapport de présentation.
Les critères de suivi sont détaillés dans le tableau ci-après.

Thème	Enjeu suivi	Indicateur	Qui ?	Délai
Urbain	Évolution de l'urbanisation	Nombre de permis de construire accordés	Commune de Santa-Maria-Poggio	**État zéro :** A l'approbation du document d'urbanisme **Action :** Bilan annuel des autorisations d'urbanisme accordées
Gestion des eaux	Productivité de la ressource	Quantification du volume d'eau potable distribué	Commune de Santa-Maria-Poggio Syndicat intercommunal de la Casinca à Moriani	**État zéro :** Production d'eau tout juste suffisante côté village (captage de Cotone), complété via réseau de transfert de la plaine **Action :** Bilan annuel de la production de la ressource communale, avec si possible un détail mensuel, et analyse de la dépendance vis à vis du réseau de la plaine
	Pollution par les eaux usées domestiques	Analyse de la qualité des eaux rejetées	Communauté de communes de la Costa Verde	**État zéro :** Qualité des effluents rejetés l'année de l'approbation du document d'urbanisme **Action :** Bilan annuel des rendements épuratoires de la station d'épuration Bilan de contrôle des installations en assainissement individuel tous les 2 ans
	Ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols	Compensation de l'artificialisation des sols	Commune de Santa-Maria-Poggio	**État zéro :** Identification des bassins de rétention des eaux pluviales et réseau d'eau pluviale existants l'année de l'approbation du document d'urbanisme **Action :** Vérification annuelle de la prise en compte dans les projets de mesures compensatoires visant à limiter l'imperméabilisation des sols
Préservation de la ressource en eau	Qualité des eaux	Analyse de la qualité de l'eau de consommation distribuée à la population	Agence Régionale de la Santé Commune de Santa-Maria-Poggio Syndicat intercommunal de la Casinca à Moriani	**État zéro :** Conformité bactériologique et physico-chimique. Respect des références de qualité **Action :** Tous les deux à trois mois
		Analyse et suivi de la qualité des eaux de baignade en mer	Agence Régionale de la Santé	**État zéro :** qualité excellente **Action :** Analyse mensuelle en période de fréquentation estivale et bilan annuel
	Protection de la ressource	Mise en œuvre, entretien ou réhabilitation des ouvrages de protection des captages.	Syndicat intercommunal de la Casinca à Moriani CCCV	**État zéro :** Pas de périmètres de protection sur l'ensemble des captages **Action :** Bilan annuel de la procédure admnistrative
Biodiversité et patrimoine naturel	Préservation de la zone NATURA 2000 limitrophe et du Sanctuaire Pelagos	Suivi et participation de la commune	Commune de Santa-Maria-Poggio	**État zéro :** bon état de conservation **Action :** bilan d'état tous les 5 ans

Observations du CE :

Le tableau récapitulatif permet de s'informer rapidement sur les indicateurs de suivi et leurs critères d'évaluation.
Je regrette qu'il n'y ait pas plus d'indicateurs dans le domaine de la biodiversité et du patrimoine naturel, comme un suivi de l'état de la TVB. En effet, les deux enjeux désignés sont la zone Natura 2000 et le sanctuaire Pelagos, qui relève du maritime et ne subissent que très peu d'impact de la part du projet.
La plupart des critères de suivi sont facilement mesurables par les services communaux (ex : nombre de permis de construire et résultats d'analyses des eaux).
En revanche, d'autres critères (imperméabilisation des sols, biodiversité) semblent reposer sur une approche qualitative. La définition de critères plus concrets ou d'une méthodologie d'estimation quantitative m'aurait parue plus adaptée.

4.1.7. Chapitre 8 : Résumé non technique et description de l'évaluation environnementale

Le maître d'ouvrage clôture le rapport de présentation avec un résumé non technique. Il s'agit d'une partie qui synthétise les principales caractéristiques du projet du PLU et sans aborder les aspects plus techniques qui ont permis d'établir le document. Il précise également les étapes de réalisation de l'évaluation environnementale. Il souligne le caractère itératif de la démarche, précisant que le document est le fruit des échanges avec les partenaires publics associés et la population.

Observations du CE :

Le lecteur peut donc s'informer rapidement des enjeux, du contenu du projet et de son incidence sur l'environnement et des mesures de compensation prévues dans le dossier.
Le principe itératif mis en avant par le maître d'ouvrage est une preuve de transparence dans d'élaboration du document.

4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD

Le PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Il définit des orientations d'aménagement et de développement en matière d'équipements publics, de logements, de transports, d'urbanisme et de protection des paysages, d'espaces naturels et agricoles. Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4.2.1. Les orientations et les actions du PADD

Le diagnostic a permis de réaliser un profil territorial, identifiant les atouts dont dispose la commune de Santa Maria Poggio pour se développer, tout en s'adaptant à ses contraintes et en préservant au mieux son environnement.

Ainsi, les choix retenus par la Municipalité pour son projet s'articulent des axes suivants :

- **Maîtriser l'urbanisation**, planifier l'aménagement de l'espace et mieux utiliser le foncier potentiellement constructible, en fonction des besoins estimés. Développer des formes urbaines cohérentes et conforter le village et le piémont
- **Offrir aux habitants un cadre de vie de qualité** et un niveau d'équipement adapté, en intégrant les services proposés à l'échelle intercommunale
- **Développer le tissu économique**, en s'appuyant sur les potentialités d'un territoire à la fois rural et tourné vers la mer
- **Prendre en considération les grands projets régionaux** en matière de déplacement (route 2x2 voies et chemin de fer) et encourager une mobilité plus respectueuse de l'environnement
- **Préserver la biodiversité,** le patrimoine naturel et paysager et prévenir les risques naturels et sanitaires connus

Le maître d'ouvrage a défini les 4 orientations suivantes :

Orientation n°1 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleur cohésion d'ensemble de la trame bâtie et conforter le bipole « village – agglomération de plaine »
Orientation n°2 : Maintenir un niveau d'équipement adapté, organiser les déplacements et mobilités
Orientation n°3 : Améliorer la dynamique économique en s'appuyant notamment sur les potentialités locales entre terre et mer
Orientation n°4 : Préserver la qualité de l'environnement et le cadre de vie d'un territoire qui s'étend des versants de Campuloru au littoral

Chacune de ces orientations se décline en objectifs et actions à mettre en œuvre. Ci-après un résumé de chacune d'entre elles, réalisé par le CE :

Actions de l'orientation n°1, objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation en s'appuyant sur l'existant et en structurant le tissu bâti pour une meilleure cohésion d'ensemble :

- Dimensionner un projet de développement urbain raisonné, adapté aux besoins et capacité d'accueil de la commune
- Refuser les réserves foncières et privilégier la prise en compte de projets concrets
- Favoriser la densification et la requalification d'espaces au sein de la trame urbaine de Vanga Di l'Oro. Justifier les extensions urbaines pour éviter un étalement anarchique des constructions nouvelles. Privilégier l'urbanisation en profondeur ou concentrique et non le long de la RT10
- Conserver les silhouettes denses voire compactes et étagées des villages, et encourager le renforcement et renouvellement urbain
- Définir les limites du « front d'urbanisation »
- Encadrer les interventions sur bâti existant en dehors du village et de l'agglomération

Actions de l'orientation n°1, objectif 2 : Poursuivre la diversification du parc de logements pour répondre à la demande actuelle et future ainsi qu'au maintien de la mixité sociale :

- Poursuivre la diversification du parc de logements : promouvoir d'autres formats que l'individuel (ex : collectif), adapter l'offre de logements à l'évolution de la composition des ménages, développer les logements sociaux

- Éviter une sectorisation du bâti

Actions de l'orientation n°1, objectif 3 : Préserver la qualité des paysages urbains et développer des espaces d'animation :

- Conserver la silhouette et l'identité du bâti traditionnel du village
- Conserver des espaces verts contribuant à la qualité du cadre de vie et à l'insertion paysagère du bâti
- Développer les espaces de vie publics au sein de l'agglomération : intégrer des lieux de vie publics dans les nouveaux ensembles immobiliers, aménager raisonnablement les lieux de vie partagés

Actions de l'orientation n°1, objectif 4 : Maintenir un niveau d'équipements répondant aux besoins et à la qualité de vie de la population :

- Sécuriser et améliorer les déplacements et le stationnement : aménager les voies carrossables, requalifier la traversée du bourg en boulevard urbain, augmenter les capacités de stationnement
- Assurer la faisabilité des projets régionaux en matière de desserte numérique
- Renforcer les équipements et services portuaires
- Développer des équipements sportifs

Actions de l'orientation n°2, objectif 1 : Améliorer la desserte du territoire et intégrer les futurs projets de mobilité en Plaine Orientale :

- Améliorer les déplacements à l'échelle de la microrégion de la Plaine orientale : voie douce intercommunale, projet de 2x2 voies, tracé de la future voie ferrée
- Développer l'espace portuaire de Taverna : développer et réorganiser les équipements, extension des aires de carénage et de stockage des bateaux, développer le stationnement portuaire

Actions de l'orientation n°3, objectif 1 : Étoffer le tissu économique local, conforter l'offre en commerces et services :

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines : favoriser le développement des activités économiques, relancer le café du village sous maîtrise communale, consolider les espaces économiques le long des axes routiers
- Développer l'espace portuaire de Taverna : extension de l'espace de stockage

Actions de l'orientation n°3, objectif 2 : Maintenir l'agriculture, une composante majeure du paysage économique communal et de la Plaine Orientale, et préserver le potentiel productif :

- Préserver le potentiel productif : maintien des terres en ESA et ERPAT
- Soutenir les exploitations existantes et permettre l'installation de nouveaux exploitants : protection des surfaces exploitées, identifier et conserver les espaces à enjeux pour la sylviculture, maîtriser les constructions dans les espaces agricoles, promouvoir une agriculture éco-responsable et raisonnée

Actions de l'orientation n°3, objectif 3 : Diversifier l'offre d'accueil et les activités touristiques entre montagne et mer :

- Étoffer l'offre en hébergements marchands : encadrer le développement des structures touristiques, diversifier l'offre d'accueil avec une mixité de tailles des établissements
- Développer le panel d'activités : sports et loisirs coté terre (randonnée, voie douce) tourisme culturel, réorganiser le port de Taverna

Actions de l'orientation n°4, objectif 1 : Prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques naturels identifiés sur le territoire, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus :

- Prise en compte des risques liés aux feux de forêt : appliquer le PPFENI, contenir le bâti dans des zones protégées du feu, entretenir les zones d'interface, élaborer le PCS
- Prévenir le risque inondation : intégration du PPRi (inconstructibilité des zones exposées)

Actions de l'orientation n°4, objectif 2 : Préserver le caractère littoral de la façade communale :

- Limiter l'urbanisation au port et à Vanga di l'Oru
- Fixer des limites d'urbanisation pour préserver les entités naturelles
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Délimiter les ERC et EPR
- Interdire l'urbanisation dans la bande des 100m et maintenir les chemins piétons littoraux

Actions de l'orientation n°4, objectif 3 : Préserver et valoriser les composantes paysagères qui font notamment l'identité du territoire.

- Préserver la qualité paysagère des espaces naturels, des dunaires, des ripisylves et embouchures
- Préserver les crêtes de Campoloru
- Préserver les bâtis hauts
- Conserver les coupures vertes
- Protéger et valoriser les points de vue
- Préverser et favoriser la remise en culture des jardins en terrasses
- Maintenir l'identité rurale du piémont et de la plaine
- Maintenir la silhouette du village
- Maîtriser l'urbanisation en piémont et en plaine
- Encadrer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Actions de l'orientation n°4, objectif 4 : Préserver les milieux naturels et continuités écologiques :

- Préserver les espaces de la trame verte et bleue : réservoirs et corridors écologiques (cours d'eau et ensembles forestiers)
- Préserver le milieu naturel des pressions liées à l'urbanisation et aux espaces agricoles, définir des limites entres les différents espaces, préserver les éléments naturels en général (boisements, haies, arbres, ripisylves)
- Encadrer la fréquentation humaine : maîtrise des déplacements et du stationnement sur les plages et arrières plages

Actions de l'orientation n°4, objectif 5 : Gérer durablement les ressources :

- Protéger et restaurer les ressources en eau (identifier les périmètres de protection, définir un projet adapté)
- Continuer le développement du réseau d'assainissement
- Soutenir le système de gestion intercommunal des déchets
- Lutter contre les décharges sauvages
- Réaliser des économies d'énergie : densification des zones urbaines, développer les EnR, réduire les émissions de GES
- Construire des logements HPE

4.2.2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

La commune précise les données de base de l'analyse démographique :

- Population : 767 habitants, 117 de plus en 10 ans
- Scénario démographique : + 141 habitants au cours des 10 années à venir
- Estimation des besoins en logements : 74 logements, dont 64 résidences principales
- Surface à ouvrir à la constructibilité :
    - Logements : 7,4ha
    - Autres locaux et équipements : 3ha (1ha pour les équipements portuaire, 800m² de locaux commerciaux de l'OAP, 1ha pour le secteur d'activités économiques et industrielles)
- Potentiel de renforcement urbain : 1,3ha sont mobilisables immédiatement.
- Surface à ouvrir après déduction du renforcement urbain : 8,7ha

Afin de réduire la surface maximale à mobiliser et optimiser la consommation d'espaces, la commune propose d'abaisser de 1000m² à 700m² la taille des parcelles accueillant les nouveaux logements. L'économie d'espaces générée est de l'ordre de 2ha.

- La surface à ouvrir à l'urbanisation, après déduction du renforcement urbain, peut être réduire à 6,7ha.

Dans le but de favoriser le renforcement urbain par densification, le règlement permettra plusieurs constructions sur une même parcelle, pour atteindre les objectifs de densité suivants :

- Village : 10 constructions / ha
- Agglomération : 20 constructions / ha
- Espaces urbanisés : 10 à 15 constructions / ha

Ces objectifs ne concernent pas les zones urbanisées à destination économique.

Enfin, la commune souhaite encadrer les extensions urbaines mobilisant des surfaces notables par des OAP et réduire autant que possible les surfaces artificialisées.

Les OAP sont des projets de réflexion d'aménagement globalisé, qui permettent une optimisation et une cohérence du tissu urbain. L'OAP de Vanga di l'Oru devra structurer son aménagement et laisser au moins 30% de surfaces paysagères et non artificialisées.

Observations du CE :

Les orientations retenues dans le PADD soulignent la volonté de Santa Maria Poggio d'œuvrer pour le bien-être de ses administrés et leur proposer un cadre de vie agréable.
La commune a ainsi défini près de 50 actions à mettre en œuvre et s'engage à travers elles à :

- Maîtriser son développement urbain, en limitant l'artificialisation et mettant en œuvre des OAP, et son accroissement démographique, en accueillant 141 habitants supplémentaires d'ici à 10 ans
- Préserver et mettre en valeur son patrimoine historique, son environnement et son agriculture
- Développer une économie locale autour de l'agriculture, des activités portuaires et du tourisme vert
- Proposer des services, équipements et logements permettant de fixer une population résidante à l'année
- Soutenir la réalisation de projet régionaux

Les orientations du PADD me semblent bien être de nature à maintenir un équilibre entre développement des activités humaines et préservation de l'environnement.

Le projet de PLU est en mesure de remplir les objectifs du PADD.

4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

4.3.1. Présentation du projet

a. Localisation et intérêt du projet

Vanga di l'Oru est l'agglomération principale de Santa Maria Poggio. Elle se situe en bord de mer et est concernée par des Espaces Proches du Rivage qui exigent une maîtrise particulièrement stricte de l'urbanisation. Mais cette zone est également le cœur de la vie socio-économique de la commune et appelle nécessairement à être développée.
Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de locaux commerciaux, d'habitats, de stationnements et d'un réseau de voirie interne sur un terrain en friche, situé au bord de la RT10 et d'une superficie d'environ 1ha.

b. Les parties bâties

Dans un souci de mixité de fonctions, le projet prévoit :

- de l'habitat individuel : 5 lots d'environ 3800m² avec pour obligation d'être couverts à hauteur de 50% de jardins
- de l'habitat collectif et des locaux commerciaux sur une superficie de 800m²

c. La desserte du projet

L'entrée du projet se fera depuis la RT10 et empruntera une voie carrossable desservant une habitation existante, ce qui évite de créer un accès supplémentaire sur la route territoriale.
Le site disposera d'une voirie interne sous forme d'une boucle et aux dimensions adaptées à la circulation de véhicules publics d'intervention (secours, incendie, collecte des déchets).
Une voie verte sera également créée pour connecter la zone au front de mer.

Deux aires de stationnement seront prévues. L'une d'entre elles sera dédiée aux commerces et logements collectifs, d'une superficie de 555m² et d'une capacité de 20 places. L'autre aura une superficie de 430m² et se situera à proximité de la zone de logements individuels. Enfin, ces derniers seront obligatoirement équipés de deux places de stationnement dans les emprises privées.

d. Parties non artificialisées

Afin de favoriser l'intégration du projet dans le paysage, 50% de l'emprise ne sera pas artificialisée. Ainsi, pour limiter les impacts sonores et visuels, une ceinture végétale et une zone tampon de 1650m² sera aménagée. Des jardins privatifs devront agrémenter les logements individuels. Enfin, une parcelle de 630m² accueillera un petit parc ouvert au public.

e. Prise en compte de l'espace naturel

La zone concernée par l'OAP n'est pas concernée par une obligation règlementaire de protection naturelle, n'est pas identifiée tel un réservoir de biodiversité et ne joue pas un rôle de corridor écologique. L'aménagement de l'OAP n'a aucun impact sur la TVB de l'agglomération de Vanga di l'Oru.

