

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Pour l'autorité compétente par délégation

L'an deux mille vingt-trois, le 15 décembre 2023, à 14h00, le conseil municipal, légalement convoqué le 8 décembre 2023, s'est réuni en séance publique sous la présidence de M. Charles-Henri BIANCONI.

En exercice : 15	Etaient présents : ANTONETTI Jean-Pierre, BARTOLI Jean-Christophe, BIANCONI Charles-Henri, BERQUEZ-QUILICHINI Zélia, CESARI Mathieu, CUCCHI Caroline, GIUDICELLI Paul, MANICCIA Christophe, POLVERINI Jérôme, QUILICHINI Paul, SAMPIERI Jean-Pierre, SANTARELLI Félix, TOMASI Jean-Vincent, VAUTRIN Gabrielle.
Présents : 14	Etaient excusés et représentés par pouvoir : QUILICHINI Pierre
Votants : 15	Etaient absents :
	Secrétaire de séance : BARTOLI Jean-Christophe
	Le quorum étant réuni, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

**Objet : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Tout d'abord, la carte communale avait été attaquée devant le tribunal administratif et, après expertise juridique, le conseil municipal avait décidé de l'abroger par la délibération n° 2021-16 du 2 avril 2021. Cette décision n'a pas pour autant mis un terme au contentieux en cours et, par jugement du 6 mai 2021, le tribunal avait enjoint la commune d'abroger la carte communale.

Le Maire évoque ensuite les objectifs du PLU, le contenu du PADD et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre, avec le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation.

**OBJECTIFS DU PLU**

Pour rappel, les objectifs poursuivis par la procédure d'élaboration du PLU, tels que présentés notamment dans la délibération du conseil municipal n° 2019031 du 12 septembre 2019, étaient :

- De disposer à terme d'un document sur le territoire communal conforme au PADDUC et à la législation en vigueur ;
- De poursuivre un développement urbanistique raisonné tenant compte des impératifs de développement économique et de protection de l'environnement. Sur ce deuxième point, une attention particulière a été apportée aux espaces boisés classés, et le conseil municipal a suivi les conclusions du Conseil des sites ;
- De situer au cœur du projet communal le maintien et l'évolution proportionnée de l'habitat principal et secondaire ;
- De préserver les paysages, ce qui en garantit la pérennité, compte tenu des contraintes et pratiques institutionnelles ou réglementaires qui y ont contribué ou s'accroîtront, et telles qu'elles ont été énumérées dans la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2019 ;

- D'encourager l'habitat social, en application de la législation sur la mixité sociale sur les terrains privés particuliers ou cédés à la commune ;
- De limiter l'hébergement touristique de plein air aux campings existants, tout en permettant la création d'une nouvelle unité hôtelière étoilée de 100 à 150 chambres ou d'habitat individuel plus petites, en considération des créations d'emplois et de la valeur ajoutée à ce mode d'hébergement ;
- De concentrer les activités commerciales à dominante alimentaire en cœur de bourg, en permettant la localisation des commerces de produits pondéreux en périphérie. Toutes ces activités s'inscriront dans le Plan d'Aménagement Commercial élaboré par l'Assemblée de Corse et s'inscrivant dans la stratégie territoriale de régulation des surfaces commerciales en Corse pour un urbanisme commercial durable, tel qu'adopté par la délibération n° 18/170 du 31 mai 2018. Ces activités respecteront en outre l'armature urbaine du PADDUC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002158-20231215-2023-50-DE

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet - 18/12/2023  
Publication - 22/12/2023  
Pour l'usage compétente par délégation

## LE PADD

Après la réalisation d'un diagnostic relatif à la commune, la première étape clé de l'élaboration du PLU s'est matérialisée par la mise en forme d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Pour précision, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est caractérisé principalement par les grands enjeux et objectifs suivants :

### ***1/ La préservation de l'environnement et du patrimoine***

*A. Pianottuli è Caldareddu, l'environnement comme socle du projet de territoire*

*B. Le patrimoine, au service de l'environnement et garant de la qualité de vie*

### ***2/ L'anticipation du développement économique et démographique en zone rurale littorale du Grand Sud***

*A. Le développement économique et l'amélioration du niveau de services, inducteurs de l'évolution de la commune*

*B. La croissance démographique, une évolution choisie*

### ***3/ La structuration des lieux de vie comme mode de développement privilégié***

*A. La structuration par la mobilité et les déplacements*

*B. Les espaces publics, un potentiel significatif à exploiter*

*C. Une réflexion approfondie pour l'insertion des nouveaux projets*

### ***4/ Zooms sur les lieux de vie***

*A. Viagenti et Piattone : Affirmer le rôle de centralité et structurer par un urbanisme durable et inclusif*

*B. Pianottuli et Caldareddu : Requalifier les espaces et tirer parti de l'intimité des lieux de vie pour conforter « l'esprit village »*

*C. L'habitat diffus du littoral : des mesures pour contenir l'urbanisation, sécuriser et conserver un cadre de qualité.*

Conçu dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de PADD a été présenté au conseil municipal le 24 février 2022. Au cours de cette réunion, le bureau d'études en charge du PLU a présenté aux élus les principaux objectifs et actions retenus, et a laissé les conseillers s'exprimer.

