ZONZA SANTA LUCIA
DI PORTIVECHJU

Procès-verbal de la séance du conseil municipal
Du 20 mars 2024 à 18 heures.
En la Maire annexe de SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO.

André ALIFANTI

Une retransmission en direct de la séance sera diffusée sur la page Facebook de la Commune de Zonza.

Ordre du jour

Urbanisme – PLU.

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU): abrogation de la carte communale, bilan de la concertation du public et arrêt du projet.

Affaires diverses (questions non soumises à délibérations).

A 18 heures 00, le Maire ouvre la séance par l'appel des conseillers municipaux.

Présents (19) : Nicolas CUCCHI, Christian GIBERT, Patrick QUILICI, Emmanuelle ORABONA, Marie-Thérèse BARANOWSKY, Vincent LUCCHINACCI , Lisa BARTOLI, Paul André COLOMBANI, Jean Sébastien GIUDICELLI, Anthony MUZY, Marina MILLET, Francis GIANNI, Danielle PELLEGRINI, Antoine CARLI, Elise BARLAM, Jacky BARTOLI, Vanina MARCHI- VANCAUWELAERT, Christian PIU, Jeannine MAESTRATI.

Représentés (2): Mathilde FEDI, Dominique GERONIMI.

Absents (2): Dominique PIETRI, Christelle PRIETTO.

Secrétaire de séance : Lisa BARTOLI.

Le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 26 février 2024 est approuvé à l'unanimité.

Urbanisme – PLU.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU): abrogation de la carte communale, bilan de la concertation du public et arrêt du projet.

Le Maire : « Bonjour et bienvenue à ce conseil municipal qui est un moment important pour cette mandature mais aussi pour la commune puisqu'aujourd'hui nous allons traiter de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'abrogation de la carte communale et du bilan de la concertation et du public et l'arrêt du projet du PLU.

Madame Merelo bienvenue.

Je veux m'assurer vous avez tous normalement reçu la convocation et le précédent procès-verbal celui du 26.

Je vais désigner Lisa BARTOLI comme secrétaire de séance, le quorum est atteint.

Autre sujet, normalement vous avez reçu l'ensemble des documents qui constituent le PLU. Vous avez le document sous forme papier qui était à disposition à la mairie de Zonza et en mairie de Sainte Lucie.
Vous avez aussi reçu le document et le lien internet, et il est aussi disponible sur le site de la commune, de façon à ce que le public puisse prendre connaissance de l'ensemble des éléments dont on a à débattre aujourd'hui.

Donc, comme c'est un ordre du jour un peu chargé, on a fait le choix de n'avoir qu'un seul point à l'ordre du jour. : c'est l'élaboration du Plan local d'urbanisme, l'élaboration de la carte communale et le bilan de la concertation du public et l'arrêt du projet. Je voudrais en préalable, puisque j'ai souhaité… ».

V.Vancauvelaert : « Excusez-moi on n'a pas reçu …».

Le Maire : « Dans la convocation? ».

V. Vancauwelaert : « Non à part le PV c'est tout ».

K. Guilbaud : « C'est un lien qui renvoie vers les documents ».

Le Maire : « Sur votre convocation vous avez un lien qui vous ramène sur le site pour avoir accès aux documents. Les convocations c'est un envoi global à tout le conseil municipal ».

K.Guilbaud : « Il n'y a que Vanina qui n'aurait pas le lien ? ».

O. Merelo : « Il faut vérifier le courrier ».

Le Maire : « Karine, vous avez adressé à tout le monde ? ».

K. Guilbaud : « Ce sont les mêmes convocations à tout le monde ».

Le Maire : « Je vous explique comment ça fonctionne … ».

V. Vancauwelaert : « On a compris, mais on te dit que nous ne l'avons pas eu… ».

Le Maire : « Toi je sais que tu comprends vite, mais j'explique pour tout le monde. On comprend moins vite que toi. Donc j'explique comment ça fonctionne, l'ensemble des conseillers municipaux reçoivent dans leurs boites mail tous de la même façon, la convocation et les éléments du conseil municipal dont le lien sur le PLU , donc tout le monde l'a eu, je l'ai eu… ».

V. Vancauwelaert : « Tout le monde sauf trois, on ne dit pas que c'est fait exprès mais c'est tout le monde sauf trois ».

Le Maire : « C'est juste impossible ».

J. Bartoli : « Ce n'est pas grave ».

A. Carli : « A oui il y est ».

K. Guilbaud : « Est-ce que vous avez la phrase, en annexe de l'ordre du jour ? ».

Le Maire : « À l'annexe de l'ordre du jour, un lien vers le projet d'arrêt du PLU https//Urba-Corse Comix Cloud Index phs vous l'avez, c'est impossible de ne pas l'avoir. Ça a été vérifié donc c'est bon le sujet est clos.

Alors avant, en préalable, je voudrais, avant de passer la parole à Odile Merelo, et ensuite vous pouvez poser toutes les questions comme vous avez pu le faire d'ailleurs lors de la réunion publique.

Je voudrais quand même déjà remercier toutes les personnes qui se sont mobilisées, qui ont coconstruit ce document depuis maintenant plus de 4 ans. Donc je disais en préambule, je tenais à remercier l'ensemble des personnes qui se sont mobilisées pour ce projet d'envergure qui n'a pas été un projet simple comme vous le savez ; nos prédécesseurs s'y sont essayés. Je tiens à remercier la concertation publique, notamment le travail de Lisa Bartoli à travers à la fois la commission extra municipal du PLU, les comités de quartiers qui se sont aussi mobilisés. Je tiens à remercier la commission urbanisme qui a fait un travail remarquable et qui s'est réunie régulièrement et le travail également de Dominique Geronimi ; d'ailleurs, remercier les élus qui étaient présents, y compris pour les personnes publiques associées, donc les élus de la commune en général, toutes les personnes qui se sont manifestées, qui ont fait des contributions. Je voudrais remercier aussi les architectes de la commune qui se sont mobilisés, avec qui on a pu faire des réunions et des échanges assez fructueux d'ailleurs pour l'établissement du règlement Je remercie les élus qui se sont mobilisés pour le règlement, c'est un travail assez fastidieux, long, difficile, mais qui a fini par aboutir, que ce soit l'Office du tourisme, les élus en charge de l'environnement. Enfin, toutes les personnes qui effectivement ont contribué tout au long de ces trois, voire bientôt quatre années difficiles pour pouvoir sortir de ce document qui se veut conforme simplement à ce que les textes nous imposent et sans artifice je dirais. Et le plus simplement du monde, remercier l'ensemble des services. Quand même, un petit mot pour le service urbanisme, mais un mot tout particulier pour madame Altea, qui surtout sur la période, a vu ses services qui ont reçu énormément de monde et c'était un choix délibéré de la municipalité, de façon à ce que les choses soient clairement partagées avec le plus grand nombre. Plus de 4000 personnes, et je tiens à vous féliciter pour ce travail remarquable. Je tiens à remercier le bureau d'études d'ailleurs, y compris votre service juridique, qui a également été extrêmement disponible. Vous avez traité presque 150 demandes. À titre personnel, j'ai vu au moins 500 personnes de la commune auxquelles on a pu essayer de répondre au mieux. On a essayé de faire participer aussi largement, y compris les associations, y compris environnementales. Tout ça pour vous dire que le maître mot de cette élaboration aura été du début jusqu'à la fin, notre souci permanent à la fois de transparence, de co-construction mais également de concertation publique qui était d'ailleurs le point faible qui avait été retenu de notre expérience passée et ce sur quoi nous avons voulu vraiment insister.
Maintenant pour dire un peu les grandes lignes de l'esprit dans lequel nous avons travaillé et je veux, s'il vous plaît, vraiment refixer les points qui sont fondamentaux pour nous. La priorité du PLU de Zonza, c'est avant tout de neutraliser les effets pervers d'un étalement urbain qui s'est déroulé sous nos yeux assez impuissant pendant quelques décennies aujourd'hui,

un étalement urbain qui s'est fait sans projet et qui a déséquilibré le territoire, je dirais aussi, plage-montagne d'un point de vue, à mon avis sociologique et aussi environnemental et comme le faisait remarquer un élu très attentif à ce sujet, y compris esthétique en matière paysagère. Le projet qu'on propose aujourd'hui à la commune est d'importance fondamentale. Pourquoi ? On ne peut pas, moi je ne sais pas, mettre en œuvre des politiques publiques si je n'ai pas un outil de planification. Donc on s'est attelé à avoir un outil de planification, notamment avec les différents diagnostics, le PADD, le zonage. Un outil de planification qu'on a d'ailleurs croisé avec un autre deuxième outil de planification, mais pour le coup, un outil de planification financier qu'est le budget vert que nous avons voté au mois de décembre. Nous avons là deux outils fondamentaux qui vont nous aider à mettre en œuvre l'aménagement du territoire et comment on va pouvoir le financer et le financer dans la logique de protection environnementale où chacune d'une autre de nos dépenses va pouvoir être quantifiée et mesurée en matière environnementale, ce qui est une première en Corse pour l'instant. Et d'ailleurs on a été invités à le présenter d'ailleurs à Ajaccio vendredi, où la préfecture a sollicité pour parler de cette démarche qui va nous permettre d'avancer sur la planification écologique à court terme, sur une petite commune et à terme, on l'espère, on le souhaite sur l'ensemble du territoire. Donc le projet qui est proposé va nous permettre, on l'espère, de relever l'ensemble des défis en termes de rééquilibrage du parc du logement. Vous savez que, aujourd'hui, la commune de Zonza, c'est quand même 4900 résidences secondaires pour 2900 habitants. On avait le triste record d'avoir plus de résidences secondaires que d'habitants. Aujourd'hui, il y a une petite rectification, on en a quasiment autant, mais ça veut surtout signifier qu'on a un besoin de logements, je dirais, pour les résidents à l'année. Ce PLU va essayer aussi d'inverser cette tendance et notre bureau d'études vous l'expliquera tout au long de cette présentation. L'idée, pour nous, c'est un rééquilibrage du parc, mais aussi construire de façon qualitative évidemment, ça veut dire pour nous un habitat soucieux de l'environnement qui réponde aux normes environnementales et qui s'insère là dans un des documents fondateurs du PLU, qui est le règlement, qui nous permettra, en tout cas on le souhaite, d'avoir un outil à la fois de régulation mais aussi de rattrapage et de rééquilibrage sur l'ensemble du territoire, avec des spécifications et de l'authenticité qui est celle de nos villages de montagne, mais aussi celle que l'on doit préserver sur le littoral, notamment en terme esthétique, mais aussi le fait de pouvoir vivre et se déplacer sur cette commune et retrouver les liens du village qui nous sont chers. C'est aussi un document qui permettra à notre identité de retrouver sa place et qui a fait le charme de cet endroit, de cette commune qui est, je vous le rappelle exceptionnelle de par un patrimoine naturel incroyable et puis de par aussi une population extrêmement dynamique que je tiens aussi à saluer. Notre limite, évidemment, se situe un petit peu dans la configuration de ce territoire, c'est un territoire qui est complexe avec mer et montagne donc qui nous demande extrêmement d'efforts d'adaptation et on avait un contexte foncier extrêmement difficile, parce que vous savez qu'aujourd'hui le prix, notamment des terrains d'accession à la résidence principale est devenu pour le moins prohibitif. Aujourd'hui, en se dotant de ce document et des outils dont je vous parlais tout à l'heure, on se donnera, je pense, quelques moyens pour définir ensemble une stratégie qui sera capable de répondre aux besoins et qui surtout, surtout, surtout, n'impactera pas de façon négative à la fois nos espaces et nos sites naturels mais aussi nos espaces agricoles parce que là encore, il y a des enjeux qui sont assez considérables, notamment en matière de ressources sur laquelle nous avons des choses aussi à échanger avec vous, pour ne pas faire trop long, parce que je ne veux pas non plus mobiliser la parole trop longtemps. Je sais, que j'ai ce défaut, mais en tout cas, pour que la présentation soit ensuite complète, je tenais à recontextualiser le bilan de ce PLU. Vous le verrez et en tout cas, on s'est attaché à ce que ce soit un bilan le plus positif possible, notamment en matière environnementale, parce que déjà il repositionne l'aménagement du territoire au cœur de la stratégie municipale, ce qui n'existait pas. Aujourd'hui, on a un outil de positionnement très clair et surtout un outil de positionnement opposable à tous, opposable à

tous et surtout le même pour tous qui ne pourra pas évoluer au gré, je dirais, d'adaptations autres que celles du contrôle de cette assemblée délibérante et ça j'y tiens et c'est notre responsabilité et notre honneur d'en faire usage. Je voudrais dire aussi que c'est important pour conclure, que de nombreux défis nous attendent, c'est vrai. Mais nous avons beaucoup, beaucoup d'atouts dans notre manche, la commune de Zonza est une commune hors norme de par sa position géographique, de par la beauté de son environnement, de par ses ressources humaines et de par aussi, on doit le dire, son attractivité qui fait qu'aujourd'hui qu'on a plus de possibilités, on le reconnaît. Moi, j'échange beaucoup avec les maires de notre territoire, on parle aussi de tous les atouts que la commune de Zonza a et je dois dire que c'est un point fondamental. En tout cas, sachez que ne nous saurons plus ignorer les enjeux d'urbanisme. L'urbanisme aujourd'hui connaîtra une règle faite par son PLU, que cette règle n'est pas figée dans un marbre comme on l'a connu sur une quarantaine d'années que le PLU est révisable à merci sachez-le tous et que la municipalité travaille déjà à l'élaboration d'un nouveau document qui s'appelle le SCOT et qui nous permettra, en tout cas on en est sûr, de fédérer autour de nous, la communauté des communes de l'Alta Rocca pour avancer notamment sur les problématiques de SDU, puisque nous ne souhaitons pas rester otage également et là c'est un peu plus politique ce que je dis, d'une non révision d'un document supra qu'est le PADDUC. Et nous avons à nous affranchir à un moment donné ou un autre de cette problématique-là et en réalisant ce SCOT, nous y parviendrons.
Je vais maintenant laisser le soin à madame Merelo pour rentrer dans le détail de la présentation ».

O. Merelo : « Alors bonjour à tous, Merci. Merci d'être là. Donc comme l'a introduit Monsieur le Maire, on est là dans une phase vraiment très importante de ce PLU puisqu'elle va entamer, elle va ouvrir toute la phase de concertation des personnes publiques associées, etc. Donc toute une série d'étapes administratives auxquelles on n'échappe pas et qui sont obligatoires dans le cadre de ce processus et qui vont nous amener ensuite à l'enquête publique qui est différente de la concertation du public que nous avons pu mener. C'est tribunal, qui va désigner le commissaire enquêteur et mettre en place toute cette étape qui va durer un mois avec les permanences en mairie, avec un registre dématérialisé qui sera à disposition de l'ensemble des personnes qui va venir et qui souhaitent consulter à distance et tout cela pour aboutir à terme à l'approbation du PLU. Une fois qu'il sera approuvé, que les mesures de publicité seront faites, il va devenir opposable puisqu'il va abroger en même temps la carte communale, il va remplacer la carte, va devenir opposable à toutes les opérations et les demandes d'urbanisme qui vont surgir à partir de ce moment-là. Il est important que lors de cette enquête publique, la carte communale figure aussi dans les pièces du dossier puisque l'enquête publique vaut pour là pour la phase arrêt, approbation du PLU, mais elle vaut aussi pour abrogation de la carte communale. On aura une double enquête publique à ce niveau-là. Je vous rappelle aussi que la séance d'aujourd'hui, elle doit d'abord tirer le bilan de la concertation du public, donc montrer quel a été le processus. Donc je serais assez brève puisqu'on en avait longuement parlé la dernière fois, mais de vous rappeler les principales étapes de ce processus. Qu'est-ce que ça nous a permis de faire et comment faire évoluer le PLU pour en arriver à ce projet qu'on présente aujourd'hui . Suite à ça, ce que je vous propose et je fais un rappel vraiment très important, je vais vous rappeler un petit peu quelle est la philosophie de ce PLU, les impacts en matière de construction, notamment de logements permanents, puisque c'est un des objectifs phares, mais c'est aussi une attente fort de la loi et du PADDUC et c'est ce qui va garantir aussi la réussite par la suite de ce document. Vous vous rappelez quels sont les zonages en gros qui sortent dans ce projet, mais aussi vous dire qu'on va essayer de faire un vote par lieudit parce que je vous rappelle les personnes qui sont intéressées à titre personnel dans ce zonage notamment dans les parties en extension, quand on est à l'intérieur ça va de soi il n'y a pas de souci particulier. Mais si vous

êtes concerné par des parcelles qui sont en extension urbaine, je vais vous demander de sortir de la salle, ça sera écrit dans le rapport, dans le compte rendu de la délibération, pour qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêt entre le vote et vos intérêts particuliers. Je vous rappelle que ce PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, donc on a été suivi par un écologue et à chaque étape, on a fait valoir quels étaient nos enjeux, mais voir aussi comment on pouvait atténuer et réduire les impacts, c'est une obligation de notre document. Et en dernier lieu, je vous rappelle qu'on va passer en CTPENAF, donc Commission territoriales pour la protection des espaces agricoles naturels et forestiers qui va se prononcer, alors, c'est un avis conforme à partir du moment où notre PLU dépassent les 2 % de consommation de l'aire la plus petite en matière d'AOC et d'APO, on est de mémoire à 2,2%. C'est un avis conforme. Ça veut dire que si la CTPENAF s'oppose à notre PLU, c'est même plus la peine de continuer, il faudrait qu'on revoie notre document pour réduire l'impact sur les zones agricoles. Donc ça, c'est important que vous compreniez que la démarche dans laquelle on a été, c'est de construire un PLU qui soient vraiment très attelé à l'intérêt général, qu'on puisse justifier à chaque fois que la consommation des espaces agricoles ou naturels se fait parce que l'intérêt général derrière, pas des intérêts particuliers, parce que sinon, à notre niveau, c'est beaucoup plus difficile d'apporter de l'argumentaire. Donc cette commission, du coup, j'ai eu la chance d'avoir la date hier, on passera le 24 juin, c'est trois mois au plus tard après l'arrêt du PLU, étant donné que les commissions sont déjà engagées, qu'il y a déjà un planning très serré, on passera le 24 juin, ça veut dire que si on s'organise bien, on peut préalablement début juin déjà organiser, contacter le tribunal et organiser tout et dès qu'on a l'avis CTPENAF, qui généralement viendra quatre jours après, l'enquête publique peut commencer, puisqu'on aura fait les publications. On va essayer de coordonner pour réduire un petit peu les délais ».

Le Maire : « Honnêtement vous connaissez notre nature impatiente un petit peu, fin de compte c'était un projet qu' on pensait boucler en moins de temps, mais la décision était prise et surtout pas le bâcler, ça avait trop traîné, c'était une histoire qui avait duré depuis trop longtemps. Donc on est aujourd'hui à l'approbation c'était notre objectif on voulait faire ça en début d'année ou en fin d'année dernière. Bon, ce n'est pas les trois mois maintenant je dirais d'attente des derniers délais administratif qui changeront la donne et je préfère que vous ayez toute latitude pour agir tranquillement et surtout consolider juridiquement l'ensemble du sujet ».

O. Merelo : « Alors si on fait un petit bilan de cette concertation du public, comme je le disais lors de la dernière réunion, on est d'abord en présence d'un public nombreux. Elle a été par expérience assez exceptionnelle dans l'assiduité de public en tout cas des habitants, des acteurs. C'est à noter et je m'en réjouis dans la mesure où un PLU a aussi une solidité juridique dans la concertation du public est réussi parce que ça montre qu'il y a un investissement et une bonne communication et qu'il y a eu des échanges. Donc je vous rappelle que nous avons fait une première réunion qui s'est tenue en deux fois puisqu'on a fait au village et ici le 9 et le 10 octobre 2021. Un PLU, c'est quoi? Donc on a exposé la théorie, ensuite on a enchainé le 21 avril 2022 avec des ateliers, donc ça concernait le projet de territoire. Là aussi on a eu deux phases puisqu'on a fait village et puis à la plaines, on a eu effectivement des réunions spéciales avec les comités de quartier, on a conduit une réunion publique pour la phase réglementaire le 23 juin et le 26 avril ici en mairie. Donc on a effectivement contacté les architectes pour avoir un échange sur leur perception de l'évolution du paysage bâti, en a mis en place quatre permanences 5/6 mai 2023, 11 et 12 mai 2023 une au village les trois ici. Puisque vous vous doutez bien que nous avons eu beaucoup de demandes sur ce secteur. Et enfin, une dernière réunion publique qui s'est tenue le 20 février 2024, dans laquelle on a exposer les choix définitifs qui ont découlé de nos échanges avec les personnes publiques associées, avec les spécialistes et qui ont découlé aussi de cette concertation, puisque cette concertation nous a permis non seulement d'informer, mais de corriger un certain nombre de zonages. Comme je le

disais lors d'une dernière séance, c'est que nous, en tant bureau d'études, on connaît le territoire, on ne le connaît jamais aussi bien qu'un habitant ou un propriétaire d'une parcelle, on n'a pas accès, on ne rentre pas dans la propriété privée. Donc il y a des choses qu'on ne peut pas voir. Donc ça nous a permis de faire remonter un certain nombre d'éléments techniques Ça nous fait remonter aussi des projets personnels qui peuvent être individuels, c'est à dire la création de logements, mais ça peut être aussi des projets économiques et toute une série de demandes qui ont pu rentrer dans des éléments d'intérêt général. Et c'est seulement ces demandes là qu'on a pu intégrer dans notre démarche définitive. Il y a eu beaucoup de personnes, vous vous doutez bien, auxquelles on a dit que ce n'était pas possible souvent pour des questions de discontinuité, pour des questions de demande, d'extension de secteurs déjà urbanisés, ce qui est strictement interdit par la loi. On ne pouvait pas céder sur un cas sans céder à tous les autres et le fait de céder à tous les autres, pour le coup, ça remettait en question la solidité juridique du document et ce n'était pas le but, tant que la loi ne change pas, on sera un petit peu bloqué là-dessus ».

Le Maire : « Je voudrais quand même dire un point à ce niveau de votre présentation, qui va peut-être un peu surprendre, mais qu'il faut quand même intégrer, c'est à dire que beaucoup de gens demandent la constructibilité, mais on ne peut l'accorder qu'en fonction des textes réglementaires. Mais il y a des gens qui n'en veulent pas, mais ce n'est pas pour autant qu'ils ont aussi le pouvoir de la refuser. Et ça, c'est important de le savoir. C'est à dire qu'aussi pour un certain nombre de contraintes que nous avons en termes d'occupation urbaine et en termes de densification, il se peut que des parcelles qu'on ne souhaite pas être constructibles le deviennent parce que, de la même façon qu'on ne peut pas avoir le choix de rendre de façon seule sa parcelle constructible, et bien le fait qu'elles ne le soient pas, ça obéit aux mêmes règles. Je tenais à le dire parce que c'était un point qui est important aussi parce que nous avons eu aussi ce type de cas à traiter, notamment en matière d'aménagement où l'intérêt public je le redis haut et fort, a motivé toujours, toujours a été notre fils conducteur, quelle que soit la situation sur laquelle nous avions à trancher et évidement si nous avons pu servir je dirais, l'urbanisme de projet dans ce cadre réglementaires on l'a fait dès que c'était possible ».

O. Merelo : « Donc toute cette concertation, il faut le dire, s'est déroulée sans problème particulier, ce qui est aussi à souligner malgré les nombreux refus qu'on a pu donner. L'ensemble des services techniques de la mairie ont utilisé plusieurs types de supports. C'est important parce que ça s'adresse à ceux qui accèdent facilement aux nouvelles technologies, mais ça s'est adressé aussi aux personnes plus âgées et peut être moins à l'aise avec ces outils-là, parce qu'on a le journal communal, on avait le document en format papier dans les deux mairies. L'ensemble des services techniques de la mairie ont utilisé plusieurs types de supports. C'est important parce que ça s'adresse à ceux qui accèdent facilement aux nouvelles technologies, mais ça s'est adressé aussi aux personnes plus âgées et peut être moins à l'aise avec ces outils-là, parce qu'on a le journal communal, on avait le document en format papier dans les deux mairies. Donc on peut dire que les moyens mis en œuvre ont été adaptés et suffisants, que la fréquence des informations a été très régulière, ce qui est aussi relativement rare dans la plupart des communes donc ça a donné une dynamique et c'est peut-être pour ça aussi que le public a été nombreux et assidus. J'ai envie de vous dire que par rapport à tous ces éléments, on peut considérer que cette concertation a été à la hauteur, qu'elle a été proportionnée aux enjeux. Parce que vous êtes quand même une commune à enjeu, donc, on peut dire que l'influence de la population a été de bon niveau et adaptée à ces enjeux là et que du coup je vous propose de tirer comme conclusion, en tout cas comme bilan de la concertation, comme quoi il a été complet, efficace et plutôt positif dans la manière de communiquer et ce que ça a pu apporter dans les deux sens ce que nous avons apporté comme information à la population, mais aussi les échanges qu'on a eu dans l'autre sens ».

Le Maire : « un petit mot sur la concertation, en tout cas sur la publication qui ont été faite. Un petit mot pour les services, notamment de communication, avec qui vous avez travaillé de façon étroite, qui ont très régulièrement alimenté la page Facebook de la commune pour tenir régulièrement informé, très régulièrement la presse de façon à ce que les gens soient largement informés sur les éléments phares et les dates incontournables. Et puis aussi le bulletin municipal qui a suivi avec une chronologie, vous avez pu voir une fois une frise chronologique qui a permis à chaque lecteur de suivre, à chaque moment, chaque étape pour nous conduire aujourd'hui à ce résultat-là. Et je tiens à dire aussi que l'ensemble de la démarche entre guillemets qualité de la restitution de l'information, a été notifiée et sera à la disposition pour notre défense, si tenté qu'on aurait à le faire en matière d'information et de concertation, donc tout a été notifié, quantifié et je crois que la quantité d'articles est assez incroyable et assez riche ».

O. Merelo : « Donc à la rigueur, on procède à un vote à la fin pour le bilan ? ».

Le Maire : « Alors moi, ce que je vous propose, on peut voter par étapes à chaque fois ou encore un peu à la lecture de ce que vous proposez sur le bilan. La seule chose que je ferais avant de voter par secteur, je demanderais si vous le voulez, bien une suspension de séance de façon à ce que l'ensemble des élus concernés, évidemment, puissent s'interroger une dernière fois à savoir s'ils sont concernés ou pas par rapport à certains secteurs. Il vous pose la question. On prend un petit quart d'heure pour ça et puis il se détermine s'ils votent, ou s'ils ne votent pas. En fait personne ne sera empêcher de voter mais pas là où ils sont potentiellement concernés ».

O. Merelo : « Voilà ce que je propose et si on est d'accord, on valide sur le bilan de la concertation, on peut dire qu'il est positif. C'est la majorité qui décide ainsi. Donc je vous liste un petit peu les grands éléments chiffrés de ce PLU, parce que je pense que c'est important, vous comprenez la mécanique à laquelle on est confronté et ensuite on passe à la phase zonage ».

Le Maire : « Donc d'abord, on votera ce point-là et ensuite on passera à la phase grands chiffres et après le zonage ».

O. Merelo : « Est ce que tout le monde est d'accord sur le fait que le bilan est positif en termes de concertation ? ».

Le Maire : « Alors je vous propose de voter, qui est pour dire que ce bilan en matière de concertation est positif ? Adopté par 13 voix pour , 2 abstentions ».

O. Merelo : « Alors, le PADD que vous avez débattu par deux fois, donc qu'une fois à fin 2022, une fois fin 2023, on avait fixé une trajectoire démographique de plus 900 habitants, mais qui partait de 2018. On a eu la chance d'avoir, un dernier recensement INSEE qui nous a permis de recadrer les choses et donner peut-être un peu plus de cohérence à notre discours. C'est qu'aujourd'hui, vous êtes à 3105 habitant exactement. Donc de ce fait, ça, ça nous donne une évolution de la population entre 2024 et 2035, Ça, c'est notre projection au niveau du PLU. On a une rectification du taux d'évolution qui passe de 1,7 entre 2018 et 2035, à 1,23 en réajustant jusqu'à 2035 ».

Le Maire : « Pour le coup, on a la chance d'avoir vraiment un chiffre… ».

O. Merelo : « Voilà qui est très réel, donc qui est vraiment concret. Alors par des méthodes que je vous épargne, vous pourrez regarder dans le rapport de présentation, des calculs qui montrent quelle est l'évolution de la taille des ménages, quels sont les besoins nouveaux par rapport à la croissance projetée, ce qu'on appelle le desserrement des ménages aussi, quand les enfants s'en

vont, quand les personnes âgées souhaitent s'installer dans des locaux plus petits. Tout ça, ça nous amène, d'ici 2035 à 1 besoin estimé à 343 logements à l'année par rapport à cette structure démographique. C'est un chiffre important dans la mesure où, quand on prend le gisement foncier, notre capacité en matière d'extension urbaine et de densification on va être au-dessus évidemment, seulement dans cette capacité de densification et d'extension, on doit intégrer forcément les résidences secondaires. C'est là, tout le travail du PLU, c'est de dire comment je contrôle la production de logements à l'année. Aujourd'hui un particulier, quand il dépose un permis, ça peut être aussi bien une résidence principale qui le lendemain devient une résidence secondaire et inversement. Donc, les seuls moyens donné aux communes pour créer ces logements à l'année, c'est soit de créer des servitudes de mixité sociale qui impose de fait le logement social et même le très social. Il y a un intermédiaire. Mais c'est un peu plus difficile en corse, on a du mal à mettre en place ces outils-là. Donc ça voudrait dire que le PLU aurait dit sur telle et telle parcelle, j'applique une servitude de mixité social donc effectivement, c'est un outil très intéressent seulement, vous vous doutez bien que les opérateurs, parce que là on ne parle pas de logements communaux, on parle de logements sociaux, donc ce sont des opérateurs qui s'occupent de faire du logement social. Je vois un petit peu ce qui se passe sur notre commune, c'est que si on n'a pas du foncier suffisamment grand, l'opération ne les intéresse pas. Parce que comme le mètre carré doit sortir pas cher et qu'aujourd'hui vous savez que les prix du foncier comme ceux de la construction sont très élevés. Si on n'a pas les opérations mixtes, on n'arrive pas à faire baisser les prix. Et pour faire des opérations mixtes, il faut que j'aie des grandes surfaces à construire. Ça veut dire que quand vous regardez le rapport de présentation, on a cartographié toutes les parcelles qui sont concernées par la densification et on est sur des parcelles 1 500 , 2000, 2500 mètres carrés, avec quelques exceptions très exceptionnelles parce qu' on a fait une recherche des parcelles à 4 000 /5 000 il y en a très, très peu en densification. Sur ces parcelles à 4000 et 5000 mètres carrés, on a proposé une servitude, c'est à dire que si sur ces parcelles, les personnes veulent gagner de la surface de plancher supplémentaire, elles peuvent le faire jusqu'à hauteur de 30 % à deux conditions, soit ils créent du logement intermédiaire, donc je vous rappelle que le logement intermédiaire, c'est du logement social pour les classes moyennes d'accord, c'est un petit peu à la mode en ce moment. On entend parler de ces logements sur le continent par rapport à la mixité sociale ou sinon faire de l'éco habitat. Donc c'est une opération d'ensemble vise un de ces deux objets. Vous avez 30 % de plus à constructibilité ».

V.Vancauvelaert : « Je peux faire de la résidence secondaire écologique ? ».

O. Merelo : « Oui. Donc ça, c'est les deux cas. Ils sont extrêmement limités dans la mesure où des parcelles à 4 000/5 000 mètres carrés, il y en a très, très peu, on est bien on est tout le temps en deçà. Cibler des parcelles à titre personnel sur de la mixité sociale c'est très difficile à justifier dans la mesure où qu'est ce qui dit que c'est cette parcelle et pas une autre, quand on a un contexte extrêmement homogène de résidence individuelle. Ce qui nous a intéressé donc dans ce PLU, et c'est ce qui en ressort dans le zonage, c'est qu'on a visé deux grandes zones sur lesquelles, par moyen de négociation, parce que, c'est aussi un outil la négociation. C'est d'ailleurs le premier des outils qu'on recherche dans un document d'urbanisme, ou en dehors même d'un document d'urbanisme, on a négocié des taux entre 60 et 80 % de résidences principales sur deux opérations privées. Dans ces opérations privées, on va retrouver de l'appartement, ce qu'on appelle de l'habitat collectif. On va retrouver de la maison individuelle groupée. On va trouver du coup ça ne fait pas partie du social, mais on a l'intention dans une des opérations, il y a une maison de retraite ou équivalente qui serait prévue et on a de l'accession. Ça veut dire que sur un seul projet, on va trouver un mixte d'offre. Qui dit mixte d'offre dit un mixte de public concerné parce que tout le monde n'est pas concerné par la cession ».

V.Vancauvelaert : « Mais donc ça c'est un accord qui est pris, mais quelles sont les garanties que cet accord est inscrit dans le plan? Je peux toujours changer la destination d'un bien qui m'appartient, je peux le mettre en location parce que j'ai pris un accord avec vous et ensuite décider que je le vends ».

C.Bianconi : « Le droit de préemption des communes ».

Le Maire : « Je voudrais éclairer un petit peu le sujet là-dessus, oui c'est 60, 80 % sur des opérations privées, il reste les opérations communale, nous serons sur du 100%. La loi ne nous permet pas aujourd'hui d'imposer ou de délivrer en fonction des résidences secondaires ou principales, il nous reste à disposition, en tout cas sur les opérations de la commune et celles-ci, ce qu'on appelle un droit de préemption qui nous permettra en cas de changement de destination, de préempter si on le souhaite ».

A.Muzy : « Pas à une valeur spéculative ».

V.Vancauvelaert : « Et ça, c'est sur ce que vous allez construire, vous ? ».

Le Maire : « Non, le droit de préemption peut aussi intervenir sur ces accords-là ».

O. Merelo : « Si vous voulez, quand le PLU va être approuvé, il y aura une délibération concernant les périmètres sur lesquels vous souhaitez appliquer un droit de préemption ça peut même s'appliquer à une copropriété, une sci, etc, à chaque fois qu'il y a une vente, vous êtes informés, vous pouvez vous positionner. J'ai envie de vous dire aussi que par rapport au type de produit qui va être proposé, il faut vous dire que vu la pénurie foncière, vu les prix du foncier, celui qui un jour va accéder à la primo accession, après il y a les parcours de vie, mais ça, ça reste l'exception aussi. Mais quelqu'un qui va pouvoir aujourd'hui acheter en primo accession ou qui va pouvoir acheter un appartement à un prix raisonnable, je ne suis pas sûr qu'il va s'aventurer dans l'immédiat en dehors des accidents de la vie, mais c'est des choses qui risquent de durer aussi et de stabiliser des populations à l'année puisque c'est l'objet du projet. Après des garanties à 100 %, si ce n'est pas la commune. Alors c'est juste pour vous dire qu'à un moment donné, les communes ne peuvent pas… ».

V.Vancauvelaert : « C'est plus sur quand c'est la commune qui rachète les terrains aux propriétaires en disant qu'ils ne pourraient pas être constructible, il y a d'autres marges de négociations ».

O. Merelo : « Après, vous imaginez les investissements que ça suppose aussi pour les communes ».

Le Maire : « Je voudrais juste dire un point là-dessus, même si aujourd'hui les finances de la commune se portent bien, elle n'a pas la capacité à construire 450 logements. Je veux juste qu'on resitue le débat à son juste niveau. La commune, pour avancer là-dessus aujourd'hui gère une situation où en fin de compte, on a une politique inflationniste de résidence secondaire qui, je vous le rappelle, n'est pas de notre responsabilité. Je veux quand même remettre dans le contexte qu'il y a. On s'était retrouvé avec un taux de résidence secondaire qui dépassait les 80 % pratiquement, à l'issue, normalement, en encadrant les choses au maximum de ce que la loi permet, pas la chasse non plus absolue à la résidence secondaire, on a des exemples de résidences secondaires en plein village aujourd'hui. Chacun est libre de faire aussi ses activités, mais je dirais le coefficient directeur qui est le nôtre aujourd'hui, on devrait être à près de 60 % de résidence principale pour 40 % de résidence secondaire, c'est à peu près le premier ratio qu'on va réussir à contrôler. Mais ça, ce n'est qu'une première étape et évidemment, on ne peut pas passer du tout ou rien, on est aujourd'hui sur un marché qui a été hyper stimulé par les résidences secondaires, on n'a pas le pouvoir malheureusement en commune, sauf si d'autres

évolutions législatives interviennent notamment dans le cas des discussions de l'autonomie de la Corse, on verra ce qu'il en sortira sur ce qu'on appelle le fameux droit de résidence ou autres, y compris dans un avenir assez proche, mais ça, ça échappe, je dirais, sur cette assemblée délibérante, en tout cas dans le cadre qui nous est permis aujourd'hui, c'est un changement de paradigme, un tournant à 180 degrés et on est, je pense, au maximum de ce qui est comestible en matière de réorientation d'habitat et je crois qu'on aura à mon avis quelques outils pour le faire, pas suffisamment je le regrette, même si l'actuelle majorité est très, très encline à négocier avec d'autres sur les questions de résidence on s'emparera, je vous le dis tout de suite dès que l'outil sera à notre disposition, on s'emparera de cet outil qui nous permettra de donner nos faveurs aux résidents. On n'exclura pas toutefois la possibilité quand même définitive de pouvoir laisser cette liberté là, mais à moindre proportion il y aura des gens qui vont encore construire quelques résidences secondaires, on n'est pas du tout dans l'ostracisation, je teins à le dire quand même car il y a aussi des corses qui ont des résidences secondaires à Sainte Lucie de Porto Vecchio ».

