



République Française

 Département de la Corse du Sud
 Commune de CALCATOGGIO


Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 21 Décembre N°22/2024

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	15	14

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt et un décembre à dix heures.

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 Mr CHIAPPINI Charles, Maire

Date de la convocation
13/12/2024

Date d'affichage
22/12/2024

Présents : MM DONZELLA Daniel, PACINI Jean Baptiste (Pvr), CAMPINCHI Jean Laurent, DEFRANCHI Jean Marie ; Adjoints.

MM CHIAPPINI Gilbert, FERRARO Laetitia (Pvr), GIOVANNELLI Emilie, GUERRINI Marie, JUANICO Charlotte, MONDIEGT Vincent, POGGI Marie Laure, SQUAGLIA Pierre Xavier (Pvr), TONINI Nicolas ; Conseillers Municipaux.

Absents : CARLOTTI Lisa.

Secrétaire de séance : Mr CHIAPPINI Gilbert.

Objet de la délibération : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CALCATOGGIO.

Le Maire rappelle au conseil municipal que :

Par délibération n° 55/2014 du conseil municipal du 29 novembre 2014, la commune de CALCATOGGIO a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) en fixant les objectifs et les modalités de la concertation du public.

Par délibération n°44/2015 du conseil municipal du 14 novembre 2015, la commune a procédé au premier débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il a été complété par un second débat qui s'est tenu le 26 novembre 2021 et qui a été acté par la délibération n°31/2021.

Par délibération n°03/2022 du conseil municipal du 5 février 2022, la commune a procédé à la saisine du Conseil des Sites de la Corse afin qu'elle émette un avis sur la proposition de classement des boisements au titre des articles.L.121-27 et L.113-1 du CU.

Par décision du 7 avril 2022, le conseil des sites a émis un avis favorable.

La procédure du PLU arrive à une phase déterminante qui est celle de son arrêt.

En effet, après avoir produit un diagnostic exhaustif du territoire qui a permis de préciser les enjeux, s'en est suivie la définition des principaux axes de développement de la commune.

Formalisés par le PADD et en cohérence avec les objectifs retenus par le conseil municipal lors de la prescription, ils sont les suivants :

Objectifs du PLU au moment de la prescription

Les objectifs particuliers poursuivis par la commune sont :

La commune poursuit l'objectif d'intérêt général à travers l'élaboration du PLU qui lui permet de planifier et de maîtriser son développement dans le contexte du bassin de vie aux portes d'Ajaccio.

Dans l'aire d'influence de la capitale régionale, la commune veille à maintenir son identité rurale et à stimuler l'accueil de nouvelles populations dans des conditions qui ne sauraient compromettre la qualité de vie, la qualité de son patrimoine identitaire, celle du lien social et celle d'une économie touristique et agricole dynamique et innovante.

Le développement de l'habitat s'inscrit dans une démarche avant tout qualitative et respectueuse des autres équilibres du territoire, qui sont aussi des ressources essentielles à son bon développement.

Habitat

- Maintenir la population "au village"
- Assurer une diversification de l'offre en logements
- Préserver l'identité bâtie du village et le paysage identitaire
- Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel
- Structurer l'urbanisation littorale en améliorant le paysage bâti
- MASORCHIA : Renforcer la centralité
- PEVANI : Consolider l'identité agricole du hameau rural

Transports et circulation

- Améliorer les conditions de stationnement dans le village par des solutions intégrées ;

Économie

- Mettre en œuvre les conditions pour le développement des activités agricoles
- Mettre en œuvre les conditions pour développer et soutenir le secteur artisanal
- Inciter l'installation de nouvelles activités de commerces et de services à MASORCHIA et le village

