

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille dix-neuf, le 12 septembre à 10h30, le conseil municipal, légalement convoqué le 6 septembre 2019, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. POLVERINI Jérôme.

<p>En exercice : 13</p> <p>Présents : 7</p> <p>Votants : 9</p>	<p>Etaient présents : POLVERINI Jérôme, MANICCIA Christophe, ANTONETTI Jean-Pierre, SANTARELLI Félix, GIUDICELLI Patrice, SAMPIERI Jean-Pierre, BERQUEZ Zélia</p> <p>Secrétaire de séance : MANICCIA Christophe</p> <p>Absent représenté : QUILICHINI Pierre qui a donné procuration à SAMPIERI Jean-Pierre, VAUTRIN Gabrielle qui a donné procuration à POLVERINI Jérôme</p> <p>Absents non représentés : QUILICHINI Annonciade, BARTOLI Jean Christophe, CHIARELLI Marc, TOMASI Jean Vincent</p> <p>Le quorum étant réuni, le conseil municipal peut valablement délibérer</p>
---	---

Objet : Objectifs et modalités de concertation du PLU

Le Maire présente le projet d'objectifs du PLU et ses modalités de concertation comme suit :

I – Objectifs du PLU.

- Ce plan doit être en compatibilité avec le PADDUC étant observé que ce document important n'est plus lui-même compatible à maints égards avec le bloc normatif qui lui est supérieur.
- La commune souhaite poursuivre un développement urbanistique raisonné tenant compte des impératifs de développement économique et de protection de l'environnement.
- Le développement économique doit reposer, à l'échelle de 4400 hectares du territoire, sur la préservation et l'extension des activités agricoles grâce à une protection réaliste des espaces agricoles ; l'expansion modérée de l'habitat, c'est-à-dire de la démographie permanente et saisonnière conditionne l'irremplaçable activité du bâtiment et des œuvres qui s'y attachent ; la diversification de l'artisanat et du commerce, la sauvegarde des activités de la pêche et le nautisme doivent enrichir la trame de ce développement. Ces objectifs généraux doivent se traduire dans le PLU.
- Le maintien et l'évolution proportionnée de l'habitat principal et secondaire restent au cœur du projet communal.

La résidence secondaire s'y est développée lentement au cours des cinquante années écoulées. Base de l'essor du territoire, auparavant déserté en raison de ses handicaps hydriques et agronomiques permanents, l'apport résidentiel saisonnier reste le facteur irremplaçable de valeur ajoutée et de formation brute de capital fixe de la commune. Son rejet politique est exagéré quand on sait que les statistiques correspondantes sont trompeuses dans leur affirmation sommaire : elles englobent assurément les nouvelles résidences n'appartenant pas à des aborigènes mais aussi, d'un recensement de population à l'autre, les nombreuses maisons du village de plus en plus vidées par le décès ou le départ à la ville de leurs habitants permanents. S'y ajoute la rénovation divisoire de petits locaux habitables à volume constant dans des anciennes bâtisses et la création de nouvelles maisons par des natifs établis à la ville mais revenant en week-end et préparant leur retour en retraite au village dans autant de résidences principales à terme, toutes considérations qui font que l'incidence externe du stock «résidentiel» statistique doit être considérablement réduite par rapport aux données fiscales sèches ou celles des recensements de population qui ne fournissent qu'une information binaire, l'habitat principal et secondaire, sans la différencier suffisamment en termes sociologiques et quantitatifs. De sorte que les 47% de résidences secondaires statistiques de la commune ne sont que pour moitié de construction récente ou de nature «dépossession», pour autant qu'on ignore cette

donnée physique évidente que toute maison créée sur l'île appartient sans retour à la Corse en étant attachée pour toujours à son sol.

Pour l'autorité compétente

Sous éclairage, la condamnation de l'économie résidentielle largement motivée par l'exclusion de l'allochtone entrave à l'excès l'offre de logement puisqu'à défaut d'un statut de résident cantonné dans les limbes constitutionnels cette condamnation reste le pavé de l'ours qui écrase en même temps le développement de l'habitat permanent dont la commune a besoin pour prendre sa part de l'expansion démographique de l'île : une population de 930 habitants reste en effet en dessous du seuil d'équilibre de bien des activités ou des services publics municipaux, postaux, scolaires, environnementaux ou culturels notamment.

L'évolution municipale souhaitée à cet égard correspond à un objectif de population de l'ordre de 1250 habitants à l'échéance de 2050, à raison de 1% par an, inférieur au rythme de l'évolution communale des vingt années écoulées (+ 28 %), à fortiori des 30 années écoulées (+43%), et comparable à celui de l'évolution générale de la population de l'île qui s'accroît inexorablement de quelque 3500 habitants par an et tendra ainsi au milieu du siècle vers les 500 000 habitants considérés comme un optimum. De sorte que ce flux de population nouvelle insulaire doit impérativement se partager plus harmonieusement entre les agglomérations principales en état de saturation avancée et les autres communes si l'on veut enrayer la tétatogénèse d'une politique de l'armature urbaine à rebours qui ne met aucun frein dans les villes et les multiplie dans la ruralité.

