



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire
Mairie de VALLE-DI-MEZZANA
Lieu-dit Poggiale
20167 VALLE-DI-MEZZANA

N/Réf : GF/ED/95/22
Objet : *Elaboration PLU*
Commune de VALLE-DI-MEZZANA

Montreuil, le 26 août 2022

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 31 mai 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier comprenant le projet de PLU de la commune de Valle-di-Mezzana.

La commune de Valle-di-Mezzana est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse " avec une délimitation parcellaire délimitée pour la production de raisins qui recouvre 26 hectares du territoire communal ;
- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse - Coppa di Corsica", "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse - Prisuttu" et "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse - Lonzu" ;
- "Farine de châtaigne corse / Farina castagnina corsa" ;
- "Huile d'olive de Corse" / "Huile d'olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Miel de Corse - Mele di Corsica".

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Pomelo de Corse" et des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune de Valle-di-Mezzana qui affiche aujourd'hui une taille des ménages de 2,8 habitants par logement, comptait une population de 512 habitants en 2019 selon le recensement de l'INSEE.

La municipalité a fait le choix de retenir un taux annuel moyen d'évolution démographique de + 1,5 % pour élaborer son document de planification et se fixe pour objectif d'accueillir 125 habitants supplémentaires d'ici 2035. Elle estime ainsi son besoin à 52 logements supplémentaires (45 logements en résidences principales et 7 en résidences secondaires).

Couverte par une Carte Communale depuis 2004, la commune, dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable), se donne pour objectifs de modération de la consommation de l'espace, de réduire de 25 % les zones constructibles du document d'urbanisme, de diminuer de 20 % l'espace nécessaire à une construction en le faisant passer des 1265 m² en moyenne actuellement observés à 1000 m² et de réduire de 30 % la superficie du gisement foncier qui correspond à 15 hectares dans la Carte Communale.

Le projet de PLU semble répondre à ces objectifs de réduction de consommation de l'espace, les zones constructibles passant de 41,7 hectares dans la Carte Communale à 29,6 hectares au PLU.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Le gisement foncier global du projet de PLU est, quant à lui, estimé par la commune à 13,2 hectares, dont 2,1 hectares en densification au sein des enveloppes urbaines, 4 hectares en extension de ces enveloppes et 7,1 hectares identifiés en tant que trame verte inconstructible dans le règlement graphique du PLU, pour préserver les jardins en terrasses et boisements significatifs dans les zones U. Déduction faite de cette trame verte inconstructible, le gisement foncier net correspondrait à 6,1 hectares pour répondre aux besoins de la commune en terme de logements supplémentaires attendus et autres réseaux, aires de stationnement, espaces publics, etc.

D'après le rapport de présentation du PLU, le projet de zonage définit 28,7 hectares de zones U et 0,9 hectare de zone 2AU, ainsi que 311 hectares de zones N et 358,4 hectares de zones A, dont 22 hectares identifiés en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA).

Concernant le zonage, l'INAO constate que les zones constructibles du PLU n'impactent pas les surfaces déclarées au Relevé Parcellaire Graphique de 2020.

L'Institut constate également que l'aire parcellaire délimitée des AOP "Ajaccio" et "Vin de Corse" ou "Corse" n'est pas impactée par les zones U du projet de PLU, le groupement de construction de Suarteddu situé dans cette aire AOP étant classé en zone N où seules les restaurations, réhabilitations et extensions limitées des bâtiments existants sont autorisées.

Selon le rapport de présentation, les zones U du PLU consomment 1,1 hectare d'espaces répondant aux critères des ESA du PADDUC et 5,3 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) du PADDUC. Cette consommation d'ERPAT est notamment due aux extensions de la zone constructible, par rapport à la Carte Communale en vigueur, dans les secteurs de Penta Maio et de Martiddaghju.

A Penta Maio, l'extension de 0,9 hectare, classée en zone 2AU, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour un important projet communal de résidence seniors et de crèche dans un parc paysager où 2700 m² seront imperméabilisés.

A Martiddaghju, l'extension au sud crée une avancée dans un espace non bâti qui pourrait être rattaché à la zone A dans laquelle il s'insère.

Aussi, pour limiter ces impacts, l'INAO invite la commune à procéder à certains ajustements dans la zone UC de Martiddaghju, en maintenant en zone A les parcelles section A n° 1047 et 1073.

Dans cette même zone UC, la pointe qui se détache de l'enveloppe urbaine au nord-est pourrait être rendue à la zone A dans laquelle elle s'insère (parcelle A n° 708).

Par ailleurs, dans le secteur de Casili, la zone UL pourrait être rendue à la zone A voisine, qui présente les caractéristiques des ESA du PADDUC (parcelle section A n° 1287).

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Carole LY

Copie : DDT 2A

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr