

## ANNEXE A LA DCM D'ARRET DE LA REVISION DU P.L.U DE SANT'ANTONINO BILAN DE LA CONCERTATION

---

Madame maire rappelle que la phase de concertation s'est déroulée durant l'ensemble des étapes d'élaboration du document, avec des étapes déterminantes.

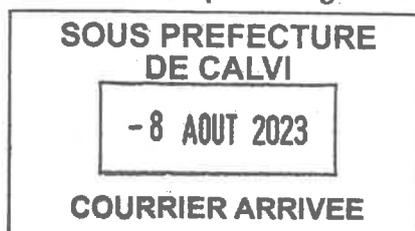
Ainsi le conseil municipal,

Vu les débats au sein de la commission urbanisme et du conseil municipal à propos du Padd et notamment sur :

- ✓ Renforcer l'attractivité villageoise et rééquilibrer le parc de logements.
- ✓ La projection de la population permanente et son évolution.
- ✓ La constructibilité sur les dents creuses particulièrement limitée par un foncier déjà saturé (moins de 5000m<sup>2</sup> disponible dont 3000m<sup>2</sup> de travaux en cours de construction).
- ✓ La qualification des formes urbaines au regard de la grille d'analyse du Padduc.
- ✓ Le besoin de renforcer les espaces publics sur les différentes tâches urbaines.
- ✓ L'intérêt de développer des mixités fonctionnelles sur les polarités urbaines.
- ✓ La nécessité de redynamiser l'économie locale et de promouvoir à la création d'emplois.
- ✓ L'organisation du stationnement véritable point noir.
- ✓ La mixité des mobilités et notamment les mobilités douces et les transports en commun.
- ✓ La mixité du parc de logements en devenir sur les différentes tâches urbaines structurantes du territoire et leur extension (Sant'Antonino et Chiose).
- ✓ Le lourd problème de déclasser des zones urbanisables du PLU en vigueur et de lutter contre l'étalement urbain (Aregnu et Praoli).
- ✓ L'héritage et le passif de la commune à gérer (VRD, circulation, stationnement, déséquilibre du parc de logements et hypertrophie des résidences secondaires sur le village).
- ✓ Le foncier nécessaire à la planification urbaine relevant de besoins identifiés en termes d'habitat, de développement, d'économie, de services et d'équipements publics, d'espaces publics, de développement culturel, de stationnement, de voirie, d'espaces verts, de lien social.
- ✓ La préservation et la sensibilisation des sites naturels fragiles et protégés.
- ✓ Le soutien au redéploiement de l'activité agricole et pastorale et arboricole sur le territoire.

Vu les doléances adressées à la mairie de Sant'Antonino et notamment les courriers adressés à la mairie de » puis 2018, les entretiens téléphoniques, les échanges en réunions publiques avec certains pétitionnaires et le cabinet. A l'issue de ces modes de consultation et d'échanges, la plupart des demandes reposaient et s'interrogeaient sur les thèmes suivants :

- ✓ La sollicitation de la constructibilité sur l'ensemble des tâches urbaines mais également de sites isolés, au cœur des espaces agricoles ou naturels.



extension hors village et groupements de constructions d'habitation... Les lois montagne, le Padduc comme les lois Alur, Grenelle, Climat et résilience ne permettent pas systématiquement de valider toutes ces doléances, entre la complexité de définir les formes urbaines et le besoin de lutter contre l'étalement urbain. Aussi, la loi montagne ne reconnaît par toutes les zones bâties ou artificialisées comme étant urbanisées, ce qui limite d'autant plus les opportunités de développement et d'extension.