- Dans le même sens et pour rester à l'échelle humaine, à l'image de ce qui a été fait pour le hameau HLM, les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans des modules ne dépassant pas R+1 et dont l'assiette doit rester à la mesure de l'habitat existant qui ne comporte aucun bâti ou bloc de plus de 6 logements sur R+1, celui de l'ex gendarmerie, afin de conserver le profil urbanistique traditionnel qui épouse le relief sans jurer avec lui car la ressource économique de base de la commune est sa beauté.
- La préservation des paysages en garantit la pérennité. Plusieurs contraintes et pratiques institutionnelles ou réglementaires y ont contribué, persisteront ou s'accroîtront :
 - 1) Zone de bruit fort de l'aéroport de Figari qui gèle une grande partie du littoral ;
 - 2) Acquisitions importantes du Conservatoire du littoral, conditionnées chaque fois par l'accord ou la demande du Conseil Municipal depuis 40 ans ;
 - 3) Préservation des espaces proches du rivage par la maîtrise de l'urbanisation depuis 50 ans à laquelle doit succéder depuis peu une interdiction radicale par l'effet de la loi Elan du 24 Novembre 2018 à moins d'admettre la très improbable supériorité du PADDUC sur une loi postérieure sans équivoque ;
 - 4) Espaces remarquables du rivage et des zones de chaos granitique typiques de la commune ;
 - 5) Respect scrupuleux dans les deux cartes communales, depuis 1989, des espaces agricoles de plaine et de fond de vallée;
 - 6) Contre un mitage rampant, interdiction stricte sur les exploitations agricoles d'habitations non nécessaires aux besoins agronomiques et zoologiques.
 - 7) Respect systématique depuis 1989, date de la directive ORNANO, de la bande des 100 mètres du rivage ;
 - 8) Zones « Natura 2000 ».

Toutes ces contraintes réduisent d'autant les contours possibles des zones constructibles et ne laissent en l'état le choix que de la densification des villages et leur extension tangentielle ou celui de la densification des zones urbanisées éloignées du littoral.

La configuration de la commune étant ce qu'elle est, ce redéploiement imposé des espaces urbanisables conduit à les localiser principalement en périphérie des hameaux historiques de Pianottoli et de Caldarello, ou de celle de Viagenti, et le long de la Route Territoriale 40 depuis la zone de bruit de l'aéroport à l'Est jusqu'à la zone urbanisée de Lanciato à l'Ouest en arbitrants ici ou là les transcriptions nécessaires des ESA qui paraissent a priori exemptes de difficultés qualitatives et quantitatives dans le plafond de 905 hectares assigné par le PADDUC et en voie de réajustement technique.

Les surfaces du foncier disponible doivent dans ce cadre être affectées d'un pourcentage structurel d'immobilisation d'autant plus réaliste que leur localisation dans les secteurs d'établissement historique de familles logées depuis toujours les maintient de façon affective et durable dans la fonction immuable de dépendance des maisons traditionnelles de sorte que leur constructibilité reste largement théorique.

En outre, ce disponible ainsi réduit ne peut être réputé destiné qu'en partie à de l'habitat permanent, le surplus allant aléatoirement à de l'habitat secondaire car la législation ne permet pas de subordonner les permis de construire à l'une ou l'autre de ces deux formes d'occupation pas plus qu'elle ne permet d'interdire après coup de substituer une forme à une autre.

- L'habitat social doit être encouragé. La commune a déjà fait à cet égard un effort remarquable en cédant gratuitement à l'Office départemental un hectare de site exceptionnel en haut d'agglomération pour la construction de 35 petites villas. Ses autres terrains privés, localisés au Piattonu, entre Viagenti et le cimetière, doivent être réservés à des services publics (scolaire, lutte contre le feu, sport notamment) et la poursuite de l'effort en matière d'habitat social se fera donc en application de la législation sur la mixité sociale sur terrains privés particuliers ou cédés à la commune.
- L'hébergement touristique professionnel de plein air a été volontairement limité jusqu'à présent aux deux campings existants de 100 emplacements chacun. Il doit le rester car ils représentent une proportion importante et suffisante du nombre total de lits. En revanche la création d'une nouvelle unité hôtelière étoilée de 100 à 150 chambres ou d'autres unités plus petites est souhaitable, compte tenu des créations d'emplois et de la valeur ajoutée attachées à ce mode d'hébergement.
- Les activités commerciales à dominante alimentaire de type supermarché doivent se concentrer en cœur de bourg, seuls les commerces de produits pondéreux pouvant s'établir en périphérie. Ces activités doivent impérativement s'inscrire dans le Plan d'Aménagement Commercial dont l'élaboration a été décidée par l'Assemblée de Corse et, à défaut de SCOT, respecter l'armature urbaine du PADDUC autant qu'elles doivent éviter d'impacter le bâti environnant par un gabarit disproportionné. Une attention particulière dictée par l'expérience doit être apportée à ce qu'aucune exploitation commerciale ne puisse, par l'intensité de son trafic, avoir un effet obstructif sur la circulation automobile, le pire à éviter depuis toujours pour la commune étant le contournement routier de son centre actif.
- La zone d'activités, créée en 1992 avec le concours de l'Etat et de l'Europe subsiste avec ses huit lots ;
- Le Conseil confirme plusieurs objectifs environnementaux qui contribuent à la qualité de vie, à la préservation des sites, à la mobilité et à la transition énergétique :
 - a) Aucune extension routière communale n'est à prévoir, le réseau actuel de desserte urbaine, rurale et de bord de mer étant suffisant ;
 - b) La capacité des deux parkings, de l'école et du Centre Culturel, doit être augmentée par la mise en jeu des mesures de préemption, de mise en réserve ou d'utilité publique offertes par la législation ;