La parcelle concernée est enclavée dans l'agglomération de Vanga di l'Oru. Elle est bordée à lOouest par la RT10, au Nord et à l'Est par une urbanisation dense et au Sud par des habitations. Les espèces animales ne disposent donc pas d'un lieu favorable à leur développement (déplacement, alimentation, reproduction, nidification, …).
Ce terrain est recouvert d'arbres et d'un maquis haut et dense, constitué des essences méditerranéennes classiques (arbousier, lentisque, bruyère, myrte, chêne liège, ronce, ciste, lavande, chèvrefeuille, …).

La diversité animale est essentiellement constituée d'espèces d'oiseaux (grives, merles, rouges gorges, mésanges, geais, hiboux, fauvettes). La tortue d'Hermann n'a pas été confirmée.

Afin de protéger les zones de vie de ces espèces, plusieurs mesures seront mises en œuvre :
- Maintien d'espaces naturels (minimum 50%)
- Clôtures perméables pour éviter de couper les éventuels échanges écologiques
- Défrichement en dehors des périodes de nidification et de reproduction
- Débroussaillement en deux étapes afin de s'assurer de l'absence de tortue d'Hermann

4.3.2. Dispositions réglementaires

a. Généralités

L'emprise du projet est intégrée à la zone Uc de l'agglomération de Vanga di L'Oru.
Le projet vise à augmenter l'offre de commerces et de logements en complétant la continuité morphologique du secteur.

b. Parties bâties : Volumétrie

L'emprise au sol des construction est limitée à 25% de la surface totale pour les logements individuels et à 40% pour les logements collectifs et commerces.
La hauteur est limitée est à 7 mètres pour l'habitat individuel et 9 mètres pour le collectif.
Sur le plan architectural, les formats de construction sont peu contraints, sous réserve de ne pas mettre en œuvre de volumes complexes et de s'insérer harmonieusement dans la trame urbaine existante. Des servitudes relatives à l'isolation sonore, en raison de la proximité de la RT10 s'appliquent, notamment aux menuiseries.
Un retrait de 40 m par rapport à la RT10 devra être observé lors de l'implantation des bâtiments.
Les fermetures et portails devront également respecter un retrait pour ne pas entraver les voies de circulation.

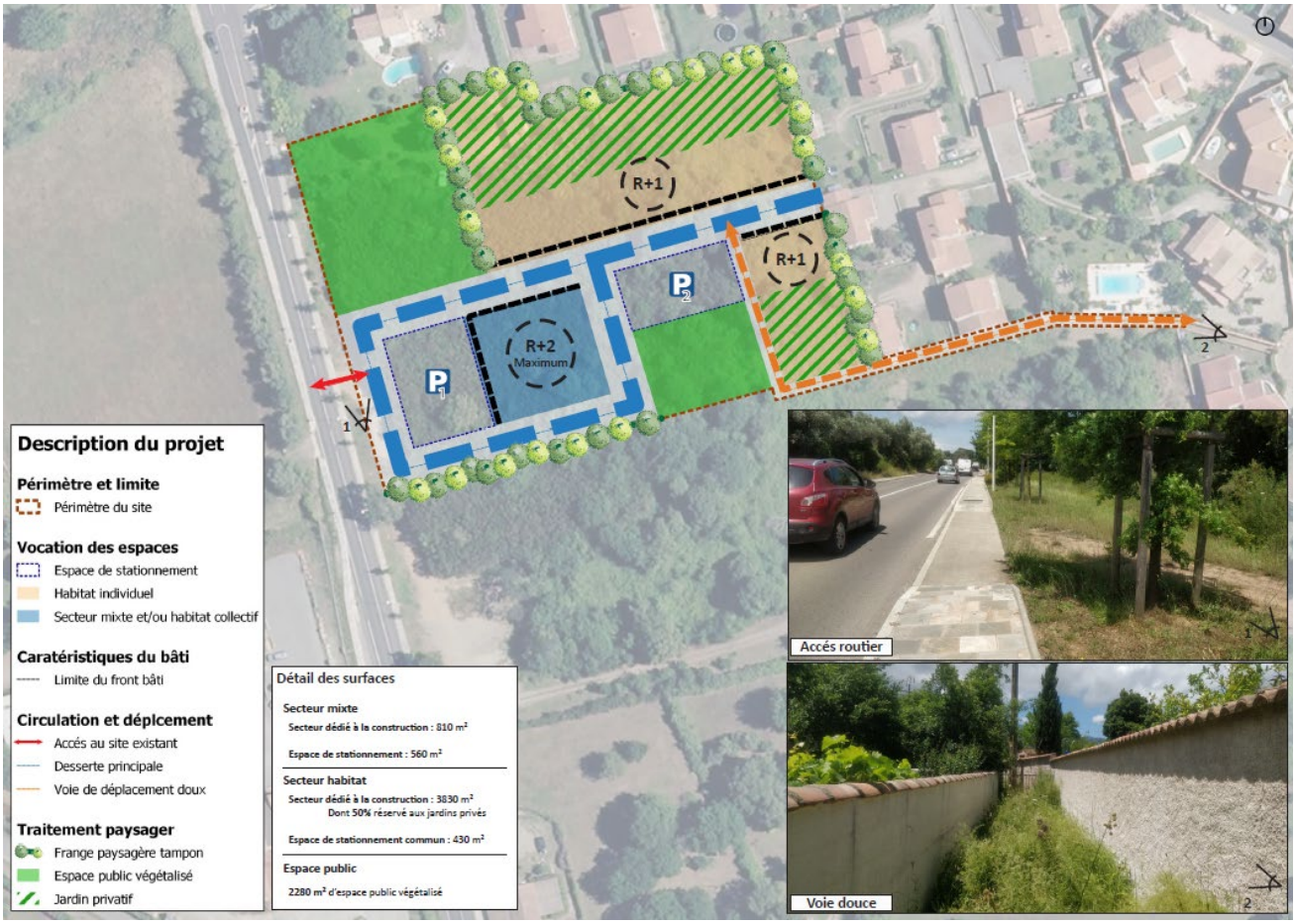
c. Desserte

L'accès au site est assuré par une route à double sens de circulation et adaptée en largeur aux véhicules de services. Un espace de retournement est également prévu.
Le chemin reliant Vanga di l'Oru au terrain de l'OAP sera dédié à la mobilité douce.

d. Parties non artificialisées

L'aspect extérieur et les abords des constructions doivent permettre l'intégration dans le milieu, sans dénoter avec le bâti et le paysage existants.
Les espaces libres de construction et aires de stationnement doivent accueillir une dominante végétale. Les revêtements devront limiter la perméabilité des sols et en préserver les fonctions écologiques. 50% de la surface totale doit être végétalisée. Enfin, l'artificialisation des sols devra être compensée par un système de gestion des eaux pluviales.
Les clôtures permettront le passage de la faune. Le défrichement sera réalisé en dehors des périodes de nidification et de reproduction, et les opérations de débroussaillement se feront de manière à préserver les tortues d'Hermann.

4.3.3. Pièces graphiques



Observations du CE :

Le projet d'aménagement et de programmation concerne la réalisation d'un espace commercial, de logements et d'équipements annexes au sein de l'agglomération de Vanga di l'Oru.

L'emprise mobilisée s'étend sur près d'un hectare, en bordure de la RT10. Il s'agit toutefois d'une zone concernée par des EPR, nécessitant des mesures de protection particulières.
Le maître d'ouvrage précise que 50% de la surface du projet sera végétalisée pour une intégration de qualité dans l'environnement et limiter les nuisances sur la faune et la flore.
Le projet prévoit 800m² de surface commerciale et d'habitats collectifs sur 9 mètres de hauteur.
5 lots de 4000m recevront de l'habitat individuel sur 7 mètres de hauteur.
Deux aires de stationnement sont également prévues et l'accès sera réalisé depuis la RT10 en suivant une voie existante.

La zone est couverte d'arbres et de maquis haut, abritant diverses espèces animales.
Le maître d'ouvrage impose des mesures des protection avant et après travaux, notamment pour les étapes de défrichement et de débroussaillement, et pour la perméabilité des clôtures.

Ce programme se situe dans une dent creuse de l'agglomération de Vanga di L'Oru.
Cette création viendra combler un vide et apporter de la cohérence à la zone. Au regard de sa situation, l'installation de ce projet semble presque évidente.

Je salue les mesures de protection décidées par la commune, qui préserveront les corridors écologiques et les espaces de vie des espèces vivantes.
Je relève toutefois que ces mesures ne prennent pas en compte la gestion des déchets et ni la préservation de certaines essences.

Je pense que la réalisation de cette OAP est un atout pour la commune car elle pourrait inspirer à l'avenir des opérations aux caractéristiques similaires : densification du milieu urbain, méthodologie de préparation du terrain et de construction, préservation des réservoirs et corridors écologiques, mixité des fonctions et création de zones de vie.

4.4. Règlement

Le règlement est un document de 70 pages, composé de cinq titres :

- le titre I concerne les dispositions générales
- le titre II traite des dispositions applicables aux zones urbaines
- le titre III s'intéresse aux dispositions applicables à la zone agricole
- le titre IV précise les dispositions applicables à la zone naturelle
- le titre V renvoie aux emplacements réservés

Observations du CE :

La structure du règlement a été adaptée au dossier, excluant donc les zones Au. Le contenu du document proposé est bien conforme à son processus d'élaboration exposé aux pages 203 à 218 du rapport de présentation.
Cette pièce deviendra opposable aux tiers et comporte bien l'ensemble des dispositions qui s'appliqueront pour chaque zonage.
En dehors du format qui pourrait être revu afin de gagner en lisibilité et puisque l'analyse de son élaboration a été réalisée lors de l'examen du rapport de présentation, je n'ai pas d'observation particulière à apporter.

4.5. Documents graphiques

Le dossier propose trois documents graphiques :

- Planche n°1 : vue d'ensemble du territoire communal
- Planche n°2 : secteur littoral et plaine
- Planche n°3 : secteur village

Observation CE :

Les différents zonages prévus par le maître d'ouvrage sont bien répertoriés sur les planches graphiques. Les cartographies sont globalement de bonne qualité mais manquent de lisibilité, notamment au niveau des coloris grisés des zones U et gris hachurés des ERC, qui se confondent facilement.
La légende fait également apparaitre des zones AU sur la vue d'ensemble du territoire. Ces secteurs n'ont pas lieu d'être puisque exclus par le maître d'ouvrage dans l'élaboration de son projet. La légende des trois planches devra être également complétée pour la zone As.

Ces graphiques permettent de se rendre compte de l'emprise des différents zonages. Dès le premier regard, on remarque que les couleurs jaune et jaune-vert, correspondant aux espaces agricoles et ESA, couvrent la quasi-intégralité de la commune.
La majeure partie des espaces naturels n'ont pas été représentés, le maître d'ouvrage estimant qu'il n'y avait pas l'utilité de le faire puisqu'il s'agit de zone de montagne. On retrouvera également des espaces naturels disséminés au milieu des zones agricoles et autour des zones urbanisées.

La zone U est repartie en 3 secteurs : le village, la plaine & littoral et le port de Taverna.
D'un point de vue général, les formes urbaines sont très irrégulières et font apparaitre des dents creuses.
La partie village s'étend le long de la route en direction du sud et rend plusieurs espaces constructibles. En revanche, plusieurs parcelles qui entourent le noyau historique sont laissées en zone N. Je rejoins l'avis de la CdC qui préconise de revoir la délimitation de cette zone pour maintenir la forme traditionnelle de village, en recentrant la constructibilité.
La partie agglomération est très torturée. Le placement de l'OAP viendra donner une cohérence d'ensemble côté mer. En revanche, de profondes dents creuses apparaissent, notamment le long de la route du village, où des parcelles ont été rajoutées dans l'espace constructible.

La zone du port suit les espaces artificialisés en bord de mer.

Les secteurs urbanisés du piémont n'ont pas été traités dans le cadre de ce projet, pourtant, ils occupent un espace non -négligeable sur la carte. Leur classement en zone N se justifie sur le plan administratif mais est complexe à expliquer au public.
D'un point de vue global, les cartographies retranscrivent bien le PADD et permettent de renseigner efficacement le public.

5. Examen des avis PPA et analyse de la MRAE

Le dossier a été analyse par la MRAE et a reçu les avis de cinq Personnes Publiques Associées :

- Collectivité de Corse
- CRPF
- CTPENAF
- DDT - Services d'État
- Institut National de l'Origine et de la Qualité

PPA	Résumé
Collectivité de Corse	Avis favorable avec d'importantes réserves et recommandations. Réserves : - Revoir les délimitations de l'agglomération, du village et de leur extension, proposer des OAP structurant le milieu urbain et garantissant le maintien de la forme traditionnelle du village - Garantir la faisabilité du projet de voie ferroviaire - Revoir le règlement du port de Taverna Recommandations : - Mobiliser efficacement une partie des espaces potentiellement densifiables et garantir l'atteinte des objectifs du PADD - Améliorer la justification et le classement des ESA - Mener une étude de programmation urbaine - Compléter l'analyse des capacités de densification et de mutation - Intégrer dans le rapport de présentation une modélisation du règlement - Apporter des précisions sur la localisation et le rôle structurant du foncier à vocation économique
CRPF	Avis favorable avec réserves. Favorable au regard des 33,76ha classés en forêt. Réserves : - Ne pas interdire les coupes de bois - Utiliser des données IFN plus récentes - Ne pas se restreindre à une exploitation ponctuelle pour le

	bois énergie - Recourir aux coupes à blanc - Meilleure prise en compte des espaces forestiers - Développement d'une sylviculture pour le bois de chauffage - Intégration du développement forestier dans le PADD
CTPENAF	Avis défavorable au regard d'une consommation excessive d'espaces naturels et agricoles. - Aire géographiques des AOP Brocciu, Huile d'olive Corse et Miel de Corse trop impactées par les zones constructibles - Les secteurs constructibles consomment une surface d'ESA trop importante en plaine - Le quota d'ESA prévu par le PADDUC n'est pas atteint - 30ha de zonage N devraient être classés en AS
Services d'État	Avis favorable, sous réserve des observations suivantes : - Interdiction de nouvelles constructions dans la zone U (se limiter à Up du port de Taverna) et dans les zones A et N pour les installations relatives aux services publics - Reclassement en N inconstructible du terrain de pelote basque - Reclasser le secteur de la plage de Vanga di l'Oru en Np - Supprimer un ER pour l'aménagement du cimetière - Supprimer les références au Code Civil - Compléter la justification des ouvertures à l'urbanisation - Délimiter les secteurs spécifiques (Aer, Aser, Ner) - Affiner les ESA et les rendre compatibles avec le PADDUC
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Avis favorable avec pour réserve de maintenir en zone A les parcelles section C n°71, 133, 1187 et 1234.
Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Analyse neutre, livrant plusieurs recommandations. - Réaliser un état initial pour justifier le choix des parcelles en extension urbaine - Justifier le choix de parcelles en ESA pour les proposer en extension urbaine - Justifier la compatibilité des extensions urbaines avec les espaces proches du rivage - Préciser les disponibilités en eau potable - Annexer le zonage d'assainissement, montrer la capacité de la station du port à traiter les effluents - Préciser les mesures compensatoires pour l'AOP

5.1. Avis de la Collectivité de Corse

Dans son analyse, la Collectivité de Corse préconise les points suivants :

- Compléter le rapport de présentation pour justifier tant la caractérisation que la délimitation des formes urbaines, et de revoir en conséquence l'enveloppe du village et de l'agglomération ;
- Clarifier les ambigüités relatives d'une part, au port de Taverna, entre la qualification proposée dans le rapport de présentation et le zonage retenu, et d'autre part, l'objectif de densité pour les secteurs d'urbanisation diffuse classés en zone N, suggérant un développement de l'urbanisation ;
- Définir des zones AU et des AOP accompagnées d'emplacements réservés, pour mieux maîtriser l'urbanisation et l'aménagement des installations publiques ;
- Réévaluer les surfaces en extension urbaine et en densification, ce qui doit conduire à une nouvelle délimitation de l'agglomération et du village.
  Pour l'agglomération, une étude de programmation urbaine est attendue. Pour le village, une extension concentrique est considérée plus adaptée à sa morphologie. Concernant le port, la conservation de l'extension doit faire l'objet d'un projet et d'un règlement adapté ;
- Ne pas compromettre la réalisation du projet de rail, avec une servitude autour de la RT ;
- Revoir le tracé des EPR dans le cadre de l'élaboration du SCOT ;
- Apporter des justifications complémentaires au sujet des ESA, car le projet s'écarte fortement des objectifs du PADDUC ;
- Une meilleure justification des espaces agricoles en général ;
- Revoir les estimations ou augmenter les capacités en eau ;
- Préciser les objectifs de modération de l'espace constructible.

