

COMMUNE DE VALLE-DI-MEZZANA  
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 13 septembre 2019

**Nombre de membres :**

Afférents au Conseil Municipal : 10

En exercice : 10

Qui ont pris part à la délibération : 10

**Objet : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme**

L'an deux mille dix-neuf et le 13 septembre à 18 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de POGGIALE Pierre-jean, Maire.

**PRESENTS** : ATTARD JC ; CARTA O, FRANCHI H, LECA Paul, LECA Patrice, MARCHAPT CARCOPINO C. POGGIALE M, POGGIALE P-J, RUTILI N. SCIARETTI T.

**ABSENTS** : Néant

**Secrétaire de séance** : MARCHAPT CARCOPINO C.

M. le Maire rappelle que le Conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 avril 2017.

L'article L151-2 du code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Selon l'article L151-5, ce PADD définit :

- Les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

M. le Maire rappelle ensuite le bilan de la concertation des habitants réalisée du 15 avril au 15 mai 2019, sur le diagnostic du territoire et les enjeux de développement de la commune. Il précise que les orientations et objectifs du PADD ci-après déclinés prennent largement en compte les résultats de cette concertation et que le débat intervient en outre après que le présent projet ait été partagé avec la population en réunion publique.

**Il expose alors le projet de PADD, dont les grandes orientations sont les suivantes :**

1. Préserver les espaces affectés aux activités agricoles, protéger les ressources et les milieux naturels
2. Maitriser et structurer le développement de l'habitat
3. Restructurer les espaces urbanisés, préserver l'identité rurale et paysagère du village
4. Sécuriser les déplacements, promouvoir les circulations douces
5. Aménager l'espace public, favoriser le développement de l'offre de services et d'équipements publics
6. Fixer des objectifs de modération des espaces et de lutte contre l'étalement urbain

**A l'issue de l'exposé, M. le Maire déclare le débat ouvert.**

Il propose de commencer à échanger sur l'objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 2035, lequel a été établi pour tenir compte à la fois des résultats de la concertation des habitants et des demandes de résidences secondaires.

Paul LECA prend la parole en rappelant que beaucoup de communes sont confrontées à la désertification et au vieillissement de leur population et que bien que ce ne soit pas le cas de Valle aujourd'hui, il est important de trouver un juste milieu entre le risque de vieillissement et de désertification du village et celui de surpopulation dont les habitants ne veulent pas.

Patrice LECA indique qu'il serait favorable à limiter cet objectif à 10 logements maximum, mais ne voudrait pas empêcher les familles de construire pour leurs enfants notamment. Il ajoute qu'il est difficile d'arrêter un chiffre ne sachant pas quels sont les vœux des propriétaires et demande s'il est possible dans le cadre du PLU de n'accorder la constructibilité qu'à ceux qui ont un projet personnel de construction et non pas de vente ?

Le MAIRE répond que cela n'est pas possible, mais que la démarche de recensement des pétitionnaires qu'il a initiée au mois de mai, et qui vient de s'achever, doit justement permettre d'en savoir davantage sur leurs intentions. Il indique qu'au total une centaine de demandes de constructibilité a été enregistré.

Maria POGGIALE souhaite savoir si toutes les pétitions comportent un projet sérieux de construction ?

Le MAIRE précise que certains pétitionnaires ont en effet dressé une liste de plusieurs terrains, jusqu'à une dizaine, sans préciser de projet ; et qu'il est nécessaire de revenir vers chacun de ceux qui n'ont rempli que partiellement le document pour pouvoir l'exploiter correctement.

Nathalie RUTILI considère qu'il est facile de déclarer construire pour son fils ou sa fille par exemple, dans la mesure où non seulement la vérification n'est pas possible mais que rien ne les y contraint.

Cécile MARCHAPT-CARCOPINO rappelle que les orientations retenues dans le PADD, dont l'objectif maximal de nouveaux logements, sont par la suite déclinées dans les autres pièces du PLU, le zonage notamment, et les contraignent. Elle ajoute que la population a augmenté très rapidement ces dernières années et que si l'on veut pouvoir intégrer les familles nouvellement installées dans notre communauté, il est absolument nécessaire de ralentir la croissance démographique du village ; et qu'elle fixerait l'objectif maximal à une trentaine de logements, conformément à l'objectif moyen donné par les habitants qui se sont exprimés lors de la concertation.

PAUL LECA estime qu'un objectif de 35 nouveaux logements est raisonnable.

Patrice LECA considère qu'il y a déjà trop de bâtisses.

Le MAIRE indique qu'il s'agit de fixer un objectif maximal et que l'on sera toujours à temps de proposer moins de logements par la suite lors de l'élaboration du zonage.

Cécile MARCHAPT-CARCOPINO attire l'attention sur la difficulté de réduire le nombre de logements à l'étape du zonage. Elle précise en outre que le PLU permet de différencier les zones constructibles immédiatement de celles à urbaniser ultérieurement ; et suggère de limiter pour l'heure les nouvelles constructions et d'envisager, plus tard, des révisions simplifiées du PLU pour étendre les zones constructibles.

