



## Dossier de presse

# Séminaire PADDUC

## Contribution des maires au Schéma d'Aménagement Territorial

Maria Guidicelli, Conseillère Exécutive, Présidente de l'AAUC,  
Joselyne Mattei-Fazi, Présidente de l'Association des Maires de Corse-du-Sud

**Ajaccio – 21 juillet 2014**

## Un Padduc co-construit

Dans le cadre de la troisième et dernière phase du Padduc (le Schéma d'Aménagement Territorial), au mois de juin 2014, Maria Guidicelli, Présidente de l'Agence d'Aménagement durable, de planification et d'Urbanisme de la Corse, invitait tous les maires de Corse à contribuer à l'élaboration du Padduc.

A l'instar de ce qui avait été mis en place en 2012, au moment de la définition du modèle de développement, un questionnaire a été transmis aux maires afin qu'ils fassent part de leurs projets et des enjeux d'aménagement de leur territoire qui nécessiteraient une prise en compte à l'échelle régionale.

Les 17 questions du document portaient sur les projets d'aménagement et de valorisation, les démarches de planification, de gestion durable du territoire, l'écologie, le tourisme, l'agriculture, la gestion foncière, le logement, l'urbanisme ou encore le développement économique...

**Cette consultation s'inscrit dans la démarche de co-construction qui préside à l'élaboration du Padduc depuis l'origine des travaux.**

## Des projets locaux, une stratégie régionale

Les prérogatives des maires sont nombreuses et leur gestion complexe. Il existe plus particulièrement dans le domaine de l'Urbanisme, une réelle insécurité pour les élus. A peine la moitié des communes insulaires sont dotées d'un document d'urbanisme et l'on constate que, depuis 2007, plus d'un PLU sur deux déféré au TA est frappé d'annulation. Il n'y a pas là qu'un problème d'ordre juridique. C'est aussi le symptôme d'un corps social qui s'oppose et qui, en l'absence de projet régional lisible, ne trouve pas de sens aux démarches locales.

La règle fixée par le Padduc vise donc à orienter ou réorienter les initiatives du territoire, dans un cadre général. Les projets locaux trouveront une sécurité juridique mais surtout un cadre d'ensemble régional dans lequel ils conserveront toute leur liberté d'expression. C'est en ce sens-là que le Padduc sera un réel soutien aux élus qui ont la charge de réaliser leur document d'urbanisme : on sécurise en apportant des précisions aux règles générales, en particulier la loi « littoral » et ses concepts.

De plus, les services de l'AAUC se sont structurés pour assister les communes dans l'élaboration de leur PLU et ainsi accompagner la « mise en pratique » du Padduc. On mettra cette ingénierie publique, qui faisait défaut jusqu'alors, au service des élus locaux qui le souhaitent.

**L'enjeu est de pouvoir concrétiser les ambitions des territoires communaux non plus par un urbanisme d'opportunité, réponse à une somme d'intérêts particuliers, mais par un urbanisme de projet au service de l'intérêt général et des populations qui y résident.**

## Un nombre de réponses en augmentation

Le nombre de réponses n'est pas définitivement arrêté (des envois encore en cours). Le premier constat que l'on peut dresser est que, à ce jour, il est en forte augmentation par rapport à celui de 2012, date du premier questionnaire adressé aux élus (près du triple de réponses).

Cela traduit un réel intérêt des maires pour le Padduc et une attente forte, sur l'ensemble du territoire insulaire :

- De manière générale, il apparaît que les communes ayant répondu au questionnaire sont très concernées par la réalisation d'un document d'urbanisme ou sont confrontées à des difficultés en la matière.
- La répartition entre communes rurales et communes littorales est assez équitable.
- Les petites communes, ayant une faible démographie et subissant peu ou pas de pression urbanistique, ont participé autant à cette enquête que les communes plus peuplées et ayant des besoins d'urbanisation et d'aménagement plus prégnants.