5.2. Avis du Centre Régional de la Propriété Foncière

Le CRPF salue le classement de près de 34ha de forêt en Espace bois. Il apporte toutefois les préconisations suivantes :

- Ne pas interdire les coupes de bois et recourir aux coupes à blanc ;
- Ne pas se restreindre les Espaces Boisés à une exploitation ponctuelle pour le bois énergie, mais développer une sylviculture adaptée pour le bois de chauffage ;
- Mieux intégrer le développement forestier dans le PADD.

5.3. Avis CTPENAF

La CTPENAF émet un avis non-conforme, au regard des points suivants :

- L'impact des zones constructibles est trop important sur les aires géographiques des AOP Brocciu, Huile d'olive de Corse et Miel de Corse. Les 49,8 hectares de constructible représentent 4,84% de la superficie totale des aires AOP (1028ha), dépassant ainsi le seuil d'atteinte substantielle de 2% ;
- Les secteurs constructibles (49,8ha, avec 8ha de gisement foncier) consomment une 5,5ha d'ESA en plaine ;

- Le quota d'ESA prévu par le PADDUC n'est pas atteint, avec seulement 80% des objectifs remplis, soit 435ha sur les 528ha prévus ;
- Que près de 30ha de zonage N devraient être classés en As, car desservis par le réseau d'irrigation de l'OEHC, présentant les critères des ESA définis par le PADDUC et faisant partie de l'AOP Vins de Corse.

5.4. Avis des Services de l'État

L'avis de la DDT porte sur les points suivants :

I. Motifs entachant d'illégalité le PLU

1- Respect du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral
   a. Règlement de la zone Up de Taverna
      Nécessite un alinéa précisant que les nouvelles constructions y sont interdites.
   b. Règlement des zones A et N
      Nécessite de supprimer le paragraphe introductif des articles 1.2.1. de chaque zone et le compléter en précisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics sont interdites, sauf en continuité du village et ne sont pas autorisées dans les espaces proches du rivage.

2- Le respect du principe d'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres
   Nécessite le reclassement des parcelles supportant le terrain de pelote basque en zone N inconstructible, car la nature de l'installation n'est pas liée à un sport nautique et ne peut disposer d'une dérogation.

3- La préservation des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral (ER) et la vocation des plages
   Nécessite un reclassement de la plage en zone Np.

4- La préservation des espaces boisés classés (EBC) par le PLU
   Demande la suppression de l'emplacement réservé dans la Zone EBC.

5- La présence de dispositions issues du Code Civil
   Nécessite la suppression des références au Code Civil. Des compléments au règlement pourraient être apportés pour définir les règles d'implantation des nouvelles constructions.

II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

1- Respect du principe d'équilibre
   Environ 11ha de libre sont identifiés dans l'enveloppe des 49,6ha existants, entrainant un risque de surcapacité d'accueil et nécessitant soit de revoir la justification des besoins en foncier, soit de réduire les zones U.

2- Préservation des espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral
Nécessite la création de sous-familles avec l'indice « er » pour améliorer la lisibilité du PLU dans le zonage et le règlement, et une adaptation du règlement de la zone N.

3- Préservation des espaces agricoles
Nécessite le report de l'extension urbaine de la zone de Poraja vers des terrains disposant d'une valeur agricole moindre. Les parcelles C 524, 525,1187 et1234 doivent être classées en AS.

III. Observations relatives à des incohérences, imprécisions, incomplétude ainsi que les erreurs matérielles dans les documents

1. Les réseaux d'eau
Nécessite de compléter les annexes avec le Plan de Zonage d'Assainissement.

2. Le patrimoine historique et archéologique
Nécessite d'affiner les règles d'implantation et d'équipement des nouvelles constructions.

3. Le zonage
Nécessite de corriger certaines incohérences relevées dans le zonage (secteur Nep, plage de couleur des légendes, des plans, limite du domaine public maritime)

4. Le règlement
Nécessite de corriger et de compléter certaines parties du dossier (servitude de passage, gestion de la ressource forestière, édification des murs et clôtures, zone de camping et caravanage, précisions relatives à l'AOP, station d'épuration).

5. Les annexes
Nécessite l'annexion du PPRi et servitude de passage des piétons le long du littoral.

5.5. Avis INAO

L'INAO donne un avis favorable avec pour réserve de maintenir en zone A les parcelles section C n°71, 133, 1187 et 1234.

5.6. Analyse de la MRAE

La MRAE ne donne pas d'avis, mais livre une analyse en toute impartialité. Elle reprend les points suivants et propose des recommandations pour améliorer le document.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale
La MRAE recommande une analyse complémentaire garantissant la compatibilité du Plan avec les documents de portée supérieure, notamment le PADDUC et de corriger les erreurs matérielles.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

La MRAE recommande de justifier les besoins en logements secondaires, ou alors de les réduire, et motiver la compatibilité des extensions urbaines avec les espaces proches du rivage.

La MRAE recommande une analyse complémentaire de l'état initial de l'environnement pour les parcelles prévues en extension, et éventuellement de revoir le zonage (il s'agit des parcelles 1187, 1234 et 133).

La MRAE recommande de compléter le rapport avec les actions à mettre en œuvre par la commune pour garantir la qualité et l'apport en quantité suffisante en eau potable.

La MRAE recommande d'annexer le PZA et démontrer la capacité de la commune à assurer une bonne gestion des eaux usées.

La MRAE recommande de détailler :

- *La prise en compte du risque amiante, lié à la gestion des déchets de chantier*
- *La gestion des eaux pluviales provenant de l'imperméabilisation des sols consécutive à l'OAP*
- *Les mesures de protection du paysage pour le secteur du village*

Remarque CE :

L'analyse proposée par la Collectivité de Corse doit alerter la commune sur les risques d'incompatibilité avec les documents de portée supérieure, notamment le SCOT, dans le cadre de son élaboration, et le PADDUC. Les préconisations mettent en évidence certaines imperfections du dossier, que le maître d'ouvrage pourra, à l'issue d'un arbitrage, les prendre en compte pour améliorer son document.

La position prise par le CRPF porte essentiellement sur la valorisation pérenne du bois issus des coupes d'entretien et de coupe à blanc pour développer une économie et des emplois autour de la filières bois-énergie.

L'avis conforme de la CTPENAF est défavorable, en raison d'un risque d'incompatibilité du document avec le PADDUC du quota non atteint des ESA et d'une consommation trop importante des espaces agricoles, notamment par la zone N.

La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable, sous réserve d'intégrer les recommandations formulées dans son avis. Il est également précisé que la prise en compte de ces préconisations ne modifiera pas l'économie générale du projet. Enfin, M. le Préfet indique qu'il souhaiterait être tenu informé des suites données à ce dossier.
Il reviendra donc au maître d'ouvrage d'examiner précisément cette expertise et de corriger, autant que possible, les imperfections qui lui ont été rapportées.

On retiendra que l'INAO recommande un classement en agricole des parcelles 1187 et 1234, également citées par les services de l'Etat.

Certaines recommandations de la MRAE font écho avec celles des autres PPA, notamment les services de l'État et de la Collectivité de Corse.

Ce projet reçoit donc 5 avis : 4 sont favorables et assortis de recommandations et/ou de réserves. Un seul avis est strictement défavorable.
La MRAE livre quant à elle une analyse en toute neutralité, sans émettre d'avis.
Je remarque que les recommandations/réserves sont assez riches, notamment celles de la part de la CdC, et que leur prise en compte pourrait modifier le projet en profondeur, au risque de perturber son économie générale. À ce sujet, la DDT précise que les préconisations de ses services seront sans effet sur l'équilibre du projet.

Une partie des observations concerne des incohérences et des erreurs matérielles que le maître d'ouvrage devra nécessairement corriger.

L'autre partie des observations, sur le fond du dossier, doivent sérieusement alerter le maître d'ouvrage car elles mettent en évidence des risques d'illégalité et de fragilité juridique du projet. Elles exposent donc ce dernier à des recours en contentieux de la part d'institutions ou de tiers.

Les avis PPA et l'analyse de la MRAE enrichissent le dossier présenté au public et permettent également de motiver de certains choix faits par la commune. Ils font apparaitre un faisceau d'indices convergents, dont la prise en compte semble incontournable pour le maître d'ouvrage, s'il souhaite rendre le projet recevable et sécuriser le document sur le plan juridique.

6. Déroulement de l'enquête

6.1. Phase préparatoire

J'ai été désigné le 24 janvier 2023 par décision n°E23000001/20 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bastia pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Santa Maria Poggio.

En annexe 1, une copie de l'arrêté de désignation.

Nous avons rapidement pris contact, M. François Mela, en sa qualité de Maire de Santa Maria Poggio et moi-même, afin d'organiser une réunion préparatoire dans les meilleurs délais.
M. le Maire m'a informé, dès notre premier échange téléphonique, qu'une procédure avait été engagée auprès du Tribunal Administratif par la commune à l'encontre de la CTPENAF, suite à l'avis non-conforme délivré par cette dernière dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Une version numérique du dossier m'a été transmise début février par M. Loïc Bouffin, représentant du bureau d'études, afin que je puisse en prendre connaissance. À cette étape, je me suis concentré sur certaines pièces : les avis des PPA, les observations de la MRAE, le règlement et le zonage.

Avec l'accord de la commune, j'ai organisé une réunion préalable avec M. Bouffin, pour qu'une première présentation du dossier. Il s'agissait principalement de dégrossir le document. Nous avons échangé autour des principales fragilités du projet, soulignées par les PPA, et avons également évoqué les retours du public à l'issue de la phase de concertation. Cela m'a permis de me rendre compte du contexte dans lequel cette enquête allait se dérouler.

Cette réunion s'est tenue le 23 février 2023, de 10h00 à 12h00 dans les locaux de la société BL Conseils à Borgo. J'ai consigné nos échanges dans un compte rendu.

En annexe 2, le compte rendu de la réunion du 23 Février 2023.

Je me suis également rapproché du Tribunal Administratif de Bastia afin de disposer d'informations précises au sujet de la procédure en cours et de ses conséquences sur l'enquête. Dans sa réponse, le TA m'a fait parvenir une copie de l'ordonnance et précisé que le référé avait été rejeté. En l'absence de jugement, l'avis de la CTPENAF a donc été traité comme n'importe quelle autre expertise apportée par une personne publique associée.

En annexe 3, copie de l'ordonnance n°2201507 du TA de Bastia formulée le 09/01/2023.

Enfin, nous avons convenu, M. François Mela, Maire de Santa Maria Poggio, M. Jean Baptiste Tristani, Adjoint au Maire, M. Loïc Bouffin, et moi-même, de programmer une réunion préparatoire le 17 mars 2023, de 14h00 à 16h00, seul créneau disponible qui nous permettait de nous réunir rapidement et toujours dans les locaux de BL Conseils à Borgo.
J'ai également dressé un compte rendu de cette séance de travail.

Nous avons abordé les trois points suivants :

- Position de la Commune au sujet des PPA, exposée par M. le Maire et échange relatif à l'ordonnance du tribunal administratif
- Rappel de la procédure d'enquête publique, présenté par le commissaire enquêteur
- Programmation des dates de l'enquête, validation de la liste des documents soumis à l'avis du public, l'arrêté communal de prescription de l'enquête et l'avis de publicité à publier

En annexe 4, le compte rendu de la réunion du 17 mars 2023.

À la suite d'une erreur de publication par un des journaux chargés de la publicité, le calendrier de l'enquête a dû être modifié afin de ne prendre aucun risque avec cette partie de la procédure. M. le Maire a donc pris un nouvel arrêté (n°06/23) qui annule et remplace l'arrêté n°05/23. Les modifications apportées concernent uniquement les dates de l'enquête.

Ainsi, initialement prévue du 18 avril au 22 mai 2023, **l'enquête s'est finalement déroulée du Vendredi 05 mai au Mardi 06 juin 2023, soit une durée de 33 jours consécutifs.**

En annexe 5, une copie de l'arrêté communal n°06/23

6.2. Publicité de l'enquête

J'ai constaté que les formalités de publicité de l'enquête ont bien été respectées :

- Deux parutions dans la presse, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours après son commencement, dans deux journaux d'annonces légales, soit au plus tard le 20 avril pour la 1ère publication et plus tard le 13 mai pour la 2ème publication :
    - Corse Matin, première parution le 18 avril 2023 et deuxième parution le 11 mai 2023
    - L'Informateur Corse, **édition n° 852 du 19 au 25 Octobre 2020 et édition n° 856 du 16 au 22 Novembre 2020**
- Affichage de l'avis sur les panneaux municipaux de la commune

D'autre part, la Mairie a également annoncé l'enquête sur le site internet de la commune.

En annexe 6, une copie des parutions dans la presse, attestations de parution, une copie d'écran du site internet de la commune et des photos de l'affichage municipal.

6.3. Permanences

Quatre journées de permanence ont été organisées :

- Première permanence : Ouverture de l'enquête : Le lundi 05 mai de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Deuxième permanence : Le vendredi 12 mai de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Troisième permanence : Le lundi 22 mai de 09h00 à 12h00 et de 14h0 à 17h00
- Quatrième permanence, Clôture de l'enquête : Le mardi 06 juin de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Je précise que la première journée a été particulièrement fréquentée, nécessitant d'ajouter une heure aux créneaux du matin et de l'après-midi.

6.4. Registre d'enquête

Un registre d'enquête papier, de 50 feuillets, cotés, paraphés par le CE et tamponnés par la commune a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

La commune de Santa Maria Poggio a mis à disposition un registre dématérialisé, accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4587

Un ordinateur en libre-service dans les locaux de la Mairie permettait de consulter le registre en ligne.

6.5. Contexte de l'enquête

Globalement, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La commune a mis à disposition les moyens techniques et humains nécessaires pour garantir un déroulement normal de la procédure.

Afin de renseigner le plus grand nombre de personnes et de réduire les délais d'attente, les modalités d'accueil du public ont été adaptées en fonction du monde présent, c'est -à-dire soit sous la forme de petits groupes, soit sous la forme d'entretiens individuels.

Il convient de préciser que ce projet s'inscrit en rupture avec le Plan d'Occupation des Sols, qui a régit les règles d'urbanisme pendant plusieurs décennies sur la commune de Santa Maria Poggio. Ce POS était particulièrement permissif et ouvrait de larges zones à la constructibilité. Il a été rendu caduc par la mise en application du PADDUC en 2017, soumettant ainsi la commune au Règlement National d'Urbanisme.

L'intégralité du public reçu lors des permanences avait pour volonté de s'informer de l'impact du PLU sur leur situation personnelle et espérait de voir leur(s) parcelle(s) située(s) dans la zone constructible. Toutes étaient dans l'attente d'une reconquête de l'espace constructible en général, et plus particulièrement de leurs terrains.

Bien que la plupart des personnes constataient un classement défavorable de leurs parcelles, leur interdisant la réalisation de projets familiaux ou bien dévalorisant leur propriété, les échanges ont toujours été très courtois.

Enfin, je dois également souligner la gentillesse de l'équipe municipale, qui a été très accueillante et s'est mise à disposition du public et du commissaire enquêteur.

6.6. Visites sur le terrain

J'ai réalisé deux visites de terrain, **le mardi 06 juin 2023, de 08h00 à 09h00 et le 12 juillet 2023, de 16h00 à 17h00**. Lors de la première visite, je me suis rendu jusqu'au village de Santa Maria Poggio, qui surplombe toute la plaine en marquant un arrêt au niveau de la chapelle Saint Pancrace. Lors de la seconde visite, j'ai parcouru la route, en forme de boucle, du hameau de Mortete, je me suis rendu sur les ruines de l'ancienne chapelle, à proximité de l'espace réservé.

J'ai observé les points suivants :

- *Morphologie du territoire*

J'ai pu me rendre compte du caractère particulier de la morphologie du territoire communal.
En effet, la vue en promontoire du village met en évidence une composition en trois parties :

- La plaine, qui apparait comme une fine bande de terre, bordée par la route territoriale à l'Est et par la zone de piémont à l'Ouest, d'une largeur avoisinant un kilomètre.
- La zone de piémont : elle débute au bas du hameau de Mortete et s'étend jusqu'au village, situé à une altitude d'environ 300m.
- La partie montagneuse, qui couvre plus du tiers du territoire, depuis le village vers l'Ouest et l'intérieur des terres.

Vue sur la plaine depuis le village

L'accès au village depuis de la plaine se fait par la route départementale 334. La voirie est assez étroite et les bas-côtés ne sont pas aménagés, donnant l'impression de se frayer un chemin à travers la forêt. En effet, dès que l'on aborde le hameau de Mortete et jusqu'au village, hormis le long de la zone d'Erdetta, la route est bordée d'un sous-bois. Cette configuration donne le sentiment que le village est très reculé dans les terres, alors qu'il faut moins d'un quart d'heure pour s'y rendre.

Vue de la RD 334 à proximité du village (1)

Vue de la RD 334 à proximité du village (2)

Vue de la RD 334 au départ Porraja

- *Hameaux de piémonts :*

J'ai également pu constater que les hameaux de piémonts forment des sous-ensembles relativement compacts et homogènes, hormis quelques habitations éparses. Les deux hameaux de Mortete et de Pianelli sont globalement bien intégrés dans l'environnement et restent assez faciles d'accès, avec des voies collectives limitant le nombre d'embranchements sur la route départementale. Attention toutefois, cette intégration paysagère reste en trompe l'œil car la végétation est très dense et couvre bien les constructions.
En revanche la zone dite « Erdetta » est parsemée de constructions en bordure de route, avec des accès directs sur la voirie, sans réelle cohérence en terme d'architecture entre les habitations et ni effort d'intégration paysagère.