Environnement et patrimoine

- Identifier et protéger la trame verte du territoire (couloirs écologiques de la LISICIA, couloirs secondaires transversaux ; protection des écotones – zones de contact entre différents habitats) ; biodiversité liée la forêt ;
- Assurer le rôle complémentaire de l'agriculture et environnement/paysage ;
- Renforcer l'identité des espaces bâtis littoraux par des choix « paysagers » qui singulariseraient cet espace (choix des matériaux, aménagement des carrefours, création d'alignement d'arbres...) ;
- Identifier le patrimoine bâti et paysager pour en assurer sa protection et éventuellement sa mise en valeur : le village, la tour génoise, la plage ;
- Limiter les effets de la banalisation du paysage bâti dans les environs du village ;
- Assurer la bonne gestion des ressources naturelles locales (eau potable, ...) ;
- Intégrer les risques naturels (inondations, feux de forêts, mouvements de terrains) dans les choix d'urbanisme ;

Équipements publics

- Renforcer ou optimiser les solutions techniques liées à la gestion des ressources naturelles et à la limitation des pollutions (AEP, STEP) ;
- Réalisation de bâtiments publics (salle des fêtes, stade de football, aires de jeux, ...)

Orientations stratégiques du PADD

AXE 1 Commune aux portes d'Ajaccio : renforcer la population permanente.

AXE 2 Soutenir la diversification du tissu économique local.

AXE 3 Protection de l'environnement et du patrimoine culturel : un atout pour l'attractivité du territoire

AXE 4 Améliorer la consommation de l'espace en cohérence avec le projet communal

Ces axes constituent en quelque sorte la feuille de route du développement communal pour les 10-15 prochaines années sachant que des actions sont d'ores et déjà bien engagées puisque la commune a :

- Mis en place une ZAP en début d'année 2024,
- Engagé des travaux dans plusieurs biens acquis au village pour ouvrir une épicerie solidaire, créer du logement locatif,
- Vendu un terrain à un jeune entrepreneur pour construire un atelier et son logement,
- Réalisé la voie de contournement entre l'aval et l'amont du village en y ajoutant des stationnements.

Le projet communal inscrit dans un temps long et n'empêchera pas le PLU d'évoluer autant de fois que de besoin à plus court terme selon le contexte, les opportunités, les nouveaux enjeux ou les ajustements découlant du contexte législatif par exemple.

Le dynamisme du territoire est en main des acteurs publics et privés : le PLU est un outil au service des ambitions qui se manifestent au fur et à mesure que les réalisations se concrétisent.

Le PADD a été traduit réglementairement par le biais du zonage, de son règlement et des OAP. Le dossier est complété par des annexes sanitaires et les servitudes.

La formalisation du dossier présenté à l'arrêt nécessite la rédaction du rapport de présentation qui justifie, expose et apporte des précisions sur la mise en œuvre du PLU.

Celui-ci met également en évidence le suivi environnemental exigé pour toutes les communes littorales et les réponses apportées pour réduire, éviter ou compenser les impacts sur l'environnement.

DEROULEMENT DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Tout au long de ces différentes étapes, les PPA ont été consultées à plusieurs reprises donnant lieux à des échanges écrits ou à des réunions de travail. En parallèle, la concertation du public a été mise en place tout au long du processus dans le respect des modalités fixées par la délibération de prescription. Elle a commencé lors de la première réunion publique en janvier 2015 pour être clôturé par le bilan pris ce jour.

En rappel, les modalités sont les suivantes :

- Publication sur le site internet de la commune et du bureau d'études aux grandes étapes clefs (diagnostic, PADD, arrêt) ;
- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la procédure de concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ;
- Organisation plusieurs réunions publiques, l'une portant sur la procédure et le diagnostic, la seconde sur le PADD et la troisième pour faire un rappel du contexte, des évolutions législatives et faire un rappel de l'avancement à la suite de la crise sanitaire, et enfin une réunion pour présenter le projet de PLU en vue de son arrêt.

Cette concertation a été menée en utilisant divers supports de communication disponibles afin d'atteindre un large public et le nombre de personnes présentes à chaque réunion confirme l'efficacité des moyens mis en œuvre.

Les réunions se sont tenues en mairie ou dans la salle des fêtes.

Les documents étaient disponibles en format papier en mairie et en téléchargement sur le site web communal et sur le site web du bureau d'études.