Les débats ont porté sur l'importance de rééquilibrer le parc de logements en faveur des résidences principales en actant aussi les besoins d'une population non-proprétaire et des besoins de diversification de l'offre. Il a été question également des questionnements autour des ressources (eau et énergie) et du modèle de développement économique et tout particulièrement la place du tourisme. L'évolution urbaine se faisant autour des « villages », il appartient au PLU de réglementer l'évolution du bâti existant en différentes parties du territoire. Le PADD s'attache à fixer des orientations en ce domaine.

Pour mémoire, un article de presse concernant le débat du PADD était paru le 26 février 2022 dans le Corse Matin.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
02A-212002158-20231215-2023-50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023

Publication : 18/12/2023

Pour l'autorité compétente par délégation

Les objectifs de réduction de la consommation foncière d'ici 2031 sont actés en-dessous des 91a conformément à la loi Climat et Résilience qui correspond à un effort d'au moins 50% de la consommation observée sur la période 2011-2021.

## CONCERTATION ET BILAN

### Bilan de la concertation

La commune de Pianottoli-Caldarello a mis en œuvre les dispositions de la concertation publique telles qu'elles ont été décidées dans la délibération n° 2022-08 du 19 janvier 2022.

Cette concertation s'est déroulée entre le 3 décembre 2021 et l'arrêt du PLU.

Afin d'assurer la bonne conduite de la concertation publique, une réunion de travail a eu lieu au démarrage de la mission avec le conseil municipal qui a eu ainsi accès à un rappel de la procédure et aux éléments méthodologiques et juridiques du PLU. Il s'agit par ce biais de susciter un discours commun entre le bureau d'études et les élus auprès du public pendant la procédure.

Les supports d'information mis en œuvre ont été adaptés aux caractéristiques de la population locale et aux acteurs du territoire.

L'information concernant l'agenda du PLU et la mise à disposition des documents du public s'est effectuée par différentes voies :

- Site web de la mairie sur sa page dédiée ;
- Site web du bureau d'études, sur la page dédiée ;
- Par voie de presse ;
- Par voie d'affichage pour les réunions ;
- Par le biais du journal communal trimestriel (janvier 2023/septembre 2023).



Exemples d'affiches

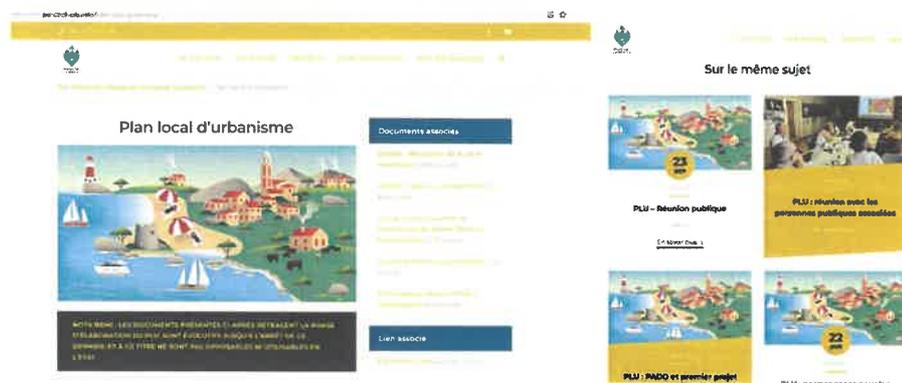
### Les moyens mis en œuvre :

- Réunions publiques ;
- Ateliers ;
- Permanences ;
- Echanges courriers, courriels, échanges téléphoniques, rdv au bureau du BET ;
- Mise à disposition des documents avec registre ;
- Création d'un mail dédié : plu.mairie.pica@gmail.com.

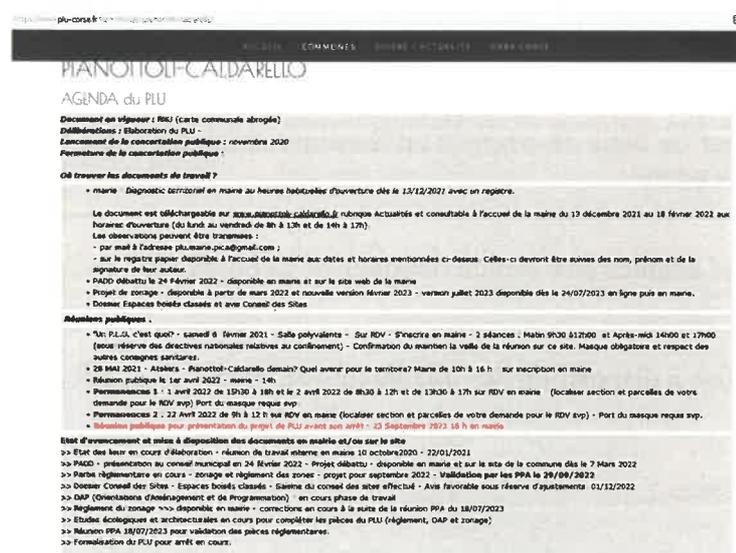
Le premier registre ouvert le 3 décembre 2021 et clôt le 18 février 2022 a été suivi d'un second registre ouvert le 24 février 2022 et fermé le jour de l'arrêt du PLU. On note respectivement 59 demandes sur le premier registre et une seule sur le second.