Entrée d'un lotissement à Mortete

Vue depuis le hameau de Mortete

Vue de la RD 334 traversant le hameau de Mortete

Vue de la RD 334 lieu dit Erdetta

Vue de la RD 334 lieu dit Erdetta

Vue de la RD 334 lieu dit Erdetta

- *Chapelle de Saint Pancrace*

La chapelle Saint Pancrace se situe entre la zone d'Erdetta et le village. J'ai pris le temps de m'y attarder, pour faire quelques pas sur le chemin communal qui a été réaménagé en parcours forestier. J'ai remarqué la quiétude du lieu, soutenue par la chapelle Saint Pancrace et les ruines de l'ancienne chapelle, toutes deux entourées d'un écrin de verdure, particulièrement propice au recueillement.
Il s'agit d'ailleurs d'un emplacement réservé dans le PLU, choisi par la commune pour la création d'un cimetière. Je note que les services de la DDT ont préconisé la suppression de cet ER, car situé dans un espace boisé.

Ruines de l'ancienne chapelle

Chapelle Saint Pancrace

- *La zone constructible prévue dans le village*

La commune a prévu de densifier les constructions le long de la route de la corniche, en direction de Valle di Campoloro, jusqu'au cimetière. En dehors de la zone à proximité du village, les parcelles sont en faux-plat puis plongent littéralement en pente raide.
Certains terrains sont d'ailleurs en décroché par rapport à LA route et accueillent des ovins. Cette configuration interroge et semble peu pertinente, d'autant que l'on s'éloigne de la forme traditionnelle du noyau historique, aussi ai-je fait part de mes doutes au maitre d'ouvrage.

Au premier plan, zone prévue en U

Au premier plan, zone prévue en U

Au premier plan, zone prévue en U

6.7. Réunions avec le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a organisé un total de quatre réunions avec le maître d'ouvrage et/ou son bureau d'études :

- Réunion préalable, le 23 février 2023, de 10h00 à 12h00 dans les locaux de la société BL Conseils à Borgo, en présence de Messieurs Bouffin et Moretti
  Cf. PV en annexe 2

- Réunion préparatoire le 17 mars 2023, de 14h00 à 16h00, dans les locaux de la société BL Conseils à Borgo, en présence de M. Mela, M. Tristani, M. Bouffin et de M. Moretti
  Cf. PV en annexe 4

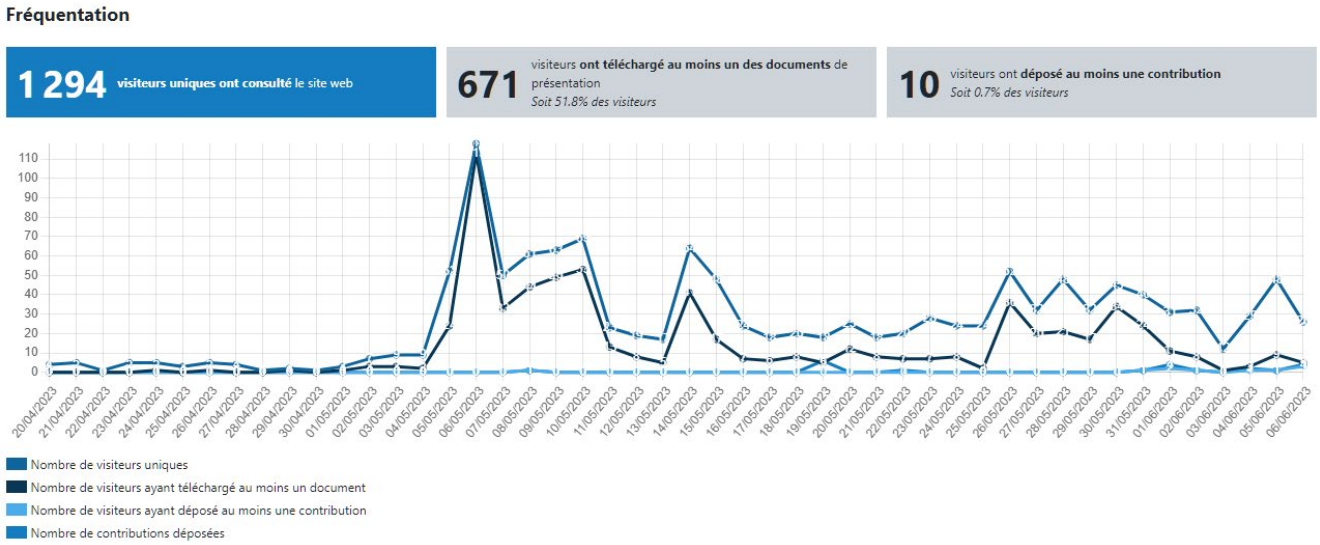
- Débriefing le 03 juin 2023, de 17h00 à 19h00, en présence de M. Mela, M. Tristani et de M. Moretti
  Pas de PV – rapport des échanges

- Réunion de remise du PV de synthèse, le 15 juin 2023, de 14h00 à 16h00, dans les locaux du BE à Borgo, en présence de M. Mela, M. Tristani, M. Contri, M. Bouffin et M. Moretti
  Pas de PV

7. Résultat de l'enquête

7.1. Fréquentation

Environ 80 personnes se sont présentées au cours des permanences.
Le registre dématérialisé a enregistré 1294 visites. 671 visiteurs ont téléchargé au moins un des des documents. On notera qu'au total, 1631 téléchargements ont été réalisés.



Extrait des statistiques du registre dématérialisé

7.2. Nombre de requêtes

Au cours de la durée de l'enquête, 47 observations ont été déposées par le public :

Voies de dépôt des observations	Nombre d'observations
Registre papier	6
Observations prises par téléphone	2
Registre dématérialisé	19 (+2 doublons)
Dossiers/courriers remis sur papier libre	18 (+ 4 doublons)
Total	45

Le document a reçu un total de 45 observations de la part du public, tous supports confondus.

Le projet reçoit :

- 7 avis défavorables, tous motivés par une déception au regard du classement des terrains
- 4 avis favorables

On relèvera que :

- 37 des 45 observations concernent uniquement des intérêts personnels, dans la majorité des cas (31) sans donner d'avis sur le PLU
- 33 requêtes sur 45 concernent le reclassement de terrains en zone constructible, depuis les espaces naturels ou agricoles (yc ESA) pour un total avoisinant les 25ha
- 6 observations renvoient au règlement

7.3. Procès-verbal de synthèse

Le PV de Synthèse a été remis en main propre au maître d'ouvrage à l'occasion de la réunion de restitution qui s'est déroulée le 15 juin 2023, de 14h00 à 16h00 dans les locaux du bureau d'études de la commune, située à Borgo.

Cette réunion avait pour objectif de présenter les résultats de l'enquête au maître d'ouvrage, de passer en revue les requêtes du public et de faire le point sur la suite de la procédure.

M. Mela, en sa qualité de Maire de Santa Maria Poggio et M. Bouffin, représentant du BE, m'ont indiqué que le mémoire de réponses au PV de synthèse ne serait pas réalisable dans le délai imparti de 15 jours. En effet, l'élaboration des réponses aux avis des PPA nécessite des échanges et des rendez-vous avec les partenaires institutionnels. D'autre part, les requêtes du public doivent être minutieusement examinées avant de faire l'objet d'un arbitrage de la part de l'équipe municipale.

Pour la suite du dossier, le maître d'ouvrage et moi-même avons donc convenu du calendrier suivant :

- Réponse du maître d'ouvrage avant le 20 juillet 2023
- Remise du rapport et avis au plus tard le 31 juillet 2023

Cette demande a été formalisée par mail le 16 juin 2023. J'ai informé par mail, en date du 16 juin, M. le Président du tribunal administratif du nouveau calendrier et lui ai transmis une copie du mail de la commune.

J'ai repris contact le 20 juillet 2023 avec M. Mela et M. Bouffin qui m'ont informé avoir programmé une réunion de travail le 27 juillet 2023 pour travailler sur le mémoire de réponse. En raison de leurs emplois du temps respectifs très chargés, seul ce créneau était disponible.

J'ai également eu plusieurs échanges téléphoniques, d'une part, avec Messieurs Mela et Bouffin, qui m'ont expliqué la situation et d'autre part, avec le secrétariat de M. le Président du TA, à titre informatif.

J'ai demandé au maître d'ouvrage et à son maître d'œuvre de me faire parvenir un écrit pour justifier ces délais.

Le 07 août 2023, M. Bouffin m'a transmis par mail (cf. copie en PJ annexe 9) un projet de mémoire de réponses incomplet.

En effet, à la suite des recommandations des PPA, notamment de la CdC, la commune a engagé une correction de la délimitation des EPR, ce qui nécessite des délais supplémentaires.
M. Bouffin précisait également avoir eu une réunion de travail en visioconférence le 04 août 2023 avec les services de la DDT pour leur présenter la version corrigée du projet.

La réponse finale au PV de synthèse m'a été remise par mail le 02 octobre 2023. J'en ai informé le tribunal administratif par mail le 03 octobre 2023. Je me suis pour ma part engagé à rendre mes conclusions et avis sous quinzaine.

Les délais particulièrement longs pour la remise du mémoire de réponses s'expliquent tout d'abord par le nombre de corrections que le maître d'ouvrage a souhaité apporter au projet, afin de suivre les recommandations des PPA, tout particulièrement celles mettant en évidence des points d'illégalités et de fragilités juridiques. Le maître d'ouvrage a également fait le choix de soumettre le projet rectifié aux PPA, ce qui n'est pas une étape attendue du processus, mais visait à entériner ces corrections. Hormis la DDT, qui a aussi un rôle d'accompagnant, les autres institutions n'ont pas donné suite. Enfin, il convient aussi de rappeler que toutes ces démarches ont été réalisées pendant l'été, avec un délai forcément rendu excessivement long en raison des périodes de congés de chaque intervenant.

En annexe 7, une copie du PV de synthèse
En annexe 8, une copie du mémoire de réponses
En annexe 9, une copie des échanges entre le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur et le tribunal administratif au sujet des délais de remise du mémoire de réponses

7.4. Mémoire de réponses au procès-verbal de synthèse

La réponse du maître d'ouvrage est un document de 25 pages accompagné d'une cartographie de la commune.

7.4.1. Phase de concertation

La première partie traite de la phase de concertation. Je note que 4 réunions publiques, annoncées par voie d'affichage, ont jalonné cette période et rassemblé à chaque fois une trentaine de personnes. Les pièces qui composent le PLU ont été présentées au public au fur et à mesure de leur réalisation pour les soumettre à un débat contradictoire. Une étude au cas par cas des requêtes déposées sur un registre papier, laissé en libre accès dans les locaux de la Mairie a aussi été effectuée.
Le maître d'ouvrage rapporte que le public a jugé que la constructibilité était traitée par un cadre réglementaire restrictif et a fait part son incompréhension au sujet des zones du piémont, non catégorisables par le PADDUC.

La commune précise également avoir convié les personnes publiques associées à 4 réunions de travail, afin de les associer pleinement à la procédure d'élaboration. Je note que seuls les services de la DDT de Haute Corse, de la Collectivité de Corse et de la Chambre d'Agriculture de Haute Corse ont assisté à ces réunions.

Remarque CE :

Je souligne que le maître d'ouvrage s'est pleinement impliqué dans l'étape de concertation, avec pour volonté marquée d'impliquer au maximum le public et les institutions.

Je rejoins le constat communal au sujet du ressenti de la population. En effet, le public reçu lors des permanences était dans l'incompréhension totale face à la constructibilité limitée et l'exclusion des zones de piémonts.
Je salue le choix fait par la commune d'associer les PPA dès le début de la procédure. Leur expertise est particulièrement utile pendant la phase d'élaboration du projet afin de guider le maître d'ouvrage dans ses choix. Je ne peux donc que regretter leur manque de participation qui prive un projet d'intérêt général d'une précieuse plus-value.

7.4.2. Traitement des PPA

Dans la deuxième partie du document, le maître d'ouvrage rappelle que 20 PPA ont été sollicitées pour donner leurs observations sur le projet de PLU arrêté. Il fournit la liste des PPA consultées et apporte une réponse aux avis formulés par la CdC, le CRPF, la CTPENAF, les services de l'Etat, l'INAO et la MRAE.

A. Réserves émises par la Collectivité de Corse

a. Revoir les délimitations de l'agglomération, du village et de leur extension, proposer des OAP structurant le milieu urbain et garantissant le maintien de la forme traditionnelle du village

Réponse de la commune :

La délimitation des enveloppes urbaines et la catégorisation des formes ont été réalisées en phase de diagnostic et validées avec les personnes publiques associées qui ont participé à l'élaboration du PLU. Ces enveloppes seront toutefois vérifiées et, si nécessaire, modifiées.
La réalisation d'une OAP patrimoniale sur le village ne s'impose pas, dans la mesure où le règlement écrit, par le biais des dispositions spécifiques à la zone « Ua », établit un cadre relativement contraignant pour les constructions nouvelles et interventions réalisées sur l'existant. Un cadre qui va permettre de préserver l'harmonie de l'ensemble bâti et l'identité architecturale du bâti traditionnel local. En outre, les jardins en terrasses limitrophes sont dans leur très grande majorité protégés par un classement en zones « N » ou « A ».

Remarque CE :

Le maître d'ouvrage rappelle que la délimitation des formes urbaines a été réalisée en phase de concertation et validée par les PPA participantes. Il se laisse également la possibilité d'y apporter des modifications.
Il indique que la réalisation d'une OAP n'est pas obligatoire car le règlement écrit défini un cadre déjà suffisamment restrictif pour préserver l'harmonie des zones urbanisées et protéger l'environnement immédiat.

Dans sa réponse, la commune fournit un plan comparatif des corrections apportées au zonage. Je constate que la zone urbaine a été réduite sur la route départementale et qu'une petite parcelle a été ajoutée au centre du village. Il s'agit d'un petit effort réalisé par le maître d'ouvrage, pour densifier légèrement le noyau historique comme préconisé par la CdC. La diminution de la zone urbaine est également une bonne chose, car les terres ont une topographie et un usage qui, à mon sens, ne s'y prête pas. Même si elle ne présente pas de caractère obligatoire, une OAP pourrait toutefois être envisagée dans une étape ultérieure de la vie du document d'urbanisme, s'il est adopté.

J'estime que la commune a réalisé un premier pas dans le sens de la CdC, satisfaisant partiellement la réserve concernée. Je souligne l'effort consenti pour réduire la zone U du village.

b. Garantir la faisabilité du projet de voie ferroviaire

Réponse de la commune :

Rappelons que la Collectivité de Corse, par le biais de l'AUE, a été associée à l'élaboration du document d'urbanisme et a participé à des réunions de travail. Or, à ce jour, aucun projet de tracé (servitude ou fuseau de principe) n'a été porté à la connaissance de la commune. Cette dernière ne peut donc pas définir d'emplacement réservé ou de zone spécifique pour un tel équipement sur ses plans graphiques réglementaires. Le fuseau de la future 2x2 voies a en revanche été pris en compte dans le PLU.
Aussi, le PADD mentionne bien la prise en compte de ce projet de remise en desserte ferroviaire de la Plaine Orientale qui est inscrit dans le PADDUC. Enfin, la commune se rapprochera de la Collectivité de Corse pour obtenir des données ou informations complémentaires sur ce sujet (une étude est, entre autres, réalisée par le CEREMA, dans le cadre du Plan de Transformation et d'investissement pour la Corse}.

Remarque CE :

Le maître d'ouvrage répond qu'il ne dispose d'aucun document porté à sa connaissance par la CdC pour définir un emplacement réservé relatif au projet ferroviaire. Je note que ce projet a en revanche été inscrit au PADD et que la commune s'engage à se rapprocher des services de la CdC pour disposer de plus d'informations à ce sujet.

Je considère donc que la commune a fait ce qu'elle pouvait dans le cadre de ses compétences pour soutenir le projet de desserte ferroviaire. Je lui recommanderais toutefois rester en contact avec les services de la CdC .

c. Revoir le règlement du port de Taverna

Réponse de la commune :

La zone urbaine « Up » du port sera délimitée suivant les limites précises de l'emprise portuaire. Les dispositions propres à cette zone seront modifiées en faveur des activités économiques et

services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau, qui concourront à la pérennisation et au développement du port. Le PLU devra toutefois veiller à maintenir les quelques activités économiques n'exigeant pas la proximité immédiate de l'eau (commerces), mais qui sont présentes depuis très longtemps dans l'espace portuaire et participent à l'animation de la vie en Costa Verde.

Remarque CE :

Le maître d'ouvrage s'engage à modifier le règlement de la zone, conformément à la réserve, qui préconise de soutenir les activités économiques et les services publics pour développer le port. Cet engagement pris devra donc être mis en œuvre dans le projet par le maître d'ouvrage.

B. Recommandations formulées par la CdC

a. Mobiliser efficacement une partie des espaces potentiellement densifiables et garantir l'atteinte des objectifs du PADD

Réponse de la commune :

Les dispositions édictées dans le règlement écrit du PLU sont favorables à la densification. En outre, la commune n'a pas jugé utile de mobiliser d'autres outils que les orientations d'aménagement et de programmation. D'autant plus que les espaces potentiellement densifiables à court terme sont déjà ciblés par des projets privés.

