

Observations (résumées) du public

Observations déposées sur le registre dématérialisé

Observation n° RE 1 : l'auteur (anonyme) de l'observation estime que l'avis de la CdC en date du 4/10/2019 est incomplet car il ne joint pas l'avis de la Collectivité en date du 11 mars 2019 bien que ce dernier soit cité. L'auteur de l'observation souligne que la CdC s'appuie sur l'avis conforme de la CTPENAF en date du 19 septembre 2019 pour s'estimer liée par son caractère défavorable et renvoyer son avis au prochain projet de PLU. L'auteur de l'observation indique in fine ne pas connaître l'avis de la CdC sur le projet alors qu'il est signalé par ailleurs que par jugement du tribunal administratif l'avis de la CTPENAF a été requalifié en « avis simple ». Il estime que compte tenu du PADDUC et de la présence importante d'équipements relevant de la compétence de la CdC cette dernière aurait dû donner un avis formel sur le projet soumis à l'enquête. Au total l'auteur de l'observation demande à ce que l'avis de la Cdc en date du 11 mars 2019 soit joint au dossier afin que chacun puisse connaître la position de la CdC.

Observation n°RE 2 : dans une note de quatre pages et six pages d'annexes (dix photographies et un relevé parcellaire) les propriétaires des parcelles situées lieu-dit Valle al Legno, n° AP 507 et AP 509 classées en zone agricole demandent un classement dans la zone AUb. A l'appui de leur demande ils font valoir qu'un certificat d'urbanisme a été accordé le 28 juillet 1975 et que ces parcelles étaient classées en zone AU2a dans le projet de PLU de 2005. Ils font également valoir que ces parcelles disposent de toutes les qualités pour être urbanisées (proximité de la route nationale, accès par le réseau routier carrossable qui peut servir d'appui au désenclavement du quartier de Pietra Maggiore et d'accès au titre de la lutte contre les incendies, hors zone d'inondation). Ils signalent également qu'elles sont à proximité d'un secteur urbanisé classé AUb au projet (cf photographies en annexe) et que les réseaux sont également proches (ligne électrique à 30 mètres, réseau d'eau à 250 mètres, eaux usées à 300 mètres). Les propriétaires estiment que la zone où se situent leurs parcelles offre un potentiel de développement urbain (habitat dont habitat social, résidences Troisième âge, activités économiques etc.). ils indiquent également que ces parcelles n'ont pas spécialement de valeur agricole (présence d'une dalle rocheuse, pentes de 20%, thalweg, présence d'un maquis dense).

Observation n°RE 3 (via courriel) : dans une note de six pages avec plans et photographies et une annexe constitué par une étude sur l'absence de risque incendie, le conseil des propriétaires des parcelles situées lieu-dit Piano di Donatelo , section AE n° 69, 964, 1064, 1380 et 1384 demande qu'elles soient toutes incluses dans une zone constructible (UCc ou UCa). A l'appui de sa demande il est indiqué que ces parcelles sont toutes situées en zone périurbaine dense. Il est également souligné que les fonds de plans sont incomplets et ne mentionnent pas les constructions récentes, auxquelles il faut ajouter les projets (au total une dizaine de permis accordés depuis 2016) laissant ainsi injustement penser que le secteur est vierge. La note précise également, en s'appuyant sur le rapport d'un expert, que le secteur n'est pas soumis au risque incendie.

Observation n°RE 4 : copropriétaire de la résidence les Eucalyptus située 50, route de la pinède, l'auteur de l'observation évoque les causes des inondations répétées qui ont endommagé à plusieurs

reprises son appartement. Ces inondations sont dues aux défauts de conception et à l'absence de curage du canal de la Pinède. S'appuyant sur les préconisations indiquées dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au projet de PLU et notamment les fiches CAL n° 12, 13 et 15b, jointes à la note (préconisations déjà formulées en 2014), l'auteur de l'observation demande que le commissaire enquêteur (aujourd'hui seul recours du fait du mutisme des administrations consultées) exige que les travaux d'aménagement et d'entretien des canaux ou bien encore la création d'un bassin de rétention soient effectivement engagés. Il demande notamment que des emplacements réservés soient fixés au PLU.

Observation n°RE 5 : le propriétaire des parcelles situées lieu-dit Pinzutella, section B n° 362, 606 à 609 classées en zone naturelle demande leur rattachement à la zone AUc limitrophe. A l'appui de sa demande il indique que le secteur est urbanisé avec une présence des réseaux adaptés. Il signale la présence de plusieurs constructions récentes ou en projets.

Observation n°RE 6 : le conseil de la société l'Alivu, propriétaire de la parcelle située lieu-dit Stagnone n° AM 11 conteste son classement en zone UBbi dans le projet de PLU. Il souligne d'abord que le graphisme ne permet pas d'identifier clairement les limites de la zone. Sur le fond, il conteste le caractère inondable de cette zone en avançant le fait qu'il n'y a pas de cours d'eau ou de risque de submersion. En outre les parcelles attenantes sont toutes construites et le fait que la parcelle AM 11 ne le soit pas ne justifie pas son classement en zone UBbi. En conséquence il est demandé un reclassement en zone UBb.

Observation n°RE 7 : la propriétaire de la parcelle située lieu-dit Vetricce, section F n° 215 demande le classement en zone constructible de cette parcelle classée en zone agricole (A). Dans sa note (accompagnée de six pièces annexes) elle indique que ce terrain a fait l'objet d'un rapport d'expertise signalant (en 2014) une valeur marchande propre à un terrain en zone constructible. Elle signale que le terrain est accessible (servitude de passage) et qu'il est manifestement impropre à l'agriculture (sol pierreux e argileux).

Observation n°RE 8 : l'association signataire fait état du confinement imposé par le Gouvernement et souhaite connaître les conditions de poursuite de l'enquête publique (ouverture de la mairie, permanence du commissaire enquêteur).

Observation n°RE 9 : l'auteur de l'observation RE n° 4 joint à sa note initiale des courriers du syndic de la copropriété adressés au maire de Calvi et au sous-préfet d'arrondissement (1/09/2017 et 12/04/2018). Ces courriers rappellent les désordres causés par les canaux d'assèchement dont la conception et le manque d'entretien sont à l'origine des inondations (six en 15 ans) qui ont endommagé la copropriété.

Observation n°RE 10 : les signataires de cette observation estiment que le zonage concernant le secteur de l'avenue du commandant Marche est inapproprié. Le bâti actuel de l'avenue entre la chapelle ND de Loretto et le cimetière est composé de maisons individuelles (R+1) signalant une harmonie et cohérence d'ensemble. Or, le projet de zonage en UCa (avec des hauteurs de 9 mètres) de la partie Est de l'avenue est de nature à rompre cette harmonie (détérioration de la ligne de crête de la Serra à la citadelle). Les signataires critiquent ce qu'ils estiment être un découpage au profit de

particuliers et ne répondant pas à une logique d'urbanisme et de préservation des paysages. Ils estiment également qu'il serait préférable d'inverser les zonages pour en laissant le versant Est avec des hauteurs à 7 mètres moins visibles depuis le bas de la ville. Au total les signataires demandent que le secteur Loretto-Mozzello de la zone UCa soit transformé en UCb.

En outre, les signataires, propriétaires de la parcelle 572 classée en zone naturelle (N) demandent qu'elles soient incluses dans la zone UCa limitrophe. Ils estiment en effet que le décroché qui exclut leur parcelle ne repose pas sur logique urbanistique. Ils estiment que leur parcelle dispose des mêmes caractéristiques que celles limitrophes à la zone UBb, incluses quant à elles dans la zone UCa.