Les moyens d'information ont été les suivants :

- Mise à dispositions du dossier de travail en format papier doublé d'un registre sur cette période ;
- Avis dans la presse locale annonçant les réunions, ateliers et permanences ;
- Site web de la mairie et du bureau d'études.

Des affiches spécifiques ont été proposées pour interpeler la population et les encourager à participer.

Les réunions publiques ont regroupé entre 15 et 30 personnes ; les horaires ont permis aux actifs se rendre disponibles puisqu'elles ont eu lieu les vendredis après-midi ou samedis matin.

Toutes les catégories d'âge ont été représentées avec une majorité de personnes retraitées.

Des habitants de résidences secondaires ont également participé.

La procédure ayant été longue, de nouvelles réunions publiques ont été organisées notamment pour faire comprendre des changements notables en lien avec la loi ELAN e la loi Climat et Résilience.

Les permanences ont été organisées de manière à recevoir les personnes individuellement afin qu'elles puissent soumettre leur problématique personnelle.

Elles permettent de rappeler aussi le contexte législatif.

Ces permanences se sont déroulées en 3 journées complètes en mairie (9h-17h) et sur rendez-vous entre mars et mai, période à laquelle les occupants des résidences secondaires sont présents aussi.

Elles ont été complétées par des réponses personnalisées à de nombreux mails et appels téléphoniques avec le bureau d'études et les élus.

Le registre a fait l'objet de quatre remarques, il a été clos ce jour.

La tenue de la concertation du publique s'est produite sans incidents et a été riche d'échanges.

Outre la bonne information du public et le rappel nécessaire des dispositions des lois en vigueur, la concertation a permis d'améliorer les pièces règlementaires en faisant acte de la connaissance des propriétaires au sujet par exemple des pentes de leurs terrains, de besoins particuliers à préciser ou omis dans le règlement, de projets qui pouvaient relever des orientations générales du PADD...

S'ajoutent ensuite une série de demandes plus individuelles qui portent sur les parcelles et leur devenir. Si un grand nombre de demandes restent sans suite du fait de leur localisation en discontinuité du villages, les permanences ont permis quelques ajustements.

Le secteur ayant fait l'objet d'une OAP a fait l'objet de rencontres ciblées avec les propriétaires depuis le début de la concertation.

Malgré les désaccords initiaux, l'OAP traduit un projet qui peut répondre aux enjeux privés et publics, ce qui facilite la faisabilité, condition indispensable pour donner sens au projet de PLU dans son ensemble.

En effet, cette zone est une des seules à permettre un aménagement urbain d'une certaine envergure comportant de la mixité sociale.

Les refus ont essentiellement concerné des demandes en discontinuité urbaine, la constructibilité dans les EPR pour des projets d'exploitations dans le secteur de PEVANI, les extensions dans la bande des 100m, ou encore dans des zones agricoles ou naturelles aux abords du village.

La ZAN a forcé le PLU à établir des choix en favorisant des projets à courts et moyens termes.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière d'ici 2031 sont actés en dessous du quota calculé au prorata à 2040 en consommant.

Les permis délivrés commencés ont été déduits, ce qui établit l'ouverture à l'urbanisation à 9,94 ha.

Le projet favorise une densification à MASORCHIA, encadre les changements de destinations notamment des hébergements touristiques afin d'y intégrer des logements à l'année en accession ou en collectif.

ELEMENTS DE BILAN

La réalisation du PLU a suivi celle d'une première annulation par le tribunal. Le contexte réglementaire apparaît comme complexe et ses évolutions incessantes ont créé des difficultés pour son élaboration.

Les attentes de propriétaires sont très fortes car ils gardent en mémoire les périmètres très favorables du POS et du dernier PLU avant son annulation.

Les incompréhensions sont fortes autour des notions de « villages » dans des secteurs comme PEVANI, ANCONE et au niveau des piémonts bâtis le long de la RD81.

Malgré les délais longs de cette procédure, la population a été informée et elle a répondu présente aux réunions d'informations et a consulté les données sur le site communal à en croire les appels et les mails reçus par la mairie et le bureau d'études.

Les personnes concernées ayant été questionnées ont eu dans leur ensemble une écoute attentive et reçu des réponses.