Les demandes figurant ici, sont généralement redondantes avec des demandes orales, envoyées par mail ou ayant été verbalisées lors des permanences.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur  
02A-212002158-20231215-2023-50-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 18/12/2023  
Publication : 18/12/2023  
Pour l'autorité compétente par délégation



Extrait Page web communale



Extrait Page web plu-corse.fr/communes/Pianottoli-Caldarello

La commune a procédé à **3 réunions publiques** :

- réunion « Un PLU c'est quoi ? » – 6 février 2021
- réunion Pianottoli-Caldarello 2035 – réunion intermédiaire et atelier PADD – 28 mai 2021
- réunion de présentation du projet qui sera présenté à l'arrêt – 23 septembre 2023.

La commune a procédé à **1 Atelier PADD** de manière concomitante à l'organisation d'une réunion publique introductive et de rappel du contexte.

Lors de la première réunion ont été évoquées les questions du PLU sous un angle méthodologique, réglementaire et général permettant à la population de comprendre les relations entre le PLU et le PADDUC ; d'appréhender la loi Littoral et Montagne ainsi que le vocabulaire afférant à ces textes (EPR, formes urbaines, continuité urbaine, discontinuité) ; de comprendre la décision de la commune d'abroger la carte communale sans attendre la décision du tribunal administratif de Bastia ; de cerner la notion de « Zéro Artificialisation Nette » issue de la loi Climat et Résilience, ainsi que l'obligation qui est faite de produire une évaluation environnementale.

A cette occasion, les principales réactions ont découlé de l'incompréhension vis-à-vis du probable de déclassement des terrains situés en SDU et dans les EPR alors que la carte communale avait identifié de vastes zones constructibles. La notion de discontinuité et des formes urbaines « village » et agglomération ont été aussi reprises à l'aide de supports graphiques présentés sous forme d'un diaporama.

La réunion fait émerger le rapport très fort à la terre comme leg des générations passées : dans ce lien, les propriétaires estiment avoir des droits à bâtir. Ils perçoivent le classement en zone naturelle ou agricole comme

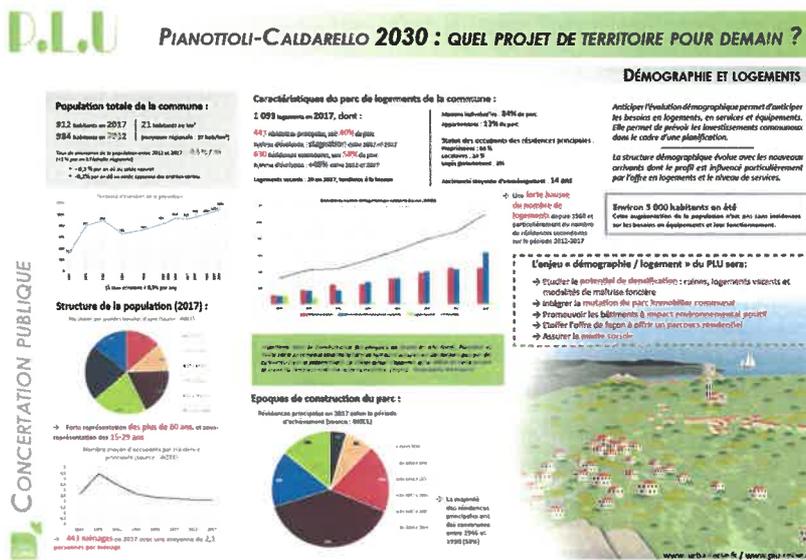
une spoliation alors qu'il n'en est rien. Le classement des zones d'un PLU n'a pas vocation à nuire au droit de propriété des administrés, mais plutôt à établir des droits d'occupation différenciés et conformes à la législation en vigueur.

Accusé de formation Ministère de l'Intérieur  
02A-212002158-20231215-2023-50-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 18/12/2023  
Publication : 18/12/2023  
Pour l'autorité compétente par délégation

Est rappelé à l'auditoire que le PLU est un outil d'aménagement à moyen et long terme visant des objectifs d'intérêt général dans lesquels les projets privés peuvent trouver leur place sous certaines conditions. Lorsqu'une commune ne dispose pas d'une réserve foncière suffisante, elle peut en faire l'acquisition via des outils adaptés dès lors que la négociation avec les propriétaires de parcelles est infructueuse. La commune a ici un vaste espace central qui fait l'objet d'un projet de quartier nouveau mais d'autres besoins ont émergé au fur et à mesure de l'élaboration du PLU dans les lieux de vie à aménager. Il s'agit généralement de besoins liés à l'amélioration du cadre de vie.

Au sortir de cette première réunion : pour certains de l'incrédulité, de la colère ou du dépit mais pour d'autres des réactions positives sur la démarche d'information qui permet de cerner enfin, la hiérarchie des normes, le vocabulaire et la procédure.

