

extrait des

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE DE SAN MARTINO DI LOTA

Délibération
N° 2019-070

OBJET : AVIS SUR CLASSEMENT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA PROPRIÉTÉ «L'ARANCIU» (FAMILLE GIORGI) À PIETRANERA

Date de la convocation : 23/10/2019

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2019

L'an DEUX MILLE DIX NEUF et le vingt-huit octobre à dix-huit heures

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de PADOVANI Jean-Jacques.

Présents : M. PADOVANI Jean-Jacques, M. BERTRAND Michel, Mme FORNESI Marie-Dominique, M. SCANIGLIA Didier, Mme MANDRICHI Marie-Paule, Mme LORENZI Thérèse, M. LEONARDI Bernard, Mme FILIPPI Augusta, Mme GHELARDINI Vanina, M. POLIFRONI Bruno, Mme RAGAS Viviane, Mme SIGURANI Marielle, Mme VALENTINI Marie-Hélène, Mme VALERY-GRAZIANI Nathalie, M. CORMAT René-Pierre.

Absents : Mme CASANOVA Nicole, M. NATALI Lucien, M. ROSSI Alain, M. MICALIEFF Joël, M. COVILLI Pierre-Antoine, Mme BAFFICO Véronique, M. SALAZAR Frédéric.

Nbre de conseillers afférents à L'assemblée délibérante : 23	En exercice : 22	Présents : 15	Absents : 7	Représentés : 0
--	------------------	---------------	-------------	-----------------

Mme SIGURANI Marielle a été nommée secrétaire.

Le Président informe le Conseil Municipal que le Conservateur Régional des Monuments Historiques a instruit 2 dossiers de demande de protection au titre des monuments historiques :

- Le complexe architectural autour de l'église paroissiale et de la chapelle de la confrérie
- La propriété « l'Aranciu », 18 chemin de l'école Graziani. (Propriété Giorgi)

Ces 2 dossiers ont recueilli l'avis favorable de la délégation permanente, et un dossier complet sera constitué en vue de le soumettre à l'avis du conseil des sites de Corse en formation du patrimoine et de l'architecture réuni en séance plénière.

Avant d'inscrire à l'ordre du jour le dossier « propriété l'Aranciu », le conservateur régional des monuments historiques sollicite l'avis du Conseil Municipal sur la proposition de protection.

Il ne s'agit pas pour la Commune d'instruire la demande sur un plan technique, mais d'indiquer aux services instructeurs de la demande la position de la Commune sur cette demande, notamment s'agissant de l'impact sur les projets urbains en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20191028-0622019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/11/2019
Affichage : 03/10/2019

Le président expose que la demande de classement MH émane de la part des propriétaires. La demande n'est pas étayée d'un dossier. Le Président fait remarquer que la demande porte uniquement sur le bâti. L'obtention d'une protection MH engendrerait des contraintes sur les constructions nouvelles, et cela pourrait créer en matière d'autorisations d'urbanisme un déséquilibre important par rapport aux autres constructions existantes modernes. Le jugement qui pourrait être porté sur un bâti ancien ou récent serait difficilement comparable.

Le classement pourrait de plus avoir un impact sur le projet communal Pietranera 2020, projet qui n'est à ce jour connu ni des propriétaires, ni du public. De plus, le Président fait remarquer que cette démarche aurait pu être entreprise il a déjà fort longtemps, avant même l'édification de certains immeubles situés à proximité et qui ont un impact esthétique non négligeable. Il est dommage que les propriétaires ou la Commune n'aient pas effectué cette démarche il y a 50 ans. C'est malheureusement trop tard concernant ces constructions.

Il n'en reste pas moins que la bâtisse est remarquable il faut le reconnaître. Et surtout le jardin, qu'il conviendrait de protéger, de conserver en l'état. Telle était la demande initiale des propriétaires, tel est le souhait de la municipalité. Le président regrette qu'il n'y ait pas eu d'échange préalable entre les propriétaires et la Commune qui se sont pourtant rencontrés en 2013 et qui ont conclu un accord, notamment via établissement d'une convention avec leur avocat, pour que la Commune puisse aménager un parking souterrain sur le bas de la propriété, et de restituer le jardin potager en l'état. A aucun moment dans cet accord, ne figure ou n'a été évoqué l'intention des propriétaires de solliciter un classement MH.

Toutefois, au-delà de l'aspect patrimonial, d'autres aspects doivent être pris en compte :

Et à ce stade, Il est essentiel de rappeler que la commune a attribué un marché de maîtrise d'œuvre en vue de la requalification de la Strada Vecchia, comportant notamment la mise en sécurité de la population et en particulier celle des plus fragiles : les enfants. Ne l'oublions pas, la propriété Giorgi se trouve entre le CD80 avec un trafic de près de 17 000 véhicules par jour, et l'école fréquentée par près de 200 enfants. Le centre bourg manque cruellement d'espace, notamment d'espace public piéton, et cet espace ne peut être gagné qu'en remodelant le milieu urbain, en le libérant de l'emprise des véhicules, et pour cela, il est indispensable d'aménager préalablement un parking souterrain. Le projet communal « Pietranera 2020 » sera transmis à la DRAC afin qu'il mesure l'enjeu de ce programme sur la revitalisation urbaine et sur la requalification de l'espace.

Au-delà de ces questions, la Commune reste soucieuse du patrimoine, et il est indispensable de connaître l'état d'esprit des demandeurs dans leur démarche de demande de protection, qui risque,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20191028-0622019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/11/2019

Affichage : 03/10/2019

selon le cas d'apporter des contraintes au voisinage plus que cela ne leur en apportera, peut-être même n'y trouveront-ils que des avantages, en bénéficiant par exemple de réductions fiscales importantes à chaque fois qu'ils effectueront des travaux.