Observation n°RE 11 : le propriétaire des parcelles Section B n° 111, 908, 991, 992, 999, et B 994 à 998 (constituant un chemin) demande le classement en zone UCc de la parcelle B 908 et d'une partie (1000 m²) de la parcelle B 999. La localisation de son projet est signalée dans les documents annexés à la note. A l'appui de sa demande il souligne que cet ensemble foncier était classé en zone NB 1 et NB 2 du POS de 1988 ce qui permettait d'envisager une urbanisation. Il souligne également que ces parcelles disposent des réseaux adaptés à l'urbanisation et ce notamment du fait qu'elles sont situées à proximité immédiate de la zone UCc. Il précise aussi que son choix d'urbaniser sur cette petite partie (environ 2000 m²) de la propriété foncière (environ 2,6 Ha) est guidé par le souhait de préserver le jardin paysager et donc de ne pas altérer cet environnement de qualité. Il indique enfin que le chemin d'accès est de nature à offrir un moyen de lutte contre les incendies et donc de protéger les futures constructions.

Observation n°RE 12 : copropriétaire de la résidence les Eucalyptus, Bt C , route de la Pinède, le rédacteur de l'observation formule la même demande que celle exposée supra (observation n° 4).

Observation n°RE 13 : l'association U Levante, dans une note de neuf pages avec cartographies et tableaux conteste l'extension urbaine programmée à hauteur de 33 hectares. Pour justifier cette conclusion l'association indique s'appuyer sur les perspectives d'évolution de la population (échéance 2035 du projet de PLU) et les besoins de logements adaptés. Elle indique également s'appuyer sur une analyse du foncier disponible et donc des capacités d'accueil. Enfin l'association indique avoir vérifié l'adéquation entre besoins en logement et capacité d'accueil globale du PLU.

S'agissant de l'évolution démographique, l'association conteste l'option du projet retenant un taux de croissance annuelle de 1,1%. Sur la base des études de l'INSEE appelées à l'appui de son analyse, l'association signale que sur la période 1999-2017 la croissance annuelle n'a été que de + 0,4% et , sur la période 2013-2017 de + 0,6%. En conséquence, à l'horizon 2035, la population calvaise devrait atteindre 6185 habitants (pour 6898 dans le projet de PLU) soit, sur la période 2013-2035 une augmentation de + 763 habitants (pour 1475 signalés dans le projet de PLU). L'association rappelle également que la MRAE, dans son avis, recommande à la commune d'apporter des précisions sur les orientations communales au regard de l'évolution démographique récente.

S'agissant des besoins en logement en lien avec les taux de croissance de la population, l'association estime que l'ambition d'inverser la courbe en faveur de la résidence principale ne sera pas atteinte. Sur la base des informations communiquées dans le rapport de présentation et notamment sur le fait que les seules nouvelles constructions sont concernées par l'objectif de 55% de résidences

principales, l'association évalue une production totale de 1220 logements (671 résidences principales, + 488 résidences secondaires + 61 logements vacants) avec seulement 46% de résidences principales (pour encore 4 % de résidences secondaires). En outre, sur la base de son estimation de croissance démographique à + 0,6 % par an, l'association évalue le besoin à hauteur de 347 résidences principales et, au total un besoin de 631 logements (résidences principales, secondaires et logements vacants).

S'agissant de la surface à urbaniser, l'association estime qu'avec un taux de croissance annuel de population à + 0,6 % et un besoin de logements de + 631 unités, la surface nécessaire pour l'urbanisation doit se limiter à la fourchette comprise entre 32 et 34 hectares (pour 61,75 à 64 hectares dans le projet de PLU). L'association estime nécessaire de prendre en considération les parcelles urbanisées ou en cours de travaux en 2013-2014 afin, si nécessaire, de réévaluer à la baisse les besoins d'ouverture à l'urbanisation. En utilisant la carte page 35 de la partie 4 du rapport de présentation, l'association indique procéder à une estimation des surfaces concernées qu'elle évalue à 14,07 hectares pour lesquels elle indique que le projet aurait dû réaliser un inventaire exhaustif des logements accordés.

Au total, s'agissant de la cohérence entre besoins de logement et capacité d'accueil offerte par le PLU, l'association estime que les 28,4 ha de « dents creuses » abondées d'une partie des 14 ha de « parcelles urbanisées ou en cours de travaux en 2013-2014 » suffisent à couvrir le besoin en logements nouveaux évalué entre 32 et 34 hectares.

Observation n°RE 14 : les propriétaires des parcelles situées, lieu-dit Vitricelle, section AP n° 69, lieu-dit Pergole, section B n° 210, 214, 220, 222 et lieu-dit Pinzutella section B n° 700, 348 à 352, 371 demandent un reclassement en zone urbaine pour tout ou partie de ces parcelles.

S'agissant de la parcelle AP 69 située lieu-dit Vitricelle, classée en zone naturelle (N) ils signalent qu'elle se trouve entre deux zones AUb, constituant ainsi une « dent creuse », qu'elle dispose de tous les critères pour être urbanisée. En conséquence les propriétaires demandent un classement en zone AUb.

S'agissant de l'ensemble de parcelles situées lieu-dit Pergole ils signalent que seule la parcelle B 210 est classée en zone urbaine (UBc), les autres étant incluses dans une zone naturelle (NI). Ils estiment d'abord que le classement avec l'indice « proche du rivage » ne correspond pas à la réalité des lieux excepté pour la ruine du moulin. Ils estiment ensuite que leurs parcelles sont entourées de secteurs urbains (UCc, UBc et UCa) formant ainsi une digitation qu'ils estiment devoir être corrigée. En conséquence, ils demandent que la partie basse de la parcelle B 214 (environ 3500 m²) soit incluse dans la zone UC limitrophe. Ils indiquent que cette partie de parcelle est en continuité de la parcelle B 210, soulignant ici que d'une manière générale il conviendrait de tenir compte de la configuration topographique du terrain pour fixer un zonage. Ils demandent également que les parcelles B 222 et B 220 (le bas) soient classées en zone UCc. A l'appui de leur demande ils soulignent qu'elles disposent de tous les réseaux nécessaires pour justifier une urbanisation.

S'agissant des parcelles situées lieu-dit Pinzutella, n° B 348 à B 351 classées en zone naturelle (N) les propriétaires demandent un reclassement dans la zone UCc limitrophe ; a l'appui de leur demande ils

indiquent que ces parcelles sont, sur trois de leurs côtés, entourées de zones urbaines ou à urbaniser.

Observations n°RE 15 à 18 : les propriétaires de la parcelle section OB n° 682, dans une note de sept pages et une série d'annexes comprenant 99 documents contestent son classement en zone naturelle (N) et demandent son inclusion dans la zone AUc dont elle est proche. Ils contestent également le tracé du PRIF qui ampute de plus de 40% la superficie de leur parcelle. A l'appui de leur demande, les propriétaires font valoir, notamment à la lecture du rapport de présentation, que le classement ne repose sur aucun des critères qui justifient un zonage naturel (pas d'intérêt écologique, pas d'intérêt géologique, pas d'intérêt archéologique, pas d'intérêt esthétique). En outre la parcelle B 682 dispose d'une voie d'accès et n'est donc pas enclavée (servitude de passage). Les propriétaires indiquent également que leur parcelle est proche des zones urbanisées (au Nord, une résidence à moins de 100 mètres, contiguïté avec le lotissement « les hameaux de Pietra Maggiore », au Nord-Est une zone pavillonnaire à 160 mètres, un projet immobilier « domaine di a Muvrella » à 220 mètres). Ce faisant, les propriétaires contestent le classement de leur parcelle (mais également d'autres parcelles aménagées à savoir les parcelles B 422, 701,356, 355, 73, 575, 576, 577) hors de l'enveloppe urbaine. Pour les propriétaires, l'omission de ces constructions permet de signaler l'erreur commise à l'égard de leur parcelle B 682. Ils signalent également que leur parcelle se situe à une hauteur compatible avec les principes d'une urbanisation sur le « piémont calvais ». Par ailleurs l'absence de classement de leur parcelle dans la zone agricole limitrophe est le signe de l'absence de qualité spécifique.

