

## COMPTE RENDU DE REUNION

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Olmata di Capocorso

**Objet :** Réunion de présentation du diagnostic, PADD, Zonage

**Date et lieu :** Le 04/12/2018 - Mairie - Village

Le matin, de 10h à 12h avec les Personnes Publiques Associées,  
L'après-midi, de 14h à 16h avec la population,

#### Personnes présentes :

- 1) Mme BONCOMPAGNI Mireille, Maire, commune d'Olmata di Capocorso,
- 2) M. Dominique PIAZZA, 1er Adjoint, commune d'Olmata di Capocorso,
- 3) Mme Marie-Josée CORVIE, 2ème Adjointe, commune d'Olmata di Capocorso,
  
- 4) M. Paul-Félix BENEDETTI, Chambre d'Agriculture 2B,
- 5) Mme SANTONI Alexandra, DDTM, SAH/AMENAGEMENT
- 6) Mme Davia MURATI, DDTM, SAH/AMENAGEMENT
- 7) Mme Christele COURCELLE, DDTM, SAH/AMENAGEMENT
- 8) M. Benjamin GILORMINI, AAUEC
  
- 9) M. BOUFFIN Loïc, BL Etudes et Conseil,  
[bouffin.loic@orange.fr](mailto:bouffin.loic@orange.fr)
- 10) M. Alexis CARERE, BL Etudes et Conseil,  
[bouffin.loic@orange.fr](mailto:bouffin.loic@orange.fr)
- 11) M. PIERESCHI Sébastien, Bureau d'études INGECORSE,  
[ingecorse@gmail.com](mailto:ingecorse@gmail.com)

#### Personnes excusées :

- ABF, INAO

#### Personnes non-excuses :

Afin de présenter l'état d'avancement du Plan Local d'urbanisme, et plus particulièrement du diagnostic et PADD, la municipalité d'Olméti di Capocorso a organisé le 4 décembre 2018, une réunion de concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

La présentation a été réalisée sous la forme d'une projection, commentée par le groupement de bureau d'études, jointes au présent compte-rendu. Elle a été suivie d'un débat avec les participants.

Le tableau qui suit vient résumer les principaux échanges et observations des intervenants, qui seront intégrés dans le document.

SUJET	COMMENTAIRES
<b>Introduction : Bureaux d'études</b>	<p>Rappel des principaux éléments du diagnostic et du projet de PADD.</p> <p>1 seule entité urbaine acceptant une extension éventuelle : le village au regard de la loi Littoral et du PADDUC. La marine est considérée comme un espace urbanisé.</p> <p>Projets envisagés : aire de stationnement au niveau de la marine et traitement paysager de la promenade de front de mer (OAP paysagère).</p>
<b>Agriculture</b>	<p>Espaces agricoles du village : beaucoup d'oliviers, mais qui ne sont plus déclarés à partir de 2016 + surfaces déclarées essentiellement pour du parcours et pacage.</p> <p>Peu de terrains déclarés sur des espaces à potentialités agricoles.</p> <p>La surface ESA proposée par le PLU dépasse sensiblement celle qui est fixée par le PADDUC.</p> <p>Projet de PADD : création d'une zone tampon entre les zones agricoles et l'urbanisation. Il faut réfléchir au devenir des nombreuses terrasses autrefois exploitées : sauvegarde paysagère ou valorisation agricole.</p> <p>&gt; <i>Agence de l'Urbanisme</i> :</p> <p>Attention aux pratiques inadaptées qui peuvent altérer la qualité des anciens jardins en terrasses. Une valorisation agricole doit être encadrée et n'est pas impérative.</p> <p>&gt; <i>Chambre d'agriculture</i> :</p> <p>Le règlement de réciprocité peut nous aider.</p>
<b>Environnement</b>	<p>Création d'une unité de dépollution des eaux usées domestiques (400 Eh).</p> <p>Présence de risques naturels : AZI, Amiante environnementale.</p>
<b>Paysage</b>	<p>Prise en compte des recommandations et fiches actions de la Charte architecturale et paysagère du Cap Corse dans le cadre du règlement du PLU pour encadrer les aménagements, constructions et autres travaux réalisés sur l'existant.</p>