Les propriétaires agissent-ils en personnes recherchant à mieux gérer, et à mettre en valeur leur patrimoine ?

Envisagent-ils une démarche de partage, de mise en valeur, avec organisation de visites du public gratuites ou payantes ?

Sont-ils prêts à demander une protection non seulement sur le bâtiment, mais également sur des éléments intérieurs de bâtiment, qui pourrait comporter des fresques, des matériaux de construction ayant un caractère particulier ?

Que dire du jardin potager très caractéristique, avec ses cultures en terrasses ?

Afin que le Conseil Municipal puisse en toute connaissance de cause se prononcer sur la demande de classement, le Président rappelle :

1) que toute protection d'un immeuble au titre des monuments historiques a pour conséquence de protéger celui-ci en interdisant sa destruction ou son déplacement, même en partie. De plus, l'immeuble ne pourra faire l'objet de travaux d'aménagement ou de modification sans autorisation de l'autorité administrative ; ces travaux s'exécutant, après autorisation, sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques. Ces travaux, mais aussi les études préalables et assistance à maîtrise d'ouvrage, peuvent faire l'objet d'un accompagnement et de subventions spécifiques.

2) La présence d'un immeuble protégé doit également être mentionnée dans tous les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, en l'absence de dispositif de SPR (sites patrimoniaux remarquables) (ou en dehors de son périmètre), la protection d'un édifice au titre des monuments historiques, entraîne une protection au titre des abords : il n'est pas interdit de construire dans ce périmètre, mais les travaux affectant l'aspect extérieur d'un édifice en abord, bâti ou non bâti, sont soumis à une autorisation préalable. La protection au titre des abords s'applique par défaut à tout édifice situé à moins de 500 mètres et en covisibilité de l'édifice classé ou inscrit, mais des modifications de périmètre peuvent être décidés par l'architecte des bâtiments de France.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20191028-0622019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/11/2019

Affichage : 03/10/2019

Le Conseil Municipal, après avoir écouté l'exposé du Maire et en avoir délibéré :

Pour : 15	Contre : 0	Abstentions : 0
------------------	-------------------	------------------------

- Admet l'intérêt esthétique de la façade Est de l'édifice, mais considère que les autres façades ne diffèrent pas tant que cela des maisons de village, en particulier lorsqu'on observe la partie qui donne directement sur la rue., et les modifications modernes récentes qui y ont été effectuées. Cette maison n'est pas si représentative des maisons qu'on trouve tout au long du littoral dites « maisons des américains », également présentes ailleurs sur la Commune de San Martino di Lota. En effet, à l'origine, il s'agit d'une maison de village qui a été modifiée et agrandie.

- Considère qu'il n'y a pas que la façade qui peut avoir un intérêt. Il y a également et surtout le jardin. Il est possible, comme en possède la plupart des maisons dites « des américains », que des éléments intérieurs remarquables méritent une protection, mais aucune pièce n'est fournie à ce stade par les demandeurs. Au-delà de la bâtisse de la famille Giorgi, il y a surtout le village de Pietranera qui mérite une protection patrimoniale. Et cette question est étudiée dans le cadre de la révision du PLU, tout comme l'est la question de la protection des jardins remarquables.

- Sursoit à statuer concernant la proposition d'inscription / classement au titre des Monuments historiques de l'édifice « Propriété l'Aranciu » pour les motifs suivants :

- ✓ La Commune souhaite réaliser dans les meilleurs délais le projet « Pietranera 2020 », projet de requalification comportant un volet important relatif à la mise en sécurité de la population et à l'amélioration de son cadre de vie, et le classement de la maison Giorgi pourrait ralentir les délais d'instruction, si ce classement devait intervenir préalablement au dépôt du permis de construire.
- ✓ Le projet de requalification du centre bourg a fait l'objet d'un concours d'architectes, dont le cahier des charges ne comportait pas de contrainte urbanistique du type « Monument Historique ». Si la Commune avait connu l'intention des propriétaires, elle aurait prévu la participation au jury de concours de l'architecte des Bâtiments de France avec un avis lié. Si bien que si le classement devait constituer un obstacle au projet – ce qui n'est pas forcément le cas - il pourrait remettre en cause l'équilibre contractuel du marché de maîtrise d'œuvre et générer des pertes financières importantes pour la Commune.
- ✓ Les propriétaires ayant conclu un accord avec la Commune, après concertation avec la population, un cahier des charges et un programme de concours ont été établis sur ces bases. La mise en péril du projet pourrait causer à la Commune un préjudice financier tout à fait mesurable à ce stade, correspondant à environ une année d'autofinancement de projets d'investissements communaux. De plus, la Commune a déjà reçu une partie du financement (fonds européens) sur la première phase du projet qui se trouve à un stade très avancé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20191028-0622019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/11/2019

Affichage : 03/10/2019

- Demande au Maire de prendre contact avec l'ensemble des copropriétaires pour engager un échange constructif, afin qu'ils constituent un dossier technique et qu'ils motivent leur demande, car la motivation est fondamentale dans ce type de dossier. Il est important de savoir dans quelle mesure les propriétaires souhaitent s'engager dans une démarche de gestion responsable d'un patrimoine historique.
- Précise que le Conseil Municipal se réunira ultérieurement pour statuer sur la demande de classement au vu des échanges qui auront lieu avec les propriétaires indivis.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212003057-20191028-0622019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/11/2019

Affichage : 03/10/2019