Les propriétaires de la parcelle OB 682 conteste également l'amputation de près de 40% de leur parcelle (soit 6100 m²) au profit de la bande de protection du PRIF. Ils estiment que le tracé sur leur parcelle n'est pas justifié et de manière plus générale qu'il n'est pas adapté à la réalité du terrain et des aménagements existants. A l'appui de cette affirmation, les propriétaires de la parcelle OB 682 produisent plusieurs extraits d'analyses, plans et photographies démontrant selon eux que le tracé n'est pas justifié. En conséquence, ils concluent à la possibilité d'éviter le passage sur la parcelle OB 682 (en empruntant une piste existante) et ce sans diminuer la qualité opérationnelle du PRIF, ce qu'un ancien projet préconisait. Les propriétaires de la parcelle OB 682 signalent également une erreur sur le plan concernant le chemin de Luzepo qui n'est pas réellement ce chemin mais la représentation des limites des parcelles 682, 1253, 1254, 1208 etc. (cf annexe documents n° 2 et 25). Or, pour les rédacteurs de l'observation, c'est sur la base de cette erreur qu'a été fixé la bande du PRIF sur leur parcelle. Par ailleurs ils font valoir les études et informations concernant l'absence de feu sur leur parcelle qui compte tenu de ses qualités intrinsèques (pente, nature du sol) ne constitue pas une zone de risque la rendant incompatible avec un aménagement urbain.

Observation n°RE 19 : dans une note de six pages et deux courriers annexés, le ministère des Armées rappelle l'importance du camp Raffali sur le territoire de la commune de Calvi. Il rappelle également son intervention, en tant que Service de l'Etat, dans le cadre de la préparation du projet. Il rappelle enfin sa préférence pour des zonages homogénéisés (Um, Nm, Am). Afin de garantir l'exercice normal de ses missions le ministère des Armées souhaite que la commune procède à plusieurs modifications du projet.

Il indique d'abord souhaiter, dans le secteur de la caserne Maillebois, l'optimisation de de l'emplacement réservé n° 8 afin minimiser l'emprise sur la parcelle AE 420 et s'agissant de cette dernière sa sortie de zone naturelle (N). A l'appui de cette demande, il est fait mention du fait que cette parcelle est urbanisée mais également de la volonté de conserver une réserve foncière en vue de la construction d'un ou deux logements.

Le ministère des Armées demande également que les parcelles AR 19 et AS 16 sur lesquelles sont implanté le centre militaire d'entraînement nautique soient classées dans une zone NM avec application du règlement de la zone UM afin de maintenir la fonctionnalité opérationnelle du CEN. Reprenant l'avis de synthèse des Services de l'Etat, le ministère des Armées demande la suppression de l'Espace boisé classé situé sur ces parcelles et ce dans la mesure où cela ne correspond pas à la réalité matérielle. Il ajoute que la protection rattachée à ce type de zone est incompatible avec les l'opérationnalité militaire.

Les militaires demandent également que la zone UHa soit requalifiée en UM dans la mesure où il s'agit d'habitations strictement militaires.

Concernant le règlement de la zone UM, le ministère des Armées demande qu'il soit modifié afin de permettre, conformément aux dispositions prises par la Collectivité de Corse, un recul des constructions de 30 mètres et non 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Observation n°RE 20 : copropriétaire de la résidence les Eucalyptus, route de la Pinède, la personne signataire de l'observation formule la même demande que celle exposée supra (observations n° 4 et 12).

Observation n°RE 21 : l'association signataire indique vouloir inventorier les zones ou parties de zones urbaines qui empiètent sur les espaces stratégiques agricoles tels que délimités au PADDUC (y compris dans sa version issue de la délibération du 5 novembre 2020). Sont visées :

- La zone 2AU du « vallon des Padule » pour 6,9 ha
- La zone AUb « Hôpital » pour 2 ha
- La zone UCc « clos Calvese » pour 1 ha
- La zone UHa de « Campo longo » pour 4,5 ha

Au total, l'association comptabilise 14, 4 ha d'ESA consommés dont 9,9 ha pour des extensions urbaines et 4,5 ha pour les zones d'activité. Rappelant ses conclusions (cf supra observation RE 13) concernant les besoins en foncier (32 à 34 ha) liés à l'évolution prévisible de la population, l'association souligne le caractère doublement illégitime des empiètements sur les ESA. Elle rappelle également que la CTPENAF a émis un avis défavorable le 18/09/2020.

Observation n°RE 22 : l'association signataire indique que 2,1 ha de la zone 2 AU dite du « Vallon des Padule », objet d'une OAP sont situés à l'intérieur des espaces proches du rivage. Rappelant ses

conclusions (f supra observations RE 13 et 21), l'association estime illégitime, de manière globale, les extensions urbaines dans les espaces proches du rivage.

Observation n°RE 23 : les propriétaires d'un ensemble de parcelles situées dans le secteur « Hôpital-clos calvese » (AP N° 39, 42, 43, 47, 48, 64 à 66, 73, 75 à 78 80, 81, 385, 407) contestent le classement d'une partie de leur foncier en ASA et demande son intégration dans les zones AUb et ou N limitrophes. A l'appui de leur demande ils produisent dans une note de huit pages cartographiées une analyse visant à démontrer que leurs parcelles ne disposent pas des caractéristiques permettant de reconnaître un espace stratégique agricole. Ils produisent également une note d'un architecte appuyant cette lecture. Dans la première note, les propriétaires signalent que le réseau d'eau agricole se trouve à 1 km voire 1,5km de leur unité foncière soulignant ainsi qu'une irrigation adaptée exigerait des travaux lourds et coûteux. Ils produisent également des extraits de plans des espaces déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2019 lesquels ne signalent pas leurs parcelles au titre de l'agriculture. Ils rappellent également qu'un projet d'éco quartier avait été débuté et partagé avec la commune.

Dans la note complémentaire de l'architecte il est précisé qu'au vu de la jurisprudence administrative les parcelles concernées ne peuvent pas recevoir la qualité d'espace stratégique agricole notamment du fait qu'elles ne sont pas irriguées. En outre compte tenu de la situation des parcelles et de la voirie présente il est à craindre des conflits d'usage entre habitat et agriculture.

Observation n°RE 24 : le signataire de l'observation formule la même demande que celle exposée supra (observations n° 4 et 12, 20).

