



COMMUNE DE L'ÎLE-ROUSSE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE CORSE

Compte Rendu du débat sur le PADD

**Conseil Municipal du
lundi 30 juin 2025 à 17h00**

Objet : Débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Etaient présents :

BASTIANI Angèle, ACQUAVIVA Stella (arrivée en cours de séance), ANTOLINI Clémentine, BASCOUL Pierre-François, CANANZI Ange, CAPINIELLI Marie-Josèphe, COSTA Jean-Luc, ESCOBAR-SANTINI Alexandra, FRANCISCI Paul-Antoine, GENUINI Benjamin, GUERRINI Antoine, GUIDONI Martine, MARCHETTI Pascal, ORSINI José, POZZO DI BORGO Annick.

Suite à une présentation conjointe du PADD et du cadre réglementaire par Monsieur Benjamin GENUINI, conseiller municipal en charge de l'urbanisme, et Madame Odile MERELO, représentante du cabinet d'études missionné (Urba Corse), le débat est ouvert par Madame le Maire.

Les questions qui ont été posées et les remarques formulées pendant et à l'issue de la présentation sont les suivantes :

- **Concernant la circulation douce dans le centre-ville, la Communauté des Communes a élaboré un "Schéma des mobilités actives" au titre de sa compétence relative à la mobilité. Une inquiétude est formulée concernant la prise en compte de celui-ci dans le cadre du PLU.**

Confirmation est faite, le document tiendra nécessairement compte des politiques intercommunales et de leurs avancées.

- **Au sein du document du PADD, la construction d'une nouvelle crèche est évoquée alors même qu'il ne s'agit pas d'une compétence communale.**

L'idée de ce document est d'être un outil de planification et si la population croît conformément aux objectifs de la municipalité, il y aura un besoin en extension des écoles et en création de crèche. Même si la compétence de la petite enfance est une compétence intercommunale, la réservation du foncier par la Commune est possible, tout comme cela est prévu pour la création d'une voie de contournement qui sera quant à elle portée par la Collectivité de Corse.

- **La loi "Climat et résilience » du 22 août 2021 et ses trois décrets d'application parus le 27 novembre 2023 ainsi que le changement de cabinet d'études, ne sauraient expliquer à eux-seuls le retard pris sur ce dossier, et le deuxième débat quatre ans plus tard de ce PADD. Un manque d'anticipation est avancé et une volonté délibérée de rester sous RNU est insinuée, de même qu'une absence de transparence et de concertation avec la population. Une obligation législative d'élaborer un PLU avant août 2027 est prévue et serait la vraie motivation de ce nouveau débat, de même que la campagne électorale à venir.**

Le PLU est en voie de finalisation car il est annoncé et que c'est un engagement. La population et l'ensemble des élus, y compris l'opposition, seront amenés à s'exprimer et à prendre part à la concertation via des réunions publiques et des permanences, pourquoi pas via la mise en place d'une commission. Lorsque le zonage sera mieux stabilisé, le public pourra le consulter et être informé.

- **Une interrogation est émise concernant les zones agricoles à valoriser, notamment via l'agritourisme. Il y en a seulement deux sur la Commune : le Moulin à vent et le Sémaphore. Ainsi, une interrogation est émise quant à l'achat de 3 hectares de parcelles appartenant à la famille "Dalmasso", actuellement en zone ESA. Une incohérence est relevée entre ces deux aspects.**

Le PADD ne fait qu'évoquer un potentiel de mise en valeur et l'aménagement d'un parking paysager n'est pas incompatible avec cela. L'agritourisme fait partie des exploitations possibles, mais pas uniques. Il n'y a pas d'incohérences ou de contradictions entre ces deux projets.

- **Sur la période 2011 à 2023, la Commune a artificialisé les sols à hauteur de 10 hectares, dont 4 hectares de 2021 à 2023 en étant la plus petite Commune de Corse. On ne pourrait utiliser que 3.4 hectares à l'avenir pendant plusieurs années, ou 5 hectares si l'on se projette jusqu'en 2045. Il est également relevé qu'en 2021, nous étions à 3 000 logements ; nous sommes en 2025 à 3 400 logements.**

Les hectares urbanisés depuis 2023 sont les constructions terminées ayant fait l'objet d'une déclaration fiscale entre 2020 et 2023, elles n'incombent pas nécessairement à l'actuelle majorité municipale car elles concernent parfois des permis accordés avant 2020. Invitation est faite de consulter un document élaboré par la municipalité et qui relève le nombre de permis délivrés et le nombre de logements créés sur la mandature, et relevant une baisse significative.

De plus, la projection à 5 hectares est faite sur un prorata. La projection au-delà de dix ans est possible. Il s'agit d'un point de départ, sachant que les calculs évolueront.

- **L'ancien PADD prévoyait une obligation sur le domaine public pour les commerces, hôtels et restaurants, qui a disparue. Quelle en est la raison ?**

Ce passage a été effacé car le PLU n'est pas le document pour cadrer l'utilisation du domaine public. Il ne s'agit pas de dire pour autant que ce sera l'anarchie sur le domaine public.

- **Combien d'arrêtés de surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire ont été pris depuis le dernier débat sur le PADD ?**

S'il n'y a pas de contradiction avec les objectifs du PADD, on ne peut surseoir à statuer, car il convient de motiver la décision. Cependant, un certificat d'urbanisme pour un projet de 300 logements a été refusé par la municipalité au lotissement du Moulin à vent. Les autres projets accordés ne nécessitaient pas forcément la levée du dispositif de sursis à statuer, qui doit être utilisé avec parcimonie. La Commune se réserve toutefois le droit de surseoir à statuer sur d'autres projets à venir.

- **Il est relevé qu'en 2020, la Commune comptait environ 50% de résidences principales et 50% de résidences secondaires. En 2025, sur 3 400 logements, moins de la moitié sont des résidences principales. La stratégie économique n'est pas claire, et semble tourner autour du tourisme saisonnier alors même que de nombreux commerces ferment en centre-ville.**

Une fois les questions et observations épuisées, Madame le Maire clôt le débat et remercie l'ensemble des participants pour ces précisions. L'élaboration du PADD va permettre d'aller vers l'élaboration du PLU, dans le but de mettre fin à une anarchie urbanistique et ce, grâce à la possibilité de surseoir à statuer sur certains dossiers de permis.

Globalement, et malgré plusieurs interventions et observations émises, aucune opposition marquée ne semble ressortir quant à la philosophie générale du document et à son contenu.

Le présent compte-rendu est annexé à la délibération présentée en conseil municipal et actant la tenue du débat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212001341-20250630-0802025-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2025
Publication : 01/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