## Les enseignements de l'enquête

**L'analyse des réponses vient conforter le fait que le Padduc, tel qu'il a été imaginé et élaboré, est un document véritablement en phase avec les réels besoins de la Corse et des Corses.**

L'enseignement majeur à retenir de cette enquête est que l'ensemble des maires souhaite développer durablement leur commune. Il s'agit pour eux de répondre aux besoins actuels de leurs administrés tout en veillant à ne pas altérer le capital de leur territoire, de trouver un juste équilibre entre le développement et la préservation. Pour eux, le capital humain, naturel, culturel, historique, et patrimonial doit permettre un développement harmonieux. C'est précisément tout l'enjeu du Padduc.

Les thèmes récurrents sont compatibles avec les grandes orientations votées par l'Assemblée de Corse en juillet 2012 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvé, lui, en janvier 2014. Les maires ont plus particulièrement exprimé leurs attentes au sujet de :

- Le nécessaire équilibre entre protection et développement
- Le développement économique : tourisme, agriculture, artisanat, commerce...
- La mobilité
- L'habitat
- Les services à la personne
- L'urbanisme

Autant de thèmes qui sont traités dans le Padduc, au travers de schémas spécifiques.

Par ailleurs, de trop nombreux territoires, particulièrement dans l'intérieur de l'île, ont comme priorité de survivre ; ils ne peuvent donc s'inscrire dans une démarche de développement. Néanmoins, ce constat est un éclairage qui vient nourrir le Plan Montagne du Padduc et qui va dans le sens d'un rééquilibrage territorial, axe stratégique du projet régional. C'est aussi une piste de réflexion pour les futurs travaux de l'AAUC et de la CTC.

## **Zooms sur...**

### **...La préservation et le développement...**

Conscientes de la nécessité à la fois de protéger et de développer leur territoire, dans le cadre d'une concertation la plus large possible, plus de 40 % des communes sont engagées dans une démarche de développement durable à travers la mise en place ou la participation à un Agenda 21 local, la cession de foncier au Conservatoire du littoral ou la constitution de réserves naturelles.

24 % des communes affirment vouloir protéger, à travers le Padduc, des zones d'intérêt écologique qui subissent des pressions anthropiques. Ces zones, qu'elles bénéficient ou pas d'un système de protection, qu'elles soient inscrites ou non à un inventaire, concernent essentiellement la forêt et plus particulièrement la châtaigneraie, les plages, les zones humides, des sites naturels ou des espaces marins.

### **...les projets touristiques ou culturels...**

Les communes considèrent que les facteurs d'attractivité de leur commune doivent être mieux exploités et mis en valeur. Nombreuses sont celles qui ont des projets d'aménagement ou d'équipements structurants. En premier lieu, il s'agit d'équipements culturels (théâtres de verdure, centres culturels, maison d'artistes...), en second lieu d'équipement et d'aménagements sportifs (stations de ski, thermes, golf, sentiers...), en troisième lieu d'équipement et d'aménagement sur le littoral (plages et arrière plages, extension ou aménagements ports..), et enfin, de réhabilitation de patrimoine bâti.

L'ensemble de ces projets nécessitent pour ces communes de développer une offre d'hébergement touristique plus conséquente.

Dans le cadre de ce type de projets, de nombreuses communes souhaitent une fiscalité touristique plus étendue (taxe sur résidences secondaires, camping-car, mobil-home...) ou l'institution d'un système de péréquation au niveau régional.

### **...l'habitat et les services à la population...**

En matière d'habitat, 46 % des communes ayant répondu au questionnaire ont un projet de construction ou de réhabilitation pour la création essentiellement de logements communaux et de logements sociaux.

Concernant les services à la population, la plupart des communes souhaitent maintenir ou développer les commerces, une crèche ou halte-garderie. Maintenir ou moderniser l'école apparaît comme une priorité en milieu rural.