Observation n°RE 25 : dans une note de quatre pages accompagnée de quarante-trois pages d'annexes, le conseil de la SARL Société d'exploitation Hôtel Revellata, propriétaire des parcelles n° 3, 5, 6, 427, 456, 704 à 706, indique estimer illégale la zone NL Ouest. Il demande conséquemment le reclassement en zone UC de la zone NL située entre St François et Vaccaja. A l'appui de cette affirmation il est d'abord rappelé que la logique d'urbanisation, à partir de la marine et de la citadelle, cœur de ville de Calvi, et de ses qualités patrimoniales justifie les zonages NLb (protection du glacié de la Citadelle), NL erc (non urbanisé) et NLa (caractère remarquable de la pointe St François). Il est ensuite signalé qu'à l'Ouest de la marine l'habitat est plus dense. Un constat d'huissier annexé à l'observation pour appuyer cette affirmation. Or, sur la base de cette réalité urbaine et conformément aux dispositions de l'article L 126-16 du code de l'Urbanisme le zonage NL ne se justifie pas. En effet, pour le conseil de la Société S.E Hôtel Revellata, plusieurs paramètres permettent de signaler que la bande littorale considérée doit être rattachée à la zone urbaine du PLU. La forme de cette zone, parfois large et parfois très étroite et l'absence de prise en compte de constructions existantes indiquent clairement l'erreur de classement. Il est notamment signalé que des constructions existent sur les parcelles 456, 428 et 5 validant ainsi le fait qu'il y a bien une continuité de l'urbanisation existante. Il est également indiqué une présence de l'urbanisation de chaque côté de la route départementale avec paradoxalement un seul classement en zones urbaines pour les parcelles situées à l'Est de la RD alors même que des constructions sont implantées à l'Ouest et ce jusqu'à proximité de la mer. Par ailleurs le conseil de la Société S.E Hôtel Revellata fait remarquer que les littoraux Est et Ouest de la commune n'ont pas été traités de manière identique,

le secteur Est étant moins impacté par le zonage NL. Il en découle une iniquité des droits à construire au détriment du secteur Ouest.

Observation n°RE 26 : le signataire de l'observation formule la même demande que celle exposée supra (observations n° 4 et 12, 20, 24).

Observation n°RE 27 : la signataire de cette observation estime injustifiée la différence de traitement entre les côtés Nord et Sud de l'avenue Commandant Marche (R+2 / R+1) alors même qu'aujourd'hui cette avenue est bordée de constructions en R+1 maximum.

Observation n°RE 28 : copropriétaire dans la résidence du golfe, le signataire de l'observation indique avoir subi des inondations. Il suggère la réalisation de travaux d'évacuation des eaux vers la pompe située à l'entrée du Club olympique permettant ainsi une meilleure évacuation des eaux vers les zones d'épandage.

Observation n°RE 29 : la signataire de l'observation estime que le taux de progression de la population retenu dans le projet (+1% annuel) est manifestement trop important au regard de la courbe 1990-2013 (+0,5%). Elle estime nécessaire d'actualiser l'étude sur le volume du bâti pour tenir compte des constructions réalisées ou en cours de l'être en 2013 ce qui permettrait de mieux appréhender le besoin résiduel de logement à l'horizon du terme du PLU. Elle indique regretter également que le projet n'inverse pas plus le ratio résidences principales / secondaires en faveur des premières. Afin d'inverser la tendance (et permettre aux jeunes Calvais de se loger) elle estime nécessaire de prévoir trois résidences principales nouvelles pour une résidence secondaire nouvelle.

Observation n°RE 30 : l'association signataire estime que l'urbanisation prévue dans le projet de PLU est largement surévaluée au regard des données démographiques et des objectifs de maîtrise imposés par les règles d'urbanisme. Pour arriver à cette conclusion, l'association remet d'abord en cause les hypothèses d'évolution démographique présentées dans le projet de PLU. Elle conteste notamment le fait d'avoir utilisé une étude de l'INSEE datant de 2015 mais avec des données de 2009 et concernant le secteur Balagne-centre-plaine orientale donc inadapté pour analyser la dynamique propre à Calvi. En outre, selon les données de la base Eco-Gouv.Cedef, la population calvaise serait orientée à la baisse pour la période 2013-2018 (- 0,2% par an) et l'INSEE évalue à +0,2% par an l'évolution de la population entre 2007 et 2017. L'association en conclut que l'hypothèse retenue (+1,1 % en moyenne sur 20 ans) n'est pas réaliste et qu'il est illusoire de penser que la commune pourra rattraper en 15 ans les années de stagnation de la population.

Sur la base de ce constat, l'association conteste le besoin en foncier projeté dans le PLU. Avec +0,2% de croissance annuelle de la population il y aura 341 habitants de plus qu'en 2013 (1476 dans le projet) et seulement 204 de plus qu'en 2017. Il en découle un besoin de logements nouveaux évalué à 155 unités et donc 4 à 5 fois moins de foncier à mobiliser que ce que prévoit le projet de PLU.

Pour compléter sa démonstration, l'association signataire évoque une étude de l'INSEE consacrée à la population de la Corse en 2050. En utilisant les mêmes taux de progression que ceux appliqués à l'île (+1,1 % en 2013, +0,5% en 2030 et +0,25% en 2049) l'association évalue la population calvaïse à + 826 habitants en 2035 (soit 6248). Les besoins de logements nouveaux sont alors évalués à +376 unités et en conséquence les besoins de foncier deux fois moins importants que ce qui est prévu au projet.

En conséquence, l'association estime que les « dents creuses » du foncier actuel (31,2 ha indiqués dans le rapport de présentation) doit pouvoir suffire à satisfaire les besoins en logements nouveaux sans recours donc aux extensions urbaines (38,1 ha) projetées. Ce foncier libéré pourrait servir aux agriculteurs ou pour améliorer les équipements structurants (voirie, aires de jeu, jardins collectifs ou partagés etc.).

Concernant les résidences secondaires, l'association indique ne pas avoir trouvé les justifications du ratio projeté à l'horizon 2035 entre résidences principales (55%) et résidences secondaires (40%). Elle indique également que le taux de résidences secondaires à Calvi (53%) est très important comparé aux taux insulaire (37%), national (9,7%) voire même comparé à une région touristique comme PACA (17%). En conséquence, elle estime que même ramené à 40%, le taux de résidences secondaires est encore trop élevé et ne correspond pas aux orientations du PADD du projet de PLU. Elle demande donc à ce que ce taux soit abaissé de façon très significative.

Observation n°RE 31 : le propriétaire des parcelles situées lieu-dit Campo Lomago , section E n° 394 et 398 classées ASA dans le projet de PLU demande à ce qu'elles soient rendues constructibles. Il indique qu'elles se trouvent à environ 100 mètres du lotissement Campo longo dont une dernière tranche doit débiter prochainement ce qui le rapprochera des parcelles concernées par la présente demande. Il souligne également que ses parcelles, en réalité, n'accueillent ni agriculture ni élevage car trop petites pour intéresser un exploitant.

Observation n°RE 32 : doublon de l'observation RE 32

Observation n°RE 33 : l'association signataire de l'observation RE 30 indique poursuivre son analyse critique du projet de PLU. Dans sa note de six pages et deux annexes réunissant quatorze pages, l'association, après avoir rappelé différentes législations relatives au développement du « déplacement doux », critique la façon de prendre (insuffisamment) en compte les modes de déplacement alternatifs à la voiture en général et, plus particulièrement, le projet de voie douce présenté au PLU. Reprenant les termes du PADD qui valorise cette voie, l'association estime que le tracé proposé ne permettra pas d'atteindre les objectifs fixés. A l'appui de ses dires elle souligne des difficultés de passage techniques (franchissements de voies de circulation, aménagement du canal) juridiques (passage dans des propriétés privées notamment un hôtel et un camping) économiques (coût des ouvrages). On signale également un risque pour la santé au droit de l'aéroport (zone de fort bruit). L'association estime que ce projet n'est pas réaliste.