O. Merelo : « Là, le PLU vise un rééquilibrage, mais ce n'est pas le premier PLU qui va réussir à renverser la vapeur. Après, malheureusement même nous quand on fait des PLU on sent bien qu'entre le discours de l'Etat, même du Padduc et les outils réellement à disposition on a des manques. Juste pour information, dans des lois qui sont en cours de discussion, parce que ce n'est pas la seule région concernée par ce sujet, il y a Pays Basque, il y a la Bretagne. Il est question de donner un cadre juridique à la notion de résidence principale de dire ce n'est pas seulement une destination, un objet fiscal, c'est aussi une destination des sols. Aujourd'hui, ça n'existe pas Et c'est toute la difficulté de comment faire en sorte que dire dans un PLU que vous faites 70 % de résidences principales. Comment on met en œuvre cet outil-là ? Ça c'est en réflexion parce que c'est un sujet qui nous dépasse aussi. Et c'est vrai que ça sera plus facilement.

Le Maire : « Un point là-dessus parce que c'est un point intéressant. La commune d'ailleurs a montré un peu le chemin en matière de taxation de la résidence secondaire. L'outil qui n'existait pas, la commune a su le créer à l'échelle nationale. On ne le dit pas trop fort, mais c'est parti de Zonza quand même. Lorsqu'on a expliqué au ministre que c'était quand même anormal que la Commune, une des communes de France les plus impactées par les résidences secondaires, n'a pas de moyens de taxation parce qu'elle ne correspondait pas à la strate, on a été entendu. La loi de finances a été modifiée et nous avons pu obtenir la fameuse THRS pour Zonza et pour toutes la Corse et d'autres communes de France. D'ailleurs le président de l'ANEL est très contant de nous appeler pour nous féliciter du coup que nous avions réalisé à l'époque puisque beaucoup de communes étaient démunies et peuvent aujourd'hui mettre en place cette taxation. Donc ça veut dire qu'en tout cas on s'inscrit dans cette politique qui est la nôtre et qui a été annoncée d'ailleurs de continuer dans ce sens-là et je tiens à remercier tout particulièrement, parce qu'il est trop modeste pour le dire, le député Colombani, qui a joué son rôle à fond sur ces questions-là, qui nous a permis d'ouvrir les portes nécessaires pour pouvoir avancer et faire valoir nos arguments loin de toute polémique politicienne et on a pu discuter et grâce à toi, et je tiens à te remercier, cher Paul André ».

PA. Colombani : « Merci, il y a eu un gros travail sur les bases du travail de madame Bianconi qui à permis au départ de faire la différence sur les taxes et de ne pas surtaxer … ».

Le Maire : « Ils n'ont pas été aussi loin qu'on souhaitait, mais on découvre, on ne se décourage pas je pense qu'on devrait y arriver. Donc nous avions, nous souhaitions que les résidents corses de soient pas taxé encore une fois évidemment, mais c'est très, très, très difficile de faire la différenciation en matière fiscale. On avait aussi un biais qui était celui de taxer que de 5 %, je dirais les maisons les plus modestes, on n'a pas pu faire de différenciation, c'est un choix, on

attend parce que le Conseil d'État finira par se prononcer et si la différenciation est possible, on mettra en place la différenciation sur la commune de Zonza. Mais on a quand même obtenu que les résidents corses qui ne peuvent pas habiter sur la commune et qui sont propriétaires d'une maison secondaire puissent être exonérés en faisant une demande au maire. Voilà. Mais ça fait partie des dispositifs aujourd'hui qui vont nous aider à obtenir… ».

O. Merelo : « En tout cas, je pense que ce qu'il faut retenir, c'est qu'on ne peut pas reprocher au PLU de ne pas utiliser des outils qui n'existent pas déja, retenir que la commune est en train elle-même de mener des opérations qui du coup visent le social et peut être même le très social dans certains cas, que les opérations dans lesquelles on a des aménagements d'ensemble qui sont traduit dans des orientations d'aménagement et de programmation, là, on vise plutôt la classe moyenne parce que c'est celle qui est un peu ignorée aujourd'hui dans la politique de l'habitat de manière générale, parce que c'est elle qui souffre de l'inflation des prix ».

V.Vancauvelaert : « Est-ce que les jeunes se trouvent vraiment dans la classe moyenne aujourd'hui ? ».

O. Merelo : « La classe moyenne aujourd'hui est toujours quelque chose de très vaste, il y a la classe moyenne basse et la classe moyenne haute ».

Le Maire : « Pour la classe moyenne. Ce sont des barèmes INSEE qui sont définis en fonction des salaires ».

V.Vancauvelaert : « Est-ce que nos jeunes actifs le sont … »

Le Maire : « Il y a des jeunes actifs qui ne sont pas en classe moyenne qui sont plus riche que d'autres et inversement ».

O. Merelo : « Malheureusement c'est vrai que le revenu moyen, en tout cas sur la commune est à peu près de 20 000 €/ 21 000€, ce n'est pas très élevé. Vous êtes dans la moyenne régionale. Donc par rapport. Ce que je vous disais donc ce PLU va densifier six hectares, donc pour densifier, on prend les zones déjà bâti et les parcelles qui sont à l'intérieur représente 6 hectares et en extension 25 hectares pour 159 parcelles, parcelles de toutes les dimensions comme je le disais tout à l'heure. Dans le cadre de la. De la ZAN , donc zéro artificialisation nette. Je vous rappelle que le CEREMA qui conduit et qui mène les actualisés chiffres au niveau du national, vous avez consommé entre 2011 et 2021 presque 79 hectares, ce qui nous donnait droit à 38,5 hectares sur la première période jusqu'à 2031. Mais ça vous donne droit à 52 hectares jusqu'à 2035 puisque nous, notre PLU va jusqu'à 2035. Je vous rappelle aussi qu' on est dans l'obligation de déduire ce qui a été consommé entre 2021 et 2023 et là vous avez consommé quatorze hectares. Donc là, ce sont les permis qui étaient déjà en cours avant le lancement du PLU et quelques permis peut être qui ont été délivrés entre temps ».

Le Maire : « 26 contre 780 ».

O. Merelo : « Du coup on est dans les clous puisque si on réduit, si on enlève les quatorze hectares aujourd'hui ce PLU consomme 31 hectares, soit à peu près seize logements à l'hectare en moyenne puisqu'on peut produire presque 500 logements. Ça c'est un calcul très théorique, je vais m'entendre dire mais comment on arrive à ça? Donc pour faire rapidement tout ce qui est parcelles individuelles et petites parcelles, on a regardé l'environnement général et on applique une densité similaire. Si on est sur des zones à dix logements l'hectare, on a calculé que c'est équivalent, là. Et après on a bien évidemment compté les logements communaux et les projets d'ensemble. Donc, tout ça, ça nous permet presque d'atteindre la production de 500 logements théoriques avec une occupation à 100 %, ce qui n'est jamais réellement le cas, même si ici, tout ce qui va de rétention ou indivision bien évidemment avec la montée des prix et la

fin des arrêtés Miot, je pense qu'il y a une accélération et ça va résorber les problèmes fonciers. Ça veut dire que, comme je le disais, si vous avez en mémoire et vous m'excusez pour tous ces chiffres, c'est important que vous les ayez en tête, entre nos besoins réels qui sont de 343 logements et la production de 496 logements si j'applique les taux de répartition actuelle, je ne vais produire que 294 logements principaux, donc il m'en manque 50. Ce qu'on va dire à l'administration, c'est que le parc, il n'est pas figé. Les résidences principales peuvent devenir de résidence secondaire et inversement. Il peut y avoir aussi une forme de densification, c'est à dire que vu le prix du terrain, là où avant on faisait une maison, peut-être qu'on fera de petits appartements ou un petit bâtiment avec quatre appartements dedans. Donc tout ça c'est des postulats, c'est très difficile de les calculer, mais on les met sur la table donc ça veut dire que notre PLU, non seulement il répond aux besoins, mais qu'en plus de ça il est dans les clous au niveau de la zéro artificialisation nette et ça, on l'expliquera clairement à la CTPENAF tout particulièrement. En matière de terrains agricoles, puisque vous savez qu'on va nous poser la question, au moment du diagnostic on a fait une carte exhaustive des espaces stratégiques agricoles et des espaces pastoraux. Il se fait que dans ce diagnostic, on a trouvé plus des œuvres que ce que le PADDUC nous demandait, puisqu'on va lui demander 517 hectares dans le PLU on en donne1534. Donc ça veut dire qu'on a une marge. On va au-delà, c'est un état de fait. Ça arrive sur la plupart des communes, sauf à l'exception des communes péri urbaines où l'urbanisation a été beaucoup plus vite que les PLU et le Padduc, ce qui fait qu'il y a un décalage. Mais en tout cas, cette marge de manœuvre nous permet de dire que malgré le fait qu'on impacté quelques ESA en faisant de l'extension urbaine en continuité urbaine, on est compatible avec le PADDUC à ce niveau-là ».

Le Maire : « Alors moi je voudrais juste un point sur les 534 hectares d'ESA, espaces stratégiques agricoles, notamment sur la motivation quant aux ressources et sur la ressource en eau notamment. Je tiens quand même à avoir une position publique très ferme, très claire. C'est autant le maire que le président du SIVOM qui parle, c'est que nous avons voulu et souhaité, puisque c'est notre rôle, avoir un PLU compatible avec le PADDUC. Je vous rappelle que dans le PADDUC était inscrit la réalisation du barrage du Cavo, il était inscrit aussi dans le projet Acqua Nostra et nous avons obtenu un financement normalement à hauteur de 80 % où le préfet de Corse s'est engagé à nous financer. Donc, tout ça pour dire quoi? Pour dire qu'aujourd'hui, pour pouvoir avoir 534 hectares d'espace stratégique agricole, j'ai besoin, nous avons besoin, les agriculteurs ont besoin d'eau brute. Donc nous sommes en compatibilité avec le PADDUC et puisqu'on verra la CTPENAF, ce serait bien de demander que la compatibilité de PADDUC soit bien compatible avec notre PLU in fine en matière de ressources agricoles. Parce que moi je veux bien qu'on fasse tous les efforts c'est vraiment notre sujet pour se mettre en compatibilité, mais je ne voudrais pas qu'une fois que cette compatibilité est atteinte, qu'on change de paradigme au dernier moment. Voilà. Et j'aimerais bien, et on le dira à l'occasion de la CTPENAF, de pouvoir consolider l'activité agricole. Parce que l'agriculture sans eau, c'est quand même un défi qui n'est pas possible.

O. Merelo : « Et on avait évoqué dans Le PADD et je pense que ça serait une bonne chose pour votre commune de mener une zone agricole protégée. Donc cette zone agricole protégée, c'est une servitude qui fige durablement, en tout cas, qui vous permet de donner une orientation sur le temps long et du coup la politique de l'eau agricole a un sens si on a une stabilité des terres agricoles. Donc ça donnerait du sens. Peut-être rajouter en termes de chiffre que les zones urbaines représentent presque 534 hectares. Elles incluent tout ce qui est urbain et urbanisé. Ça veut dire qu'on inclut les SDU, les secteurs urbanisés non densifiable tant que le Scot n'est pas validé et les SDU qui se retrouvent dans l'espace proche du rivage ».