Les avis en 31/03/2024 et les affichages ont permis de communiquer auprès de tous les acteurs et habitants du village alors que le site internet s'ouvrait à ceux qui pouvaient être absents ou vivants hors de la commune. La communication a été faite généralement au moins une semaine avant la date de la réunion.

Les personnes qui ont participé aux réunions étaient d'origines diverses c'est-à-dire de tous les lieux de vie communaux ; toutes les générations se sont manifestées avec cependant une surreprésentation des personnes en âge d'être à la retraite.

Hormis les exploitants agricoles, les autres acteurs économiques ne se sont pas manifestés.

La concertation du public a permis :

- D'enrichir le projet de territoire,
- De rectifier des erreurs d'appréciation (pentes, accès des terrains...),
- D'adapter certains choix en trouvant un équilibre entre besoin privé et intérêt collectif,
- De procéder à des adaptations mineures du projet sans incidences sur l'économie générale du projet et le PADD,
- De conforter des choix au fur et à mesure des échanges,
- De mieux informer les populations sur l'application des lois en vigueur et d'orienter parfois certains choix personnels.

Le bureau d'études observe que le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération, que les conditions de sa mise en place ont été optimisées par la présence des élus et des administratifs et que la qualité des échanges a été positive pour le PLU.

Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir satisfaction.

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.

Le public absent ou vivant dans d'autres communes a eu accès aux dossiers par voie dématérialisée.

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.

Un grand nombre de demandes concernaient des parcelles situées dans des zones d'habitat diffus en discontinuité des « villages » identifiés.

Le secteur de MASORCHIA a été aussi le scénario de demandes : en périphérie pour de demandes d'extensions vers des parcelles ayant été identifiées comme agricole au regard de la nature des sols ; au centre de MASORCHIA, les propriétaires se sont manifestés à plusieurs reprises car le contenu de l'OAP qui prévoit une densification et une mixité dans la typologie des logements dont du locatif ou de l'accession à prix maîtrisés.

Le modèle du pavillon répondait mieux à leurs attentes.

La commune a maintenu sa position face à la rareté du foncier disponible pour mener des opérations d'ensemble et de surcroît dans un pôle urbain littoral.

Le déséquilibre du parc immobilier à la défaveur des résidences principales justifie également le maintien de la mixité qui a été ajusté à 25%. Il leur a été dit que l'insertion paysagère dans les vues lointaines était importante.

Circonspects quant à la pertinence de la localisation de commerces en ce centre, il leur a été dit que face aux densités proposées, il est naturel de conserver des locaux en RDC pour le commerce ou des services.

Ces locaux sont rares.

De plus, pour répondre aussi à l'argument des coûts du projet, le projet a été revu en augmentant légèrement la densité autorisée en précisant que le projet doit prévoir des espaces communs autres que des voies de circulation piétonnes ou carrossables.

Le porteur de projet a envisagé de proposer une surface constructible pour une vente à la mairie pour réaliser une partie des logements.

L'OAP proposée est doublée d'un règlement de zone pour bien encadrer le projet ; à la suite de ces entretiens des ajustements ont été apportés pour clarifier l'interprétation des documents.

Un emplacement réservé a été ajouté pour s'assurer qu'une partie de la zone AUMc pourrait revenir à la commune.

Les propriétaires d'une résidence de tourisme envisagent un changement de destination pour une vente en lot. Ils proposent quelques lots à la commune pour assurer la mixité des usagers futurs.

La municipalité ne s'est pas prononcée à ce stade.

D'autres propriétaires d'une résidence, ce sont manifestés pour vérifier le règlement des zones de crainte de voie autoriser l'extension des bâtiments collectifs.

Enfin des exploitants agricoles se sont manifestés pour demander le classement en A de parcelles classées en N et on vérifie les possibilités de bâtir des bâtiments agricoles.

Il a été répondu au cas par cas, en rappelant les restrictions de la loi Littoral dans les EPR.

Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de l'enquête publique qui suivra la phase de consultation des PPA pendant 3 mois.

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 du public.