Une deuxième réunion publique et des ateliers PADD ont été organisés pour établir les bases du PADD. A cette occasion, le bureau d'études a fourni des panneaux de synthèse des éléments de diagnostic, mis en ligne par la mairie sur le site web communal. Une longue introduction a précédé les ateliers pour rappeler le contexte de la loi littoral et cela dans une ambiance détériorée depuis la décision unanime du conseil municipal d'abroger la carte communale à laquelle s'est ajoutée, à l'encontre du PLU, une campagne de désinformation menée par l'opposition. L'équipe municipale a voulu tout au long du processus mettre en évidence les nombreux écarts qui se sont produits vis-à-vis des lois en vigueur pendant de nombreuses années ; le PLU doit à tout prix se faire dans le respect du cadre réglementaire pour des questions d'équité et de légalité. Si les habitants ont manifesté du mécontentement parfois légitime dans un contexte confus, la réunion a permis de mettre en évidence l'importance de la clarté dans laquelle le processus d'élaboration du PLU se déroulait et la transparence ainsi que l'équité dans laquelle les instructions d'urbanisme pourront se faire avec un document d'urbanisme approuvé et conforme. Le maintien en RNU n'est pas souhaitable à aucun égard.



Exemple de panneaux de synthèse – format A1

La réunion s'est ensuite prolongée autour des tables sur lesquelles des supports photographiques permettaient de mettre en évidence des enjeux, des attentes et des questionnements. Les échanges ont été riches et ont été retranscrits dans un support ludique destiné à la population.

Trois permanences (vendredi 1 et samedi 2 avril et samedi 22 avril) se sont tenues en mairie pendant lesquelles les habitants ont pu rencontrer sur RDV l'urbaniste. Initialement prévues en deux fois, il a été décidé de rajouter une journée afin de satisfaire la totalité des demandes. L'urbaniste a ainsi reçu les demandeurs soit 70 rdv et presque 100 personnes.

S'ajoutent à cela des demandes écrites ou directes auprès du maire et ses adjoints qui ont été traitées sous forme de réponses directes ou écrites, et cela tout au long de la procédure. Les échanges téléphoniques ont aussi été nombreux tant en mairie qu'auprès du bureau d'études.

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur  
02A-212002158-20231215-2023-50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2023  
Publication : 18/12/2023  
Pour l'autorité compétente par délégation

Les administrés se sont notamment questionnés sur l'ensemble des parcelles littorales concernant leur constructibilité. En effet, en application de la loi Littoral, un habitat diffus ne peut bénéficier d'aucune forme de densification ni d'extension puisqu'il ne constitue pas un village ou une agglomération. Par ailleurs, avec la loi ELAN, les communes peuvent identifier des secteurs déjà urbanisés (SDU) : ceux-ci sont constitués d'un nombre suffisant de constructions, d'une densité avérée et d'un bon niveau d'équipements. L'ensemble de ces critères n'étant pas réunis du fait de l'exigence communale antérieure à 2020 de maintenir l'obligation d'une surface minimale de 3 000 m<sup>2</sup> pendant plusieurs années a produit l'effet contraire et ne permet pas aujourd'hui de classer ces zones en SDU. La mise en compatibilité avec le PADDUC et les nouvelles dispositions de la loi littoral, ont produit l'exclusion de parcelles le long de la RT et un recentrage du zonage autour de Viagenti, Caldarello et Pianottoli. Ces évolutions posent parfois problèmes lorsque des partages familiaux sont en cours ou lors d'acquisitions sans condition suspensive de l'obtention du permis. Les propriétaires se sentent dépossédés de leurs biens et ne comprennent pas les différences de classement alors que fondamentalement les principes de la loi littoral n'ont pas évolué. Des interrogations émergent également de ceux qui par le passé ont obtenu une autorisation et qui, ne l'ayant pas exécutée, demandent à être maintenus en zone urbaine sur ce simple fait. Il leur est donc opposé comme dans les autres cas, l'impérieuse nécessité de la continuité urbaine vis-à-vis des formes urbaines. A cet égard, dans cette phase de PADD, les contours des formes urbaines sont souvent confondus avec un projet de zonage. Les premiers étant très resserrés, une agitation logique s'opère avant de saisir les nuances du vocabulaire.

Des demandes ont également concerné les lisières immédiates des zones U/AU du PLU. Lorsque la continuité urbaine était avérée et que le niveau d'équipement le permettait, le zonage a été ajusté. Il a été également question d'ajustement des tracés lorsque les personnes apportaient des informations sur la configuration des lieux. Certains écueils tels que les amas rocheux ou les ruptures de pentes sur de grandes parcelles sont parfois difficiles à identifier du fait de l'impossibilité pour l'auteur du PLU d'effectuer une visite du terrain. Dans ce contexte, il reste envisageable d'optimiser les implantations grâce aux informations fournies par les propriétaires lors des permanences. De ce fait, le tracé a pu être amélioré sans forcément augmenter la consommation d'espace. S'ajoutent à cela les explications nécessaires pour les personnes ayant une parcelle scindée par deux zones ou des secteurs. Ces cas sont souvent concernés par les efforts communaux pour respecter la trajectoire ZAN.