L'association critique également les choix de la commune concernant le cheminement piétonnier et pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Sur la base du constat qu'elle opère concernant les aménagements existants et qu'elle juge insuffisants elle estime que le projet de PLU ne permet pas

de réorganiser le réseau. Elle souligne notamment l'absence d'un parcours doux au cœur de la ville et en périphérie.

L'association critique enfin le maintien du projet de déplacement de la gare alors même que ce projet a été sanctionné par le juge administratif (annulation de la DUP et des décisions subséquentes). Elle annexe à sa note la décision du tribunal administratif de Bastia en date du 0510/2017 ainsi que la délibération de l'assemblée de Corse rétrocédant les parcelles initialement expropriées. Pour l'association, cette sanction du juge rend obsolète l'OAP projetée à l'arrière du port.

Observation n°RE 34 : le signataire de l'observation, propriétaire des parcelles AM 02, 037, 076, 077, 083, 115, 122, indique être opposé au projet d'ER (voie douce) qui est amené à traverser sa propriété. A l'appui de son refus il indique que la réalité du terrain n'est pas celle fixée dans un document cartographique très ancien. Il signale que le fossé n'existe plus depuis une date antérieure à 1986, année où il a fait l'acquisition du camping. Pour lui, l'ER est de nature à geler indûment cette partie de la propriété.

Observation n°RE 35 : propriétaire de la parcelle située Section B n° 69 et 1014, le signataire de l'observation demande un classement de ses parcelles dans une zone constructible. A l'appui de cette demande il indique que ses parcelles sont entourées de constructions et qu'elles disposent des éléments permettant de l'être (réseaux, route d'accès, borne incendie, aire de retournement).cf. obs. RE n°3

Observation n°RE 36 : le signataire de l'observation indique être défavorable au projet pour les mêmes raisons que l'association U Levante dont il communique en annexe une synthèse des observations.

Observation n°RE 37 : le rédacteur (anonyme) de l'observation signale que la parcelle Section AO n°59 a fait l'objet d'un remblaiement massif rendant les terrains mitoyens plus vulnérables. Il demande qu'il en soit pris acte afin de rétablir la situation de droit.

Observation n°RE 38 : le rédacteur (anonyme) de l'observation fait part de son avis défavorable pour les mêmes raisons que celles avancées par l'association U Levante.

Observation n°RE 39 : le rédacteur (anonyme) de l'observation fait part de son avis défavorable pour les mêmes raisons que celles avancées par l'association U Levante.

Observation n°RE 40 : l'association signataire (cf. également les obs. n° RE 8, 13, 21, 22) estime que le dossier dans son volet « assainissement des eaux usées » est insuffisamment renseigné et que la station d'épuration des eaux usées peut ne pas être suffisante pour traiter les effluents des communes de Calvi, Lumio et Calenzana et ce en considération de l'évolution de la démographie telle que projetée dans le dossier de PLU de Calvi et des informations disponibles sur le site de l'INSEE s'agissant des deux autres communes. L'association rappelle également les recommandations de la MRAE dans son avis du 27/12/2019 concluant à la nécessité de compléter le rapport de présentation afin de s'assurer que la STEU est dimensionnée pour recevoir les effluents des trois communes en période de pointe estivale.

L'association signataire reproduit également la partie de l'avis de la MRAE concernant la ressource en eaux potable et agricole pour souligner la nécessité d'approfondir l'analyse de la ressource (sensibilité des forages au regard des intrusions salines, capacité de la station de traitement, calendrier de travaux s'amélioration du réseau). S'agissant de l'eau agricole il lui paraît également nécessaire d'apporter des précisions sur les prélèvements destinés à l'agriculture et ce pour s'assurer de la capacité à satisfaire le besoins de la population et de l'agriculture.

Observation n°RE 41 : la SCI Tramariccia, propriétaire des parcelles situées lieu-dit Tramariccia , Section AE n° 7 p -546-544 demande un classement en zone constructible de 13 121 m² ou, à tout le moins, de la parcelle AE 7. A l'appui de sa demande, la SCI rappelle qu'elle a fait l'objet d'une expropriation d'une surface de 27986 m² (constructibles dans l'ancien POS) au profit du Conservatoire du littoral. Elle signale également que ce foncier est à plus de 200 mètres du rivage, dans une cuvette non visibles de la mer. La SCI indique également la présence de constructions limitrophes ainsi que des équipements (eau électricité, assainissement).

Observation n°RE 42 : l'association signataire (cf. également observations RE 30 et 33) exprime dans cette observation ses doutes quant aux capacités réelles de gestion des eaux pluviales du fait des choix opérés dans le projet de PLU. Dans sa note, elle rappelle d'abord l'historique de l'aménagement de cette « zone marécageuse bordant le coron lagunaire de la grande plage ». Elle signale notamment qu'il s'agissait d'une zone de rétention des eaux pluviales générant des marais partiellement asséchés à partir du XIXème siècle est la réalisation de canaux et la plantation de la pinède. Le développement de l'urbanisation dans ce secteur (notamment comme le prévoit le projet avec des OAP) doit donc tenir compte de la contrainte que constitue la gestion des eaux pluviales. L'association signale que les études annexées au projet de PLU font mention de la nécessité de réaliser des travaux d'aménagement autres que le seul recalibrage du réseau. On préconise « la mise en place d'un ouvrage de régulation ou de rétention ». Pour l'association cette préconisation est d'autant plus importante que le réseau de canaux (propriété de l'Etat) n'est plus capable d'absorber les eaux pluviales du fait du mauvais entretien, du sous dimensionnement au regard de l'urbanisation et de la fréquence et de l'intensité des épisodes pluvieux (cinq classement en reconnaissance de catastrophe naturelle en 25 ans).

L'association rappelle également que le PADD du projet de PLU signale la nécessité de prendre en compte le risque inondation. Toutefois, elle note que le zonage ne prévoit pas d'espace dédié à la rétention et l'évacuation des eaux pluviales. Il en va de même pour le règlement qui impose une évacuation dans un réseau sous dimensionné. L'association retient notamment des études annexées l'objectif « de conserver au maximum les zones de débordement et d'expansion des crues ; c'est notamment le cas au niveau de la Pinède, du ruisseau de Vivariu et du ruisseau de Valle a Legnu ».

Observation n°RE 43 : Les propriétaires de la parcelle Section B n° 138 estiment justifié son classement en Zone UCc, classement contesté par une partie du public qui souhaite empêcher les extensions urbaines. Ils estiment en outre injustifiée l'inclusion de leur parcelle à l'intérieur des

espaces proches du rivage. Pour appuyer leur position concernant la légitimité du classement en UCC, l'argumentation est basée sur l'analyse démographique ayant servi à justifier les besoins de foncier et donc également des critiques adressées par une partie du public.

Les signataires de l'observation indiquent qu'il y a lieu d'être prudent dans l'utilisation des données historiques et des extrapolations qui sont réalisées. Ils soulignent que les commentaires critiques n'expliquent pas les raisons pour lesquelles la sous-période qu'ils retiennent (2013-2017) « *aurait un pouvoir prédictif supérieur à une autre* ». Une sous-période peut en effet n'être « *une simple déviation ou volatilité par rapport à une tendance de long terme* ». Ils en concluent, à titre d'exemple, que la période 2014-2017 (croissance de + 1,41%) étant proche de celle sur le long terme (1968-2017 avec + 1,43%) elle pourrait servir de référence. Utilisant les données d'un recensement de 2019 signalant une population calvaise de 5796 habitants, les signataires mettent en évidence des taux annuels de croissance de +2,11% entre 2017 et 2019 et de +1,69% pour 2014-2019 et de +1,12% entre 2013 et 2019, taux proche de celui retenu (+1,1%) signalant ainsi la cohérence du projet communal.

