

## Présentation du PADD du PLU de Pigna

Étaient présents :

*Monsieur Jérôme CASALONGA*

*Madame Anna-Livia BELLAGAMBA*

*Madame Marie-Jeanne BEGNINI*

*Madame Karen THORRE*

*Madame*

*Monsieur Loïc BOUFFIN*

*Madame Raphaëlle DAVIN*

*Madame Barbara SUSINI*

*Pièces jointes : le projet de PADD et les fichiers SIG.*

\*\*\*

À L'ordre du jour, la présentation du PADD avec ses objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réunion intervient après la présentation du diagnostic le 30 janvier 2025. Elle est suivie par une réunion publique de présentation des résultats du diagnostic et des grandes orientations du PADD.

Cette réunion de présentation du PADD aux PPA vise à préparer le débat en Conseil Municipal.

## La présentation

Le BE part d'une présentation d'une carte de synthèse du PADD. Cette carte permet de présenter les 3 grands axes de développement de la commune de Pigna puisque le PADD repose sur 3 piliers : **l'agriculture, la qualité urbaine et architecturale et la culture.**

### *L'agriculture*

---

**L'agriculture** occupe une place de choix dans le PADD sous deux aspects : préservation, valorisation, diversification et quelque part, innovation avec des projets combinés avec la culture.

La remise en culture est un point fort du PADD. Ainsi, le PADD traduit une volonté de réinvestir l'espace, de façonner les paysages par l'agriculture et d'en faire le support d'un développement économique. Avec ce projet de culture, le PADD défend la création d'équipements, d'espace de transformation des productions agricoles. L'ancienne menuiserie permet de répondre en partie à ces besoins agricoles, en complément de ce qu'offrira la CasAgriCulturale. Sur l'ancienne menuiserie, d'autres fonctions urbaines seront développées : logements permanents, locaux techniques de la commune, accueil santé. La commune maîtrise le foncier et ce projet s'établit sur un « groupe de constructions existantes » au sens de la loi « Montagne ». Le projet n'est pas prévu sur un espace libre de toute construction.

Le projet de CasAgriCulturale est aussi en lien avec l'agripark développé en plaine. Ainsi le projet permet de valoriser les cultures, les pratiques. L'agripark a une valeur pédagogique et mais c'est aussi un lien d'échanges, de transmission de savoir-faire.

L'agripark, c'est un lieu d'innovation et de mutualisation. Il soutient un projet qui vise à remettre en place un système de valeur agricoles qui créée de la richesse (y compris au sens économique du terme).

C'est un outil au service du territoire sans aucune construction nouvelle. Il y a de la rénovation de patrimoine agricole (paillers, casette). L'accès prévu est uniquement piéton (rempli du chemin qui mène à Algaghjola) de façon à préserver la configuration du site et de maîtriser l'impact paysager du projet. Le projet accueille surtout des plantations, une pépinière, des espaces « musées » (exposition, animation) dans les paillers, des toilettes sèches. Il est le pendant, à ciel ouvert, de la CasAgriCulturale.

L'agriculture est patrimoniale et elle s'accompagne d'une stratégie de réinvestissement des sentiers. Ainsi, c'est une forte valorisation de l'identité et du patrimoine rural local. Dans le même temps, les mobilités plus éco-responsables sont favorisées.

Le projet agricole de la commune de Pigna, traduit dans le PADD est un autre moyen de donner de la valeur au foncier, de prouver que la constructibilité » n'est pas le seul moyen de conférer une valeur au foncier.

**Éléments complémentaires relevés :** Avec carte à l'appui, les secteurs à vocation agricole apparaissent en jaune : ils traduisent la diversité des usages agricoles sur la

commune. Les projets de la commune appuient cette vocation avec de nouveaux projets de remise en culture (oléiculture, culture de céréales, réhabilitation de vergers anciens). Certains projets agricoles sont directement liés à des activités économiques locales, notamment la création d'une boulangerie et d'un moulin, avec un objectif de production permettant de répondre à une fréquentation saisonnière importante (200 à 300 personnes, et jusqu'à 1 000 en période de pointe).

Le pôle de santé, accompagné d'un garage, de locaux techniques et de logements, est envisagé en prolongement d'un hameau existant, dans une logique de continuité et de complémentarité fonctionnelle avec les services du village. Ce projet, sous maîtrise publique, constitue un exemple d'intégration équilibrée entre besoins urbains et maintien d'une trame agricole vivante.

Par ailleurs, une ASL (association syndicale libre) regroupant trois propriétaires s'est constituée pour la rénovation et la remise en culture de vergers anciens. Les parcelles sont aujourd'hui exploitées, nettoyées et réhabilitées, illustrant une dynamique de réappropriation agricole du territoire.

La CasAgriCulturale, déjà en cours sur une dent creuse, s'inscrit dans cette logique de valorisation des vergers anciens implantés sur les anciennes terrasses. Le projet d'Agriparc prolonge cette ambition en plaine : il s'agit d'un projet de valorisation, de production et de formation, accessible au grand public, favorisant l'échange de savoir-faire entre agriculteurs existants et particuliers.