Patrice LECA pense que c'est une possibilité intéressante.

Le MAIRE rappelle combien il est déjà difficile d'élaborer un PLU et estime que la commune ne peut se permettre de tout recommencer dans peu de temps.

Maria POGGIALE craint également que tout soit bloqué pendant 15 ans.

Cécile MARCHAPT-CARCOPINO explique qu'il s'agit dans ce cas de révisions simplifiées qui ne nécessitent pas de revoir le PLU dans sa totalité.

Le MAIRE considère que l'objectif de 45 logements est déjà très raisonnable puisqu'il permet de ralentir fortement le rythme actuel des constructions et que peu de communes, habitants compris, font le choix de freiner l'urbanisation afin de conserver leur caractère rural et l'esprit de village.

Horace FRANCHI demande combien il faut envisager d'habitants supplémentaires avec 45 nouveaux logements ?

LE MAIRE répond une centaine d'habitants.

Horace FRANCHI considère que ce n'est pas énorme sur 15 ans.

Nathalie RUTILI attire l'attention du Conseil sur les conséquences de cette augmentation de population en insistant sur ce qui est en jeu : l'âme du village, que l'on risque de perdre, son esprit, notre communauté ; et précise qu'il ne s'agit pas tant pour elle de s'opposer à un objectif de 45 logements que de s'intéresser au nombre d'habitants à venir.

Le MAIRE se dit d'accord pour réduire l'objectif à condition d'instaurer une majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis dans les 3 ans suivant l'approbation du PLU, afin que les propriétaires qui n'envisagent pas de bâtir ou de vendre leur terrain à court terme ne soient pas tentés de demander la constructibilité immédiate de leur bien.

Cécile MARCHAPT-CARCOPINO y est favorable et rappelle qu'une révision simplifiée du PLU suffit pour étendre une zone constructible le cas échéant.

Patrice LECA fait observer que des familles peuvent aussi avoir besoin de vendre un terrain à bâtir si elles sont dans le besoin.

Maria POGGIALE demande ce que signifie être dans le besoin et souligne que tout le monde peut avoir besoin d'argent. Elle estime en outre que 45 logements sur 15 ans, soit 3 nouveaux logements par an, sont assez peu.

Olivier CARTA abonde en précisant que 45 logements lui paraissent restrictif.

Enfin, Jean-Christophe ATTARI s'interroge sur l'objectif d'optimisation du foncier fixant la surface moyenne consommée par logement à 1000 m<sup>2</sup> ?

Le MAIRE précise qu'il s'agit d'une moyenne sur l'ensemble de la commune, qui permet d'établir pour 45 nouveaux logements un objectif de 4,5 ha de foncier dédiés à l'habitat d'ici à 2035.

A l'issue de ces échanges, le MAIRE propose à ses conseillers de maintenir dans le PADD l'objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans et s'engage à essayer d'en proposer moins lors de l'élaboration du zonage.

Il invite à passer au vote.

6 voix POUR :

Pierre-Jean POGGIALE,  
Maire



Jean-Christophe ATTARD,  
Conseiller municipal



Olivier CARTA,  
Conseiller municipal



Horace FRANCHI,  
Conseiller municipal



Maria POGGIALE,  
Conseillère municipale



Théo SCIARETTI,  
Conseiller municipal



Les 4 autres membres du Conseil souhaitent fixer un objectif plus petit :

Paul LECA,  
1<sup>er</sup> adjoint au Maire



Nathalie RUTILI,  
2<sup>e</sup> adjointe au Maire



Cécile MARCHAPT-CARCOPINO,  
3<sup>e</sup> adjointe au Maire



Patrice LECA,  
Conseiller municipal



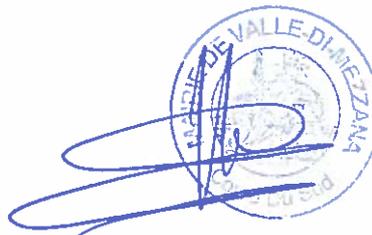
A la majorité des membres du Conseil, il est décidé de maintenir l'objectif maximal de 45 nouveaux logements d'ici à 2035.

Le Conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Le Maire  
POGGIALE Pierre-Jean



## ▀ **Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Valle-Di-Mezzana pour les 15 ans à venir (2020-2035) :**

### 1. PRÉSERVER LES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, PROTÉGER LES RESSOURCES ET LES MILIEUX NATURELS

- Préserver les terres à potentialités pastorales et agricoles, soutenir le développement de l'arboriculture
- Préserver les jardins autour des aires urbaines (*potagers et vergers*)
- Gérer durablement la ressource en eau (*protection des ruisseaux, des captages, renforcement du réseau d'irrigation*)
- Préserver les zones humides (*cours d'eau, talweg, ripisylve, aulnes glutineux*)
- Protéger et valoriser les espaces boisés et les arbres remarquables isolés (*oliviers, châtaigniers, chênes verts, chênes lièges, camélia*)
- Contenir l'urbanisation du territoire en respectant les espaces naturels alentours et leurs fonctions (*trames vertes et corridors écologiques en zone urbaine, espaces de respiration entre les bâtis, coupures d'urbanisation*)
- Limiter le risque incendie : éviter l'implantation de constructions isolées ou trop espacées, ouvrir le milieu au pastoralisme, réhabiliter les terres incendiées (*reboisement, cultures sèches*)