Les signataires de l'observation estiment également que les critiques auraient dû communiquer l'intégralité du document de l'INSEE utilisé (POP T2M) pour appuyer leur analyse. Ce document permet en effet de mettre en évidence les éléments d'analyse des variations observées et notamment la volatilité du solde migratoire (au contraire du solde naturel). Sur cette base et en utilisant le recensement 2019, la population calvaise pourrait atteindre 6515 habitants et 2035 (avec un taux de croissance moyen d'environ 0,84%, pouvant correspondre au taux conservateur).

S'agissant du nombre de logements nécessaires, les signataires de l'observation considèrent qu'il y a lieu de tenir compte de la tendance durable à l'abaissement du nombre de personnes par logement. En retenant 2,1 personnes par ménage (ce que ne fait pas le public qui critique les projections de la commune), le besoin en logements serait de +520 unités (voire + 643 si l'on considère que la baisse tendancielle va se poursuivre). S'ils indiquent que leur extrapolation à hauteur de 1,70 personnes par ménage est exagérée, ils soulignent qu'elle sert à illustrer la nécessité de tenir compte des tendances concernant le numérateur (population totale) mais également le dénominateur (nombre d'habitants par ménage) dans le calcul à effectuer pour évaluer le besoin en logements et donc en foncier.

Concernant la localisation de la parcelle B 138, les signataires de l'observation, s'appuyant sur des plans et photographies indiquent qu'elle se situe bien dans une zone urbanisée. Ils signalent notamment qu'elle est entourée de constructions. Ils estiment en outre que disposant des mêmes caractéristiques que la parcelle B 146, elle devrait être classifiée comme cette dernière (« foncier mobilisable en renouvellement et densification »).

Concernant la classification à l'intérieur des espaces proches du rivage, les propriétaires de la parcelle B 138 estiment qu'il s'agit d'une erreur dans la mesure où elle se situe à plus de 1,2 km du rivage, distance qui doit être prise en considération. En outre la déclivité de la parcelle est dans le sens Sud-Sud Est très peu visible de la mer. Enfin la parcelle est incluse dans une zone résidentielle plutôt dense ce qui la rend constructible au regard des dispositions de l'article L 121-0 du code de l'Urbanisme

Observation n°RE 44 : les signataires de l'observation, propriétaires des parcelles OB 290 et 820 demandent, dans une note de deux pages (note de présentation sur le registre électronique en date

du 19 novembre 2020 et note du 5 novembre 2020 en pièce jointe) accompagnée d'un dossier de vingt pages de photographies et d'extraits de plans de zonage, leur retrait de l'espace boisé classé (EBC) ainsi qu'un reclassement partiel en zone NLc (1000 m² pour la parcelle OB 290 et 2000 m² pour la parcelle OB 820). A l'appui de cette demande, s'agissant de l'EBC, elles rappellent d'abord que l'EBC de ce secteur est une réalisation familiale. Mais elles signalent qu'une grande partie de leurs parcelles est marquée par la présence de roches granitiques affleurantes et d'une végétation non significative (les photographies présentées en annexe sont destinées à faire valider ce constat). S'agissant du reclassement en NLc elles signalent d'abord que plusieurs constructions, présentes dans ce secteur, n'ont pas été reportées sur le plan de zonage du projet de PLU. Le reclassement est destiné à permettre de réaliser une légère extension du bâti afin d'accueillir dans des conditions correctes une personne handicapée et son accompagnant.

Observation n°RE 45 : propriétaire des parcelles Section B n° 69 et 1014, le signataire de l'observation demande leur classement en zone constructible. Il signale que ses parcelles sont entourées de constructions et que les réseaux sont présents (AEP, eaux usées, EDF, route de 6 mètres, borne incendie, téléphone).

Cf supra, observation RE n° 3 et 35

Observation n°RE 46 : cette observation est une réitération partielle de l'observation n° RE 4.

Observation n°RE 47 : le signataire de l'observation, propriétaire d'une habitation située dans le hameau de Presa l'Ogliastriaccia, sur la presqu'île de la Revelatta (classé Nerc dans le projet de PLU), indique qu'une douzaine de propriétaires composent ce regroupement d'habitations qui accueille jusqu'à 35 personnes en juillet-août. En conséquence il estime que cette réalité doit être reconnue et donc que ce hameau ne peut être considéré comme un espace naturel non habité non urbanisé tel que ce qui est prévu pour les zones classées en Nerc. Le signataire indique qu'il est nécessaire que ce hameau puisse bénéficier des aménagements nécessaires (accès, parkings, assainissement, amélioration et extension mesurées, reconstruction). En conséquence il demande un classement adapté et suggère un classement Nerca avec des dispositions réglementaires spécifiques.

Observation n°RE 48 : le propriétaire de la parcelle B 866, titulaire d'un permis de construire, demande que cette parcelle, incluse dans une zone Naturelle du projet de PLU soit reclassée dans une zone urbaine (UCc ou, à tout le moins, AUc). Il demande d'abord que le bâti soit reporté sur la cartographie. A l'appui de sa demande il signale également que sa parcelle est limitrophe de constructions ce qu'il démontre en communiquant un extrait du plan de zonage reconstitué et une photographie du secteur (B 725, B 865, B 1353, B 1334AN 127, AN 128).

Observation n°RE 49 : l'association signataire de sa quatrième observation (cf supra, obs. n° 30, 33 et 40) indique vouloir signaler (note de quatre pages plus trois annexes) des lacunes et incohérences qui, conclut-elle, font que « *le PLU proposé ne correspond pas aux volontés politiques énoncés dans les documents d'orientation* ».

L'association signale d'abord un certain nombre de coquilles de rédaction (phare de la Pietra, fleuve Fangu et présence d'un lycée) significatif pour elle d'un manque de rigueur dans l'élaboration du projet de PLU. Elle estime incohérente la proposition de l'OAP de l'arrière port destinée notamment à accueillir la nouvelle gare et ce dans la mesure où la DUP de ce projet a été annulé et les terrains expropriés rétrocédés aux propriétaires.

Elle signale ensuite, s'agissant du rapport de synthèse une incohérence entre le fait de vouloir anticiper le risque inondation et l'absence de projet d'aménagement public tel un bassin de rétention.

Concernant le PADD, l'association estime incohérent le fait d'indiquer un « *renforcement des aménités urbaines* » mais de ne rien prévoir comme création ou amélioration des lieux dédiés au lien social. De même, elle s'interroge sur la capacité réelle de lutter contre l'érosion de la plage (« *facteur majeur de l'attractivité de Calvi* ») par la seule mesure de localisation des établissements de plage. L'association estime également que le document ne prévoit de mesures adéquates pour lutter contre le risque inondation alors même qu'au projet il est signalé comme un problème sensible. Elle considère très insuffisant le projet (trop partiel) de voie douce alors même qu'il est indiqué dans le PADD une volonté de relier le secteur du complexe sportif/ Cantone/Aéroport au centre-ville. L'association signale également ce qui lui apparaît comme une incohérence entre les périmètres et la réglementation propres aux protections des captages d'eau et la possibilité d'y trouver une activité agricole (cf RP 1.1.5 p. 10).