<p><b>Objectifs chiffrés modifiés et extension éventuelle du tissu villageois</b></p>	<p>&gt; <i>Bureau d'études</i> :</p> <p>Consommation d'espace très résiduelle depuis 2000.  Scénario d'évolution démographique retenu : + 1,7 % de variation annuelle.  Projection de l'habitat principal et secondaire : 21 logements.  Consommation retenue pour les futurs projets : une surface moyenne de 1000 m<sup>2</sup> pour les néo-constructions est proposée, au regard entre autres de la topographie contraignante.  Surface max : 1,68 ha.  Potentiel densifiable : 0,6 ha.  Surface en extension : 1,1 ha.</p> <p>&gt; <i>DDTM</i> :</p> <p>Enlever le chapitre proposant de retenir 600 m<sup>2</sup> par habitation, car nous retenons la valeur de 1000 m<sup>2</sup> + reprendre le scénario avec 1,7 %, soit environ une trentaine de logements supplémentaires.</p> <p>&gt; <i>Agence de l'Urbanisme</i> :</p> <p><b>Unité villageoise : assurer l'attractivité résidentielle.</b>  Déplacement pendulaire : comment le PLU répond à ces éléments.  <b>Structuration de l'offre touristique à l'échelle du Cap Corse</b> : tour, musée... Est-ce que cela peut ouvrir la porte aux activités commerciales (restaurants et autres) ?</p> <p>La surface des 1,1 ha en extension n'est pas choquante, mais il faudra réfléchir à l'intégration paysagère du bâti. On pourrait aller également sur le sujet du devenir des limites de la forme : stationnement, traitement paysager, cheminements...</p>
<p><b>Autres</b></p>	<p>&gt; <i>DDTM</i> :</p> <p>Développer l'argumentation sur les ERC et les EPR pour justifier un peu plus les modifications des limites.  Plage semi-urbaine : possibilité d'implantation de paillote démontable et démontée.  MAJ de la réglementation (articles des codes à actualiser) au début de l'étude environnementale.  MAJ des orientations du SDAGE.</p>

<b>Potentiel de densification</b>	<p>L'étude GIRTECH a permis de mettre en évidence les espaces urbanisés au sein de l'enveloppe villageoise. Certains jardins au sein du coeur du village n'ont pas été retenues pour plusieurs raisons : accessibilité aux parcelles, intérêt paysager, coupure verte à l'urbanisation.</p> <p>&gt; <i>Mairie</i> :</p> <p>Retirer la parcelle où a été réalisée le projet communal. Retirer les petites parcelles au Sud-Ouest (escalier en pierre).</p> <p>&gt; <i>Conseiller municipal</i> :</p> <p>Retirer les terrains au Sud-Est : l'accès est trop complexe et le propriétaire a acquis le terrain pour le conserver en zone inconstructible.</p> <p>&gt; <i>Agence de l'urbanisme</i> :</p> <p>Etant donné les faibles contraintes en présence sur les terrains qui seront ouverts à la constructibilité au village, il est essentiel de veiller à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.</p>
<b>Planning</b>	<p>Etapes suivantes : formalisation de l'OAP et des pièces réglementaires (règlement écrit et zonage) en janvier et février 2019.</p>
Population - Environ 30 personnes - Commentaires avisés	
Population	<p>Echanges avec les personnes présentes sur les possibilités de constructions nouvelles et les perspectives limitées d'évolution (tissu urbain, contextes économique et démographique notamment).</p> <p>Concertation publique : demandes enregistrées pour une publication d'annonce et la possibilité de consulter les documents présentés sur le site internet de la commune. Il est également demandé d'informer la population plus tôt pour les prochaines réunions, ce afin de réunir un maximum d'habitants.</p>
Population	

Les observations concernant le compte rendu de réunion doivent être réalisées sous 1 mois à compter de la réception du document.

Le groupement de bureau d'études.