Le Maire : « Un petit mot sur les SDU quand même, on a pris soin, vous le noterez de les flécher, ils ont été scrupuleusement étudiés sur l'ensemble des demandes qui nous ont été faites, des doléances sur la réalité aussi de nos villages, que ce soit Poggioli, que ce soit Carabona, que ce soit Cavo que ce soit I Pireddi , on sait que ces endroits existent depuis maintenant longtemps, on a pris soin de faire en sorte qu'ils soient identifiés de façon à ce que si intervenait comme c'est censé être en cours, la révision du PADDUC, on pourra redonner en densification pas en extension de la constructibilité dans le cadre d'une évolution de ce PLU. Bon, et c'est pour ça aussi qu'on s'orientera vers le Scot qui nous permettra de libérer un petit peu aussi le foncier à l'intérieur tout en respectant notre environnement. D'autant que, je tiens à le dire, une partie de ces parcelles nous sont déjà comptabilisées comme constructibles. Donc ce n'est pas d'avoir la double peine du constructible qui n'est pas consommables et donc là, vous pouvez compter sur votre serviteur et son conseil municipal pour monter défendre, je dirais, l'ensemble de ces dossiers à deux niveaux, le premier, celui l'interco et ensuite au niveau de la région ».

O. Merello : « Donc zone agricole 1152 hectares et zones naturelles 11 719 hectares. Puisque vous le savez, vous avez Un vaste espace naturel. J'en profite pour vous dire que dans le cadre de l'évaluation environnementale, on a recensé tous les impacts environnementaux générés par la croissance urbaine, par la croissance démographique en matière de production, de déchets, de consommation d'eau, d'eaux usées pour les aspects les plus pratiques, mais que toutes les zones d'extension urbaine ont été analysées par les écologues. Sachez donc que ces zones, on les a fait analyser en amont, notamment les secteurs OAP. On en avait repéré quatre, notamment à l'entrée sud face là où il y a les dépôts de bateaux. Donc ça, c'était notre premier secteur OAP, on avait l'extension derrière le supermarché, on avait le secteur en face de la mairie et à Zonza en extension sur la route de Levie. Sur la route de Quenza nous n'avons fait qu'un zonage. Alors sachez que tous ces sites ont été analysés par l'écologue. Il en ressort plusieurs choses, c'est qu'on a des sites où il n'y a pas d'enjeu, si ce n'est de reconnaître un état des lieux assez ordinaire je dirais, c'est notamment la parcelle communale au village. C'est une extension sur du boisement. Par contre, le secteur en extension côté Quenza, c'est des parcelles qui sont dans la zone Snief qui est très vaste, donc une zone naturelle avec un intérêt faunistique et floristique. La Snief est très vaste, donc on reconnaît finalement qu'on empiète sur cette sur cette zone-là, seulement ce zonage est relativement restreint et la construction, elle, va être en continuité de la route collée à la route. Donc, on considère que l'impact par rapport à la taille de la Snief est relativement modeste. Au niveau du littoral de Santa Lucia, il y a plusieurs aspects, notamment le fait que vous avez un plan de prévention des risques inondation en cours de révision. Donc, on a une double contrainte, c'est qu'on doit regarder le plan de prévention des risques d'inondation, mais aussi la carte des aléas qui sert à modifier le plan de prévention des risques qui, elle, est plus vaste que le PPRI. Ça veut dire qu'on se retrouve notamment à l'entrée sud coté Porto Vecchio avec une grande suberaie qui du point de vu relief était intéressante qui était dans la continuité urbaine mais qui impactait très fortement par les aléas et par le PPRI. S'ajoute à ça qu'il y a des zones humides identifiées dessus, que c'est un habitat prioritaire pour la tortue d'Hermann tout ça, ça a été écrit par écologues et le fait que malgré on a fait une proposition à l'Etat de dire est ce qu'on peut construire sur pilotis, donc on a fait une proposition écrite avec des schémas et des exemples sur d'autres régions de France où il y a des constructions sur pilotis, avec des systèmes de nœuds et d'évacuation des eaux. On a discuté, mais il n'a pas moyen de faire varier les aléas ».

Le Maire : « A ce niveau du débat, ça peut être très important de clarifier un point fondamental, ce n'est pas la commune qui définit le PPRI, c'est à dire les zones inondables. Par contre, on a un souci sur l'historique de la commune en matière de Zonza inondables, c'est que le PPRI, qui était à la fois pour une crue centenaire à l'époque, n'avait jamais été retenu dans l'ancienne carte communale puisqu'il avait été substitué par un document qui émanait de l'ancienne municipalité

et qui a servi à la délivrance des anciens permis. Ça, c'est le point. Sauf que lorsque nous avons été amenés à faire le PLU, évidemment, les services de l'Etat ont ressorti leurs cartes puisque l'étude qui avait été prise en compte par l'ancienne municipalité n'a jamais été validée par les services de l'Etat. Donc nous, nous sommes retrouvés, nous, dans la quadrature du cercle et là vous m'excuserez, parce que je dirais quand même que je n'ai pas l'habitude de parler trop du passé, mais là pour le coup, il y avait vraiment une belle tentative et pour le coup une mauvaise gestion puisque finalement ils n'ont pas été au bout de la démarche. Et du coup on s'est retrouvé nous avec un document de rattrapage non seulement non seulement mis en place, mais en plus en plus aggravé parce qu'on est passé de la crue centenaire à la crue millénaire et avec une aggravation, mais plus de 35 %. Nous, ce que nous avons eu à défendre et ce qu'on continuera à défendre, c'est que partout où il est possible de faire des aléas parce qu'on ne se retrouve pas avec une double peine, c'est à dire qu'on ne peut plus construire en extension, on est en centre et on ne peut pas, on ne peut pas densifier comme on le souhaite. Donc ça, c'est un axe fort, une discussion que nous avons, notamment sur les parcelles que la commune a acheté, je vous rappelle quand même qu'on a fait l'acquisition d'un 1 300 000 au niveau de la gare et que là, il y a un hectare disponible sur lequel on aurait souhaité aussi mener des opérations, donc la commune aussi est intéressée très clairement pour évaluer le PPRI, mais la faire évoluer dans le domaine du raisonnable et du possible, je ne prendrai pas, je n'engagerais pas là la responsabilité pénale du maire sur de la zone inondable. Donc d'une part parce que c'est normal de ne pas le faire, mais aussi pour, en cas d'accident, éviter qu'on ait ce genre de problème. Par contre, l'aspect intéressant parce qu'il faut toujours tirer parti des choses qu'on a à subir, c'est que ça nous oblige aujourd'hui et c'est pour ça qu'on a voté en décembre un schéma d'aménagement du pluvial qui nous permettra de traiter l'ensemble des zones qui sont concernées, on le souhaite une évolution favorable, d'ailleurs, on l'appellera le concours des privés, de l'État et d'autre pour revenir à une situation normalisée, une fois qu'on aura su schéma qui a été d'ailleurs marché été attribué, je crois qu' on peut le dire, c'est le groupe Suez d'ailleurs qui va nous rendre ça. Donc voilà, c'est quand même un point important parce que je crois qu'il faut que les administrés sachent que le principe de la zone inondable, l'État est souverain à l'issue et nous à part demander quelques aménagements parfois, on a eu une période où, je parle sous le contrôle de mon administration, on nous répondait et maintenant on nous répond même plus. Donc c'est un sujet qui est important pour nous, mais je crois qu'il est capital de bien faire comprendre cette articulation. Alors c'est surtout pour vous expliquer la complexité qui a été la nôtre de nous retrouver avec de la densification en village et impossible parce qu'un PPRI extrêmement défavorable et un héritage de gestion de la cartographie particulièrement … ».

O. Merelo : « Il n'a pas ce niveau-là il y a deux choses, c'est que nous, nous n'avons a pas eu de réponse de la part des services pour savoir qu'est ce qu'il fallait mettre au PLU de manière la plus évidente, donc vous allez vous retrouver avec une carte qui a le PPRI et une autre carte qui a les aléas parce que vous êtes obligés de regarder les deux ».

Le Maire : « Sachant que l'État lui-même s'en mêle régulièrement, les pinceaux entre les aléas et le PPRI ».

O. Merelo : « Donc sachez aussi que quand on a un PPR, c'est une servitude, cette servitude a un règlement. Donc à chaque zone il est marqué clairement qu'est-ce que je peux faire et qu'est-ce que je ne peux pas faire. À l'inverse, quand j'ai l'atlas des risques, et c'est le cas de l'affaire des aléas, c'est oui ou non Donc on a dans les zones très fortes, bien évidemment c'est non, mais dans les zones bleues, c'est à dire les bleus, c'est là où il y a l'aléa et un peu plus bas n'est autorisé la construction dans le bleu que si c'est à l'intérieur d'une zone urbanisée si on est en périphérie, c'est interdit ça, c'est la doctrine qui sont en train d'appliquer et c'est toute la négociation qu'il faut essayer de mener puisque le règlement doit être écrit pour le nouveau

PPRI, c'est de voir jusqu'à quel point il autoriserait une extension sur des zones d'agrandissement, s'il y a des aménagements d'admettre une future constructivité. Donc tout ça, ce n'est pas réglé ».

Le Maire: « Mais en même temps, on continuera à travailler dessus quoi qu'il advienne ».

O. Merelo : « Et donc, en dernier lieu et pour rebondir ce que dit sur ce que dit Monsieur le Maire et que ce PPRI va être révisé il y aura une enquête publique exprès mise en place par les services de l'Etat. Donc c'est différent et c'est quelque chose à part du PLU. Quant à ce nouveau PPRI qui sera en place, le PLU à l'obligation de réintégrer les nouvelles contraintes ».

V.Vancauvelaert : « Ça peut faire modifier… ».

O. Merelo : « Complètement, Exactement. Mais seulement aujourd'hui, c'est ce PPRI en place qui est opposable à notre PLU. Donc on est obligé s'en tenir.

Le Maire : « Après, on s'adaptera à la future évolution ».

O. Merelo : « Le PPRI actuel, c'est une servitude qui s'impose au PLU, le porter à connaissance nous donne la carte des aléas. Donc on est obligé d'appliquer les deux et le problème c'est comment on superpose des documents en sachant que l'aléa n'a pas de règlement. Donc on ne peut même pas donner une information claire si ce n'est au niveau aléas ,donc on a mis un cahier avec la doctrine d'application des aléas. On ne peut pas mettre autre chose pour l'instant et c'est pour ça qu'on attend que l'Etat avance. Soi-disant ça allait aller très vite, mais il y a eu beaucoup de mouvements dans l'administration et la personne qui suivait le PPRI est parti ailleurs et moi je n'ai pas eu de retours et dès que le PPRI nouveau est approuvé, le PLU est obligé de se mettre à jour. C'est une obligation ».

Le Maire : « On le fera très volontiers, ce qui est bien pour nous, c'est de savoir où on va ».

O. Merelo : « Juste pour les enjeux écologiques que vous le sachiez quand même donc au village on a vu, la zone à l'entrée sud, on a un problème de PPRI de zone inondable et d'enjeux écologiques forts, sur le secteur en face de la mairie, on est sur du boisement en suberaie donc ça, ça a été classé en parc et une zone humide qui a été classée en espace vert pour le moment et une zone à l'arrière qui elle a été classée en constructible où on n'a pas recensé d'espèces végétales ou animales, en tout cas au niveau du PLU. Sachez que tous les permis d'aménager sont soumis au cas par cas, donc doivent approfondir les enquêtes écologiques. Sur le secteur derrière le supermarché. Présomption de présence de tortues parce que forcément tout l'environnement a cette présomption là, mais pas d'espèces végétales ni autres espèces animales recensées. Donc, à titre de comparaison, par rapport au niveau de contrainte et d'enjeu écologique il y a deux secteurs retenus, c'est là où il y avait moins d'enjeux écologiques à compenser puisque, comme vous le savez, soit il faut compenser, soit il faut éviter, soit il faut réduire, donc dans les deux cas qu'on a retenu l'idée de réduire, donc on a évité les zones humides et on a proposé des aménagements qui permettent de conserver, en tout cas de proposer des solutions alternatives. Donc ça, c'est pour que vous compreniez un petit peu la démarche. Moi, le seul point que je vois un petit peu délicat, hormis faune flore, c'est bien évidemment être très vigilant sur la ressource en eau. On a dit que vous aviez les capacités, on sait qu'on est un peu limite ».