**La délimitation des ESA** au sein de vastes zones A inquiète généralement les propriétaires alors que la réglementation pour ces ESA est identique que celle qui s'applique en zone A. Cet éclairage a été rapporté à plusieurs reprises. Dans ces zones agricoles et naturelles, quelques demandes concernent les droits à bâtir pour des non-exploitants. Ces demandes concernent autant le bâti existant que la mise en place de HLL, mobil homes ou tout autre habitat léger voire insolite. Les administrés sont déconcertés d'apprendre que si les extensions du bâti existant sont autorisées, les autres modes d'occupation sont quant à eux interdits.

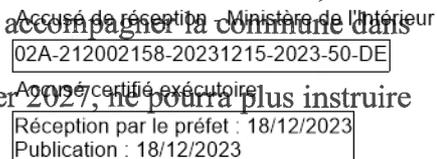
Les personnes ont été clairement informées à ce stade que le projet dans sa nouvelle version constituait un document provisoire qui devait être soumis aux PPA pour avis lors d'une séance de travail.

**La troisième réunion publique** et la plus récente, a été décidée par monsieur le maire et ses adjoints dans un souci de communication concernant le projet à arrêter. Outre le fait que ce document quasi-définitif a été mis à disposition du public par différents moyens, il est souhaitable de partager le contenu des échanges issus des réunions PPA qui ont conduit au projet de PLU arrêté.

Les principaux éléments à retenir concernent :

- La validation de la proposition de zonage avec des remarques très ponctuelles et sans incidences sur les objectifs du PADD ;
- La validation de l'OAP de Viagenti et les autres OAP;
- Le respect des textes en vigueur et des objectifs tant de mixité sociale, de rééquilibrage des résidences principales et secondaires et enfin de réduction de la consommation foncière ;
- La non-reconnaissance de la zone UE 3 (de la cave) comme une zone urbaine classique ce qui a induit d'exclure la cave de la zone car considérée comme un bâtiment agricole et la modification du règlement pour interdire les nouvelles constructions ;

- La réglementation encadrée des extensions du bâti en zone naturelle et de surcroît dans les EPR ;
- Le concours de l'UDAP dans la rédaction du règlement des zones pour accompagner la commune dans la préservation de son patrimoine bâti ;
- Toute commune dépourvue de document d'urbanisme d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2027, ne pourra plus instruire les demandes d'urbanisme hors parties urbanisées.



A ce stade du PLU, le public qui a cerné les différentes notions relatives à la loi littoral émet des remarques émanant essentiellement de trois-quatre des intervenants :

- L'une concernant la non-identification de SDU en dehors des villages de Pianottoli, Caldarello et Viagenti. A cela est répondu ce qui suit : la densité de ces espaces bâtis est restée très faible (3 logt/ha) du fait qu'il a été imposé jusqu'à la veille du lancement du PLU, des parcelles de tailles importantes. Ainsi, une densité faible imposant peu de logements dans des espaces faibles structurés, les critères des SDU ne sont pas réunis. S'ajoute à cela, que, quand bien même un SDU serait identifié, le simple fait de se trouver dans les EPR induit qu'aucune densification n'est possible ce qui ne modifie pas l'effet du PLU en cours ;
- La demande de retarder le processus d'élaboration du PLU à l'instar de nombreuses communes (selon les propos tenus) afin de conserver le régime du RNU ;
- L'incompréhension concernant la zone UE3 et les restrictions imposées ;
- La satisfaction d'avoir un document avec un projet qui se préoccupe de produire de l'habitat à l'année et d'améliorer le niveau de services à la population.

Le public a été informé de la suite de la procédure et du calendrier prévisionnel afin d'être attentif aux dates de l'enquête publique.

Nous noterons que les OAP n'ont fait l'objet d'aucune remarque comme le règlement mis à disposition après validation du zonage par les PPA.

Si parfois les échanges ont été animés, il n'y a pas eu d'incidents notables durant lesdites journées. Des propos plus vifs ont été cependant tenus face aux élus, parfois discourtois qui ont donné lieu à une lettre du maire aux administrés en y associant l'ensemble des pièces issues du contentieux relatif à la carte communale (encore disponible sur le site de la mairie). La concertation publique est un moment d'échanges, de recherche de consensus mais elle ne peut être détournée à d'autres fins de dénigrement et de zizanie entre les habitants et les élus. Il a été maintes fois rappelé que les élus sont les représentants de la loi sur leur territoire mais qu'ils sont à l'écoute des administrés et veillent à l'intérêt général.

**Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire puisque à l'ensemble des réunions et permanences, plusieurs dizaines de personnes se sont rendues disponibles. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers. Les nombreux échanges par écrit ou en direct reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.**

**Les diverses occasions d'échanges ont nourri le projet dès lors que les propositions étaient compatibles avec le contexte réglementaire puis avec le PADD débattu. La concertation a également été l'occasion de rétablir une nouvelle étape dans la gestion communale, au sortir d'une carte communale entachée d'illégalité dans ses contours et donc confuse dans son application.**

**La concertation publique a été, dans toutes ses dimensions, vivante et a permis d'établir ainsi un bilan constructif et positif.**

**Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite sur le site web communal et des informations par voie de presse se poursuivront.**

Ce bilan met donc fin à la concertation.