L'objectif est de retrouver du sens dans la pratique agricole, de renouer avec la réalité économique des exploitations et de mieux articuler production et transmission.

Enfin, ce projet interroge aussi la capacité d'accueil du territoire, non seulement en termes quantitatifs, mais surtout qualitatifs, en promouvant un modèle d'aménagement qui concilie activité, paysage et cohérence territoriale.

## *L’urbanisme – focus sur I Bicalli*

---

Sur le secteur de I Bicalli, le projet communal vise à structurer et qualifier un espace qui accueille déjà un nombre significatif de constructions, mais dont l’organisation reste à clarifier.

L’objectif est de resserrer l’urbanisation sur l’existant et de renforcer la cohérence du tissu bâti, tout en permettant une recentralisation maîtrisée autour d’un projet à maîtrise publique.

Un terrain sans vocation agricole particulière, aujourd’hui peu mobilisable pour des activités de production, a été identifié comme site d’acquisition prioritaire. Sa maîtrise foncière par la commune permettrait d’y aménager des lots en accession à la propriété, de créer un espace public structurant et, surtout, de résoudre les difficultés d’accès des riverains. Une clarification des servitudes et des limites foncières devra être opérée en amont.

La DDT a rappelé la nécessité de réaliser un état des risques (ER) pour ce secteur, avec une identification précise des objectifs visés par l’aménagement. Elle a également interrogé la commune sur la répartition des demandes d’autorisation d’urbanisme entre la plaine et le village, afin d’évaluer la dynamique réelle de construction sur le territoire.

En matière d’habitat, la commune reste le principal porteur de projets, les initiatives privées demeurant ponctuelles et souvent limitées à des besoins familiaux locaux. Les futurs programmes auront vocation à répondre à la fois à la demande de nouveaux ménages souhaitant s’installer durablement et à soutenir l’hébergement des actifs, qu’il s’agisse de logements de fonction, saisonniers ou temporaires.

Enfin, la question du stationnement et de la sécurité piétonne a été évoquée. La DDT a souligné la nécessité de concilier la création d’espaces publics avec le maintien d’une circulation apaisée et sécurisée sur les voies existantes.

Sur la synthèse cartographique du PADD, le secteur de I Bicalli devra être délimité plus finement afin d’ épouser au mieux les limites du bâti existant et d’assurer une intégration harmonieuse dans le paysage.

\*\*\*

Sur le village, la stratégie repose avant tout sur le maintien de la silhouette urbaine et la remobilisation du bâti existant.

Le PADD privilégie la réhabilitation, la mobilisation des rares dents creuses et la mise en œuvre d’une OAP de cœur de village, visant à conforter les centralités, valoriser le patrimoine architectural et améliorer le cadre de vie.

Des procédures de récupération de bien sans maître sont également en cours.

## *Les équipements – Focus sur la STEP*

---

Le PADD met en avant la nécessité de créer une nouvelle station d'épuration (STEP) à un horizon de 7 à 8 ans, afin de compenser les dysfonctionnements du raccordement actuel à la STEP de la commune voisine.

Le réseau d'assainissement de Pigna est aujourd'hui relié à celui d'Île-Rousse, mais une partie des habitations demeure non connectée. Certaines ont été raccordées a posteriori, nécessitant l'installation de pompes de relevage qui complexifient le fonctionnement global du réseau et posent la question de la pérennité des installations. La commune souligne par ailleurs la difficulté de gestion induite par le transfert de cette compétence à l'intercommunalité.

Sur le plan de la gestion de l'eau, il n'existe plus de captage en service sur la commune. Le projet porté par la communauté de communes prévoit une nouvelle organisation de l'alimentation en eau : l'eau proviendrait de Sant'Antonino et serait distribuée via un réseau implanté le long de la route, depuis le Couvent de Corbara jusqu'aux réservoirs de Pigna.

Par ailleurs, la commune envisage de valoriser ses ressources locales en réalisant un dispositif de stockage des eaux de source — cinq sources étant recensées, dont une en propriété communale. Ce projet permettrait de sécuriser l'approvisionnement, de renforcer la résilience locale et de réduire la pression sur les réseaux intercommunaux.

Dans l'intervalle, des progrès pourront être réalisés en matière de réemploi des eaux usées traitées pour l'irrigation des surfaces agricoles.

Un parc photovoltaïque fait également partie des projets d'équipements structurants (environ 3 000 m<sup>2</sup>). Ce projet permettrait d'alimenter près de 200 personnes en électricité. Il nécessitera la réalisation d'une étude spécifique de discontinuité, intégrant des justifications au regard de l'urbanisme, des risques et des enjeux paysagers. Cette étude devra être soumise au Conseil des Sites. Il est rappelé que le parc ne pourra pas être implanté en continuité urbaine, au risque d'entrer en contradiction avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le site pressenti, qui présente le meilleur potentiel d'ensoleillement, a en outre l'avantage d'offrir peu de co-visibilités avec le village et les espaces environnants.