Le Maire : « Moi, si vous permettez, je suis vraiment en parfaite transparence. Moi, je crois qu'il faut revenir au fondamental de ce pourquoi aussi ce PLU est fait aujourd'hui depuis 2015, le fameux PADDUC a été voté et opposable. Les communes avaient jusqu'au 24 novembre

2018 je vous rappelle c'est vieux, elles auraient dû se mettre en compatibilité elles ne l'ont pas fait pour des tas de raisons. D'ailleurs, j'appelle votre attention qu'on fait ce débat très loin d'une période électorale et je tiens quand même à le souligner, c'est fait à dessein de façon qu'il n'y ait aucune une tension pas un sujet, comme on s'est encapé, nous en 2020, veille des élections. Bon, bref. Donc là, le sujet c'est quoi? C'est de dire vous nous demandez de mettre en compatibilité notre carte communale avec le PADDUC. Le PADDUC prévoit c'est l'article 7, je vous en donnerai l'extraction si vous voulez, le barrage du Cavo, barrages ou retenue collinaire, on l'a intégré partir du moment où la compatibilité nous sert je pense qu'il faut quand même le faire valoir. C'est à dire que on ne pourra pas nous attaquer sur une ressource disons imaginaire en disant mais alors vous avez prévu une ressource en eau que vous n'avez pas, Alors que, un, il y a des dispositions que la région est en train de mettre en place pour que le barrage de l'Ospedale serve entièrement à terme la commune et les communes environnantes. Et puis je vous rappelle quand même que de toute façon, il nous faudra une ressource supplémentaire parce que on n'en est pas qu'à l'agriculture quand on a un hiver sec ça a été le cas quand on est arrivé aux responsabilités en 2021, le 15 août, on a livré Sainte Lucie de Porto Vecchio par camion-citerne. Ça a duré deux jours, ça a été le cas. Donc je compte sur vous et si vous voulez, moi, on insistera un peu là-dessus en introduction ou comme vous le souhaitez avec la CTPENAF pour dire que la compatibilité qui concerne le barrage du Cavo et vous pourrez rajouter quand même qu'on a quand même un engagement de l'Etat à financer le barrage du Cavo où une retenue collinaire à hauteur de 80 %. Donc on a un engagement financier, c'est à dire que, en matière d'ouvrage hydraulique sur la Corse et je pèse mes mots, c'est le dossier le plus avance, d'accord, donc à un moment donné, il y a des décisions politiques qui doivent être prises, elles ne peuvent pas être prises ni par le maire de Zonza et son conseil municipal et non plus par le conseil syndical que j'ai l'honneur de présider. Elle se prend au niveau de l'Etat qui a pris ses responsabilités et qui s'est engagée à financer à 80 % au titre du PTIC et je vous donnerai le courrier si vous le souhaitez. Et le SIVOM du Cavo est prêt à monter entre 10 et 15 %, reste à trouver 5 % à la région Corse pour un ouvrage ou aux communes environnantes. Nous aujourd'hui la seule chose qui arrêterait, c'est la compétence qui a été transférée aujourd'hui à la région si c'était une compétences, je vous le dis haut et fort, qui étaient resté dans le giron de la commune et de son Sivom, on aurait attaqué très sérieusement les études et la retenue collinaires. Bon, voilà. Mais je tiens vraiment à ce que cette histoire de ressource en eau, parce que je ne voudrais pas, après tout le travail qu'on a fait, qui a été un travail, vous le savez, long, difficile que de subir des attaques, notamment sur le diagnostic territorial pour nous dire après, vous avez 500 hectares d'ESA et pas une goutte d'eau pour arroser une salade. Donc on est bien sur un schéma cohérent avec un diagnostic territorial qui correspond à notre PADD je tiens à le dire, sur le plan d'aménagement et développement durable est la réalité de la politique que l'on est en train de mener sur la commune et c'est très facile pour vous de vérifier, y compris dans les opérations budgétaires, que l'ensemble des opérations qui figurent dans le PADD sont aujourd'hui financées en phase de réalisation. Donc on n'est pas sur un PADD ou sur un PLU de projets je dirais imaginaire. On est sur des projets très concrètement et factuels ou on est sur un véritable plan d'aménagement. Je crois que vous pouvez même en témoigner puisque tout le monde ne le fait pas mais pour le coup, on est vraiment au plus près et dans le réel. Moi ce que je tiens vraiment à dire là-dessus par rapport à la ressource en eau et j'en profite aussi de l'élaboration di PLU pour tirer un peu la sonnette d'alarme auprès de la population, on aura besoin de tout le monde. Je me dis que tout le monde peut parler d'une même voix quant à la réalisation d'un stockage qui soit un barrage, une retenue collinaire, qu'importe, mais nous avons besoin aujourd'hui de sécuriser l'approvisionnement en eau. Et quand j'entends la petite musique qui dit on ne va pas faire un barrage pour des raisons secondaires, on est 3100 personnes à vivre et on a des l'agriculteurs et on a aussi des choses à faire avancer dans notre commune et notre région. Donc là-dessus, on restera très ferme sur ce qu'on a à dire et je compte

sur vous et d'ailleurs, s'il faut, on saisira pour bien insister sur le fait que la compatibilité de ces documents d'urbanisme est conforme au PADDUC en matière d'approvisionnement en eau, notamment avec la rédaction du barrage du Cavo financé par l'Etat 80 % et par le Sivom du Cavo à 10 %, donc à 90 % il est sécurisé.

O. Merelo : « Juste un à court terme, peut-être faire un travail d'identification de la surconsommation par habitant. Vous êtes à trois 333 litres au village et 480 à la plaine ».

C.Bianconi : « Il y a une vaste opération de rénovation des réseaux qui a été faite parce qu'il y a des réseaux qui étaient fuyards et du coup pour être conforme aux exigences de l'Agence de l'eau et notamment pour le financement des dossiers, la réfection complète des réseaux est faite sur le périmètre du SIVOM, dont fait partie la commune de Zonza et du coup, le rendement va nettement s'améliorer ».

Le Maire : « Les rendements aujourd'hui pour le SIVOM du Cavo, on est à 72 %. C'est des opérations qui ont été menées, on a plus de 2 millions d'euros d'investissement là-dessus. Un gros travail qui est fait, pour saluer le SIVOM et les maires des autres communes avec lesquels on travaille en bonne entente sur l'ensemble de ce sujet ».

O. Merelo : « Juste un dernier point comme ça on passe au zonage. On avait présenté les espaces boisés classés au conseil des sites qui avaient été largement approuvés par les membres, à l'exception du fait qu'on nous a demandé d'introduire ou de réintroduire la suberaie de Cirindinu, chose qu'on a fait ».

Le Maire : « Est ce que la question avait été tranchée de savoir si du moment ou un est classé, on pouvait quand même démasquer ? ».

O. Merelo : « Oui, c'est moi qui ai trouvé la réponse, ce n'est pas l'Etat qui nous la fournie ».

Le Maire : « C'est vous qui l'avez trouvé ».

O. Merelo : « C'est l'état forestier qui doit perdurer, à partir du moment où les arbres sont encore là on peut démasquer. Ce qui nous fait 911 hectares de laissé sur l'ensemble du territoire ».

A. Carli : « Elle est où là-dessus ? ».

O. Merelo : « Si vous voyez la zone urbanisée, il y a une espèce de grande zone centrale, c'est cette suberaie là. Je ne m'attarde pas plus sur les chiffres. J'ai juste pour conclure, avant de passer au vote par rapport au plan, à vous dire que c'est un premier PLU, c'est une remise en ordre entre guillemets de situation délicate par rapport à la carte communale et aux effets de la carte communale. Donc le fait déjà de freiner l'urbanisation sur le littoral c'est un grand point positif de ce PLU, le faite de tenter de rééquilibrer les résidences principales, c'est aussi un point important et ce que je vous souhaites en tout cas, c'est que, au fur et à mesure que vous allez mettre en œuvre vos projets, de requestionner le PLU sur les nouveaux besoins et sur la manière de l'améliorer, parce qu'un PLU ça ne fait que s'améliorer et ne pas hésiter surtout, il y a des communes qui ne le font pas, mais ayant tête ces procédures simplifiées s'il y a une règle qui fonctionne pas, si un zonage qu'il faut ajuster, il y a déjà une procédure simplifiée pour dynamiser ce document. Vous n'hésitez pas à le faire ce n'est jamais un document parfait, il est à parfaire ».

Le Maire : « Merci pour ce que vous venez de dire, évidemment, c'est une étape, le PLU, ce n'est pas un document, je le disais en préalable, figé dans le marbre. Nous avons aujourd'hui

remis en place des habitudes de travail en matière d'urbanisme, de façon à ce que notre objectif aujourd'hui est de faire cohabiter l'urbanisme de projet avec l'organisme réglementaire. C'est à dire que le PLU révisable à merci, aujourd'hui on a un volant de concertation ou on connaît l'ensemble des projets, on regardera d'ici un an, on fera un point assez régulièrement, voir s'il y a des évolutions qui s'imposent. On aura aussi, on va continuer à laisser cette concertation fonctionner de façon à ce que les gens puissent continuer à nous faire part de leurs projets. Et puis on va embrayer tout de suite sur le Scot, donc j'ai déjà pris attache auprès du président de l'interco et d'ailleurs on a rendez-vous avec un AMO pour pouvoir un peu cadrer juridiquement comme on l'avait fait pour ce PLU et je n'ai pas remercié l'Etat qui avait mis à disposition un bureau d'études et dont je salue le travail assez remarquable. Voilà, donc on est vraiment dans cette dynamique-là, toujours dans le même esprit, en transparence et toujours, toujours dans l'intérêt public et l'intérêt général. Voilà, ça c'est notre fil conducteur et puis on a aussi des questions qu'on aura à trancher politiquement, le temps viendra si tant ai qu'on a aura à expliquer un certain nombre de choses sur le choix. Donc, c'est un débat que nous avons eu lors du dernier PADD, on en a parlé assez longuement au dernier conseil pour savoir quelle va être la trajectoire de population qu'on souhaite, c'est aussi un vrai sujet. La commune de Zonza pour ceux qui la connaissent depuis longtemps, il y a des anciens dans cette salle c'était tant de population, c'était un village. Aujourd'hui, on est à 3150 habitants. Quelle est la vocation de Sainte Lucie de Porto Vecchio et de Zonza? Doit-on devenir je dirais un peu en tout cas, je ne souhaiterais pas une des banlieues dortoir d'autres périphéries. Donc on a aussi des questions à se poser à ce niveau-là en matière d'accroissement de la population. Et ça, ce sont des choix politiques qu'on fera et qu'on fera trancher, évidemment par les électeurs et les citoyens en tout cas. Mais je peux vous dire qu'en tout cas si tant ai qu'on a à le dire dès aujourd'hui, on sera très clair pour la suite de nos intentions en matière d'urbanisme de population et de l'aménagement du territoire. Voilà, vous pouvez compter évidemment sur ce conseil municipal pour faire vivre ce document qui sera révisé évidemment autant que de besoin. J'aimerais bien que vous puissiez intervenir. Alors par contre, ce qu'on a prévu, alors là, il y a le vote par secteur. Donc moi, je voudrais faire une petite suspension de séance de façon à ce que chacun d'entre vous, vous interrogiez sur potentiellement un conflit d'intérêt que vous pourriez avoir parce que vous êtes retrouvés, j'imagine que vous avez quand même consulté les cartes pour savoir si vous vous retrouvez dans une zone d'extension. Si vous êtes dans une zone d'extension alors donc, vous pouvez vous déporter, c'est à dire sortir au moment du vote sur la zone. S'il y a un conseiller municipal qui est en extension sur toutes les cartes et bien il sort. Je fais une petite suspension de séance, vous prenez chacun deux minutes pour réfléchir et vous voyez avec madame Merello.

(Suspension de séance 15 minutes).

Le Maire : « Reprise de la séance, Madame Merello vous avez la parole ».

O. Merelo : « Alors on va commencer par la partie montagne où on a deux plans, puisqu' on a le village et on a Carabona et Paccionitoli. Donc je vous rappelle que le village et Paccionitoli sont considérés comme des villages au sens juridique, donc avec des projets d'extension et que Carabona est considéré comme un SDU en tant que hameau et on attend l'application de la loi montagne. Donc, est ce qu'il y a des observations ou des oppositions contre le zonage du village? ».