- ✓ Le projet prévoit l'extension nord du village de Sant'Antonino sous forme d'Eco-Quartier de mixité fonctionnelle porté par la commune sur du foncier communal en acquisition (emplacement réservé). Ce projet relevant du développement socio-économique et de la création d'emplois, des circuits courts, des savoir-faire identitaires et de lien social intergénérationnel avec l'implantation notamment de services publics, d'espaces publics, d'échoppe et petits commerces, d'atelier d'artisans, d'espaces de loisirs, ludiques, d'une résidence seniors, de classes vertes et de la Casa di a Natura pour la sensibilisation des scolaires et des familles à l'environnement, d'aires de stationnements, d'une place publique centrale ...
- ✓ L'organisation du stationnement, de sa délocalisation au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère du village historique.
- ✓ Le renforcement des ateliers, des échoppes et des services sur le village.
- ✓ Le ré-enchantement du village et des espaces habités par la végétalisation des espaces publics, la préservation des jardins-vergers, des coteaux viticoles, l'aménagement d'un jardin remarquable, la réalisation d'un théâtre de verdure au sein d'une oliveraie à complanter en lieu et place de l'aire de stationnement visiteurs actuelle... sont autant d'éléments pour renforcer biodiversité, renforcer la qualité et le cadre de vie des habitants et d'anticiper sur le réchauffement climatique en créant des espaces de fraîcheur.
- ✓ L'usage du droit de préemption urbain difficilement maîtrisable afin de rééquilibrer le parc de logements sur le village et de renforcer l'activité économique permanente.
- ✓ L'accès au logement pour les jeunes et les populations locales reste systématiquement le fil conducteur de la plupart des rencontres et des débats et des courriers de doléances adressés à la mairie. Les prix sur les communes voisines, sur les communes péri-urbaines, sur la frange littorale ne permettent pas d'y accéder. Sant'Antonino, au travers d'une intervention et de la planification urbaine et de la programmation publique sur plus de 75% du gisement foncier disponible pourrait constituer une réponse à cette situation chronique et micro-régionale.
- ✓ En termes de mobilités, et suivant l'ère du temps, la question des mobilités douces. Comment se déplacer sur le territoire en limitant l'émission de carbone ? le Petr de Balagne et les com-com se sont déjà penchés sur la question. Aussi, il a été évoqué la restauration des chemins communaux reliant notamment les villages et hameaux de l'arrière-pays. Autre idée développer tout un maillage de place et placettes au cœur des espaces



R. P. 2023/08/08

habités afin de renforcer le lien social, de redonner un sens à l'espace public mais encore permettre les déplacements doux sans pour autant utiliser la voiture.

- ✓ Au titre de stationnement des efforts il ressort une forte attente. Notamment sur le village en période estivale. Le PLU a voulu retenir un ensemble d'emplacements réservés afin de résoudre ce problème de circulation de sécurité et de sureté publique.
- ✓ L'importance de l'amélioration du cadre de vie, du verdissement des villages et des lieux de vie, du renforcement des lieux de rencontres, des espaces publics est une attente réelle. Le ré-enchantement des espaces publics et des interfaces public/privé doit être au cœur des réflexions d'aménagement. Cela rejoint aussi le besoin culturel et de loisirs, très attendu et complémentaire dans les politiques d'amélioration du cadre et de la qualité de vie et de diminution des circulations et déplacements au regard des prescriptions et des principes de la loi ENE et de la transition climatique.
- ✓ Un vaste débat retient l'attention de la population et des pétitionnaires quant à la délimitation des ESA et leur mise en compatibilité dans la révision du PLU avec le Padduc. Force est de constater que la commune doit produire un certain nombre d'ESA dans son document d'urbanisme pour être compatible avec le document régional au regard des prescriptions et des éléments retenus par celui-ci afin de caractériser et d'inscrire sur le territoire de la commune les ESA. Il est entendu que chaque fois que cela sera possible la commune tendra à mettre en compatibilité la dispersion de ses ESA en déployant tout un travail en profondeur.

Lors des échanges avec les différentes personnes publiques dont la Dreal, da DDT, la sous-préfecture de Calvi, la chambre d'agriculture, l'INAOQ, l'architecte des bâtiments de France plusieurs points ont été soulevé et notamment :

- ✓ La qualité architecturale et paysagère du village qui doit rester la vitrine de la commune sur laquelle elle doit s'appuyer pour envisager son développement.
- ✓ Le PLU constitue une opportunité pour recadre le parc de logements et réduire la proportion de résidences secondaires.
- ✓ Il est nécessaire de justifier l'impact de l'urbanisation et de son extension au pied du village. Souligner l'importance de la mixité des usages qui justifient le besoin d'extension de l'espace villageois. Le gisement foncier des tâches urbaines étant saturé, le développement du territoire ne peut se réaliser qu'en extension. Pour ce faire il s'agira d'optimiser le gisement foncier retenu afin de satisfaire un maximum de besoins listés et analysés par le rapport de présentation (diagnostic territorial notamment).
- ✓ Les besoins de la commune ne se cantonnent pas exclusivement à l'habitat (une trentaine de doléances en accession), mais recherchent afin de



trentaine de logements en accession ou en locatif permanent sollicités par les populations locales de la commune mais également de la micro-région ou encore de la diaspora qui souhaite revenir au pays pour la retraite.