LA PRESENTATION DU PLU POUR SON ARRET

Monsieur le maire rappelle l'importance de ce projet de PLU malgré le caractère contraignant du cadre réglementaire et notamment les dispositions de la loi Climat et Résilience qui dès 2027 induira, pour les communes dépourvues de document d'urbanisme, des refus pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme qui viendront en extension urbaine.

La commune si proche d'Ajaccio n'est pas parvenue jusqu'à aujourd'hui à réduire de manière efficiente la part des résidences secondaires ; si une partie reste occupée par des familles locales de manière régulière ou saisonnière, nombreuses sont les maisons occupées en été ou louées.

La commune souhaite par son document d'urbanisme revitaliser le village et renforcer progressivement l'offre en logements principaux.

Pour ce faire, la commune a engagé plusieurs actions d'acquisitions au village mais elle encadre par le PLU la production de ces logements par plusieurs biais qui concernent la commune mais également les porteurs de projets particuliers.

En effet, il est question d'emplacements réservés, de servitudes de mixité sociale et de typologie de logements encadrées dans l'OAP de MASORCHIA par exemple.

La commune mettra en place le droit de préemption urbain au moment de l'approbation du PLU pour compléter la politique foncière.

La commune est consciente que le marché immobilier traverse une crise du fait de la hausse des taux immobiliers et que les prix de vente nuisent à l'accès aux classes ouvrières et classes moyennes.

Les familles locales participent par la solidarité familiale en mettant à disposition des parcelles.

Le développement villageois est soumis à ces nombreux propriétaires qui connaissent encore les blocages fonciers tels que l'indivision ou la rétention patrimoniale.

St-Joue et c. s. n. 14070 morcellement foncier qui complexifie la mise en place de projets d'ensemble. L'OAP retenue pour MASORCHIA agit à l'inverse : une seule unité foncière permet d'encadrer une approche d'ensemble pour donner une forme définitive à MASORCHIA, polarité littorale à affirmer.

Mixité de l'habitat et du statut des occupants sont au cœur de ce projet.

La mairie est consciente que le jeu de rééquilibrage entre résidences secondaires et principales sera long car la commune conserve dans son image le statut de commune littorale touristique, malgré la proximité d'Ajaccio.

L'objectif est d'instaurer les conditions qui permettent, au moins, une forme de rééquilibrage à moyen et long terme. Le village bénéficie d'un zonage et d'un règlement adapté pour préserver son identité paysagère et architecturale, grand atout identitaire.

Parallèlement à la politique de l'habitat, la commune déploie d'autres moyens pour animer la vie locale.

Elle va pouvoir bénéficier d'une vaste propriété bâtie, route d'ANCONE après plusieurs années de contentieux.

La décision du tribunal a été favorable en cette année 2024.

Cet espace privilégié sera le siège d'un espace culturel et de loisirs qui permettra de positionner la commune dans un réseau événementiel qui reste à construire et étendre à l'échelle intercommunale.

Une zone spécifique le délimite dans le PLU.

Ce projet comme celui de la tour génoise, de la réhabilitation paysagère des plages et arrières-plages sont autant de projets qui vont dans le sens d'une amélioration de l'image du territoire tout en conciliant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers.

Cette attractivité est également soutenue par le projet de ZAP approuvée en début d'année 2024 d'une surface de 1036 ha et qui constitue une servitude du PLU.

En offrant un cadre stable au foncier à vocation agricole, la commune espère soutenir les exploitations en place mais également promouvoir des installations nouvelles.

Ces emplois non délocalisables sont aussi souhaitables pour donner de la vigueur au tissu économique local.

La proximité de la capitale place ces exploitations au plus près des consommateurs.

La ZAP doit être le début d'une démarche de valorisations des métiers agricoles mais aussi d'aménagement du territoire, en étendant le réseau d'eau brute et en facilitant l'accès aux parcelles par exemple.

Une animation foncière est à mettre en place. Le bilan du PLU est positif à cet égard puisqu'il y a 1038 ha classés A et parmi cela 241 ha d'ESA.

