



PREFET DE CORSE



COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

## Procès verbal de la réunion de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF).

(Suite à validation et modifications lors de la réunion du 2 février 2017)

Cette réunion s'est tenue le 7 décembre 2016 à la préfecture d'Ajaccio, à 14h30 sous la coprésidence de Monsieur SCHMELTZ, préfet de Corse, et de Madame GIOVANNINI, Conseillère exécutive, représentant Monsieur SIMEONI, Président du Conseil de l'Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse

### MEMBRES TITULAIRES

Le préfet de Corse	Mr SCHMELTZ
La Conseillère exécutive	Mme GIOVANNINI
Le président du conseil départemental de Haute Corse	Représenté par Mme TURCHINI-COGNETTI
Le directeur départemental des territoires et de la mer de Haute-Corse	Représenté par Mr ACHILLI
Le directeur départemental des territoires et de la mer de Corse-du-Sud	Mr ALIMI
Le président de la chambre régionale d'agriculture de Corse	ayant donné mandat Mme GIOVANNINI
Le président de la chambre départementale d'agriculture de Haute-Corse	ayant donné mandat à Mme MARTINENGI
Le président du syndicat FDSEA de Haute Corse	ayant donné mandat à Mr ANGELETTI
Le président du syndicat des Jeunes Agriculteurs Haute Corse	Représenté par Mr CRUCIANI.
Le directeur de l'institut national de l'origine et de la qualité	Représenté par Mme MARTINENGI
Le président du syndicat des Jeunes Agriculteurs de Corse du sud	représenté par Mr PASQUALI
Le président du syndicat FDSEA de Corse du sud	Représenté par Mr ANGELETTI
Jérôme POLVERINI, représentant des maires	maire de Pianotolli-caldarellu
Benoit BRUZI, représentant des maires	maire de Vescovato,
Le président de l'association U LEVANTE	Mr MONDOLONI, assisté de Mr SANTELLI
Le président du CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS DE CORSE	Mr LEENHARDT

### MEMBRES EXPERTS

le président de l' ODARC	Représenté par Mme CARLI et DEMARTINI
<b>assistaient également à la réunion</b>	
au titre du SGAC	Mr DIDON
au titre de la DDTM2A	Mr DESMERGERS
au titre de la DDTM2B	Mme POGGI, Mr DESDERI, Mme SANTONI
au titre de la DRAAF	Mr MALEZIEUX, Mr SPITZ
au titre de la DREAL	Mr CHARGROS, assisté de Mme BOUVAROT
au titre de l'AAUC	Mr DE-ROCCA-SERRA, Mme MALLARONI

Le quorum étant atteint avec 16 membres sur 28, le préfet ouvre la séance en saluant les membres de la commission et notamment Mme GIOVANNINI, présidente de l'AUE qui copréside cette réunion en tant que Conseillère exécutive représentant le président du Conseil exécutif et qui s'associe aux mots de bienvenue du préfet.

La réunion se déroule en visio-conférence avec la DDTM depuis Bastia.

## **I Approbation du procès-verbal de la réunion du 3 octobre 2016**

A propos du groupe de travail prévu pour définir les règles d'auto-saisine, la présidente de l'AUE souhaite qu'il puisse se réunir rapidement. Le préfet propose aux candidats de se manifester dans les jours qui viennent auprès du secrétariat de la CTPENAF (Mr SPITZ). Une première réunion devra avoir lieu avant la prochaine assemblée plénière de la commission (fixée au 17 janvier 2017 depuis). Cette information sera également portée à la connaissance des membres absents.

A la demande de l'ODARC, une modification sera apportée au procès-verbal :

Au point III. Dernier alinéa : Remplacer :« pris en charge à 80% » par « pris en charge à 100% », « qui va au-delà d'un document d'urbanisme » par « une démarche indépendante de la réalisation du document d'urbanisme ».

Ainsi le § devient :« Mme DEMARTINI précise que la commune peut réaliser un document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) pris en charge à 100% par l'ODARC, démarche indépendante de la réalisation du document d'urbanisme mais qui peut aider sur certains points à sa réalisation. »

Au point IV. b) Ajouter : Mme DEMARTINI indique que la donnée SODETEG n'est pas disponible sur la parcelle mais qu'il s'agit néanmoins d'un espace à potentialités pastorales.

U Levante revient sur une réponse de l'AUE sur les ESA qui apparaît mal transcrite dans le procès-verbal. Mme MALLARONI précise que la formulation est juste : la surface d'ESA par commune doit être en effet respectée ainsi que les critères qualitatifs mais pas forcément la localisation. Le paragraphe précédent précise les modalités de transcription des ESA.