### 2. MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- Fixer un objectif maximal de création de 45 nouveaux logements d'ici à 15 ans (2035), afin de faciliter l'intégration progressive des nouveaux habitants.
- Diversifier le parc de logements, en prévoyant notamment des logements locatifs et de petites unités de logements collectifs (maisons de village mitoyennes)
- Répondre à la demande des habitants en construisant quelques logements communaux supplémentaires et une unité de résidences seniors
- Prendre en compte les risques environnementaux :
  - Renforcer l'urbanisation sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif
  - Préserver les cours d'eau de l'urbanisation
  - Prévenir les coulées de boues et glissements de terrains : préserver les boisements dans les zones d'aléas afin de limiter les phénomènes de ruissellement, limiter les terrassements/ l'artificialisation des sols/ les murs de clôture, implanter les constructions en retrait des zones inondables/zones humides, améliorer le réseau d'évacuation des eaux pluviales

### 3. RESTRUCTURER LES ESPACES URBANISES, PRESERVER L'IDENTITE RURALE ET PAYSAGERE DU VILLAGE

- Sauvegarder la silhouette des trois entités de bâti traditionnel formant l'identité visuelle de la commune : Casili, Pughjali, Opapu
  - Préserver l'écrin de verdure entourant les hameaux anciens, les perspectives et les horizons sur ces hameaux
  - Préserver les jardins et les cultures en terrasse
  - Développer les zones habitées en profondeur à partir des axes structurants et utiliser au maximum les opportunités du relief, pour implanter les aires bâties dans les secteurs moins perçus
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien par des préconisations architecturales fortes
- Protéger le patrimoine vernaculaire
- Veiller à l'insertion du nouveau bâti et des zones à urbaniser dans le paysage :
  - Intégrer des prescriptions architecturales et paysagères pour les futures constructions
  - Densifier les quartiers, concentrer l'habitat sous forme de hameaux
  - Interdire les lotissements en tant qu'opération d'aménagement
  - Privilégier les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) sous forme de quartiers quand le foncier disponible est  $> 3\,000\text{m}^2$ , afin de maîtriser l'organisation de l'espace
- Traiter les espaces publics et les interfaces public/privé le long de la voirie
- Valoriser les entrées de village et de hameaux

### 4. SECURISER LES DEPLACEMENTS, PROMOUVOIR LES CIRCULATIONS DOUCES

- Sécuriser les déplacements :
  - Limiter la circulation automobile : en développement les connexions piétonnes inter-quartiers, en renforçant l'offre de services publics et d'activités sur la commune, en développement les transports en commun
  - Favoriser le respect des limitations de vitesse (signalétique, aménagement)
  - Désencombrer la route : en aménageant des aires de stationnement dans les quartiers anciens et en imposant des emplacements au sein des propriétés privées
  - Réserver des emplacements pour les personnes à mobilité réduite et les 2 roues
- Renforcer la mixité des aires de stationnement dans une logique de développement durable
- Réhabiliter les chemins communaux au sein des quartiers et entre les quartiers

5. AMENAGER L'ESPACE PUBLIC, FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

- Aménager des espaces publics et lieux de rencontre au sein de chaque quartier (piazzetta, jeux pour enfants/ jeux de boules)
- Aménager un sentier permettant de relier les espaces urbanisés, comme lieu de promenade et de rencontre entre tous les habitants à travers le village
- Prévoir les espaces pour accueillir de nouveaux services et équipements publics :
  - Garderie
  - Accueil petite enfance
  - CLSH
  - Bibliothèque/médiathèque
  - Foyer rural...
- Rendre ces équipements accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Favoriser l'installation d'une épicerie multiservices (pain, tabac, presse, productions locales)
- Moderniser progressivement les équipements sportifs de plein-air (stade, city stade, piscine)

6. FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DES ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Fixer un objectif de 4,5 ha de foncier disponible dédiés à l'habitat d'ici à 2035
- Réduire de 15 ha les besoins en foncier par rapport à la carte communale (23 ha)
- Réduire la surface moyenne consommée par logement par l'optimisation du foncier (1000 m<sup>2</sup> par logement)
- Préserver la silhouette du village, ses caractéristiques rurales, ses espaces agricoles et naturels et la qualité de vie de ses habitants :
  - Densifier les tâches urbaines existantes par l'utilisation des dents creuses bénéficiant de l'assainissement collectif, ouvrir à l'urbanisation des secteurs non bâtis au sein du tissu urbain constitué.
  - Interdire les lotissements en tant qu'opération d'aménagement
- Renforcer la mixité urbaine
- Limiter à 8 ha le foncier disponible en vue du développement de l'urbanisation