Concernant les emplacements réservés, l'association liste ceux prévus dans le projet et signale l'absence d'ER pour des projets et orientations prévus dans d'autres documents (PADD, OAP notamment). L'association signale notamment :

- Le parking d'entrée de ville (et celui pour le centre culturel, non prévu et qui aurait pu être intégré au projet de PLU) ;
- Les espaces de stationnement, arrêts de bus
- Les ouvrages de rétention et de canalisation des eaux pluviales
- Les espaces d'aménités urbaines

Observation n°RE 50 : le signataire de l'observation indique proposer des amendements au document de « mise à jour du zonage d'assainissement et du schéma directeur des eaux usées ». L'objectif est de signaler la présence d'un secteur habité constitué par le hameau de Presa l'Ogliastriccia (35 personnes l'été) qui nécessite des aménagements adéquats. Il propose de signaler cette présence à l'article 1.2.1 du document. Il propose également de modifier le paragraphe 2 de l'assainissement autonome (p.40) afin d'indiquer, en annexe, la liste des installations en assainissement non collectif ce qui permettrait d'identifier celles qui ne sont pas prises en compte.

Il propose également, concernant l'assainissement autonome, d'ajouter un tableau signalant les installations ayant fait l'objet d'un contrôle au 31/12/2012 et de procéder à une mise à jour du tableau 14 pour les installations existantes au 31/12/2012 (telles celles de Presa l'Ogliastriccia potentiellement polluantes). Il suggère enfin d'énoncer des préconisations spécifiques en matière d'assainissement autonome pour ce hameau.

Observation n°RE 51 : propriétaire d'un studio dans la résidence du Golfe, le signataire de l'observation fait état des mêmes préoccupations et des mêmes demandes que celles déjà formulées concernant le risque inondation dans le secteur de la Pinède (cf supra, observations n° RE 4).

Observation n°RE 52 : le conseil de la propriétaire de parcelles classées au titre des espaces stratégiques agricoles (Asa) fait état du caractère artificiel et erroné tout à la fois du zonage et du règlement et demande un classement des parcelles en zone agricole simple (A). A l'appui de sa demande il souligne que le classement opéré par la commune dans son projet de PLU est une simple application de la cartographie des ESA sans tenir compte des éléments servant à définir ces ESA. Pour le signataire de l'observation « *dans cette zone parfaitement uniforme, la coexistence de zone en A et en Asa est totalement artificielle et ne vise qu'à avantager les exploitations en place en leur appliquant des règles de constructibilité plus souples* ».

S'agissant du règlement, il estime que la différence entre les zones Asa et A n'est pas expliquée, un bâtiment agricole quelle que soit la zone dans laquelle il se trouve, pouvant générer le même type de nuisances.

Observation n°RE 53 : l'association signataire des observations n° 30, 33, 40 et 49 indique regrouper ici les quatre observations déjà déposées sur le registre.

Observation n°RE 54 : en complément de l'observation n° RE 44 (cf supra), la propriétaire des parcelles concernées signale qu'une partie substantielle (20 231 m²) de la propriété familiale a été rendue inconstructible. Elle confirme ici son souhait de conserver 3000 m² en zone constructible et rappelle la présence de constructions sur ces parcelles.

Observations déposées sur le seul registre papier

Observations n°RP 1 : les propriétaires des parcelles situées lieu-dit Campo Longo Section E n° 38, 408, 409, 377, 376, classées ASA dans le projet de PLU, demandent un reclassement des parcelles E 38, 408 et 409 dans une zone constructible. A l'appui de leur demande, ils soulignent que ces parcelles sont limitrophes d'un secteur totalement urbanisé (8 villas et une structure hôtelière au Nord, zone pavillonnaire dense au Sud, présence de la zone d'activité du Cantone). Les propriétaires, sur le constat de cette présence d'aménagements urbains ainsi que sur l'indication suivant laquelle leurs parcelles clôturées et viabilisées (plans des réseaux AEP et assainissement joints) n'ont jamais accueilli d'activités agricoles, s'interrogent et contestent le classement en espace stratégique agricole.

Observations n°RP 2 : observation signalant le dépôt d'une note de quatre pages plus sept pages d'annexes concernant la parcelle située lieu-dit Vetrice, Section F n°215 ; cf obs. n° RE n°7

Observations n°RP 3 : le propriétaire de la parcelle située lieu-dit Tramariccia, n°483 demande son classement dans la zone UCc limitrophe. A l'appui de cette requête il indique qu'elle dispose de tous les réseaux nécessaires (assainissement collectif, téléphone, électricité). Il signale que cette parcelle, en son temps a fait l'objet d'une forte imposition (22 000 €) à l'occasion d'une procédure de division familiale.

Observations n°RP 4 : les propriétaires des parcelles situées lieu-dit Clos Landry Section D n° 744 et 745 classées en zone agricole demandent une ouverture partielle à l'urbanisation de ces deux parcelles (bande de 30 mètres). Ils indiquent que ces parcelles (contrairement à d'autres, objet d'un bail agricole) sont impropres à l'agriculture (présence de roches et pinède). Ils soulignent le soin avec lequel ils entretiennent ces parcelles ainsi que les aménagements opérés (prises d'eau compatibles avec les lances d'incendie). Ils insistent sur la présence des réseaux de viabilisation ainsi que de cinq constructions à usage d'habitation et estiment que leur projet de bâtir deux maisons permettrait de constituer un hameau évitant ainsi le mitage du paysage. Ils soulignent également que leur projet reste limité eu égard à l'importance du parcellaire concerné.

Observations n°RP 5 : Observation (note de quatre pages et dix pages d'annexes avec photographies et extraits de plans) concernant les parcelles situées lieu-dit Valle al Legno, Section AP n° 507 et 509 : cf supra observation n° RE 2

Observations n°RP 6 : dans une note de quatre pages avec plans et photographies, l'association signataire demande que le PLU prévoit un onzième emplacement réservé. Sur la base du constat des réservations opérées n° 4 et 8 et conséquemment de l'augmentation de la circulation attendue, l'association souhaite que la commune aménage ce secteur pour sécuriser le passage des piétons. Elle présente son diagnostic des dysfonctionnements (stationnements dangereux absence ou insuffisance des trottoirs, insuffisance des places de stationnement au regard des exigences du PLU).

Ce 11^{ème} ER servirait à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une zone de dépose clients, d'une liaison paysagée vers le collège et le stade, la création de trottoirs. L'association fournit un plan de sa proposition.

Observations n°RP 7 : observation signalant le dépôt d'un dossier concernant la parcelle Section OB n° 682 (note de treize pages plus quatre-vingt-dix-neuf pages d'annexes) : cf obs. RE 15 à 18.

Observations n°RP 8 : observation signalant le dépôt d'un dossier concernant les parcelles Section n° n° 3, 5, 6, 427, 456, 704 à 706 (note de quatre pages accompagnée de quarante-trois pages d'annexes). Cf obs. n° RE 25.

Observations n°RP 9 : dans une note de deux pages et seize pages d'annexes (plans, photographies, extrait cadastral, extraits du rapport de présentation du projet de PLU) les propriétaires des parcelles situées lieux-dits Chioso Longo et Pietra Bianca, Section D n° 70 et 71 demandent d'une part leur classement en zone constructible et d'autre part la modification du tracé de l'ouvrage de protection contre les incendies afin d'intégrer leurs parcelles dans la zone protégée. S'agissant de la première demande ils indiquent que leur propriété était classée en zone NB 1 et NB 2 du POS de 1988 donc constructible. Ils signalent la présence des réseaux, le réseau d'assainissement collectif devant rejoindre leurs parcelles (projet) ; ils signalent la présence de constructions (implantées ou en cours de réalisation : PC résidence A Muvrella) limitrophes ou à proximité (243 mètres). Ils indiquent également que leur projet de construction est conforme aux orientations du PADD (favoriser le logement des Calvais, éviter les déplacements vers les communes avoisinantes). S'agissant de l'ouvrage de protection contre l'incendie, ils estiment plus logique qu'il respecte la topographie et la géographie des lieux en suivant les courbes de niveau IGN comme indiqué dans le photomontage qu'ils présentent en annexes (13 et 14).