Le procès-verbal est donc adopté à l'unanimité avec la modification proposée par l'ODARC.

## **II Examen du plan local d'urbanisme de la commune de SISCO.**

Mr VIVONI, maire de SISCO, remercie les présidents de l'avoir invité à présenter son projet. Il rappelle l'historique de la préparation du PLU depuis le POS intercommunal annulé par le tribunal administratif. La zone constructible a été fortement réduite pour tenir compte du cadre réglementaire et notamment du PADDUC et le projet n'a pas amené à ce jour de réaction des habitants. Il précise également que le projet d'AFP prévu pour valoriser une partie de la zone agricole a été rejeté par le tribunal administratif.

Le maire et le bureau d'étude présentent détaillent les caractéristiques du projet de PLU à partir de la trame de synthèse rédigée en fonction de la demande de la CTPENAF.

Suite à une question de l'ODARC, le maire précise que les zones agricoles, avec des cultures de châtaigniers ou d'oliviers, biens visibles, ont été classées en zone naturelle (N). Ces terres restent inconstructibles.

Mr LEENHARDT regrette que l'AFP ne se mette pas en place car elle traduit la volonté de la commune de valoriser les terres agricoles. Il souligne également que si on doit appliquer la délimitation des ESA de manière stricte, il n'y aura aucun PLU de retenu. Si c'est un examen uniquement mathématique, un technicien peut le réaliser sans mobiliser toute une CTPENAF. Le

PLU ne doit pas être conforme mais compatible et la commission doit apprécier cette compatibilité sans ouvrir de brèches à des dérives.

Pour U levante, l'inconstructibilité des ESA doit être le point d'entrée. Il reprend l'argumentaire envoyé aux membres de la commission avant la réunion concernant 2 points essentiels : les nouvelles surfaces d'ESA identifiées ne répondent pas toutes aux critères définis dans le PADDUC ; En effet, il manque 31 ha d'ESA dans la cartographie initiale PADDUC et selon leur analyse, la transcription effectuée ne permet de compenser que 9 ha.

Mr SPITZ précise que le calcul de la surface d'ESA consommée dans les zones urbanisées, soit 12ha67 (page 32 de la synthèse) a été vérifié et qu'il est correct. U levante ne conteste pas ce chiffre.

Pour le maire, il n'était pas concevable d'empêcher de construire sur des surfaces d'ESA trop petites, ce serait une révolution. Les agriculteurs soutiennent le projet retenu.

Le bureau d'études présente des éléments de synthèse du PLU.

Mr POLVERINI pose une question sur la notion de compatibilité : est-ce qu'une modification de 5 à 10 % comme c'est le cas sur SISCO déroge à ce principe ?

Comme éléments de réponse, Mme MALLARONI souligne que la commune peut justifier au moment de l'approbation du PLU de la disparition de surfaces d'ESA de par une artificialisation des sols. Pour être compatible avec le PADDUC la commune doit respecter la quantité de surface d'ESA communale décrite dans le livret III du PADDUC ainsi que les critères qualitatifs de potentialité et de déclivité ou d'équipement en irrigation et de déclivité. Si après une analyse de terrain à l'échelle de la commune, il est démontré que l'on ne peut pas retrouver les surfaces d'ESA décrites au PADDUC, l'intégralité des surfaces manquantes doit être justifiée.

Mr DIDON complète en précisant que les ESA ont été définis à une échelle du 1/50000 et le travail réalisé dans le cadre du PLU à une échelle plus grande peut donc entraîner une légère variation des ESA.

La présidente de l'AUE et U Levante s'interrogent aussi sur la zone urbanisée qui empiète sur les espaces remarquables caractéristiques (ERC) du littoral. Le maire précise qu'il s'agit de lotissements privés qui ont reçu un permis d'aménager avec certaines constructions réalisées.

La présidente de l'AUE souligne que c'est le premier PLU examiné par la CTPENAF qui, de plus doit prendre en compte le PADDUC. Ce débat est nécessaire pour préciser certains points, faire comprendre et partager le niveau d'exigence. Ses services se rapprocheront du maire qui est prêt à prendre en compte les différentes remarques.

Pour U Levante, ces réponses ne sont pas suffisantes et Mr MONDOLONI conclut qu'il n'est pas nécessaire d'augmenter autant la surface urbanisable et que l'impact visuel lié à la consommation d'ERC sera très important.

Le maire et le bureau d'études quittent la réunion afin que les membres puissent délibérer.

Suite au débat précédent, Mme MARTINENGI précise que l'INAO donne un avis favorable, des efforts ayant été faits par la commune pour toucher peu de terres classées en appellation. Elle expose aussi l'avis favorable de la chambre d'agriculture de Haute-Corse.