Remarque CE :

La commune précise que le règlement est déjà favorable à la densification et qu'une OAP est prévue dans une zone à densifier. Je souligne que la commune a réalisé une analyse tout à fait pertinente de son territoire. Elle identifie les zones densifiables et se concentre sur celles qui présentent un enjeu important, en y proposant une OAP.

J'estime donc que le document, dans sa conception, répond déjà en grande partie à cette observation. Pour autant, je rejoins l'avis de CdC au sujet de l'utilisation des OAP, qui pourraient donc être utilisées pour aménager des zones identifiées à enjeux moins importants au cours de la vie du document d'urbanisme, s'il entre en vigueur.

b. Améliorer la justification et le classement des ESA

Réponse de la commune :

La délimitation des espaces stratégiques agricoles sera affinée en concertation avec les personnes publiques associées compétentes (DDT, ODARC et Chambre d'Agriculture notamment) avant approbation du PLU par le conseil municipal. Ce pour assurer la compatibilité avec le PADDUC.

Remarque CE :

La commune s'engage à corriger la délimitation des ESA. Je note que le maître d'ouvrage précise par ailleurs dans son mémoire de réponse au PV de synthèse étendre la superficie des ESA de 108ha, afin de rendre le document compatible avec le PADDUC.
J'estime que les engagements pris par la commune et sa réponse sont tout à fait satisfaisants.

c. Mener une étude de programmation urbaine

Réponse de la commune :

La commune prend note de cette observation pertinente, mais ce choix lui incombe pleinement. Une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et à caractère réglementaire a été définie dans cet esprit au sein de l'agglomération. Elle doit permettre d'encadrer l'aménagement d'une partie qui est localisée dans les espaces proches du rivage.

Remarque CE :

La commune indique qu'elle est libre de choisir l'outil d'aménagement urbain. Je note que son choix s'est porté sur une OAP et non sur une étude de programmation.
Si cette dernière peut s'avérer effectivement plus pertinente au regard de la superficie concernée, je ne suis pas de l'avis de la CDC qui y trouve une incompatibilité avec le PADD. Le projet prévoit des habitations individuelles, des logements collectifs et des locaux pour abriter des activités économiques. Des espaces verts y sont prévus et une ceinture verte favorisera son intégration paysagère. Enfin, des mesures de protection des corridors et réservoirs de biodiversité sont également prévus. Je considère également que la mixité des fonctions et la concentration du bâti est bien respectée. D'autre part, la CdC indique qu'il faudra créer un nouvel accès sur la RT, ce qui n'est pas le cas, puisque le projet prévoit une insertion sur le réseau routier par un accès existant.

Je relève également que les services de la DDT n'ont pas émis d'observation à ce sujet, il ne semble pas y avoir un quelconque caractère d'illégalité. Aussi, je considère que rien ne s'oppose à maintenir l'OAP en l'état et qu'elle est bien compatible avec le PADD.

d. Compléter l'analyse des capacités de densification et de mutation

Réponse de la commune :

L'analyse du potentiel de renforcement au sein du village et de l'agglomération sera complétée.

Remarque CE :

La commune s'engage à compléter l'étude du potentiel de renforcement.
Je regrette que la commune ne donne pas plus de précisions sur la démarche qu'elle envisage de réaliser.

e. Reconsidérer la délimitation des espaces proches du rivage

Réponse de la commune :

La commune tient à rappeler que la délimitation à l'échelle locale des espaces proches du rivage s'appuie sur les critères qui sont édictés par le PADDUC. Ce dernier recommande entre autres d'intégrer les contraintes et potentialités locales. La commune a fait le choix d'abaisser ponctuellement cette limite à la route territoriale, laquelle marque aujourd'hui la coupure physique majeure dans le paysage de la séquence littorale n°24 « La Plaine Orientale », de type « plaines et piémonts ».

Contrairement à la commune voisine de San Nicolao, le caractère rural est plus apparent aux abords de la RT et l'ambiance maritime est beaucoup moins perceptible (boisements importants et distance avec le front de mer). Il apparaît opportun de rappeler que le tracé de l'ancienne voie ferrée, pour la partie qui concerne le secteur modifié des EPR, se trouve plus en retrait dans la plaine que la RT.

Remarque CE :

La commune rappelle s'être appuyée sur le PADDUC pour délimiter les EPR, en intégrant les spécificités locales. Le maître d'ouvrage précise également que le tracé de l'ancienne voie ferrée est plus en retrait par rapport à la mer que celui situé sur San Nicolao. Il précise également que la RT est une coupure majeure dans le paysage et qu'il ne règne pas d'ambiance maritime sur le secteur situé coté montagne.

La lecture de la carte des EPR fournie dans le dossier soumis au public montre clairement que la limite est prévue dans la continuité de l'ancienne voie ferrée. Néanmoins, comme les textes le lui permettent, la commune a fait le choix d'abaisser cette limite à la RT. La connaissance de l'endroit justifie cet arbitrage. Non seulement la RT fait barrière avec l'espace littoral, mais la mer n'est pas du tout visible depuis cette zone, en raison de la topographie et de la végétation qui cerne les différentes parcelles. Sur cette partie de la commune, aucun indice ne donne l'impression d'une ambiance maritime.

f. Intégrer dans le rapport de présentation une modélisation du règlement

Réponse de la commune :

Le groupement de bureaux d'études ayant en charge d'élaborer le document d'urbanisme prendra contact auprès de l'AAUEC pour avoir des précisions sur une éventuelle « modélisation du règlement ». Soulignons que le rapport de présentation expose clairement la structure thématique du règlement écrit qui est modernisé (suivant les décrets de modernisation du contenu du PLU). En outre, l'intégration d'une modélisation du règlement dans le rapport de présentation n'est pas prévue ni imposée par le Code de l'Urbanisme. Les justifications des choix et de la nécessité de définir des règles pour mettre en œuvre les orientations du PADD y sont en revanche précisées et pourront éventuellement être complétées avant approbation du PLU par le conseil municipal.

Remarque CE :

L'observation semble porter sur la forme du dossier. Le maître d'ouvrage indique qu'il prendra contact avec les services de l'AUE pour être renseigné sur les attentes relatives à une modélisation du règlement.
Je suis pour ma part favorable à tout élément facilitant la lecture et la compréhension des pièces du dossier de PLU, notamment à celle qui deviendront opposables aux tiers.

g. Apporter des précisions sur la localisation et le rôle structurant du foncier à vocation économique

Réponse de la commune :

Des précisions seront apportées dans le rapport de présentation en ce sens et pour mettre en évidence le foncier à vocation économique, sachant que les zones de concentration d'activités sont clairement identifiées et confortées par des dispositions adaptées.

Remarque CE :

La réponse de la commune est un engagement supplémentaire afin de satisfaire une préconisation de la CdC.

Observation du CE au sujet des réponses à la CdC :

Je constate que le maître d'ouvrage prend en compte la plupart des observations de la CdC et s'engage à les mettre en œuvre. Certaines préconisations ont d'ailleurs déjà été traitées dans le cadre de sa réponse au PV de synthèse : correction du zonage et de la quantité d'ESA, rectification – à la marge – de la forme urbaine du village (ce qui est un premier pas encourageant).

C. Avis de la DRPF

L'avis du CRPF est favorable. Le maître d'ouvrage n'apporte aucun commentaire.
Pas de commentaire de la part du CE.

D. Avis de la CTEPNAF

a. Les aires géographiques des AOP Brocciu, Huile d'olive de Corse et Miel de Corse sont trop impactées par les zones constructibles

Réponse de la commune :

La commune est tout à fait favorable et se félicite de l'installation de nouveaux exploitants pour une diversification des filières si tant est que ceux-ci, peu nombreux, se présentent et émettent

le désir de s'installer.... La municipalité s'engage notamment à réduire les surfaces constructibles impactant les zones agricoles comprises dans les aires géographiques. Il faut toutefois souligner que le nombre d'agriculteurs a diminué de moitié en l'espace d'une dizaine d'années. Ils ne sont plus que 6 établis à ce jour sur le territoire communal. En outre, il apparait important d'apporter certaines précisions quant à l'impact du projet de PLU sur les aires géographiques :

1) L'AOC-AOP « Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica » couvre, d'après les données de l'INAO, 297 communes à l'échelle régionale, dont l'intégralité du territoire de Santa-Maria-Poggio (superficie = 1028km2). Aussi, les extensions urbaines prévues par le PLU consomment près de 6,7ha, soit à peine 0,65% de la surface de l'aire couvrant la commune.

Effectivement, la réduction de surface ne peut plus être qualifiée de substantielle si l'on considère les seules extensions. En revanche, si l'on prend pour référence la surface totale des zones U du PLU (49,8ha= tissu urbain existant + extensions), on consomme bien 4,8% de la surface d'AOP comprise dans l'aire géographique de la commune.
Mais est-ce le projet de document d'urbanisme qui réduit de manière substantielle la surface affectée aux productions au sein de cette aire, ce par le biais entre autres d'un classement en zone U de la trame bâtie de formes urbaines existantes (catégorisées en conformité avec la loi Littoral et suivant les critères du PADDUC) ?

Or, concrètement, les superficies soustraites à l'activité agricole au sein de l'aire géographique considérée résultent très majoritairement de l'urbanisation préexistante, en l'absence de document d'urbanisme opposable. Dès lors, peut-on réellement affirmer que c'est le projet de PLU qui en est à l'origine ?

2) L'aire géographique présentant la plus petite surface sur le territoire communal est celle de l' AOC-AOP « Vin de Corse » (317,06ha environ). Or, l'avis de l'INAO sur le projet de PLU « constate » que l'aire parcellaire délimitée de l'AOP " Vin de Corse" ou "Corse" n'est pas impactée par les zones U, les poches d'urbanisation en piémonts, qui ont été ces dernières années très consommatrices de cette aire AOP, étant classées en zones N où seules les réfections et les extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées ».

b. Les secteurs constructibles consomment une surface d'ESA trop importante en plaine

Réponse de la commune :

Les zones urbaines « U » de la plaine seront modifiées à la marge (attention à respecter l'équilibre général du document après enquête publique) pour réduire la consommation d'espaces stratégiques agricoles.

c. Le quota d'ESA prévu par le PADDUC n'est pas atteint

d. 30 ha de zonage N devraient être classés en AS

Réponse de la commune :

La délimitation des espaces stratégiques agricoles sera affinée en concertation avec les personnes publiques associées compétentes {DDT, ODARC et Chambre d'Agriculture notamment) avant approbation du PLU par le conseil municipal. Ce pour assurer la compatibilité avec le PADDUC.

Remarque du CE au sujet de l'ensemble des réponses à la CTPENAF :

Le règlement intérieur de la CTPENAF de Corse, modifié le 25 septembre 2023 précise, en référence à l'alinéa 7 de l'article L.112 -1-1 du Code Rural et de la Pêche, les modalités de calcul de la réduction substantielle des aires protégées. Le résultat de ce calcul conditionne la qualité de l'avis : conforme ou consultatif. La conséquence d'un avis conforme est que son contenu s'impose au maître d'ouvrage.

Je remarque que les modalités de calcul définissant le caractère de substantialité font débat entre le maître d'ouvrage et la CTPENAF, à cause de la superficie de référence à prendre en compte. Je note aussi que le maître d'ouvrage n'a pas actualisé les calculs en tenant compte des 2,5ha de zone U rendues en zone N et A.

Avec une superficie de référence de 1028ha des aires protégées, la quantité de zone U susceptible de les impacter ne devrait pas dépasser les 20ha pour se situer sous le seuil de 2%. Ainsi, la surconsommation d'aires protégées sera, quel que soit le projet de PLU présenté, toujours considérée substantielle, puisque le quota identifié en zones U, soit 48ha, hors extension, et hors les zones de piémonts à cet instant non catégorisées par le PADDUC, ne pourra pas être ramené sous la barre des 20ha.
Dès lors, ce calcul ne met en évidence qu'un état de fait. Cette situation n'est rien d'autre que le résultat d'une urbanisation galopante antérieure au projet de PLU, comme le souligne d'ailleurs l'INAO au sujet des zones de piémonts.

Pour autant, rien n'interdit qu'un avis conforme ait pour caractère final d'être favorable au projet. Ainsi, pour le cas d'espèce, la CTPENAF émet, à juste titre, à un avis défavorable au regard de 5,5ha de secteurs constructibles localisés dans des espaces agricoles, d'un quota d'ESA non atteint et d'une zone N intégrant 30ha d'espaces aux caractéristiques As du PADDUC.
Mis à part la question de la substantialité et, compte tenu des engagements de la commune et des rectifications déjà annoncées, à savoir l'intégration de 108ha d'ESA et la suppression de la zone en extension, je me permets de penser que toutes les conditions sont réunies pour assurer la compatibilité du projet avec le PADDUC et satisfaire la CTPENAF.

Cette situation doit faire prendre conscience de la nécessité pour une commune de disposer d'un document d'urbanisme afin de maîtriser l'aménagement de son territoire.

C'est pourquoi je recommanderai à la commune de travailler étroitement avec les services compétents, notamment ceux de la DDT et de la CTPENAF, afin de s'accorder sur les paramètres du calcul de substantialisé et de valider les décisions prises par la commune, dans un seul objectif : l'intérêt général.

D. Services de l'Etat

Avis favorable, sous réserve des observations suivantes :

a. Interdiction de nouvelles constructions dans la zone Up et interdire dans les zones A et N les installations relatives aux services publics

Réponse de la commune :

Le règlement écrit du PLU sera modifié pour prendre en considération cette observation.

Remarque CE :

La commune s'engage à corriger le règlement écrit pour intégrer cette recommandation.

b. Reclassement en N inconstructible du terrain de pelote basque

Réponse de la commune :

S'agissant d'un équipement sportif existant, son reclassement en zone naturelle « N » est-il justifié ? Le groupement de bureaux d'études vérifiera si le maintien en zone « U » de l'agglomération est problématique sur le plan de la conformité avec la loi Littoral.

Remarque CE :

La commune s'interroge sur la nécessité de reclasser un équipement sportif en zone N. Puisqu'il se situe dans la bande des 100m et le peu d'enjeux à ce sujet, aussi, je rejoins l'avis de la DDT.

c. Reclasser le secteur de la plage de Vanga di l'Oru en Np

Réponse de la commune :

La caractérisation des plages au regard du SMVM annexé au PADDUC est justifiée dans le rapport de présentation du PLU (page 99). La cartographie du PADDUC identifie une plage à vocation urbaine au niveau du port et le reste du linéaire en « naturel fréquenté ». Un classement en « naturel » (Np) ne s'imposait donc pas. Or, la commune, par le biais de son PLU, a souhaité tout de même classer certaines parties en « naturel » pour préserver des espaces sensibles sur le plan écologique.
La plage naturelle du Sud se situe au niveau d'un important boisement de chênes. Cette partie de la côte est fortement soumise à l'érosion, et les boisements permettent de la freiner. Elle s'étend sur 866 m du port au Sud de Vanga di l'Oru.

La plage naturelle située au Nord couvre la ripisylve de l'embouchure du Bucatoggio. Elle s'étend sur 200m du Nord du *Camping du Soleil Levant*, à la limite communale Nord. Un segment de 50m a été ajouté au Sud du port afin de prendre en compte l'embouchure du ruisseau de Taverna.

Leur naturalité est marquée par la présence des ERC. Ils sont préservés de l'urbanisation et d'aménagements importants, mais leur accès reste aisé.

En revanche, le classement en « naturel » de la plage de Vanga di l'Oru ne semble pas du tout pertinent, notamment au regard de la fréquentation estivale observée et de la proximité du bâti de la zone agglomérée.

Remarque CE :

La commune explique sa position au sujet des plages, en s'appuyant sur le PADDUC et la réalité du terrain pour justifier le choix de son classement. S'il l'objectif premier est de maintenir le classement ERC, le maître d'ouvrage devra effectivement revoir son analyse pour éviter tout risque d'illégalité.

d. Supprimer un ER pour l'aménagement du cimetière

Réponse de la commune :

La parcelle concernée n'est plus à l'état boisé depuis 4 ans, son propriétaire l'ayant démaquisée. La commune propose en outre, et à titre compensatoire, de planter des essences locales et de maintenir des espaces végétalisés sur le site. Ajoutons que la création d'un nouveau cimetière répond à un impératif, l'ancien, situé au village, ayant atteint sa capacité maximale.

En outre, la commune va présenter en Conseil des Sites de Corse une modification motivée de l'espace boisé classé concerné. Ce, préalablement à l'approbation par le conseil municipal de son PLU.