Vu l'intérêt de préserver les sites naturels sensibles et le paysage.

Vu le projet communal de préserver et de renforcer la place de l'agriculture au cœur du territoire et de mettre en compatibilité la révision du PLU avec le Padduc opposable.

Vu les différentes réunions de travail en mairie de Sant'Antonino lors de l'élaboration du PLU avec les acteurs publics, les services compétents, les techniciens VRD (BET, TAPe). Les débats et les échanges ont permis de trouver un consensus quant à l'équilibre du projet d'urbanisme avec un recadrage entre les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les espaces agricoles et à potentialités agricoles et les espaces naturels sensibles à préserver, les risques naturels, les aménagements et travaux à envisager.

Vu les différentes réunions avec les acteurs du territoire.

La commission d'urbanisme et le conseil municipal assistés du cabinet d'étude en charge de l'élaboration du document d'urbanisme ont par là même procédé à un recadrage de ces zones et du projet de révision du PLU en général.

Vu le zonage d'assainissement, les zones urbanisées et à urbaniser devront tenir compte de ses prescriptions.

Vu Les doléances relevant des pétitionnaires, notamment en termes de logements, d'accession de locatif permanent, de renforcement des services publics.

- ⇒ Garantir l'extension du quartier habité de Chiose sur du foncier communal en quartier de mixité sociale afin d'accueillir les jeunes ménages, les ménages à revenus modérés et les primo accédants.
- ⇒ Garantir la constructibilité sur du foncier communal en cours d'acquisition en extension du village de Sant'Antonino en vue d'y aménager un quartier de mixité fonctionnelle et de mixité du parc de logement.
- ⇒ Renforcer la part du logement permanent accessible à tous et sous diverses formes sur les polarités urbaines et sur le village en usant du droit de préemption urbain, quoique difficile et limité dans le temps par les spécificités de la propriété (propriétés familiales, indivision).
- ⇒ Poursuivre la politique d'aménagement de l'espace public et de renouvellement urbain sur les extensions contemporaines du village historique.
- ⇒ Soutenir les opérations publiques d'aménagement à l'exemple du projet d'éco-quartier en extension nord de l'espace villageois qui pourrait prendre la forme d'une ZAC (zone d'aménagement concertée) afin de garantir un meilleur aboutissement du projet et partagé par la population et les acteurs publics.
- ⇒ La possibilité d'extension limitée des parcelles bâties, sur Felge.



R. BASTIEN

⇒ Le renforcement du caractère identitaire du village et des quartiers anciens a été bien accueilli.

Un vaste débat s'est engagé sur les limites du Padduc et notamment les contraintes liées aux espaces stratégiques agricoles. D'autres, ne comprennent plus rien dans ces nouvelles réglementations et la position des décideurs locaux, de l'Administration, en l'occurrence certaines personnes publiques qui à en ouï-dire au mépris des intérêts de la population locale et des doléances en accession.

Quelques attentes reposent sur un projet à caractère économique (gîtes, hôtellerie, exploitation agricole, local commercial, artisanat...) et notamment d'habitat permanent, d'accès à la propriété et/ou d'accès au logement (locatif, logements individuels, logements collectifs...), projet d'aménagement d'ensemble (lotissement, logements collectifs, quartier résidentiel, commerces, services...) ou à caractère social (logements communaux, logements à caractère social, résidence senior qui semble très attendue...). Chaque fois que cela a été possible la commune de Sant'Antonino a tenté de donner une suite favorable, tout en essayant de respecter le cadre de la loi et de la réglementation.

Aussi, la période d'élaboration du PLU sur plus de 5 années, a permis de débattre longuement sur le devenir de la commune quant à l'évolution de la jurisprudence et l'interprétation des lois montagne et littoral, Alur, ENE, Climat et résilience... par les acteurs publics et notamment vis-à-vis du Padduc et de ses orientations. Si bien que la commune de Sant'Antonino a revu à plusieurs reprises son projet d'origine en vue de tenter de se mettre en compatibilité avec les grandes orientations du Padduc et avec la réglementation en vigueur.

Vu les enjeux socio-économiques et un marché tendu au titre de l'accession à la propriété et au logement.

Considère que d'une manière générale, le projet de P.L.U tend à répondre au mieux aux objectifs retenus lors de sa prescription.



P/c

532

R. BARTHELEMY

*[Handwritten signatures and scribbles]*