La DDT rejoint la position de l'AUE sur le manque de justification dans la transcription des ESA consommés par la zone urbanisée.

A la demande du préfet, Mr SPITZ rappelle que la CTPENAF doit émettre un avis simple qui porte sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : est-elle acceptable ou pas ? Elle n'a pas à se prononcer sur les autres points du PLU évoqués et qui font l'objet d'autres procédures d'examen. L'objectif est pédagogique afin d'inciter la commune à prendre en compte les remarques. L'avis sera joint à l'enquête publique et pourra être utilisé ensuite dans des procédures juridiques.

Compte-tenu des débats, le préfet propose de voter sur un avis favorable assorti des réserves évoquées en lien avec la mission de la CTPENAF. La présidente de l'AUE rejoint cette proposition soucieuse que la commune puisse être accompagnée pour apporter les modifications demandées.

Mr SPITZ soumet alors la proposition suivante au vote : Avis favorable sous réserve de :

- justifier que la transcription quantitative des ESA corresponde aux critères qualitatifs du PADDUC
- Faire figurer dans le rapport de présentation la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » afin de répondre aux obligations de l'article L 151-4 du CU.
- Justifier que cette surface résiduelle est insuffisante au regard notamment des besoins en logements ou qu'elle ne peut pas être mobilisée pour l'ouverture de nouvelles surfaces à l'urbanisation.

L'avis indiquera aussi à la commune qu'il sera nécessaire lors du classement des ERC de justifier de la délimitation de ces espaces dans le respect des indicateurs décrit dans les fiches 2B17 et 2B18 du PADDUC.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des membres présents moins un avis défavorable.

### **III Examen du plan local d'urbanisme de la commune de CARGESE.**

Mr GARIDACCI est invité à présenter son projet. Au préalable, il se déclare surpris des avis défavorables déjà reçus dans le cadre de la mise en consultation du PLU auprès des personnes publiques associées. Ces avis ne tiennent pas compte de l'urbanisation déjà existante.

Le bureau d'études présente rapidement la fiche de synthèse élaborée et envoyée aux membres.

Pour U Levante, la transcription des ESA ne répond pas aux critères du PADDUC. Cette absence de justification est également soulignée par la DDTM de Corse du Sud qui précise également que le besoin de 1000 m<sup>2</sup> par habitant et pas par logement est excessif. Le débat met en évidence aussi une consommation de nouvelles terres alors que des espaces résiduels constructibles sont encore importants.

Le bureau d'études fait remarquer que certaines surfaces d'ESA sont d'après son analyse sur des pentes supérieures à 15 % (carte à l'appui). C'est pour cette raison qu'il a utilisé le critère parcellaire dans la transcription des ESA, ces terres en pente étant aussi recherchées par les éleveurs.

La présidente de l'AUE précise bien que le critère de pente inférieure à 15 % doit être respecté pour la transcription des ESA. Selon les outils et l'échelle utilisés, il peut y avoir des variations à la marge ; si les analyses de terrain confirment ces variations, elles doivent être justifiées au sein du rapport de présentation. C'est pourquoi il appartient à la commune de faire une analyse plus détaillée et de justifier la transcription des ESA dans le respect des critères quantitatif et qualitatif édictés par le PADDUC.

Par rapport à ces critiques, le maire est très surpris car le projet reprend les zones urbaines du POS. La présidente de l'AUE lui précise que le zonage du PLU ne doit pas reprendre l'ancien document mais répondre aux nouvelles orientations définies par la commune dans son PADD et être compatible avec les nouveaux règlements. Ses services peuvent aider la commune à retravailler le projet.

Mr ALIMMI complète en précisant que la commune est passé d'un POS obsolète à un projet de PLU qui améliore la situation mais qu'il faut encore préciser certains points.

Le maire s'inquiète cependant sur les délais nécessaires pour prendre en compte ces modifications qui ne lui semblent pas compatibles avec l'échéance de fin de validité du POS et du retour au RNU.

Le maire et le bureau d'études quittent ensuite la réunion afin que les membres puissent délibérer.

Mr ANGELETTI fait cependant remarquer que la concertation avec les agriculteurs a été faite, certains ayant même souhaité le classement de leurs terres en zone constructible. Il précise qu'il ne prendra pas part au vote, étant membre du conseil municipal de la commune

A la demande de la chambre d'agriculture de Corse du Sud, Mr SPITZ donne lecture de l'avis transmis :

« En conclusion, le projet ne peut recueillir en l'état actuel un avis favorable de la part de notre organisme »

Compte tenu des débats, la présidente de l'AUE et le préfet proposent un avis défavorable avec les motivations suivantes :

- une consommation trop importante au regard du projet de développement démographique et ne répondant pas à l'objectif de modération de consommation de l'espace- une absence de justification dans la transcription des ESA
- l'absence de prise en compte de la surface résiduelle constructible dans le calcul du besoin de surfaces à urbaniser.