La compatibilité avec le PADDUC est établie qui affiche un quota de 215 ha.

En matière environnementale, la commune bénéficie de vastes ensembles naturels qui agrémentent le cadre de vie. Les protections environnementales ont été respectées et la loi littoral appliquée dans les contours des ERC, la délimitation de l'EPR et le respect des dispositions applicables à la bande des 100 m.

La commune a par ailleurs procédé au classement de 503 ha d'EBC qui longent les ruisseaux ou qui constituent des masses arborées d'intérêt pour leurs diverses fonctions écologiques.

Une OAP TVBN (Trame Verte, Bleue et Noire) a été proposée pour s'assurer de la bonne interconnexion entre les différents habitats naturels nécessaires aux cycles de vie des espèces animales et végétales.

Dans les zones urbaines, des dispositions simples sont proposées pour éviter ou réduire les incidences des activités humaines sur les espèces ; il peut aussi s'agir d'actions qui améliorent un état des lieux.

Le PLU est ici soumis à l'évaluation environnementale et ces mesures règlementaires agissent en faveur d'un bilan le plus neutre possible des choix d'urbanisation.

A cet égard, il est bon de rappeler que la commune est dotée d'une STEP récente pour traiter l'eau du village ; le littoral en est encore dépourvu mais le SIVOM poursuit son intention d'en créer une ou de raccorder au moins MASORCHIA et STAGNONE à la STEP de COGGIA (étude en cours).

Aucune décision n'est prise et en attendant, les dispositifs individuels sont autorisés.

En matière d'eau, la commune est bien dotée grâce aux investissements du SIVOM.

Un nouveau SD est en cours de validation et met en évidence la capacité des équipements et des ressources pour faire face à la demande future issue de la mise en œuvre du PLU.

Par ailleurs, il faudra noter que la commune est soumise à plusieurs risques naturels que le changement climatique exacerbe déjà.

Les règlements et servitudes qui découlent d'une gestion de ces risques sont appliqués dans le PLU mais la commune doit rester attentive aux moyens qu'il convient de déployer pour mieux protéger et réduire les aléas.

En dernier lieu, le PLU offre un cadre clair pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et donc un traitement équitable entre les demandeurs. S'ajoute à cela, la simplification pour évaluer les biens en cours de partage et pour les éventuelles estimations.

Différentes procédures simplifiées permettent à un PLU de se parfaire pour prendre en compte les évolutions contextuelles mais aussi législatives.

Un bilan régulier sera réalisé au sein du conseil pour évaluer les besoins et les consommations foncières dans le cadre de la ZAN.

Aussi, cette première étape est certainement la plus difficile et son franchissement est une avancée importante.

Le bureau d'études présente le zonage :

Secteur Village :

Le village, chef-lieu historique est le principal lieu de vie et il se décompose en plusieurs « quartiers » que la municipalité considère comme étant essentiels au développement local du fait de l'attachement originel des familles dites « souches ».

Tous les événements de la vie locale se déroulent principalement ici autour de l'église, la mairie ou encore la salle des fêtes.

C'est ainsi que CALACATOGGIO, SAINT NICOLAS, SOLAGHJU et VETRICCCIA sont intégrés dans le processus de développement urbain.

Les contraintes topographiques et l'accès ont été des facteurs déterminants des contours retenus. Quelques planches de jardins abandonnées ont été intégrées ainsi que des parcelles directement desservies par la RD.

Les parcelles retenues sont proches des noyaux anciens.

La commune a proposé un emplacement réservé destiné à un projet de logements pour combler le déficit et les effets de la rétention foncière, plus persistante ici qu'ailleurs.

La commune a déjà engagé un processus avec l'installation d'un actif avec son entreprise ou encore les travaux de rénovations de biens récemment acquis.

Secteur MASORCHIA :

Ici, le choix a été plus aisé compte tenu de la configuration des lieux et des limites administratives.

La partie nord-ouest a été classée dans la ZAP.

MASORCHIA est une centralité urbaine reconnue par le PADDUC comme devant être renforcée.

Sa position le long de la RD81, lui offre un caractère stratégique.