**LA CONSTITUTION DU DOSSIER D'ARRET DE PROJET DE PLU**

Le projet de PLU est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement), du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'un règlement écrit et graphique, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et toutes ses pièces annexes (annexes sanitaires, liste des servitudes, liste des emplacements réservés, les risques et nuisances, les éléments protégés, le patrimoine protégé, les atlas des risques). L'avis du conseil des sites au sujet des Espaces Boisés Classés figurera dans le dossier.

**POINTS DE DEBAT**

Le bureau d'études prend la parole pour rappeler le contexte réglementaire, la procédure, le résultat des échanges avec les PPA et les effets de la concertation du public sur le PLU ; il apporte quelques précisions chiffrées :

« Le PLU ouvre aujourd'hui 10,54 ha en extension alors que la surface en densification est de 0,51 ha. Ce projet permet de répondre aux objectifs puisqu'il permet de créer environ 145 de logements si la totalité des parcelles venait à se construire. Cette hypothèse maximale néglige la rétention et la dureté foncière, fréquente au niveau insulaire mais dont le taux est difficile à établir.

**DEFINITION ET SURFACES**

**Zones constructibles et dédiées à des équipements publics 85,81 ha** = aire bâtie (bâti, voirie, jardins, espaces publics) + surface résiduelle + extension urbaine + zones dédiées à la création d'équipements (stationnement, aire de retournement, champ photovoltaïque...) :

- Zones U : 59,15 ha dont 2,55 ha dédiés à des aménagements publics
- Zone AUQ : 5,49 ha
- Zones Nt : 21,17 ha

**Surface résiduelle 0,51 ha** = parcelle nue + fond de jardin au sein de la forme urbaine identifiée

**Surface en extension 10,54 ha** = parcelle libre ou fond de jardin en extension de la forme urbaine

**Gisement foncier 11,05 ha** = surface résiduelle + surface en extension

Chiffres à l'échelle communale selon :

- le type de gisement
- le type de parcelles

Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Extensions	parcelle bâtie	2,84 ha	24 parcelles
Extensions	parcelle libre	7,69 ha	61 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	0,22 ha	4 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,29 ha	11 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de gisement

Type de gisement	Surface	Nb parcelles
Extensions	10,54 ha	85 parcelles
Surfaces résiduelles	0,51 ha	15 parcelles

Chiffres à l'échelle communale selon le type de parcelles

Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
parcelle bâtie	3,06 ha	28 parcelles
parcelle libre	7,98 ha	72 parcelles

Gisement foncier de la commune : 11,05 ha 100 parcelles

**Gisement foncier**

**Surface en extension**

- Parcelle libre
- Fond de parcelle

**Foncier résiduel**

- Parcelle libre
- Fond de parcelle

Zones U et AU du PLU

Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Extensions	parcelle libre	6,4 ha	47 parcelles
Extensions	parcelle bâtie	1,5 ha	13 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,3 ha	8 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle bâtie	0,2 ha	4 parcelles
<b>Total secteur de Pianottoli/ Viagenti et Piattone</b>		<b>8,4 ha</b>	<b>72 parcelles</b>

ORTHOHR2021 - Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023, Urba Corse, 2023

**Gisement foncier**

**Surface en extension**

- Parcelle libre
- Fond de parcelle

**Foncier résiduel**

- Parcelle libre
- Fond de parcelle

Zones U et AU du PLU

Type de gisement	Type de parcelle	Surface	Nb parcelles
Extensions	parcelle bâtie	1,35 ha	11 parcelles
Extensions	parcelle libre	1,26 ha	14 parcelles
Surfaces résiduelles	parcelle libre	0,04 ha	3 parcelles
<b>Total secteur de Caldarellu</b>		<b>2,6 ha</b>	<b>28 parcelles</b>

ORTHOHR2021 - Origine DGFIP Cadastre© - Droits réservés de l'Etat - 2023, Urba Corse, 2023