Cet avis défavorable est adopté à l'unanimité des membres présents moins 1 non-participation (Mr Angeletti) et 1 abstention.

#### **IV Examen des demandes d'autorisation d'urbanisme**

Mr SPITZ précise que les quatre dossiers à l'ordre du jour correspondent au régime dérogatoire prévu par l'article L 111-4 du CU pour des constructions en dehors de la zone urbanisée. Ce régime dérogatoire est rendu possible si la demande d'autorisation d'urbanisme comporte une délibération motivée du conseil municipal démontrant l'intérêt pour la commune d'autoriser ce projet en discontinuité. Ces projets sont soumis à l'avis conforme de la commission. Ensuite, cet avis est pris en compte par l'autorité compétente délivrant le permis de construire. En cas d'avis défavorable de la CTPENAF, le recours n'est possible que sur le refus de permis qui en découle. Dans ce cas d'avis défavorable, une nouvelle demande devra être déposée le cas échéant par le pétitionnaire

Cependant, les maires, pour avoir l'avis le plus en amont possible, envoient les délibérations motivées lors de la demande d'un certificat d'urbanisme. Aussi, il est proposé à la commission d'examiner ces dossiers à ce stade si la délibération précise la surface de la construction et son emplacement dans la parcelle.

Toute sollicitation de la CTPENAF, à un stade amont, est une bonne pratique, il est donc souhaitable d'analyser les CU simple et opérationnel en CTPENAF ; mais il est également convenu qu' on doit ensuite soumettre une demande en bonne et due forme au moment du permis de construire

Cette proposition n'entraînant pas de remarques, le préfet précise que le règlement intérieur sera modifié en conséquence et soumis au vote lors d'une prochaine réunion.

Mr SPITZ présente rapidement quelques cartes sur chaque dossier, la fiche de synthèse réalisée par les DDT ayant été adressée aux membres

1/ commune de CASAMACCIOLI : Avis favorable à l'unanimité

2/ commune de COGNOCOLI-MONTICCHI : Construction dans une zone à forte potentialité agricole selon différentes sources (SODETEG, ODARC, secteur classé en AOC « Ajaccio pour l' INAO) et classée à ce titre dans un espace stratégique agricole étendu. De plus, la parcelle est déclaré exploitée et ce depuis plusieurs années. Cette construction entraînerait un mitage préjudiciable à la vocation agricole du secteur et à l'exploitation existante.

Avis défavorable avec 2 abstentions

3/ Commune de CAMPO : Avis favorable moins 2 abstentions

4/ Commune de POGGILOLO :

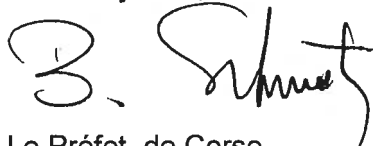
Cette parcelle de 3000 m2 est située à l'écart du village dans une zone plus exploitée et hors ESA . Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans un espace déclaré exploité et ce depuis plusieurs années, ce projet n'obère pas la vocation agricole ou pastorale de la commune.. Une partie du terrain est occupée par des oliviers, l'autre par des chênes verts.. La localisation de la maison (avec atelier d'artiste) n'étant pas précisée et afin de s'assurer de la préservation des paysages, un avis favorable est émis (moins 2 abstentions) en demandant au pétitionnaire d'intégrer au mieux la construction dans le paysage (surface et localisation) et que l'implantation de ce projet respecte la morphologie du terrain.

La prochaine date de réunion est fixée au jeudi 2 février à 14h30.

Le groupe de travail pour définir les modalités d'autosaisine de la commission se réunira au préalable courant janvier.

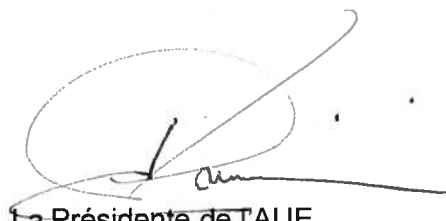
A 18h50, l'ordre du jour étant épuisé, le préfet et la Présidente de l'AUE clôturent la réunion et remercient l'ensemble des participants,

Fait à Ajaccio, le



Le Préfet de Corse

Bernard SCHMELTZ



La Présidente de TAUE

Fabiana GIOVANNINI