Le cœur de MASORCHIA accueillera un projet d'ensemble encadré par une OAP.

La densité envisagée dans le périmètre OAP et les parcelles libres devraient permettre d'accueillir, selon la densité minimale proposée, 38 logements.

Sur les parcelles centrales, 25% de logements à prix maîtrisés sont attendus.

La commune a envisagé un emplacement réservé de 1000 m² pour réaliser des logements permanents.

La commune apportera une attention particulière aux changements de destination qui pourraient générer des logements car le ratio de 30% de logements à prix maîtrisés s'applique aussi.

La loi Climat et Résilience prend comme point de départ la consommation observée entre 2011 et 2021 soit 17,9 ha. A partir de 2021 et jusqu'en 2050, la commune devra entrer dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace.

Réception du PLU par le projetant. Jusqu'à 2040, le quota théorique maximal est de 11,25 ha.

Les permis délivrés et commencés depuis 2021 viennent en déduction soit 2,94 ha.

Les zones urbaines du projet (U et AU) couvrent une surface de 39 ha.

Le gisement foncier total est de 8,6 ha.

Les parcelles en densification couvrent 1,2 ha alors qu'en extension, concernent 7,4 ha.

En prenant des taux différenciés en fonction du quartier et en supposant une occupation à 100%, le PLU pourrait produire 43 résidences principales des 93 logements potentiels, sachant que le besoin évalué pour 100 habitants est de 47 logements.

Ce ratio de 46% améliore l'état des lieux alors que la commune compte encore en 2020, 72,7% de résidences secondaires.

Le processus de rééquilibrage du parc sera long mais il est amorcé.

La commune participera activement de plusieurs manières et mettra en place le Droit de Prémption Urbain au moment de l'approbation.

Entre temps, elle poursuit ses actions.

En synthèse, le PLU prévoit:

- 1038 ha en zone A
- 1225 ha en zone N
- 24 ha en zone AU
- 15 ha en zone U

Le projet de PLU consomme en l'état 9,94 ha parmi lesquels 2,24 ha de permis commencés.

Le PLU respecte donc une trajectoire descendante et disposera d'une marge d'ici 2040.

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, 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.

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.
- La municipalité 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 premier semestre 2025.
- L'approbation intervient généralement entre 1 et 2 mois après les conclusions du commissaire enquêteur.

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 L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 à R153-7;

VU les articles L103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers ;

VU le plan d'aménagement et de développement durable de Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et modifié le 5 novembre 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le 29/11/2014 ;

VU les délibérations des 14/11/2015 et 26/09/2021 relative aux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU la délibération du 05/02/2022 actant la saisine du conseil des sites de Corse pour émettre un avis sur la proposition de classement des boisements ;

VU l'avis favorable du conseil des sites en date du 7 avril 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'observations, 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 avec :

14 VOIX POUR 0 VOIX CONTRE 0 ABSTENTION

TIRE le bilan de la concertation préalable, conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de CALCATOGGIO tel qu'annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme ;

DECIDE que conformément aux articles L153-16 à L153-18 du code de l'urbanisme sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 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) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

AUTORISE M. le Maire à accomplir les formalités prévues à l'article 3 ; à organiser une enquête publique relative au projet de PLU et à signer tout document relatif à ce dossier et à l'application de la présente délibération ;

DIT que conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public en mairie de CALCATOGGIO ;

INFORME que conformément à l'article R. 153-3 du code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie sur les panneaux prévus à cet effet pendant une durée d'un mois ;

Le dossier sera consultable en Mairie, pendant les heures d'ouverture ;

Réception **CHARGE M. le Maire** ou à défaut un adjoint, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document se rapportant à l'objet de cette délibération ;

PRECISE qu'une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU (accompagnée du projet de plan) sera adressée à M. le préfet de Corse-du-Sud.

Ainsi fait et délibéré à CALCATOGGIO les jours mois et an que dessus et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Le Maire,
CHIAPPINI Charles.



Conformément aux dispositions de l'article R.421-5 du Code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de 2 mois, y compris par voie électronique Télérecours citoyen, commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).