



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.

Les élus ont été convoqués pour débattre une seconde fois du PADD, déjà débattu le 19 novembre 2021. Les évolutions du cadre règlementaire et l'actualisation du diagnostic ont induit une relecture du PADD et quelques ajustements et éléments nouveaux. Ce débat intervient également dans le processus d'avancement du PLU, qui atteint le stade d'élaboration du zonage. Ainsi, une présentation conjointe du PADD et du cadre règlementaire est animée par Monsieur Benjamin GENUINI, conseiller municipal en charge de l'urbanisme, et Madame Odile MERELO, représentante du cabinet d'études missionné (Urba Corse).

Après avoir actualisé le diagnostic, les tendances des dynamiques territoriales et les enjeux, le PADD a été lui-même mis à jour notamment le chapitre relatif à la trajectoire de consommation foncière. Les principales orientations du PADD sont :

- 1/ Définir une politique d'ensemble répondant prioritairement aux **besoins de la population permanente**
- 2/ Définir des règles contribuant à un **urbanisme de qualité et respectueux de l'environnement**
- 3/ Créer les conditions favorables au développement de l'emploi et à l'**installation de nouvelles activités** sur le territoire
- 4/ Protéger les grands espaces naturels existants et viser à la **préservation des continuités écologiques** sur le territoire
- 5/ La trajectoire ZAN : soutenir une structuration urbaine par la **sobriété foncière**

Elles sont présentées, l'une après l'autre, par le bureau d'études en évoquant des éléments de contexte et de compréhension. Aussi, il est stipulé que le PADD fixe une stratégie et ses objectifs, en les énonçant de manière plus ou moins précise, pour permettre une application réglementaire qui laisse prévaloir le rapport de compatibilité. La hiérarchie de normes reste à l'ordre du jour, laissant entendre que le PADD intègre les orientations de développement découlant des compétences intercommunales. Le PADD retient des objectifs en lien avec l'occupation et l'utilisation des sols ; le règlement littéral et son zonage, en sont le support opérationnel. Aussi, le PLU offre l'occasion de mobiliser les outils fonciers pour faciliter la mise en œuvre du projet ; ces outils s'avèrent ici, plus qu'ailleurs, indispensables à la structuration urbaine de L'Isula, un des principaux enjeux du PLU.

Le débat est ensuite 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. Le PADD énonce des orientations générales et ne rentre pas dans le détail, détail qui peut prendre forme dans les pièces réglementaires. Le PADD évoque suffisamment les questions de circulation et de stationnement.

- **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.

Correction du document PADD : Page 20 : « les équipements scolaires et de loisirs (en particulier agrandissement de l'école, et d'une nouvelle crèche)»

La crèche ayant été réalisée, cette mention est supprimée : « les équipements scolaires et de loisirs (en particulier agrandissement de l'école).

- **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 suit son cours et l'engagement de le mettre en place sera tenu. La population et l'ensemble des élus, y compris l'opposition, sont amenés à s'exprimer au fur et à mesure de la mise en place des différentes pièces du PLU ; les documents de travail sont

disponibles et un registre en place. Les élus en charge de l'urbanisme sont à disposition sur RDV. Les personnes intéressées pourront prendre part à la concertation via les réunions publiques et les permanences voire pourquoi pas via la mise en place d'une commission.

Comme cela a été énoncé en introduction, les nouvelles dispositions règlementaires imposent de compléter le PADD, ce qui induit un nouveau débat.

- **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 propose un potentiel de mise en valeur et l'aménagement d'un parking paysager dans le secteur de Fornole ; dans les espaces proches du rivage toute construction agricole est interdite en zone A ou N. L'agritourisme fait partie des options possibles pour une exploitation agricole mais ce sera en dehors des EPR en cas de nécessiter la mise en place de constructions. Si le PLU prévoit ici un parking, les pièces réglementaires encadreront les occupations et utilisations des sols à cet objectif. Il n'y a pas de « dérives » possibles dans ces espaces dans le cadre du PLU. Le développement agricole constitue un des secteurs de développement économique ; il reste relatif eu égard à la configuration du territoire mais dans le cadre du PAT de l'intercommunalité, certains terrains proches du centre-ville pourraient être exploités pour approvisionner des circuits courts.

- **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 3000 logements ; nous sommes en 2025 à 3400 logements. La commune compte trop d'établissements hôteliers et de locations touristiques.**

Comme cela a été expliqué, le quota ZAN prend comme référence la période 2011-2021. Le PLU peut se projeter entre 10 et 15 ans ; aussi, ce quota est calculé selon la doctrine suivante : 50 % d'ici 2031 et un vingtième par année supplémentaire. C'est ainsi que le PADD se projette jusqu'en 2040 et c'est donc au prorata, que le PLU peut s'engager sur une consommation allant jusqu'à environ 5 ha.

Il faut noter que la période 2021-2040 ayant commencé, les autorisations d'urbanisme délivrées produisant une consommation foncière avérée -selon la méthode actée par et avec les PPA-, sont à déduire de ce quota.

En dernier lieu, la loi dite TRACE qui est à l'étude pour septembre, va venir modifier quelque peu, le cadre avec, probablement, quelques assouplissements : une marge de manœuvre de plus ou moins 20% voire 30% par rapport au quota ; pas de consommation effective pour les projets de logements sociaux dans les zones tendues, ... le PADD sera à redébattre sur ce point en cas d'évolution ; cette évolution pourrait être favorable pour la commune, notamment si la période de référence passe à 2014-2024. Nonobstant, la maîtrise des autorisations d'urbanisme est nécessaire pour ne pas rogner le gisement à mettre à disposition du PADD.



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.

- **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 sursis 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 et la continuité urbaine est avérée, le sursis à statuer trouve ses limites 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 sursis 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.**

Le PADD se donne comme objectif de produire des logements à l'année pour toutes les catégories sociales ; la loi dite Le Meur, propose désormais la possibilité d'instaurer une servitude de résidence principale. Le PADD a évoqué cet outil.

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 sursis 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. Le PADD corrigé est annexé à celui-ci.