Le Maire : « Dernières éléments de précisions, notamment pour Carabona. Donc, nous avions souhaité, et je le dis très clairement, que Carabona puisse être considéré comme village, il aurait permis de faire un peu d'extension de parabole. Bon, comme nous avons fait dans la concertation avec les personnes publiques associées, on a eu quand même une fin de non-recevoir assez hostile. Donc nous, on a préféré jouer la carte de la sécurité, notamment, pour Carabona y compris le grand nombre de projets qu'il y avait. Ce qui signifie qu'il en SDU

aujourd'hui et que le Scot y compris et l'évaluation PADDUC, nous permettra, dans le cadre de la loi Montagne, de trouver un dénouement plus favorable, me semble-t-il pour Carabonna et de pouvoir lui permettre de continuer à vivre. C'est une précision que je voulais quand même apporter d'importance et surtout une dernière précision, je voudrais quand même dire que pendant des années et des années, la montagne a été exclu du plan d'urbanisme puisqu'elle n'a pas été considérée en matière de carte communale puisque c'était quand même assez inique, puisque nous avions une carte communale sur le littoral et au RNU sur la partie montagne. Je crois qu'on est la seule commune à avoir eu une telle ineptie à gérer. Donc ce PLU aussi permettra enfin de retrouver un schéma de cohésion de notre territoire cher à notre cœur à notre commune. Zonza et Santa Lucia avec un document d'urbanisme unique qui traite l'ensemble du territoire et qui travaillera à sa cohésion, tant dans l'aménagement du territoire, que de lien entre ses habitants. Je tenais à le signaler et c'est important de le faire ensemble ».

Le Maire : « Adopté par 18 voix pour/ 3 contre ».

O. Merelo : « Concernant Carabona et Paccionitoli, est ce qu'il y a des oppositions, est ce qu'il y a des commentaires ? ».

Le Maire : « Adopté par 18 voix pour/ 3 contre ».

O. Merelo : « Troisième site, Pinarello village, pas le grand secteur. Est-ce qu'il y a des personnes qui doivent sortir ? ».

J.Bartoli :« Qu'est-ce que le village ? ».

O. Merelo : « Je reprends le processus qu'on a eu sur ce secteur-là. Au niveau de la loi Littoral vous savez que ne sont extensibles que les agglomérations et les villages et qui dit villages, un espace sur lequel on va retrouver une structuration urbaine, des résidences principales, des activités économiques et un centre qui a une influence sur son territoire. On a considéré que Pinarello, là, vous avez vraiment l'ancien hameau puisque c'était un hameau historiquement, on a considéré que ce point-là et un environnement bâti plus contemporain, à proximité immédiate, sur lequel on a fait une analyse de la manière dont s'organisait le bâti par rapport à la voirie, à la route départementale on n'a pas tout pris parce que c'est difficile, on a considéré que les voiries qui étaient directement connectées à la départementale, donc qui créent une proximité et où il y avait une certaine densité du fait aussi qu'il y a des permis qui ont été délivrés récemment, ce secteur-là par rapport à l'ennemi nature et donc ça c'est expliqué dans le rapport. Ligne de crête des discontinuités de densité des espaces naturels ou des discontinuités de découpage foncier, je m'explique, si on a un secteur où on a que des parcelles à 1500 mètres carrés et que d'un seul coup on passe à trois milles, quatre milles, cinq milles mètres carrés, il y a une discontinuité du découpage foncier. Tous ces éléments-là constituent des ruptures d'urbanisation. Donc, à partir de tous ces éléments-là, on a détouré un village à Pinarello qui correspond aux critères du PADDU plus à la manière dont est traité la jurisprudence à ce niveau-là. Comme c'est un village, on peut le densifier dans le cadre du PLU. On a fait le choix délibéré de ne pas étendre ce village et c'est pour cela que vous allez vous retrouver avec une zone urbanisée à densifier qui correspond exactement au village tel qu'il a été identifié dans le PLU ».

Le Maire : « Je vais aller un peu plus loin si vous permettez dans votre présentation qui concerne le village de Pinarello. Très clairement, nous sommes inscrits en faux sur une première proposition de Pinarello qui partait de l'église et qui montait pratiquement au village de Sainte Lucie de Porto Vecchio. Ça, ça a été la première proposition sur laquelle on s'est inscrit en faux et d'ailleurs on l'avait dit publiquement et c'était Un de nous a le désaccord fondamental sur la proposition qui avait été faite par nos prédécesseurs. Donc, nous, ce que nous avons souhaité,

c'est permettre à Pinarello sur l'existant réel de pouvoir mener les densifications nécessaires et ce n'est pas énorme en termes de parcelles. Donc le choix délibéré a été de laisser la possibilité aux villages marins de Pinarello de pouvoir garder cette activité économique indéniable et aujourd'hui qui est génératrice aussi d'économies et qui a un véritable impact sur l'environnement, mais circoncit à ce que j'appelle. On appelle plus communément le petit Pinarello, facile à identifier pour chacun, entre le cimetière qui remonte et qui repasse au-dessus. Donc le choix a été quand même soyons clairs de ne pas l'étendre, c'est à dire que nous sommes partis, je dirais, de la base minimum que nous aurions pu étendre ce projet de PLU et que nous n'avons pas étendu mais nous avons conservé, je dirais, la forme urbaine qui colle aux critères du PADDUC et pour terminer là-dessus, si d'aventure je préfère le dire avant, l'enquête publique révélait que par le biais des services de l'Etat notamment, qu'on nous explique que Pinarello n'est pas un village et bien je vous le dis déjà, l'Etat n'aura qu'à nous saisir. Ils feront un avis sur l'enquête publique et on le retirera conformément à ce qui est demandé.

O. Merelo : « Alors, sachez que dans ce secteur-là, on a repéré 24 parcelles disponibles pour 4.6 hectares ce qui n'est pas rien non plus. Et ça nous a fait un potentiel à peu près de 21 logement. Un potentiel. J'attire votre attention sur le fait que on a décidé de classifier en village en sachant que par rapport à un jugement très récent d'un endroit que vous devez connaître, Saint-Cyprien sur la commune voisine, Saint-Cyprien n'a pas été reconnue comme village par le tribunal administratif. Il y a de ça même pas 6 mois. En même temps j'ai un jugement sur une autre commune, rive sud, où un complexe sportif avec quelques villages dans la bande des 100 mètres a été reconnu comme village. Donc on se retrouve avec des situations et des interprétations de la loi extrêmement diverses. Là, on a fait le choix de le maintenir parce qu'on estime que ça apporte quand même 21 propriétaires au moins, cette possibilité, si on s'aventure à l'étendre nous craignons de fragiliser finalement cette approche dans laquelle on va essayer de trouver l'équilibre. Si dans ce premier PLU, les 21 maisons ou 21 logements ce fond, ça ne fait que consolider une entité urbaine. Demain, quand vous aurez à réfléchir un ou un deuxième plus, on verra ce qui se passe avec la loi Littoral en Corse, etc. Vous réinterroger le site si personne ne nous le remet en question d'ici l'approbation. Ça, c'est un choix stratégique et comme je le disais lors de la réunion publique, si des particuliers veulent attaquer ce secteur là et qu'il vient à tomber, par conséquent, on redescend en SDU non constructible, même s'il y a un Scot, parce qu'on est dans les espaces proches, du rivage ».

Le Maire : « En fait a différenciation venait de là, c'est que demain, si ce n'est pas reconnu village, ça passera SDU comme c'est un espace proche du rivage, ça sera complètement gelé. Bon, donc nous, on considère que la notion de village, elle est a priori conforme avec ce que dit le PADDUC et donc on l'a circonscrit. Et puis, chose importante qui me semble à signaler, on a armé en plus la zone de Pinarello avec un règlement qui évidemment évitera tout possibilité de me faire un building sur l'une des 21 parcelles concernées. Voilà donc le sujet il est un choix cornélien, on l'assume politiquement de façon très forte, la plus simple expression de Pinarello sera tranche. A ce moment-là, on va s'en remettre nous, prendre position on s'en défend, qu'on peut l'expliquer ce qu'on est en train de faire, l'enquête publique va passer, l'État mettra un avis, si on a un avis défavorable de l'Etat et qui est motivé, on va s'y conformer. Voilà, comme ça, je lui dis, avant même que l'enquête publique est lieu. On l'a maintenu parce qu'on pense qu'il y a un intérêt public. On pense qu'il y a un intérêt public à ce que Pinarello fasse partie est une des périodes. Pinarello ça reste une des zones les plus peuplées de la commune quand même. Je pense qu'il faut aussi revenir aux fondamentaux. Ce n'est pas parce que pendant des années, ils ont ignoré la loi Littoral et redécouvert le 24 novembre 2018, qu'après on est obligé de faire avec une réalité de gens qui vivent et le reste. Donc l'idée, évidemment, ce n'est pas le bétonner. Je pense qu'on a démontré par notre façon de gérer la commune en matière d'urbanisme que ce

n'était pas notre sujet, mais c'est aussi de ne pas hypothéquer, bloquer inutilement quelque chose, une situation déjà de faite. On ne cherche pas à l'entériner, mais on cherche à la normaliser, voilà. On passe au vote, je vous propose de voter sauf s'il y a du gens qui sont intéressés à cette délibération, ou pas, c'est bien, personne n'a d'intérêt à Pinarello, c'est parfait, adopté par 18 voix pour et 3 contre ».

O. Merelo : « Côté bourg, Santa Lucia. Donc à Santa Lucia, on est le long de la route territoriale de part et d'autre vers Taglio Rosso et vers Pinarello sur les zones résidentielles. Donc on a délimité des zones denses en UD, des zones périphériques avec moins de densité en UC et des secteurs de projet d'ensemble AUQ1 et AUQ2, qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation. Et là-dedans on a intégré toute la partie non constructible du fait du PPRI. On a identifié les campings et on a identifié la zone UE pour les activités qui sont à l'entrée sud du territoire, EDS pour la zone sportive ».

Le Maire : « Donc là on est au carrefour, du côté qui va vers Porto Vecchio ».

O. Merelo : « C'est tout ce qu'on appelle le bourg. Du coup, là-dessus, on a 16,6 hectares en zone urbaine, 56 parcelles disponibles et un potentiel de 343 logements selon le gisement qui a été validé. Est ce qu'il y a des observations ? ».

Le Maire : « Alors ceux qui sont concernés, Antoine qui est concerné qui d'autre est concerné, Jean Sébastien. Merci ».

O. Merelo : « Il faut bien le noter dans la délibération ».

Le Maire : « Vous noterez dans la délibération que sont sortis deux conseillers municipaux, M. Carli Antoine et M. Jean Sébastien Giudicelli. Donc nous allons donc passer au vote si vous n'avez pas de remarques ou de questions par rapport à ce zonage. Mesdames et Messieurs les conseillers, je vous propose l'approuver ».

Approuvé par17 voix pour et 2 contre .

O. Merelo : « Alors Taglio Rosso ».

Le Maire : « si vous permettez quand même un petit mot sur Taglio Rosso, c'est un endroit que l'on affectionne tout particulièrement d'ailleurs. Taglio Rosso ça n'a pas été gagné d'entrée pour le mettre village, ça a été d'âpres discussions et je crois que la municipalité a eu un bon réflexe, c'est de transformer l'ALSH en CCAS, ce qui nous a permis d'amener du service public à Taglio Rosso et donc de justifier très fortement que c'était une zone village. Donc là il y a eu ce n'est pas une astuce, il y a un concours de circonstances qui a fait que ça nous a beaucoup aidé, mais en tout cas, notre volonté de mettre le CCAS à Taglio Rosso a été surtout, surtout, surtout si vous, vous êtes posé la question menée pour ça, pour amener du service public à Taglio Rosso et pour pouvoir faire le village là-haut. Donc je tenais vraiment à le dire, on n'aurait pas pu faire le CCAS à Carabona ça nous faisait un peu loin, Désolée. Voilà ».

O. Merelo : « Donc cette zone-là, elle est assez restrictive dans la mesure où effectivement on a aussi le PPRI qui nous contraint beaucoup, on a des boisements, on a des pentes, on a des accès limité vers le piémont, ce qui fait qu'on a 4,6 hectares de gisement foncier pour 22 parcelles, pour une estimation de 42 logements futurs. On y repère bien sûr le cimetière et on est sur des zones de type UD et UC à caractère résidentiel et à vocation mixte. Gisements fonciers très limités puisque le PPRI pénètre vraiment sur les Maisons, dans les terrains. Est ce qu'il y a des commentaires avant de faire sortir les personnes ».

Le Maire : « Les personnes qui ne participant pas au vote il vaut mieux qu'elles sortent avant, comme ça, elles ne font pas de commentaire donc voilà. Les habitantes de Taglio Rosso

concernées sortent. Alors Lisa Bartoli et Elise Barlam ont quitté la séance du conseil municipal puisqu'elles sont concernées en extension. Très bien alors des questions sur Taglio Rosso? Non, j'en profite pour saluer le comité de quartier de Taglio Rosso très dynamique et les comités de quartiers présents. Donc je vous propose d'approuver ce zonage sur lequel Taddu Russu, qui est pour? ».