Le projet de captage d'eau mutualisé avec la commune de Corbara s'inscrit enfin comme un élément structurant du PADD, contribuant à la sécurisation et à la durabilité des ressources hydriques du territoire.

## *Le patrimoine*

---

Le PLU vient préfigurer la phase « réglementaire » du SPR. Il se pourrait que l'enquête publique du PVAP puisse se tenir au même moment que celle relative au PLU. **Attention Procédure : abroger la CC en même temps que l'approbation du PLU. Il faut une enquête publique conjointe. Il faut prévoir dans la délibération d'approbation de la CC, une mention faisant apparaître que l'abrogation sera effective au moment de son entrée en vigueur.**

Le règlement du SPR s'imposera au PLU, en tant que servitude. Il faudra veiller cependant à ce que le règlement du PLU, dans le périmètre du SPR, ne génère pas de contraintes d'interprétation des règles.

Sur le fond, il est question de valoriser l'héritage architectural et l'esprit des lieux : espaces publics, « petit patrimoine », détails architecturaux à préserver, des procédés et matériaux et à reporter dans les nouveaux projets de construction et d'urbanisme.

Au titre du PLU, il est aussi question de prévoir des orientations pour le patrimoine funéraire, le patrimoine agricole (notamment une pépinière royale, les « clôtures » les aménagements de planches agricoles/terrasses, fontaine, canaux d'irrigation, etc.).

La préservation des qualités paysagères et des cônes de vue est également fondement du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Pigna. Une traduction possible de cette orientation est de créer un parcours sonore et visuel sur la commune ce qui permet d'apprécier la richesse de la faune, de la flore, de l'empreinte de l'homme sur le territoire (jardin, espace agricole, architecture, patrimoine vernaculaire, etc.) Cela est également en lien avec le SPR.

*Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.*

---

La commune de Pigna s'inscrit dans une trajectoire vertueuse en matière de sobriété foncière.

Selon le portail de l'artificialisation des sols, sur les douze dernières années, environ 1,4 hectare a été consommé, dont 1,3 hectare entre 2011 et 2021, principalement pour la construction de logements.

Selon les analyses produites par Monsieur Loïc BOUFFIN, la consommation passée s'élève à 4 hectares. Cette estimation comprend des surfaces situées au plus près des constructions existantes.

La plupart des projets dits « consommateurs » d'espace sont portés par la commune elle-même, dans une logique d'aménagement raisonné. Les projets privés susceptibles d'émerger seront, pour leur part, localisés en priorité sur des parcelles déjà bâties ou dans des espaces déjà urbanisés.

Concernant l'habitat saisonnier, l'objectif n'est pas uniquement de répondre à la demande touristique mais d'organiser une offre équilibrée permettant d'accueillir les employés saisonniers tout en garantissant la possibilité pour d'autres ménages de se loger à l'année. Une réflexion est engagée pour valoriser la période creuse, notamment à travers des usages alternatifs des logements ou la mise en œuvre de programmes à vocation artisanale ou de formation.

Lors des échanges, le maire a interrogé la méthode de calcul utilisée pour établir le bilan de consommation. Il a été rappelé qu'aucune méthode strictement imposée n'existe à ce jour, mais qu'une vérification croisée avec les données du portail national sera effectuée.

La DDT a d'ailleurs soulevé une interrogation sur la cohérence entre la consommation déclarée sur le portail et celle calculée par la commune. Selon les analyses de terrain, les chiffres réels apparaissent légèrement supérieurs à ceux signalés sur le portail, ce qui justifie la poursuite d'un travail de fiabilisation des données avant l'arrêt du PLU.

Enfin, l'hébergement des actifs, des saisonniers, des artistes en résidence et des nouveaux ménages constitue un enjeu central du projet communal. Le PLU devra donc combiner sobriété foncière et maintien de la vitalité locale, en soutenant des formes d'habitat adaptées et réversibles, tout en consolidant le tissu existant.

*Les problématiques observées/ à prendre en considération dans le règlement du PLU :*

- ➔ **Le projet de développement du camping sur des ESA. Le PA est en partie réalisé.**
- ➔ **Le « classement » du centre équestre au moment du zonage.**
- ➔ **La limite du secteur I Bicalli.**
- ➔ **La localisation du parc photovoltaïque en discontinuité de l'urbanisme**
- ➔ **La synthèse**

*Une vraie vision, le PLU semble aller dans le bon sens.*

---

Des points d'attention sont relevés pour réduire tout risque juridique pour le PLU.

Des précisions sont apportées sur le fait d'en rester, dans ce temps du PLU, à l'analyse de la consommation d'espaces et la définition de la trajectoire ZAN.

#### **Pour la suite**

Ne pas oublier l'INAO, Amélia MARTINENGHI dans la liste d'envoi des PPA.

Vérifier l'adresse à laquelle adresser l'invitation à la Chambre d'Agriculture.