Observations n°RP 10 : dans une note (une page plus un extrait de plan cadastral) le propriétaire des parcelles Section D n° 845 et 846 indique vouloir faire évoluer la construction existante en unité hôtelière. Pour ce faire il propose de déclasser une partie de son terrain située en UCc et de transférer les droits à construire sur une partie des parcelles 348, 349, 350 (limitrophes de la zone UCc) ainsi que sur une partie de la parcelle D 846.

Observations n°RP 11 : dans une note (deux pages et deux extraits de plans cadastraux et un jugement de la CAA de Marseille du 25/07/2014) annexée au registre d'enquête publique, le conseil des propriétaires des parcelles situées lieu-dit Padule et Piano, Section AO n° 25, 26, 49, 50, 51, 52, 64, 65, 81, 96 ; D 664, 665, 666 formule plusieurs requêtes.

S'agissant des parcelles Section AO n° 49, 52, 81, 96, il est demandé le maintien en zone urbaine, ces parcelles ayant toujours eu une vocation et des aménagements urbains et ce malgré la présence d'un établissement de tourisme.

S'agissant de la parcelle AO 26, 64 et 65, les propriétaires indiquent que leur classement en zone inondable n'est pas justifié puisqu'une décision de justice a annulé le plan sur la base duquel ces parcelles figuraient en zone inondable.

S'agissant des parcelles AO 25, 50 et 51 classées en zone naturelle (Ni pour les n° 50 et 51 et en partie N pour la n° 25), il est indiqué qu'elles ont un potentiel agricole qui justifie qu'elles soient classées en zone A.

S'agissant des parcelles Section D n° 664, 665 et 666, classées en Asa, il est indiqué qu'elles sont inaptées à toute activité agricole (sol de tuf, sans nutriment, pas d'eau agricole) et qu'elles ont situées à proximité de constructions et donc des réseaux collectifs ; il est signalé également qu'elles figuraient en zone constructible dans l'ancien POS et qu'elles ont fait l'objet de droits de mutations acquittés en conséquence.

Observations n°RP 12 : dans une note déposée sur le registre, le président de la Communauté de communes Calvi Balagne signale que cette dernière envisage la construction de son siège social sur la parcelle E 650 limitrophe du complexe sportif intercommunal. Cette localisation doit permettre le regroupement des équipements intercommunaux d'utilité publique et ce dans le cadre d'une maîtrise du foncier satisfaisante pour les finances publiques concernées. En conséquence il est demandé de modifier l'article 2 du règlement de la zone Nsp afin de permettre la réalisation de constructions à usage de bureaux.

Observations n°RP 13 : la signataire de l'observation indique espérer l'aménagement intégré des structures abritant actuellement le centre aéré ALSH. Sa localisation actuelle est idéale pour les jeunes enfants ; toutefois, en cas d'impossibilité elle suggère de rester dans ce secteur de la Pinède en permettant d'installer le centre ALSH au droit de l'établissement « Orizzonte novu ».

Observations n°RP 14 : dans une note et une photographie déposées sur le registre, les propriétaires de la parcelle située lieu-dit Pinzutella, Section B n° 743, classée en zone naturelle, demandent son rattachement à une des zones urbaines limitrophes. A l'appui de la demande il est signalé que cette parcelle est située à l'immédiate proximité de constructions et qu'elle dispose des réseaux nécessaires à son urbanisation.

Observations n°RP 15 : dans une note (une page et trois feuilles annexes avec extraits de plan et de registre cadastraux, ainsi qu'un bordereau d'envoi) la personne signataire, copropriétaire des parcelles Section D , n° 208, 439, 442 et F 21, 22, 23 196, signale la présence depuis trente-cinq ans d'un hangar agricole sur la parcelle D 439. Toutefois, cette construction ne figure toujours pas sur les registres cadastraux. Cette parcelle étant classée en Asa, la signataire de l'observation s'interroge sur les incidences de ce classement sur les projets d'aménagements qui pourront être entrepris par les héritiers et ce dans le cadre d'une activité toujours agricole.

Observations n°RP 16 : observation annexée au registre d'enquête publique. Le conseil des propriétaires des parcelles situées lieu-dit Piano di Donatelo , section AE n° 69, 964, 1064, 1380 et 1384 demande qu'elles soient toutes incluses dans une zone constructible (Ucc ou UCa) : cf observation RE n°3.

Observations n°RP 17 : observation annexée au registre d'enquête publique. Le conseil de la propriétaire de la parcelle située lieu-dit Stagnone, Section AM n° 11 demande son retrait de la zone inondable. Cf obs. RE n° 6

Observations n°RP 18 : le propriétaire de la parcelle B 960 demande que la zone UCc dans laquelle la parcelle est en partie incluse soit étendue jusqu'en limite de la zone NL limitrophe. A l'appui de cette demande le propriétaire signale que la topographie des lieux justifie cette modification : la partie de la parcelle actuellement en zone UCc est difficilement aménageable (accès, stationnement gêne potentielle du voisinage). De manière plus générale il considère trop importante la hauteur autorisée de 7 mètres dans ce secteur.

Le signataire de l'observation fait également état des problèmes d'inondation liés à l'absence ou l'inadéquation des canalisations le long de la route de Notre dame de la Serra, à partir de la parcelle B 953. Il demande que des travaux soient entrepris.

Observations n°RP 19 : les propriétaires des parcelles AH 567, AO 70 et B 1293 et 1332, par la voix de leur conseil demandent un reclassement de ces parcelles.

S'agissant de la parcelle Section AH n° 567 , les propriétaires estiment qu'elle a été incluse par erreur dans un emplacement réservé (n°2) et qu'elle devrait être incluse dans la zone UB du secteur de la marine. A l'appui de cette demande, ils soulignent que cette parcelle est la terrasse (aménagée) indispensable du restaurant au droit duquel elle est située.

S'agissant de la parcelle AP 70 classée en zone AUb, les propriétaires signalent qu'elle accueille une entreprise de transport et que pour les besoins de cette dernière elle souhaite construire des logements pour les chauffeurs saisonniers (en lieu et place des Algeco). En conséquence ils demandent un classement dans la zone UBc située à proximité.

La note indique également que les propriétaires des parcelles AP 382 et AP 400 s'associent à cette demande de classement en UBc dans la mesure où des constructions (deux) y sont implantées.

S'agissant des parcelles B 1293 et B 1332 que le projet de PLU classe en zone AUc, les propriétaires demandent un classement dans la zone UCc limitrophe. Ils justifient cette demande en se basant sur la présence de constructions à proximité (une construction sur la parcelle n° 1330 attenante, un permis de construire pour huit logements sur la parcelle B 318 située à 52 mètres de la parcelle. Il est également souligné que la zone AUc ne se justifie plus du fait de la multiplication des permis de construire délivrés. Il est également signalé un permis de construire pour 78 logements à 300 mètres (sur les parcelles B 342 et 343).