	Surface résiduelle (forme urbaine)	Gisement extension urbaine – parcelles libres	Gisement total (ha)	Gisement potentiel hors rétention et dureté foncières	Observations
<b>Surfaces</b>	0,51 ha Dont 0,29 ha libres de toute construction	10,54 ha dont 7,69 ha libres de toute construction	11,05 ha dont 7,98 ha libres de toutes constructions	8,59 ha	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 02A-212002158-20231215-2023-50-DE
<b>Parcelles</b>	15 parcelles dont 11 libres de toute construction	85 parcelles Dont 61 libres de toutes constructions	100 parcelles dont 72 libres de toutes constructions et dont 3 communales qui font l'objet d'un projet d'ensemble (OAP du Piattoné)	78 parcelles (-3 parcelles communales) = 75 parcelles	Accusé certifié exécutoire Publication par le préfet : 18/12/2023 Publication du 8/12/2023 Pour l'autorité compétente par délégation
Projection en logements (hypothèse : 1logt/parcelle)				75 logements	
Projet de logements de l'OAP du Piattoné (3 parcelles)				70 logements	
<b>TOTAL</b>				<b>145 logements</b>	
40,5% de résidences principales selon l'INSEE 100% de résidences principales sur l'OAP du Piattoné				100 logements	INSEE 2020 L'OAP du Piattoné comprendra des logements sociaux, et des produits intermédiaires de type BRS et primo-accession, ce qui permet de garantir la part des résidences principales. L'OAP sera réalisée en plusieurs tranches. Une partie des logements de l'OAP sera donc réalisée à long terme. Les besoins à 10 ans sont couverts. Une partie des logements de l'OAP permettra de couvrir les besoins ultérieurs (après 10 ans).

En dernier lieu, il dresse un historique de la concertation pour en tirer le bilan.

**Monsieur le Maire** donne la parole aux membres du conseil municipal.

**Monsieur Jérôme POLVERINI** souhaite apporter quelques éléments de réflexion qu'il avait déjà apportés lors de la dernière réunion publique. Il s'étonne que la commune souhaite avancer aussi vite dans cette procédure alors qu'une révision du PADDUC va être engagée et que le SCoT est en cours d'élaboration.

Il considère que la politique d'habitat social est coûteuse pour la commune et que ce devrait être au secteur privé de prendre le relais.

Il rappelle que la loi ELAN a créé les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) et regrette que la commune ne se saisisse pas de cette opportunité ce qui aurait permis de dégager des parcelles constructibles supplémentaires. Il cite ainsi la commune d'Olméto qui aurait identifié lesdits SDU. Sachant que le PLU consomme 11ha des 17ha auxquels il aurait droit (limite maximale ZAN), le PLU proposé est à minima, très rigoriste. La CTPENAF à laquelle le PLU sera présenté peut laisser des marges de manœuvre.

En dernier lieu, il regrette qu'il n'y ait pas de commission dédiée à l'élaboration du PLU comme dans d'autres communes.

**Monsieur Paul QUILICHINI** retorque à cela qu'il y a eu des réunions ad hoc à plusieurs reprises avec tous les membres du conseil dont Monsieur Jérôme POLVERINI, afin de communiquer sur les pièces et l'avancement du PLU. Pendant la phase d'élaboration, l'information a été permanente et chaque élu pouvait accéder aux pièces et pouvait se manifester en mairie.

**Monsieur le Maire** répond que l'objet de la réunion ne peut en aucun cas concerner le zonage et des parcelles nominatives. La densité observée aujourd'hui dans les secteurs bâtis découle directement du maintien des limites minimales en lien avec l'assainissement individuel (5000m<sup>2</sup> puis 3000 m<sup>2</sup> environ), seuil qui n'avait plus lieu d'être puisque la réglementation avait abrogé cette contrainte depuis fort longtemps.

**Monsieur Paul GIUDICELLI** demande à quel moment le PLU peut être révisé. Le bureau d'études précise qu'un bilan obligatoire est à faire dans 3 ans après approbation du PLU mais qu'à n'importe quel moment, par des procédures simplifiées ou une révision générale, il peut être modifié.

**Madame Odile MERELO** du bureau d'études en charge du PLU souhaite apporter des précisions utiles et réitère quelques-unes des explications produites en introduction du présent conseil.

Pour compléter les propos de Monsieur le Maire, le bureau d'études précise que le SDU répond à une définition juridique et que les critères énoncés ne sont pas retrouvés sur le territoire communal ; le SCoT (auquel le bureau

d'études participe à son élaboration), en cours n'a pas identifié pour les mêmes raisons ces SDU, quand bien même un effort ait été fait en termes méthodologiques. Le PADDUC n'aura pas plus de moyens pour les réaliser puisque comme le SCoT, les conditions ne sont pas réunies et ils doivent dans tous les cas rester conformes avec les lois en vigueur. Si celles-ci venaient à évoluer la commune procéderait à une révision en ce sens. L'exclusion de ces parcelles bâties ne résulte pas d'un choix politique mais bien de la simple application de la loi dont les élus sont les représentants.

Plus de moyens pour les réaliser  
02/12/2022 15h 20' 31/12/2023 50 DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet le 18/12/2023  
Publication : 18/12/2023  
Pour l'autorité compétente par délégation

Concernant les délais d'élaboration : maintenir la commune en RNU laisse toute la latitude d'interprétation de la loi et du PADDUC aux services instructeurs de l'Etat alors que le PLU en fait une contextualisation. Par ailleurs, le PLU permet de lever toutes incertitudes et évaluation aléatoire sur la destination effective des terrains donc de leur valeur réelle au moment des partages familiaux ou de transactions. De cette manière, des injustices peuvent être évitées entre héritiers ; le calcul des plus-values ou des impôts sera au plus juste ce qui n'est pas toujours le cas en RNU.