Remarque CE :

La commune indique que cet espace réservé est dédié à la création d'un cimetière, pour anticiper la création d'un nouveau, car celui d'origine situé au village arrive à saturation. Comme souligné par la DDT, la zone est effectivement couverte par un ERC, ce qui exclut la réalisation d'un tel équipement. Le maître d'ouvrage précise que le terrain est démaquisé et prévoit de corriger ce classement après validation en Conseil des Sites.
Je me suis personnellement rendu sur les lieux à l'occasion d'une visite de site. La parcelle concernée se trouve en bord de route sur la départementale qui dessert le village. Les ruines d'une ancienne église se situent à proximité immédiate, et la chapelle Saint Pancrace se trouve juste en face. L'endroit est suffisamment éloigné du village pour ne pas subir de nuisance et suffisamment proche pour en faciliter l'accès. La quiétude du lieu appelle au recueillement. Un cimetière dispose d'une dimension particulière, notamment en Corse où le respect des défunts est particulièrement ancré dans la société. Aussi, je ne suis pas opposé à la réalisation de cet aménagement, dès lors que le Conseil des Sites aura validé une rectification des ERC.

e. Supprimer les références au Code Civil

Réponse de la commune :

Les références mentionnées seront supprimées dans le règlement écrit du PLU.

> Remarque CE :
>
> La commune s'engage à supprimer les références au Code Civil.

f. Compléter la justification des ouvertures à l'urbanisation

Réponse de la commune :

La justification des ouvertures à l'urbanisation sera complétée, notamment au regard des besoins définis pour les prochaines années et du potentiel de renforcement urbain identifié.

> Remarque CE :
>
> La commune s'engage à justifier les ouvertures à l'urbanisation.

g. Délimiter les secteurs spécifiques (Aer, Aser, Ner)

Réponse de la commune :

Le zonage réglementaire du PLU a été réalisé en utilisant les couches du standard CNIG. La superposition des différentes zones et prescriptions surfaciques n'est déjà pas évidente pour assurer la lisibilité des informations. Un découpage supplémentaire n'améliorerait pas la compréhension du zonage ni du règlement écrit.

> Remarque CE :
>
> La commune estime que la délimitation de ces sous-secteurs nuirait à la lisibilité du PLU. Puisqu'il s'agit d'une exigence réglementaire, et que l'enjeu réside uniquement dans la correction ou la réalisation de pièces écrites supplémentaires, je rejoins l'avis de la DDT.

h. Affiner les ESA et les rendre compatibles avec le PADDUC

Réponse de la commune :

La délimitation des espaces stratégiques agricoles sera affinée en concertation avec les personnes publiques associées compétentes (DDT, ODARC et Chambre d'Agriculture notamment) avant approbation du PLU par le conseil municipal. Ce pour assurer la compatibilité avec le PADDUC.

Remarque CE :

La commune s'engage à corriger la délimitation des ESA. Je note que dans sa réponse, le maître d'ouvrage propose déjà un zonage actualisé, avec 108ha d'ESA et d'Erpat supplémentaires, lui permettant d'atteindre le quota d'ESA défini au PADDUC.

D. Avis de l'INAO

Avis favorable.

Réponse de la commune :

Les parcelles 71, 133, 1187 et 1234 seront maintenues dans leur intégralité en zone agricole « A ».

Remarque CE :

La commune s'engage à supprimer les parcelles ciblées par l'INAO de l'espace constructible en extension et de les reclasser en agricole.

E. Avis de la MRAE

Avis favorable avec d'importantes réserves et recommandations.

a. Réaliser un état initial pour justifier le choix de parcelles en extension urbaine

Réponse de la commune :

Soulignons qu'une étude précise de ce type a été réalisée, appuyée par des investigations de terrain, pour le secteur de l'OAP. Ce, en raison de la surface relativement importante du périmètre mobilisé, du couvert végétal assez dense et de sa situation dans les espaces proches du rivage (EPR).
Par ailleurs, l'évaluation environnementale (appuyée par des visites de terrain) qui a été réalisée durant l'élaboration du projet, est suffisamment complète et proportionnée aux enjeux présents sur le territoire. Menée depuis la phase de diagnostic, elle a permis d'orienter les choix et d'aider les élus dans leur prise de décision pour la construction d'un document d'urbanisme cohérent et respectueux de l'environnement.

Remarque CE :

La commune indique que ce type d'étude a déjà été réalisée et est bien présente dans le dossier soumis à l'avis du public. L'OAP bénéficie d'une étude personnalisée qui m'apparait avoir été réalisée avec sérieux. Étant donné l'engagement de la commune à supprimer les extensions d'urbanisme en zone A, cette justification ne s'impose plus.

b. Justifier le choix de parcelles en ESA pour les proposer en extension urbaine

Réponse de la commune :

La délimitation des espaces stratégiques agricoles sera affinée en concertation avec les personnes publiques associées compétentes (DDT, ODARC et Chambre d'Agriculture notamment) avant approbation du PLU par le conseil municipal. Toute consommation de ces ESA par le projet sera en outre limitée et justifiée.

Remarque CE :

La commune s'engage à corriger la délimitation des ESA. Je note que dans sa réponse, le maître d'ouvrage propose déjà un zonage actualisé, avec 108ha d'ESA et d'Erpat supplémentaires, lui permettant d'atteindre le quota d'ESA défini au PADDUC.

c. Justifier la compatibilité des extensions urbaines avec les espaces proches du rivage

Réponse de la commune :

La justification du caractère limité des extensions urbaines de l'agglomération au sein des espaces proches du rivage est clairement présentée dans le rapport de présentation (page 195).

Remarque CE :

La page citée apporte effectivement beaucoup d'informations et d'éléments justificatifs. En revanche, les pièces graphiques manquent de lisibilité et il est difficile d'identifier rapidement les zones concernées.

d. Préciser les disponibilités en eau potable

Réponse de la commune :

L'analyse de la ressource et de l'alimentation en eau potable est clairement présentée dans le rapport de présentation, dans le cadre de l'évaluation environnementale (pages 171 à 175,246 et 247).

Remarque CE :

Le maître d'ouvrage renvoie à l'analyse consignée dans le rapport de présentation, qui ne tient pas compte des modifications qui seront apportées au dossier. Étant donné que la consommation urbaine sera revue à la baisse, une réactualisation des paramètres relatifs à la quantité et la qualité des eaux devra être proposée par le maître d'ouvrage.

e. Annexer le zonage d'assainissement, montrer la capacité de la station du port à traiter les effluents

Réponse de la commune :

Le plan de zonage d'assainissement sera annexé au dossier du PLU. Le port de Taverna est quant à lui raccordé au réseau de collecte des eaux usées avec traitement par le biais du lagunage aéré intercommunal.

Remarque CE :

Le plan de zonage a été versé au dossier d'enquête publique à l'ouverture de celle-ci. Le rapport de présentation devra être réactualisé en conséquence.

f. Préciser les mesures compensatoires pour l'OAP

Réponse de la commune :

Des mesures sont clairement édictées dans le document de l'OAP ainsi que dans le rapport de présentation avec évaluation environnementale (VI. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES NÉGATIVES).

Remarque CE :

Cette partie du dossier doit également faire l'objet d'une réactualisation par le maître d'ouvrage pour tenir compte des superficies rendues en A et N.

7.4.3. Réponses aux observations et demandes du public

n°	Support	Nom / prénom	Résumé de la requête	Réponse de la commune	Avis CE
1	registre papier	M. CASADO Bruno	Réduction de la limitation de vitesse	La limitation de la vitesse de circulation relève de codes spécifiques {CGCT et Code de la Route). Le règlement du PLU ne peut comporter de dispositions particulières en la matière.	Cette observation sort du cadre de projet soumis à l'enquête. Néanmoins, il s'agit d'une observation pertinente qui mériterait d'être renvoyée aux autorités compétentes en la matière.
2	registre papier	sans	Construction d'une maison puis vente d'une partie de la parcelle	Pour rappel, des espaces urbanisés acceptant une constructibilité en densification ont été définis initialement par le projet de PLU en cours d'élaboration, car le PADDUC et le cadre réglementaire alors en vigueur le permettaient. Mais, suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (23 novembre 2018), La commune s'est trouvée dans l'obligation de reclasser en zone naturelle ces espaces bâtis de piedmont. En effet, le nouveau cadre en vigueur précise que ces espaces qui ne sont pas catégorisables (suivant les grilles de critères du PADDUC) en « village ou « agglomération » doivent être préalablement identifiés par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avant d'être délimités par le PLU. En l'absence d'identification par un SCOT ou le PADDUC, un reclassement en zone urbaine « U » fragiliserait considérablement la conformité du PLU au regard du cadre législatif et réglementaire s'imposant aujourd'hui. La constructibilité sera donc possible après identification par le SCOT et délimitation dans le PLU (lors d'une prochaine révision).	Le PADDUC a édité des grilles permettant de catégoriser les profils des espaces urbanisés en villages ou en agglomérations. Les espaces de de piémont n'entrent aucune de deux ces catégories, et en l'absence d'une caractérisation réalisée dans le cadre d'un SCOT intercommunal, ils ne peuvent être délimité en zone U. Le cadre réglementaire strict et les règles d'urbanisme spécifiques à la Corse ont pour conséquence de priver de constructibilité des terrains situés dans des zones urbanisées. J'ai reçu en permanence la personne qui a rédigé cette observation. Cette situation est difficilement compréhensible, d'autant plus qu'il est facile de constater des constructions en cours sur la commune. Cette situation a été perçue comme une injustice. Le reclassement en zone N des espaces en piémonts lèse de nombreux intérêts particuliers. Pour autant, c'est également la conséquence d'une urbanisation non maîtrisée de ces 10 dernières années, où des constructions ont été réalisées sans approche globale, ni cohérence, défigurant le paysage et consommant irrémédiablement les sols. Il y a donc urgence à réaliser des documents d'urbanisme, à l'échelle communale et intercommunale, afin que la commune reprenne pleinement la maîtrise de son territoire.

3	registre papier	M. & Mme. GERVAIS	Installation de photovoltaïques sur toit d'une construction en UB	L'installation de matériel de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) est autorisée. Ils devront toutefois être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments. Il en est de même pour les parements ou bardages extérieurs répondant à un besoin en isolation thermique ou acoustique.	Ce commentaire n'appelle pas d'avis du CE.
	registre papier	Mme. GRIMALDI	Possibilité de construction en zone U, parcelle 0893 Petricciolo	Effectivement, les nouvelles constructions sont autorisées en zone urbaine « U ».	Ce commentaire n'appelle pas d'avis du CE.
5	registre papier	M. NAPOLI Pascal	Intégration en zone U de ses parcelles	Les parcelles considérées sont localisées en continuité de la forme agglomérée. Une extension de la zone urbaine eût été en théorie possible au regard de la loi Littoral. Toutefois, elle engendrerait une consommation supplémentaire d'espaces stratégiques agricoles qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté, le respect du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA. L'extension de la zone constructible pour inclure ces parcelles sera toutefois envisagée à l'occasion de la révision du PLU	Les parcelles concernées sont situées à l'extrémité d'un lotissement. N'étant pas construite, elles n'ont pas été intégrées dans la zone U. D'autre part les PPA dénoncent toute surconsommation d'espaces agricoles au risque d'hypothéquer la stabilité juridique du projet. Cela était totalement inimaginable du point du vue du propriétaire, que j'ai reçu en permanence. Comme le stipule le maître d'ouvrage, cette situation n'est pas irréversible et contribue à prouver la nécessité de l'établissement d'un document d'urbanisme.
6	registre papier	Mme. ANTONELLI-SANTINI Pascale & Mme. ANTONELLI Emmanuelle Tania	Possibilité de réaliser une division parcellaire	La division parcellaire est possible et les nouvelles constructions sont autorisées en zone urbaine U	Ce commentaire n'appelle pas d'avis du CE.
7	téléphone	M. JAHLAN	Intégration en zone U de la parcelle dont le permis a été annulé en 2017	Un reclassement de la parcelle en Zonage U n'est légalement pas possible, cette dernière se trouvant très éloignée du village et de l'agglomération.	Ce commentaire n'appelle pas d'avis du CE.
8	téléphone	M. MAZZONI	Intégration en zone U de la parcelle supportant sa piscine hors sol	L'extension de la zone urbaine U du village pour inclure la parcelle 468 est très limitée et n'est pas de nature à compromettre l'équilibre général du document d'urbanisme. En l'absence de projet concret, une consommation supplémentaire d'espace n'est pas justifiée.	La commune estime que le projet de M. Mazzoni ne justifie pas un classement en zone U.

9	Registre dématérialisé	M. MORO Christophe	Souhaite construire pour ses enfants. « Le PLU ne permet pas aux jeunes corses de vivre chez eux »	Pour rappel, des espaces urbanisés acceptant une constructibilité en densification ont été définis initialement par le projet de PLU en cours d'élaboration, car le PADDUC et le cadre réglementaire alors en vigueur le permettaient. Mais, suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (23 novembre 2018), La commune s'est trouvée dans l'obligation de reclasser en zone naturelle ces espaces bâtis de piedmonts. En effet, le nouveau cadre en vigueur précise que ces espaces qui ne sont pas catégorisables (suivant les grilles de critères du PADDUC) en « village ou agglomération » doivent être préalablement identifiés par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avant d'être délimités par le PLU. En l'absence d'identification par un SCOT ou le PADDUC, un reclassement en zone urbaine « U » fragiliserait considérablement la conformité du PLU au regard du cadre législatif et réglementaire s'imposant aujourd'hui. La constructibilité sera donc possible après identification par le SCOT et délimitation dans le PLU (lors d'une prochaine révision).	Le PADDUC a édité des grilles permettant de catégoriser les profils des espaces urbanisés en villages ou en agglomérations. Les espaces de de piémont n'entrent aucune de deux ces catégories, et en l'absence d'une caractérisation réalisée dans le cadre d'un SCOT intercommunal, ils ne peuvent être délimité en zone U. Le cadre réglementaire strict et les règles d'urbanismes spécifiques à la Corse ont pour conséquence de priver de constructibilité des terrains situés dans des zones urbanisées. J'ai reçu M. Moro au cours des permanences. Cette situation est difficilement compréhensible, d'autant plus qu'il est facile de constater des constructions en cours sur la commune. Cette situation a été perçue comme une injustice. Le reclassement en zone N des espaces en piémonts lèse de nombreux intérêts particuliers. Pour autant, c'est également la conséquence d'une urbanisation non maîtrisée de ces 10 dernières années, où des constructions ont été réalisées sans approche globale, ni cohérence, défigurant le paysage et consommant irrémédiablement les sols. Il y a donc urgence à réaliser des documents d'urbanisme, à l'échelle communale et intercommunale, afin que la commune reprenne pleinement la maîtrise de son territoire.
10	Registre dématérialisé	M. CASANOVA Frédéric	Reclassement en zone U des parcelles 883, 962, et 316	Parcelle 883 : même réponse que pour M. NAPOLI Pascal (n°5). En outre, la parcelle n'est pas desservie par un accès carrossable. Parcelle 962 : même réponse que pour M. MORO Christophe (n°9). Parcelle 316 : la parcelle se trouve en espaces stratégiques agricoles (« As » - ESA) et en discontinuité urbaine. Elle ne peut donc légalement pas être rendue constructible, si ce n'est pour une construction nécessaire à une exploitation agricole.	La réintégration en zone constructible des 3 parcelles demandées par M. Casanova n'est pas possible, pour des raisons différentes. Concernant la 883, malgré une continuité avec zone U, sa réintégration contribuerait surconsommer des ESA. L'absence de voie d'accès carrossable limite également toute possibilité. L'intégration de parcelles en zone U qui ne disposent pas de tous les prérequis pour être construites et d'un projet motivé pourrait être assimilée à de la rétention foncière. La 962 se situe dans une zone non caractérisable par le PADDUC en l'absence de SCOT intercommunal. Elle fait donc partie de cette zone mise en attente de l'approbation du PLU et du SCOT.
11	Registre dématérialisé	M. CASANOVA Frédéric			
12	Registre dématérialisé	M. CASANOVA Frédéric			
13	Registre dématérialisé	M. Casanova Frédéric			

					La 316 est en discontinuité et classée ESA, son intégration en Zone U ne serait donc pas légale.
14	**Registre dématérialisé**	M. CASANOVA Laurent	Intégration en zone U de ses parcelles	Parcelle 884 : même réponse que pour M. NAPOLI Pascal (n°5). En outre, la parcelle n'est pas desservie par un accès carrossable. Parcelle 961 : même réponse que pour M. MORO Christophe (n°9). En outre, la parcelle est comprise dans les espaces stratégiques agricoles (« As » - ESA).	La réintégration en zone constructible des 3 parcelles demandée par M. Casanova n'est pas possible, pour des raisons différentes. Concernant la 884, malgré une continuité avec zone U, sa réintégration contribuerait surconsommer des ESA. L'absence de voie d'accès carrossable limite également toute possibilité. L'intégration de parcelles en zone U qui ne disposent pas de tous les prérequis pour être construites et d'un projet motivé pourrait être assimilée à de la rétention foncière. La 961 se situe en ESA et dans une zone non caractérisable par le PADDUC et mise en attente de l'approbation du PLU et du SCOT.
15	**Registre dématérialisé**	Mme. DURAND Nadine	Intégration en zone U de sa parcelle	Même réponse que pour M. NAPOLI Pascal (n°5). En outre, la parcelle n'est actuellement pas desservie par un accès carrossable.	Concernant la 884, malgré une continuité avec zone U, sa réintégration contribuerait à surconsommer des ESA. L'absence de voie d'accès carrossable limite également toute possibilité. L'intégration de parcelles en zone U qui ne disposent pas de tous les prérequis pour être construites et d'un projet motivé pourrait être assimilée à de la rétention foncière.
16	**Registre dématérialisé**	Mme. DURAND Nadine	Intégration en zone U de sa parcelle	La parcelle considérée est localisée en continuité du village. Une extension de la zone urbaine est en théorie possible au regard de la loi Littoral. Toutefois, elle engendrerait une consommation supplémentaire d'espaces stratégiques agricoles (« As ») qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté : « le respect du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA » idem M. NAPOLI (n°5).	La parcelle est située en continuité du village, ce qui aurait pu autoriser un classement en zone U. Mais les PPA dénoncent toute surconsommation d'espaces agricoles au risque d'hypothéquer la stabilité juridique du projet. Comme le stipule le maître d'ouvrage, cette situation n'est pas irréversible. Elle contribue à prouver la nécessité de l'établissement d'un document d'urbanisme.