- c) Le désenclavement de toutes les plages doit être préservé en proportion de leurs surfaces par le classement des terrains actuellement offerts au parking à proximité de la mer, jamais à son contact, que ces terrains soient privés ou publics, territoriaux ou communaux ou relèvent du Conservatoire du Littoral ;
- d) Les paillottes de plage doivent rester interdites et les plages rester naturelles dans leur composition minérale ou végétale ;
- e) La protection des abords de la Tour doit subsister dans le rayon d'inconstructibilité de 300 mètres et celle de la zone archéologique de San Giovanni dans le rayon de visibilité de 500 mètres ;
- f) La perspective monumentale de l'église et de ses alentours doit rester protégée par un recul des constructions de 100 mètres de la zone non bâtie entourant le cimetière, exception faite des services publics sus évoqués sur le Piattonu ;
- g) La zone périphérique du hameau HLM voulue verte lors de la réalisation « greffe » qui en fait une unité perchée se détachant en crête à l'image des hameaux fondateurs de Pianottoli et de Caldarello doit être réservée pour éviter un morcellement à la découpe qui en détruirait l'harmonie ;
- h) Le développement des énergies renouvelables est souhaité soit par éoliennes, dans le respect des contraintes de l'aéronautique, soit par champs photovoltaïques en surmontant les empêchements éventuels et paradoxaux de la loi Littoral qui ne saurait à la fois protéger l'environnement et condamner, sur les vastes territoires des communes littorales précisément les plus à même de valoriser le rayonnement solaire, la transition énergétique ambitieuse assignée à l'île en 2050 et dont l'Agenda rural ne peut s'abstraire.
- i) Le port de plaisance doit rester le port « dans le maquis » sa capacité d'accueil pouvant être accrue sans dommage dans une proportion limitée à l'échelle de sa zone portuaire ;
- j) Les périmètres de captage des sources des fontaines de Cheta et de Caldarello doivent être strictement protégés ;
- k) Dans un but d'utilisation économe de l'eau, les piscines privées doivent être de dimension raisonnable, inférieure à 40 m², dans le contexte accru de sécheresse qui affecte l'extrême Sud, seules les piscines professionnelles pouvant dépasser cette surface ;
- l) Le zonage d'assainissement établi sur des données objectives en 2008 doit subsister dans ses principes, par le maintien du tracé du réseau collectif, et par un assainissement individuel sur terrain d'arène granitique ou de nature organique de 2500 m² minimum. La station d'épuration de construction récente reste en rapport avec le développement souhaité pour la part qui relève de l'assainissement collectif ;
- m) La zone forestière et montagneuse de Cagna ne peut recevoir aucune forme d'hébergement durable ou saisonnier. En particulier l'aménagement d'un sentier de type GR 20 est à rejeter en raison notamment de la création récente d'une zone de sauvegarde du Mouflon de Bavella incompatible avec une fréquentation humaine importante.

II - Modalités de la concertation.

- Outre les obligations légales telle que la saisine des communes riveraines, une première concertation se fera auprès du Conseil Municipal. Elle sera suivie de consultations de la population tout entière invitée par voie de presse.

Un cahier d'observations à la disposition des habitants sera ouvert en Mairie tout au long de la procédure d'élaboration.

Pour l'autorité compétente par délégation

- Des permanences périodiques seront tenues par le bureau d'études à la disposition des habitants.
- Deux mois au plus tard avant l'arrêt du projet de PLU un débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable sera organisé au sein du Conseil Municipal. Dès la définition des présents objectifs dont beaucoup s'inscrivent dans l'action actuelle et passée de la municipalité le MAIRE est invité à en tenir compte pour prendre les décisions ou émettre les avis relevant de sa compétence dans le respect des légalités du moment.

Le Maire est invité à lancer rapidement l'appel à concurrence pour la désignation d'un bureau d'études chargé de contribuer à l'élaboration du Plan.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé ci-dessus, et après en avoir débattu, décide à l'unanimité :

-D'approuver les objectifs et les modalités de concertation du PLU tels que définis ci-dessus.

Affichée et transmise en Préfecture le : 13 SEP. 2019	Fait et délibéré à Pianottoli-Caldareello, le 12 septembre 2019 Ont signé au registre tous les membres présents. Pour extrait conforme, le Maire, Le Maire, Jérôme POLVERINI
--	--



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002158-20190912-2019031-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/09/2019

Affichage : 16/04/2019

Pour l'autorité compétente par délégation