Le zonage du PLU répond aux besoins énoncés dans le PADD à partir du diagnostic. Le taux de croissance retenu (1%) est un taux élevé puisque la commune fortement dominée par les résidences secondaires a connu une stagnation démographique ces dernières années ; le but est d'engager la commune dans une nouvelle dynamique qui permettra de justifier dans une prochaine révision une croissance soutenue et donc une extension du zonage. Il ne serait pas sérieux et réaliste d'annoncer un taux supérieur que la CTPENAF serait la première à remettre en question. Cette commission a durci le ton sur la consommation foncière et cela d'autant plus lorsqu'il s'agit de parcelles qui ne visent pas de manière réglementaire la production de logements permanents. Concernant la réalisation des logements sociaux et la mixité sociale, le bureau d'études attire l'attention sur le mécanisme provoqué par des servitudes de mixité sociale qui devraient être mises en place sur les terrains privés. Ces logements doivent être produits à des prix abordables et de ce fait pour assurer l'équilibre financier des opérations, les prix du foncier sont mécaniquement abaissés ce qui peut pénaliser les propriétaires privés alors que la commune dispose de foncier et des aides pour engager ce type d'opération. Cette opération concernera plusieurs types de biens qui s'adressent à une population non-propriétaire ou à des personnes ayant des difficultés de logements (accès ou locatif). Il est souvent mentionné dans les discours que les jeunes corses ne peuvent se loger ; c'est le rôle des élus de proposer des solutions. A Pianottoli-Caldarello, les terrains communaux sont un atout indéniable car avec 70 logements (primo-accession, logements intermédiaires pour les classes moyennes, BRS...), le PLU va couvrir les besoins et il peut ainsi laisser plus de liberté aux propriétaires privés puisque le ratio de résidences principales sera inévitablement couvert grâce aux projets communaux. Sur les 145 logements potentiels, presque la moitié concerne des parcelles privées.

Il est de la responsabilité des élus de mener à terme cet exercice au regard des projets potentiels d'intérêt général comme le montre les pièces du PLU.

**Monsieur Jean-Christophe BARTOLI** ajoute que les communes dotées d'un PLU bénéficie d'un supplément de subvention de l'ordre de 10 %.

Les conseillers n'ayant plus d'observations à formuler, le Maire met au vote le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU.

### **SUITE DE LA PROCEDURE**

- Le projet de PLU arrêté sera soumis pour avis aux personnes publiques associées qui auront trois mois pour faire un retour à la commune sur l'ensemble du dossier ;
- Le Maire procédera à la saisine de la CTPENAF qui devra se prononcer dans le délai des trois mois ;
- Une enquête publique suivra pour une durée d'un mois avec un mois supplémentaire pour que le commissaire enquêteur rende son rapport. Lors de cette étape, le dossier de PLU arrêté sera complété des avis PPA et de celui de la CTPENAF. L'enquête publique aura lieu courant printemps 2024 (avril-mai) ;
- La commune envisage d'approuver définitivement son PLU à son Conseil Municipal de l'été 2024.

**Le conseil municipal est donc sollicité pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le présent projet de PLU tel qu'annexé.**

**Par conséquent,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et L. 101-2, L. 151-1 et suivants, R. 151-2 et suivants, R. 153-1 et suivants, R. 153-2 et suivants, R. 153-3 et suivants ;

Vu les articles L. 103-2 à L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu les délibérations du 12 septembre 2019 et du 19 janvier 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Pianottoli-Cadareello et fixant les objectifs et les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 24 février 2022 relative aux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu la délibération du 24 juin 2022 actant la saisine du Conseil des sites de Corse pour émettre un avis sur la proposition de classement des boisements ;

Vu l'avis du Conseil des sites en date du 01 décembre 2022 ;

Vu le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

Vu le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune de se doter d'un document unique de règles d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire ;

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU avec un bilan positif de cette concertation ;

Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails, des appels et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;

Considérant qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

**DECIDE**

**Article 1 :** D'approuver le bilan de la concertation présenté ci-dessus.

**Article 2 :** D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pianottoli-Caldareello tel qu'annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** D'arrêter le Schéma directeur des eaux pluviales et le Schéma directeur des eaux usées.

**Article 4 :** De soumettre pour avis en application des articles L. 153-16 à L. 153-18 du Code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF).

**Article 5 :** De préciser que le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le conseil municipal sera tenu à la disposition du public en mairie.

**Article 6 :** De charger Monsieur le Maire d'assurer, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, l'affichage de la présente délibération sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Pianottoli-Caldarello pendant un mois.

**Article 7 :** De charger Monsieur le Maire, ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération.

**Article 8 :** Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU (accompagnée du projet de plan) sera adressée à Monsieur le Préfet de Corse-du-Sud.

Voix POUR :	11
Voix CONTRE :	4
ABSTENTION :	-
NON PARTICIPATION :	-

Affichée et transmise en Préfecture le :  18/12/2023	Fait et délibéré à Pianottoli-Caldarello, le 15 décembre 2023, Ont signé au registre tous les membres présents. Pour extrait conforme, le Maire, Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le 18/12/2023  Le Maire, Pianottoli-Caldarello Charles-François RINDEONI
--	--