17	**Registre dématérialisé**	M. MARTINI Alexandre	Intégration en zone U de sa parcelle	Il est proposé d'étudier avec plus de précision la délimitation des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) sur le secteur. Si le déclassement des ERC est justifié, notamment au regard de la nature de l'occupation des sols, un reclassement en zone naturelle N sera possible. Il devra toutefois être validé avec les personnes publiques associées {CDC et DDT notamment). En revanche, un reclassement en zone constructible est actuellement impossible, compte tenu de la discontinuité avec l'agglomération. En outre, la présence de quelques constructions voisines et de réseaux de viabilité ne suffisent pas pour catégoriser une forme reconnue par la loi Littoral.	Le maître d'ouvrage propose une requalification éventuelle des ERC pour reclasser le terrain en Zone N. Le reclassement en zone constructible est en revanche impossible car la zone est en discontinuité de toute agglomération. Il s'agit d'une zone d'habitats diffus qui ne présente pas les caractéristiques d'une forme urbaine au sens de la loi Littoral. Je ne suis pas favorable au rattachement de cette parcelle en zone U, qui s'assimilerait à de la rétention foncière.
18	**Registre dématérialisé**	anonyme	Possibilité de transfert de constructibilité	La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) ont supprimé la possibilité d'imposer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme {PLU). Il n'est donc plus possible de transférer du COS sur le fondement de l'article L.123-4 du Code de l'Urbanisme. Cette possibilité est transformée en transfert de constructibilité selon d'autres règles que pourrait fixer le plan local d'urbanisme (article L.151-25 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, le règlement écrit du PLU ne prévoit aucune disposition spécifique à ce jour. Les conventions de transfert de COS conclues avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR demeurent applicables aux demandes de permis. En tout état de cause, les conventions de transfert de constructibilité fondées sur d'autres règles comme le gabarit, la hauteur ou encore l'emprise au sol des constructions restent valables. En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées, est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier	Pas de commentaire de la part du CE.

19	**Registre dématérialisé**	Anonyme	Transformation d'un garage clos en habitation principale en zone N	Le règlement du PLU ne prévoit pas de règles particulières d'aménagement des garages en pièce à vivre. Il ne l'interdit pas non plus. Une autorisation d'urbanisme sera toutefois nécessaire (déclaration préalable ou permis suivant la surface et la modification éventuelle de l'aspect extérieur).	Il s'agit d'une forme de contournement du règlement écrit du PLU. Une adaptation du règlement pourrait être envisagée pour encadrer ce type de pratiques et éviter la banalisation d'usage douteux.
20	**Registre dématérialisé**	M. SANTINI Jean-Marc	Souhaite construire une autre maison sur son terrain	Pour rappel, des espaces urbanisés acceptant une constructibilité en densification ont été définis initialement par le projet de PLU en cours d'élaboration, car le PADDUC et le cadre réglementaire alors en vigueur le permettaient. Mais, suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (23 novembre 2018), la commune s'est trouvée dans l'obligation de reclasser en zone naturelle ces espaces bâtis de piedmonts. En effet, le nouveau cadre en vigueur précise que ces espaces qui ne sont pas catégorisables (suivant les grilles de critères du PADDUC) en « village ou agglomération » doivent être préalablement identifiés par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avant d'être délimités par le PLU. En l'absence d'identification par un SCOT ou le PADDUC, un reclassement en zone urbaine « U » fragiliserait considérablement la conformité du PLU au regard du cadre législatif et réglementaire s'imposant aujourd'hui. La constructibilité sera donc possible après identification par le SCOT et délimitation dans le PLU (lors d'une prochaine révision).	Le PADDUC a édité des grilles permettant de catégoriser les profils des espaces urbanisés en villages ou en agglomérations. Les espaces de de piémont n'entrent aucune de deux ces catégories, et en l'absence d'une caractérisation réalisée dans le cadre d'un SCOT intercommunal, ils ne peuvent être délimité en zone U. Le cadre réglementaire strict et les règles d'urbanisme spécifiques à la Corse ont pour conséquence de priver de constructibilité des terrains situés dans des zones urbanisées. J'ai reçu M. Santini au cours des permanence, qui m'a fait part de son choix de vie en s'installant dans son village d'origine pour y fonder sa famille. Cette situation est difficilement compréhensible, d'autant plus qu'il est facile de constater des constructions en cours sur la commune. Cette situation a été perçue comme une injustice. Le reclassement en zone N des espaces en piémont lèse de nombreux intérêts particuliers. Pour autant, c'est également la conséquence d'une urbanisation non maîtrisée de ces 10 dernières années, où des constructions ont été réalisées sans approche globale, ni cohérence, défigurant le paysage et consommant irrémédiablement les sols. Il y a donc urgence à réaliser des documents d'urbanisme, à l'échelle communale et intercommunale, afin que la commune reprenne pleinement la maîtrise de son territoire.
21	**Registre dématérialisé**	M. CONTRI Paul	Intégration en zone U de sa parcelle	La parcelle étant localisée en continuité du village, une extension mesurée de la zone urbaine « U » est légalement envisageable La constructibilité reste néanmoins conditionnée par la présence d'un accès (servitude ou droit de passage) et de réseaux de viabilité en capacité suffisante.	A ce jour, la parcelle est classée en zone N et elle ne dispose pas d'accès. Il s'agit d'une zone en continuité directe du village, qui pourrait bénéficier d'une constructibilité. Comme le suggère la CdC, une opération de programmation serait envisageable afin de recentrer l'urbanisation sur le noyau historique du village. Cette hypothèse pourra tout à fait être étudiée dans une deuxième étape de la vie du projet

22	**Registre dématérialisé**	Fabrice et Valérie CONTRI, copropriétaires en indivision	Intégration en zone U de leur parcelle	La parcelle se trouve en espaces stratégiques agricoles « As » - ESA) et en dehors de toute forme urbaine autorisant une extension de l'urbanisation dans le cadre de la loi Littoral. Elle ne peut donc légalement pas être rendue constructible, si ce n'est pour construction nécessaire à une exploitation agricole.	Le classement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable, puisqu'elle est trop éloignée d'une zone urbaine qui aurait permis une extension.
23	**Registre dématérialisé**	M. CHARGEOIS Frédéric	Souhaite construire des maisons sur ses terrains. Intégration en zone U de ses parcelles	Parcelle A383 : une extension de la zone urbaine « U » du village pour inclure cette parcelle, après enquête publique, serait de nature à remettre en cause l'équilibre général du document. Parcelles B159 et C269 : même réponse que pour M. MORO Christophe (n°9).	Le classement en zone U de la parcelle A 383 n'est pas envisageable, puisqu'elle est trop éloignée d'une zone urbaine qui aurait permis une extension. Les parcelle B159 et C269 se situent dans la zone de piémont. Le PADDUC a édité des grilles permettant de catégoriser les profils des espaces urbanisés. En dehors des espaces de villagse et des agglomérations, cette caractérisation est rendue impossible en l'absence de SCOT intercommunal. Le cadre réglementaire strict et les règles d'urbanismes spécifiques à la Corse ont pour conséquence de priver de constructibilité des terrains situés dans des zones urbanisées. Le reclassement en zone N des espaces en piémonts lèse de nombreux intérêts particuliers. Pour autant, c'est également la conséquence d'une urbanisation non maîtrisée de ces 10 dernières années, où des constructions ont été réalisées sans approche globale, ni cohérence, défigurant le paysage et consommant irrémédiablement les sols. Il y a donc urgence à réaliser des documents d'urbanisme, à l'échelle communale et intercommunale, afin que la commune reprenne pleinement la maîtrise de son territoire
24	**Registre dématérialisé**	Mme. TRISTANI Josée, Marie, Paule	Souhaite construire une maison sur son terrain	La parcelle étant localisée en continuité du village et étant desservie par un accès et les réseaux, une extension mesurée de la zone urbaine « U » est légalement envisageable et va dans le sens des préconisations de la CdC en matière de revitalisation et de maintien de la vie dans les villages.	Il s'agit d'une parcelle de 400m² située dans l'emprise du village. Son rattachement va dans le sens des préconisations de la CdC. Bien que cette zone mériterait une attention particulière de la part du maître d'ouvrage (OAP par exemple), je suis favorable à cette mini-extension.

25	Registre dématérialisé	Mme. ROMBOURG Joëlle	Souhaite s'assurer que toutes ses parcelles restent intégralement constructibles	La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (A!ur) a supprimé la possibilité d'imposer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Par ailleurs, une extension de la zone urbaine « U » du village pour intégrer la totalité des surfaces parcellaires doit être justifiée par un projet concret à court terme	Les parcelles sont partiellement classées en zone U. Je suis de l'avis du maître d'ouvrage, qui indique qu'une réintégration pourrait être envisageable, si motivée par un projet. En revanche, cela ne pourrait être engagé que dans une autre étape de la vie de PLU.
26	Registre dématérialisé	Mme. ROMBOURG Joëlle	Souhaite s'assurer que toutes ses parcelles restent intégralement constructibles	Une extension de la zone urbaine U du village pour inclure ces parcelles après enquête publique serait de nature à remettre en cause l'équilibre général du document.	Ces deux parcelles sont trop éloignées de la forme urbaine villageoise pour y être rattachées. Le classement en zone U ne justifie pas sur le plan réglementaire. De plus, sans projet motivé, cela pourrait être assimilée à de la rétention foncière.
27	Registre dématérialisé	M. CONTRI Charles	A pour projet de construire sa résidence principale	Même réponse que pour M. MORO Christophe (n°9), voir le cas de M. ROSSO (n°44).	La parcelle se situe dans une zone non caractérisable par le PADDUC et donc mise en attente de l'approbation du PLU et du SCOT.
28	papier libre	Mme. CONTRI Louisette	Voir requête de Mme. CONTRI Julia		Cf. réponse à Mme. CONTRI Julia, observation n°40.
29	papier libre	Mme. DUBRANA Evelyne			Avis favorable.
30	papier libre	Mme. LAMASSOURE Annick			Avis favorable.
31	papier libre	M. & Mme. ROGNE			Avis favorable.
32	papier libre	Mme. CONTRI-LIEBOLD Pauline Nicole	Voir requête de Mme. CONTRI Julia		Cf. réponse à Mme. CONTRI Julia, observation n°40.
33	papier libre	Mme. CONTRI-MERLAND Patricia	Voir requête de Mme. CONTRI Julia		Cf. réponse à Mme. CONTRI Julia, observation n°40.
34	papier libre	M. CONTRI Jean-Jacques	Voir requête de Mme. CONTRI Julia + intégration en zone U de ses parcelles	Pour rappel, des espaces urbanisés acceptant une constructibilité en densification ont été définis initialement par le projet de PLU en cours d'élaboration, car le PADDUC et le cadre réglementaire alors en vigueur le permettaient. Mais, suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (23 novembre 2018), la commune s'est trouvée dans l'obligation de reclasser en zone naturelle ces espaces bâtis de piedmonts.	Ces deux parcelles sont situées dans une zone non catégorisable par le PADDUC. Elles devront attendre l'approbation du PLU et du SCOT pour étudier un éventuel classement en zone U et cela dans une deuxième partie de la vie du document.

				En effet, le nouveau cadre en vigueur précise que ces espaces qui ne sont pas catégorisables (suivant les grilles de critères du PADDUC) en « village ou agglomération » doivent être préalablement identifiés par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avant d'être délimités par le PLU. En l'absence d'identification par un SCOT ou le PADDUC, un reclassement en zone urbaine « U » fragiliserait considérablement la conformité du PLU au regard du cadre législatif et réglementaire s'imposant aujourd'hui. La constructibilité sera donc possible après identification par le SCOT et délimitation dans le PLU (lors d'une prochaine révision).	
35	papier libre	M. CONTRI Jean Louis	Echange de constructibilité	La commune est favorable à cette demande dans la mesure où la même superficie est retirée sur la parcelle « U » du village.	Étant donné que la superficie concernée est identique et que le zone d'échange est éligible à une extension, je ne vois pas d'élément qui s'oppose à cette proposition. J'estime en revanche que l'emprise devra faire l'objet d'un projet réel, au risque d'être considérée comme de la rétention foncière.
36	papier libre	Mme. CONTRI-FILIPPI Marie Madeleine	Intégration en zone U de sa parcelle	La parcelle A195 est bien zone U du village.	Sans commentaire.
37	papier libre	Mme. CONTRI-SUSINI Paule	Voir requête de Mme. CONTRI Julia		Cf. réponse à Mme. CONTRI Julia, observation n°40.
38	papier libre	M. CONTRI Albert	Doublon de l'observation n°27 / parcelle 266. Voir requête de Mme. CONTRI Julia	Doublon.	Doublon.
39	papier libre	M. BESSI Pierre	Intégration en zone U de ses parcelles	Les parcelles considérées sont localisées en continuité de la forme agglomérée. Une extension de la zone urbaine eût été en théorie possible au regard de la loi Littoral. Toutefois, elle engendrerait une consommation supplémentaire d'espaces stratégiques agricoles qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté, le respect	La parcelle concernée est située à l'extrémité d'un lotissement. N'étant pas construite, elle n'a pas été intégrée dans la zone U. D'autre part les PPA dénoncent toute surconsommation d'espaces agricoles au risque d'hypothéquer la stabilité juridique du projet. Comme le stipule le maître d'ouvrage, cette situation n'est pas irréversible et contribue à prouver la nécessité de l'établissement d'un document d'urbanisme.

				du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA. L'extension de la zone constructible pour inclure ces parcelles sera toutefois envisagée à l'occasion de la révision du PLU.	Je reste toutefois prudent sur la pertinence d'inclure des surfaces d'une telle taille dans la zone U, sans étude d'aménagement préalable, au risque de s'orienter vers une forme de rétention foncière.
40	papier libre	Mme. CONTRI Julia	Intégration en zone U de ses parcelles	Parcelle A195 : la parcelle est bien maintenue en zone urbaine « U » du village. Parcelles B509 et B551 : même réponse que M. MORO Christophe (n°9). Pour rappel, des espaces urbanisés acceptant une constructibilité en densification ont été définis initialement par le projet de PLU en cours d'élaboration, car le PADDUC et le cadre réglementaire alors en vigueur le permettaient. Mais, suite à l'entrée en vigueur de la loi ELAN (23 novembre 2018), la commune s'est trouvée dans l'obligation de reclasser en zone naturelle ces espaces bâtis de piedmonts. En effet, le nouveau cadre en vigueur précise que ces espaces qui ne sont pas catégorisables (suivant les grilles de critères du PADDUC) en « village ou agglomération » doivent être préalablement identifiés par un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) avant d'être délimités par le PLU. En l'absence d'identification par un SCOT ou le PADDUC, un reclassement en zone urbaine « U » fragiliserait considérablement la conformité du PLU au regard du cadre législatif et réglementaire s'imposant aujourd'hui. La constructibilité sera donc possible après identification par le SCOT et délimitation dans le PLU (lors d'une prochaine révision). Parcelles C126 et 128 : même réponse que pour M. NAPOLI Pascal (n°5). Les parcelles considérées sont localisées en continuité de la forme agglomérée. Une extension de	Hormis la parcelle 195 comprise dans la zone U, les autres parcelles sont classées en N ou en A. Les parcelles situées dans les zones de piémont sont également en souffrances dans l'attente de l'approbation du PLU et du SCOT. D'autres parcelles ne peuvent pas être intégrées, à la zone U, au regard de la distance qui les sépare d'une forme urbaine, ce qui rendrait le document d'urbanisme illégal. Les superficies concernées sont extrêmement conséquentes, puisqu'elles représentent à elles seules près de 7ha, soit plus que l'ensemble de la constructibilité accordée par le projet de PLU (6,7ha). De telles quantités représenterait une rétention foncière importante qui freinerait le développement de la commune.

				la zone urbaine eût été en théorie possible au regard de la loi littoral. Toutefois, elle engendrerait une consommation supplémentaire d'espaces stratégiques agricoles qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté le respect du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA. L'extension de la zone constructible pour inclure ces parcelles sera toutefois envisagée à l'occasion de la révision du PLU.	
41	papier libre	Mme. BONALDI Marie Laure	Intégration en zone U de ses parcelles	Les parcelles considérées sont localisées en continuité de la forme agglomérée. Une extension de la zone urbaine « U » est en théorie possible au regard de la loi Littoral. Cette extension est envisageable sur la seule parcelle C571, mais elle devra rester modeste (environ 2000m2). Il s'agit bien là d'éviter une consommation importante d'espaces stratégiques agricoles (« As ») qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté, le respect du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA. En outre, dans la continuité de ce que prévoit le PADD (renforcement de la mixité des fonctions urbaines) et de ce que demande la Collectivité de Corse dans son avis (apporter des précisions sur la localisation et le rôle structurant du foncier à vocation économique), cette modification de la zone vise à permettre la réalisation d'un projet économico-commercial souhaité par l'un des nu propriétaires.	Je suis favorable à cette extension, dès lors qu'elle reste contenue et permet d'accueillir une activité économique, comme inscrit dans le PADD et préconisé par la Collectivité de Corse.