Approuvé par 16 voix pour et 3 contre.

O. Merelo : « Donc, il reste trois cartes qui concernent les sujets suivants, je vous donne la teneur globale entre le littoral Nord, Centre et le Sud. C'est tous les secteurs qui ne sont pas caractérisés comme des hameaux, comme des villages, ni comme agglomérations. Les secteurs déjà urbanisés, plus ou moins dispersé, de tailles très différentes en fonction de leur ancienneté, de leur emprise géographique, qui sont partiellement en SDU non densifiable et partiellement hors SDU densifiable. A ce niveau-là, j'ai dû faire un commentaire et je vous l'avais dit lors de la dernière réunion publique, on a eu les dernières photos aériennes tardivement, on a travaillé un peu avec des photos prises par drones pour essayer d'améliorer la photo 2019. On a fait des ajustements de ces SDU un peu avant l'arrêt de ce PLU notamment lorsqu'ils étaient en repères pour essayer de favoriser un certain nombre de population finalement qui se retrouvait dans des zones effectivement qui étaient plus bâties qu'à l'origine sur la photo de 2019. Donc voilà. Donc l'idée c'est de vous faire approuver ou en tout cas arrêter le plan littoral nord, c'est tout Caramuntinu et A Testa, le centre, c'est le secteur de Pinarello hors village, donc les SDU qui sont tout autour et la partie sud, ça va des étangs d'Arasu jusqu'à Cirindinu et tout ce secteur. Donc est ce qu'il y a des personnes qui sont concernées par les SDU sur le littoral? ».

JS.Giudicelli : « En espace proche rivage ou … ».

O. Merelo : « Les deux, du coup on passe littoral nord ».

Le Maire : « Alors littoral nord pas de question, je vous demande d'approuver ce zonage, qui est pour ? ».

Approuvé par 18 voix pour et 3 contre.

Le Maire : « Littoral centre qui est pour ?».

Approuvé par 18 voix pour et 3 contre.

Le Maire : « Et littoral sud, qui est pour ? ».

Approuvé par 18 voix pour et 3 contre.

Le Maire : « Vous vouliez faire une délibération globale ? ».

O. Merelo : « Oui mais alors moi ce que je vous propose, étant donné qu'il n'y a quatre membres et que vous êtes nombreux, de les faire sortir pour l'arrêt du PLU ».

Le Maire : « On va voter, les personnes qui en sont intéressées sortent ».

O. Merelo : « Bon alors on a plusieurs points à approuver ».

Le Maire : « Un moment un peu solennel si vous voulez quand même, hein, on va le faire un peu comme on doit le faire. Donc écoutez, après ces trois années et demi de travail, voilà un document qui, j'en suis intimement convaincu, tient la route, qu'il a été fait avec beaucoup de rigueur, beaucoup de bienveillance pour notre village , qu'il a été fait toujours dans un souci constant d'intérêt général, sans aucun esprit partisan d'aucune sorte. Et je crois qu'on vient de franchir une étape qui est très importante. On s'était engagé il y a déjà très longtemps en 2010,

avec quelques-uns d'entre vous autour de cette table, pour ne pas dire la totalité, pour l'élaboration d'un PLU de notre commune. C'est un objectif et je me réjouis vraiment, vraiment, que cet engagement a été tenu et il a été fait avec ce qui est à notre disposition, un vrai souci de préservation environnementales, sachez qu'on a invité au plus large possible les association et tout le monde dans la plus grande transparence. Vous l'avez entendu avec ce soin particulier aussi pour nos agriculteur et puis pour ce rééquilibrage aujourd'hui qui s'amorce, avec un changement qu'on va inscrire dans la durée puisqu'on aura maintenant un document d'urbanisme à l'image, je dirais, des valeurs qu'on a porté dans Pa Cambia et qui aujourd'hui perdurera et suivra sur le long travail qu'on a initié il y a quelques années. Donc je vous propose d'accepter et de voter avec l'enthousiasme qui est le nôtre, ce document d'urbanisme et je vous remercie pour toute votre participation et puis pour la solidité de votre démarche que vous avez toujours eue en matière d'urbanisme et en matière de construction. Donc, je vous propose d'adopter ce Plan local d'urbanisme qui vous a été présenté. Donc qui est pour ?

Pour 15 voix, contre 2 voix.

Le PLU de la commune de Zonza est adopté.

Je laisse la parole on a terminé, mais je laisse la parole à ceux qui veulent motiver un peu leur vote ceux qui souhaitent l'apprendre à nos élus qui sont de sortie si vous avez des choses à nous dire Jean-Sébastien, tu voulais prendre la parole sur le PLU ?».

JS.Giudicelli : « Non ».

Le Maire : « Un mot quand même, parce que le PLU va nous permettre je tends dans la perche, a Jean Sébastien qui lui va nous permettre en tout cas de pouvoir avoir la dernière étape qui nous manquait pour être classé tourisme et avec le magnifique travail qui a été fait par l'office du tourisme, dernière étape qui nous permettra en tout cas d'inscrire la commune encore à la pointe de ce qu'elle a à faire en matière de tourisme. Voilà donc une bonne nouvelle. Madame Elise Barlam ».

E.Barlam : « Oui, moi je voulais juste dire deux mots parce qu'on entend beaucoup, beaucoup de choses et je voulais un petit peu motiver, expliquer pourquoi j'avais voté favorablement. Bon, c'est vrai que je n'ai pas été forcément à toutes les réunions de travail, mais j'ai été souvent sollicitée lorsque j'étais à la mairie pour des commissions diverses, ce qui fait que j'ai vu les équipes à l'œuvre, j'ai vu le bureau d'étude qui a fait un travail. Bien sûr, j'ai assisté à une réunion qui avait été assez crucial, où il y avait toutes les instances et aussi les acteurs de l'élaboration du PLU, que ce soit aussi l'Office de l'environnement, etc. pour croiser toutes les lois, toutes les contraintes, ce qui fait que ça a permis d'y voir plus clair et aujourd'hui, je sais qu'avant cette réunion, je voulais faire taire un peu les rumeurs on me disait Elise va voter pour si elle a la constructibilité, elle va voter contre si elle n'a pas la constructibilité. Alors je mets tout le monde au clair, il n'y a pas de passe-droit, je n'ai fait aucune demande pour les terrains familiaux je ne vais pas m'excuser d'être propriétaire sur la commune et que mes grands-parents et constituer un patrimoine. Je vais pas m'excuser d'être une enfant du village et vouloir rester dans mon village et justement, je voulais revenir sur tout ce qui a été dit, le but d'un élu, quel qu'il soit et je pense aussi d'un individu dignement constitué mais c'est de penser un petit peu justement de sortir des intérêts personnels et à toutes les réunions auxquelles j'ai participé, je n'ai pas revendiqué quoi que ce soit à titra personnel et j'ai remarqué que tout le monde travaillait quand même globalement dans l'intérêt du collectif et de faire avancer la commune. Donc moi c'est un peu pour ça. Je sais que le PLU c'est un outil indispensable aujourd'hui, on a parlé des questions environnementales, des questions de logement, mais il y a des enjeux colossaux aussi en termes économiques. Un moment donné, la vie économique continue, le développement de notre commune il faut bien qu'il se fasse donc c'est pour ça que j'ai voté

favorablement. Les zonages, on les a étudiés, je les ai observés, il me semble cohérent, après, je ne dis pas que j'ai la science, je ne dis pas que peut être mon choix fera un défaut et qu'il est critiquable peut-être, mais on est en démocratie et je voulais que les choses soient assez claires. J'ai voté en mon âme et conscience, mais alors et en toute transparence, sans passe droits sans quoi que ce soit. Je voulais que les choses soient dites et voilà ».

Le Maire : « Alors déjà je vais dissiper tout ça. Moi j'ai aucunement entendu quelque chose de ce genre là, mais de toute façon, enfin surtout dans la position dans laquelle je me trouve moi je suis le mieux placé pour dire et très clairement à tous qu'il n'y a eu aucune forme de négociation avec qui que ce soit parce qu'elle n'est pas possible simplement pour une raison simple, c'est que c'est régi par des règles que vous avez pu observer où on fait de l'extension, où on en fait pas c'est la seule chose ou vous trouvez à la périphérie, que vous soyez pour ou contre il nous semble qu'en tout cas, depuis qu'on est aux responsabilités, nous n'avons fait aucune distinction, ni qu'elle soit ni politicienne ou autre. Donc je le dis très clairement, tu n'as même pas, moi, si j'avais été toi, j'aurais balayé ça, ta conduite personnelle ne mérite même pas de donner à la rumeur... ».

E.Barlam : « C'était juste pour lever le voile sur tout ce qui se dit et puis aussi sur la vision globale de nous tous, je pense que tout le monde autour de cette table à une vision collective et pas personnelle ».

Le Maire : « Alors justement, j'en reviens là-dessus, je tiens à te remercier parce que c'est vrai tu n'étais pas forcément à la commission d'urbanisme mais tu es venu tu as participé, tu l'as fait très volontiers et toujours dans un bon esprit. Et je tiens à saluer aussi le travail que tu fais régulièrement, la commission des finances, où tu es présente systématiquement et dans laquelle on arrive à travailler vraiment en bonne intelligence. Je tiens aussi à remercier le vote de madame Geronimi, qui est aussi à la commission d'urbanisme qui a travaillé avec nous sur l'ensemble de ces sujets. Et après je tiens à remercier tous ceux qui ont voté pour. Les gens qui ont voté contre ont leurs raisons et c'est la liberté, ils restent aussi et je tiens à le dire, pour aller au bout de la démarche c'est un document qui soit attaquable, donc il faut y aller moi, je n'ai pas de sujet là-dessus si on considère qu'il est injuste ou mal fait et bien il reste toujours un juge qui au tribunal administratif qui dira in fine si, si tant est que ce document est attaqué … ».

E.Barlam : « Et en plus c'est évolutif… ».

Le Maire : « La première étape c'est l'enquête publique dans laquelle chacun pourra s'exprimer… ».

O. Merelo : « Tout le monde a le droit de faire des observations… ».

Le Maire : « Toutes les observations sont les bienvenues, on n'est pas détenteur des vérités je crois et je vais conclure là-dessus et le plus important, c'est de bien comprendre l'état d'esprit dans lequel on a travaillé, où on n'a fait aucun distinguo. Et d'ailleurs je pense que chacun nos situations personnelles. Vous voyez bien que tout est ouvert, mais l'intérêt public préside, préside à la construction de cet édifice. Qu' on est en train de porter celui de la commune de Zonza qui doit rentrer dans la modernité, dans la légalité et dans l'excellence, c'est notre objectif et puis aujourd'hui, on ne peut le faire qu'avec un document d'urbanisme bien fait pour avoir un urbanisme raisonné et in fine quand même merci beaucoup madame Merello, parce qu'il y a les relations, je dirais, des bureaux d'études à municipalité, mais il y a chez vous et votre équipe, je tiens à le dire, un engagement qui nous a aussi porté et qui a fait résonance et je crois qu' en toute humilité, on peut dire qu'on a fait du bon travail et je suis assez confiant pour la suite quant à la suite qui sera donnée à ce document. En tout cas, on le défendra ».

O. Merelo : « En tout cas, merci à vous. Comme je l'ai dit la dernière fois, c'est ça fait 25 ans maintenant que je travaille en Corse et c'est vrai que des PLU vraiment, où j'ai vraiment pris plaisir il y en a de très peu et le vôtre fait partie de ceux-là parce que vous avez été vraiment une équipe efficace et on sent globalement qu'il y avait un changement sur la manière d'apprécier l'aménagement du territoire. J'espère que d'autres prendront exemple dans le sens où il faut vraiment prendre ses responsabilités. Urbaniser, c'est bien, mais le faire de manière consciencieuse, en faisant des vrais choix je pense que c'est important parce que j'entends souvent on ne veut pas de la Côte d'Azur mais au rythme où on va, la Côte d'Azur, elle s'est faite sans aménagement du territoire. Donc il faut être lucide avec soi-même et se regarder en face. Et ce n'est pas ni l'État ni personne, c'est nous-mêmes ».

Le Maire : « C'est nous les élus qui prenons nos responsabilités… ».

O. Merelo : « Ou pas et c'est toute la différence, voilà, nous avons encore un petit bout… ».

Le Maire : « Merci à tous ».

Le Maire,
Nicolas CUCCHI