De manière générale, 63 % des communes connaissent des difficultés pour assurer leur développement ; les équipements structurants étant inexistantes ou à réhabiliter.

## ...l'urbanisme et le foncier

60 % des communes ayant répondu envisagent une élaboration ou une révision de leurs documents d'urbanisme, dans les trois prochaines années. Quasiment toutes ces communes souhaitent un accompagnement dans leur démarche de planification ou d'aménagement opérationnel.

En ce qui concerne la problématique du foncier, 63 % des communes ne disposent pas de réserves foncières mais 51 % d'entre elles envisagent des démarches pour en constituer à travers le droit de préemption urbain ou par l'intermédiaire de la SAFER. Les problèmes qu'elles rencontrent en la matière résident d'abord dans l'absence de foncier disponible sur la commune, l'absence de document d'urbanisme qui empêche l'établissement d'un projet global d'urbanisme et de fixer des règles générales d'utilisation des sols, le problème de l'indivision et bien sûr le coût inhérent à ce type de procédure.

En ce qui concerne plus particulièrement le foncier agricole, 37 % des communes ont engagé une politique en la matière, soit par la mobilisation de foncier à travers les associations foncières pastorales, soit par la protection de foncier via des zones agricoles protégées (ZAP).

**Ces chiffres démontrent à quel point l'absence de maîtrise foncière pénalise la faisabilité des projets publics.**

## **Le vote du Padduc... et après ?**

Après le vote du Padduc, l'AAUC assurera sa mission d'accompagnement des communes engagées dans des démarches d'urbanisme.

### **L'Agence d'Aménagement, de planification et d'Urbanisme de la Corse**

L'AAUC est un **outil chargé de l'aménagement, de la planification et de l'urbanisme** et ayant pour objectif la mutualisation des savoirs et de mise en cohérence des projets d'aménagement et de développement durable des territoires, **en participant** :

- à la définition des politiques d'aménagement et de développement ;
- à l'élaboration des documents d'urbanisme (AMO, aide à la constitution des cahiers des charges...).
- à la préparation des projets d'agglomérations et/ou de territoires dans un souci d'harmonisation des politiques publiques.
- au suivi de la mise en œuvre de la politique foncière et logement.
- à l'aide à la mise en compatibilité des documents locaux avec le PADDUC, à l'application du PADDUC, à son évaluation et ses éventuelles révisions.
- à l'incitation à la mise en place de démarches d'aménagement foncier à vocation agricole par une mobilisation des services de l'ODARC.

Enfin, elle est l'outil principal de la CTC pour la réalisation concrète d'opérations publiques d'aménagement, qu'il s'agisse de nouvelles urbanisation ou de requalification.



## **L'Office Foncier de Corse**

Cet Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont la création a été envisagée dès 2010 lors des Assises du Foncier et du Logement, sera bientôt opérationnel.

**L'Office Foncier de la Corse a vocation à agir sur l'ensemble du territoire de l'île.** Il contribuera ainsi à réduire la fracture territoriale en Corse.

Son rôle majeur sera de faire des acquisitions et du **portage foncier**. C'est-à-dire qu'il interviendra à la demande des collectivités dès lors que celles-ci ont un projet lié à l'aménagement d'une zone, à la production de logements, à l'activité économique et commerciale, à des projets d'infrastructures voire à des initiatives environnementales.

Les deux parties signeront une **convention de portage foncier** : l'Office négocie ou mène les procédures permettant de constituer les réserves foncières en amont de la phase de réalisation des projets publics d'aménagement, et conserve les immeubles en stock, le temps nécessaire au démarrage effectif du projet. Ce dispositif permet à la collectivité de ne pas supporter le coût du foncier dans son budget pendant la durée du portage.

### **Contact presse**

Aliona Nicolai  
04.95.10.98.42 ou 06.26.47.28.28  
aliona.nicolai@ct-corse.fr