42	papier libre	Mmes. ALLEMANG Maria Odilia & Véronique	Intégration en zone U de leurs parcelles	Parcelle A130 : la zone urbaine « U » du village peut être éventuellement étendue à la marge pour intégrer la parcelle, sous réserve de justifier cette nouvelle consommation d'espaces. Rappelons que les annexes et autres extensions de bâtiment principal sont possibles en zone naturelle « N ». Parcelle C1234 : l'INAO, dans son avis émis sur le projet de PLU arrêté, demande le reclassement de cette parcelle en zone agricole « A » ou naturelle « N » ; une extension de la zone urbaine « Un » pour intégrer l'ensemble de la parcelle représenterait une consommation d'espaces relativement importante. Au regard des avis émis par les personnes publiques associées, cette modification fragiliserait la conformité du document d'urbanisme après enquête publique.	Étant donné les possibilités d'extension octroyées en zone N, le classement en zone U, bien qu'envisageable, ne se justifie pas actuellement. Il conviendra pour le maître d'ouvrage d'étudier les éventualités d'aménagement du village dans une opération globale, telle que préconisée par le CDC. La parcelle 1234 doit être rendue en zone N ou A telle que préconisé par l'INAO.
43	papier libre	M. MARTINI Antoine Jean Jacques	Intégration en zone U de sa parcelle	Même réponse que pour NAPOLI Pascal (n°5). En outre, la parcelle n'est pas desservie par un accès carrossable. La voie attenante est une voie douce/verte intercommunale où la circulation des véhicules motorisés est proscrite. Les parcelles considérées sont localisées en continuité de la forme agglomérée. Une extension de la zone urbaine eût été en théorie possible au regard de la loi Littoral. Toutefois, elle engendrerait une consommation supplémentaire d'espaces stratégiques agricoles qui risquerait de compromettre la compatibilité avec le PADDUC. Ce d'autant plus que certaines personnes publiques associées et la CTPENAF demandent dans leurs avis émis sur le projet de PLU arrêté, le respect du quota d'ESA fixé par le PADDUC et une consommation trop importante d'ESA L'extension de la zone constructible pour inclure ces parcelles sera toutefois envisagée à l'occasion de la révision du PLU. Nous n'avons en outre pas accès aux documents qu'il atteste posséder.	Un rattachement en zone U semblait possible et avait été proposé par dans la version soumise à l'avis du public. Néanmoins, ce rattachement crée deux dents creuses et ne dispose pas d'un accès autorisé aux véhicules motorisés, puisqu'il faut emprunter la voie douce. Étant donné la nécessité de réduire la zone U, comme préconisé par les PPA, le défaut de prérequis à la constructibilité et enfin l'absence d'un projet clair (le requérant indique « se réserver la possibilité de développer un projet »), qui tend à s'assimiler à la création de rétention foncière, je ne peux rejoindre que l'avis du maître d'ouvrage.

44	papier libre	M. ROSSO Henri, domicilié à Nice	Intégration en zone U de ses parcelles / projet de constrution	Même réponse que pour M. MORO Christophe (n°5). Le demandeur peut tenter de déposer un permis de construire avant l'approbation du PLU, en argumentant sur la densité bâtie environnante.	La parcelle 1050 se situe dans une zone non catégorisable par le PADDUC. Il sera nécessaire d'attendre l'approbation du PLU et du SCOT pour étudier un éventuel classement en zone U. Cela ne pourrait être envisageable dans une deuxième partie de la vie du document. Néanmoins, rien ne s'oppose à ce que M. Rosso dépose un permis de construire avant l'approbation du PLU.
45	papier libre	Mme. TAMBURINI-KENDER Séverine	Intégration en zone U de sa parcelle / projet de construction	Une extension de la zone urbaine « U » pour intégrer l'ensemble de la parcelle représenterait une consommation d'espaces relativement importante. En revanche, une partie peut être rendue constructible sans compromettre l'équilibre général du document d'urbanisme après enquête publique.	Mme. Tamburini dispose d'un CU favorable, mais cela ne justifie pas le classement de sa parcelle en zone U. D'autre part, réintégrer en zone U, ne serait-ce que partiellement ce terrain, nécessiterait d'englober également la parcelle contiguë, pour qui le classement n'a pas été jugé nécessaire par la commune. Un projet d'aménagement d'ensemble de la zone village pourrait être envisagé dans une deuxième partie de la vie du document d'urbanisme.

Remarque CE sur les réponses du maître d'ouvrage au public :

La majeure partie des requêtes concernent des demandes de classement en zone U de parcelles qui ont perdu leur caractère constructible avec la caducité du POS. Malheureusement, le maître d'ouvrage est dans l'impossibilité de donner satisfaction aux requérants.

En effet, pour les parcelles des observations 7, 8 ,10 à 13 ,14 ,16 ,17, 22, 23, 26, 42 et 43 il existe un risque d'illégalité, car elles sont situées en discontinuité des zones urbaines au sens du PADDUC et de la loi Littoral.

Les observations 2, 9, 10 à 13, 14, 19, 23 27, 34, et 44 concernent des demandes de constructibilité dans la zone en piémonts, non caractérisable en forme urbaine au sens du PADDUC (village ou agglomération). Ainsi, le maître d'ouvrage l'a classée en zone N, la rendant inconstructible dans l'attente de l'élaboration d'un SCOT intercommunal et de l'approbation du PLU.
Cette situation met en évidence la nécessité de disposer de documents d'urbanisme pour maîtriser pleinement l'aménagement de son territoire.

Je relève aussi des demandes de constructibilité à proximité immédiate du village. Une opération d'aménagement, menée dans un deuxième temps, pourrait éventuellement être envisagée pour revoir l'enveloppe du village, comme le préconise la CdC.

Enfin, il convient également de rappeler que le législateur réfute la logique patrimoniale des années d'après-guerre qui consiste à disposer de terrains constructibles « au cas où ». Il impose aux maîtres d'ouvrage de limiter la rétention foncière car c'est un frein au développement vertueux des communes.
Pour le cas de Santa Maria Poggio, la superficie totale de réintégration en zone U de parcelles classées A ou N sollicitée par le public est d'environ 25ha. Cette superficie, associée à des projets non motivés, représenterait une augmentation de 50% de l'enveloppe de la zone urbaine (49ha) identifiée dans le document. Cela illustre bien cette volonté de conservation à titre patrimonial qui est bien présente dans l'esprit de la population. A titre de comparaison, le maître d'ouvrage prévoit la construction de 74 logements pour une consommation d'espaces inférieure à 8ha. Pour rappel, les PPA demandent unanimement de réduire cette zone urbaine, estimant que ces 8ha sont déjà excessifs.

7.4.4. Justification de la délimitation de la zone N sur le zonage

Le maître d'ouvrage précise que la zone N couvre plusieurs espaces bâtis, dont ceux de la plaine et du piémont. Il rappelle qu'avant l'arrêt du projet présenté en enquête publique, ces zones étaient classée U, autorisant une densification.
L'entrée en vigueur de la loi Elan exclut la possibilité, dans le cadre du PADDUC et de la loi Littoral, de catégoriser ces espaces en village ou en agglomération. Un éventuel reclassement en zone U ne pourra être envisagé qu'après une identification réalisée par le SCOT intercommunal et à l'occasion d'une révision du PLU.

Le maître d'ouvrage précise également que certains espaces boisés exploités pour de l'élevage extensif sont également classés N.
Enfin, il indique que ce classement a été dénoncé par la CTEPNAF et la Chambre d'Agriculture. Ces derniers demandent que tout terrain à vocation agricole ou présentant des potentialités agricoles soit strictement classé en A.
La commune pointe le fait que cette préconisation aurait pu intervenir à l'occasion des réunions de préparation pour anticiper cette situation bloquante.
Pour autant, elle s'engage à corriger le zonage, en intégrant en zone A les parcelles déclarées au RPG et demandera une validation préalable à DDT, l'ODARC et à la Chambre d'Agriculture.
En revanche, la commune précise que d'importantes surfaces, notamment en zone de piémont, justifient leur classement en zone N car il s'agit d'espaces urbanisés, constitués d'habitations et de jardins, qui ne sont plus mobilisables sur le plan agricole.

Remarque CE sur le classement en zone N :

Le territoire de Santa Maria Poggio couvre une superficie de 1028ha, dont 950 en zone N et A. Près de 30 ha sont aussi classés en zone N puisqu'il s'agit de zone urbanisée exclue de toute caractérisation par le PADDUC.

Je salue l'initiative de la commune de suivre les préconisations de la CTPENAF, en corrigeant le zonage A, notamment ESA pour respecter les quotas imposés au PADDUC.

Je me suis également rendu sur la zone urbaine du piémont. J'ai pu constater que ces zones n'ont malheureusement plus rien d'agricole. L'urbanisation y est erratique, consommatrice d'espaces et intégrée en trompe l'œil dans l'environnement. Il y a urgence à caractériser cette zone pour lui donner un classement qui reflète sa qualité urbaine, afin d'y imposer des règles claires d'urbanisme pour protéger l'environnement de toute extension.

7.4.5. Récapitulatif des demandes d'urbanisme déposées et accordées au cours des dix dernières années

En 10 ans, 111 permis de construire de 4 permis d'aménager ont été délivrés.
La commune précise que le rythme des constructions a fortement diminué depuis le passage au RNU.

Remarque CE :

Je remarque que malgré un RNU plus restrictif que le COS, 10 permis par an ont été délivrés depuis 2013 et 1 permis d'aménager tous les 2 à 3 ans, ce qui, comparé aux 70 logements prévus dans le projet d'ici les 10 ans à venir, reste tout de même un rythme soutenu.
Je rejoins la commune sur le fait qu'il y a nécessité à disposer d'un PLU, pour continuer à contenir l'urbanisation et surtout, maîtriser l'aménagement et l'implantation des constructions afin de protéger l'environnement.

7.4.6. Récapitulatif des principales modifications

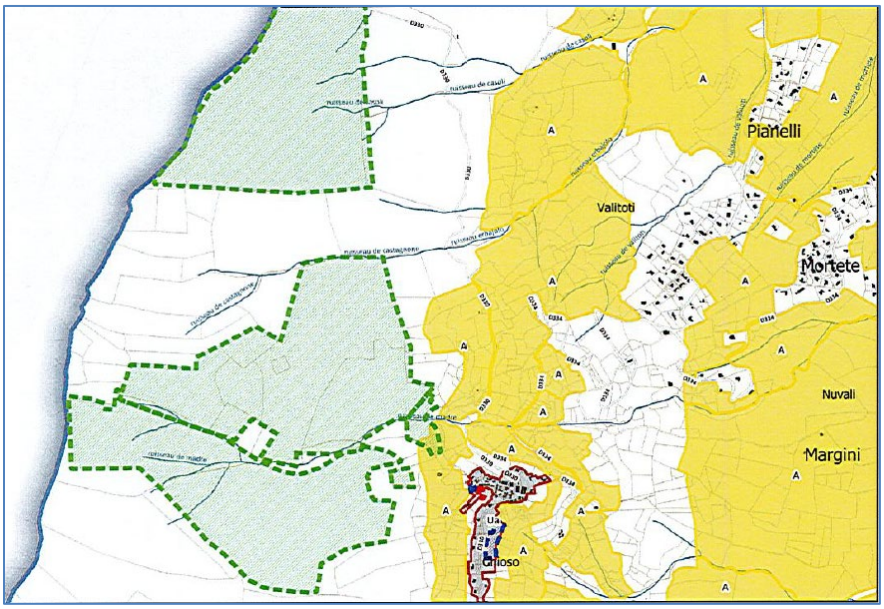
Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les corrections suivantes :

- Extension de la zone A
- Réduction de la zone U
- Modification d'un EBC pour permettre la construction d'un cimetière

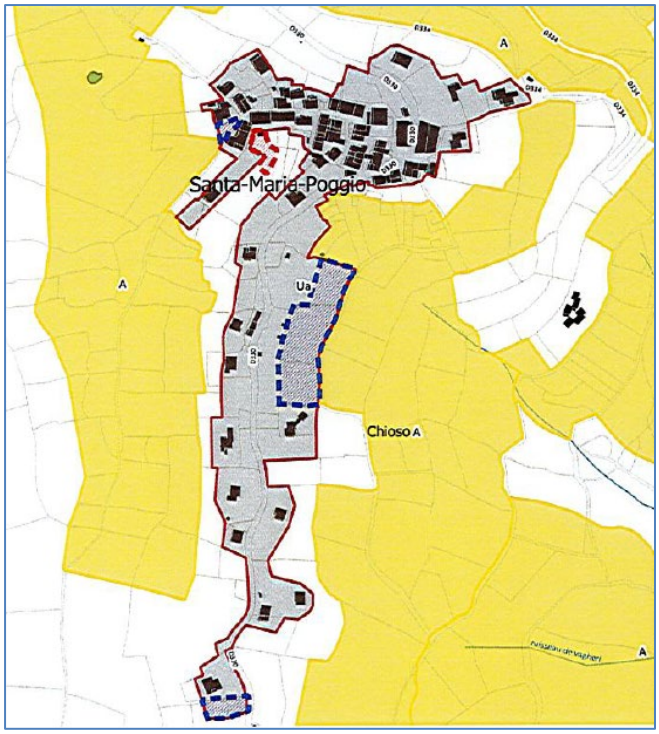
Récapitulatif des variations sur la zone U	Diminution de la zone U	Augmentation de la zone U	Bilan
Villlage	0,5ha en zone N	0,044ha	0,456ha en moins
Plaine	2ha en zone A 0,46ha en zone N	0,37ha	2,09ha en moins
Totaux	2,96ha	0,414ha	2,5 ha en moins

➔ Au total, le maître d'ouvrage annonce une réduction de la zone U de 2,55ha et une extension de la zone A de 108ha.

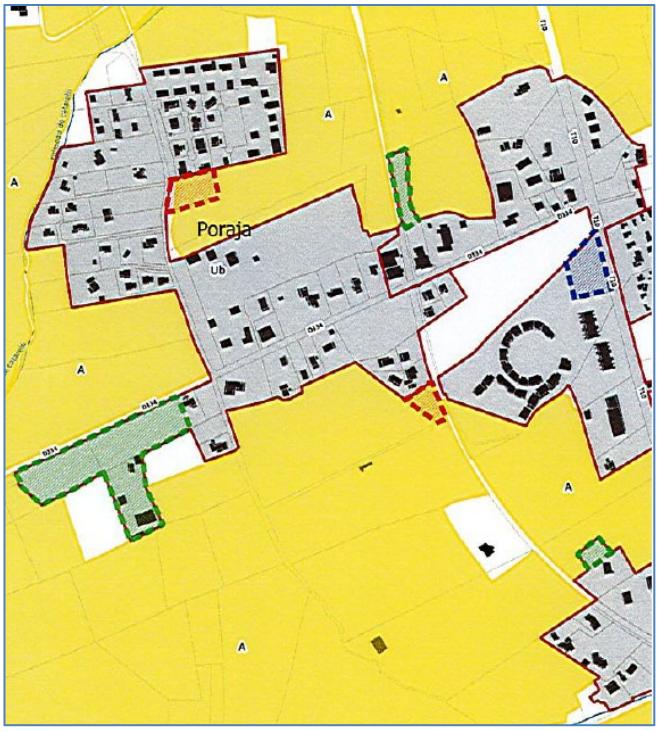
Le mémoire de réponses propose également un plan de zonage mettant en évidence les corrections apportées au projet.



Extension des ESA sur les parcelles déclarées au RPG



Modification du zonage sur le village



Modification du zonage sur l'agglomération

Remarque CE :

Les principales modifications sur la zone U concernent la suppression des extensions qui avaient été ajoutées pour tenir compte des requêtes de la population, notamment celles situées le long de la route en direction du village. Traversée par un corridor écologique et signalée par plusieurs PPA, le maître d'ouvrage n'a eu d'autre choix que de rendre à la zone A cette extension.

Je soussigné, Frédéric Moretti, clôturer le rapport d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du PLU de la commune de Santa Maria Poggio.

Monsieur Moretti Frédéric
Commissaire Enquêteur

Le 22 octobre 2023.

8. Liste des annexes

1. Annexe 1, une copie de l'arrêté de désignation N° E2300001/20 du 24 janvier 2023
2. Annexe 2, le compte rendu de la réunion du 23/02/2023.
3. Annexe 3, copie de l'ordonnance n°2201507 du TA de Bastia formulée le 09/01/2023.
4. Annexe 4, le compte rendu de la réunion du 17/03/2023.
5. Annexe 5, une copie de l'arrêté communal n°06/23.
6. Annexe 6, une copie des parutions dans la presse, attestations de parution, une copie d'écran du site internet de la commune et des photos de l'affichage municipal.
7. Annexe 7, une copie du PV de synthèse,
8. Annexe 8, mémoire de réponses au PV de synthèse
9. Annexe 9, copie des échanges entre la commune, le CE et le TA.