

## COMPTE RENDU DU COMITÉ SYNDICAL

### Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Balagne

Lundi 17 avril 2023 à 14h00 à l'Ile-Rousse

#### LISTE DES PARTICIPANTS

Nom – Prénom	Collectivité
<b>DELPOUX Jean-Louis</b>	Mairie de Calvi
<b>CECCALDI Attilius</b>	Mairie de Lama
<b>ACQUAVIVA Stella</b>	Mairie de l'Ile-Rousse
<b>POLI Pierre</b>	Président du PETR – Mairie de Santa-Reparata
<b>SEITE Jean-Marie</b>	Vice-Président du PETR – Mairie de Galeria
<b>ROSSI François</b>	Mairie d'Algajola
<b>MASSIANI Jean-Louis</b>	Mairie de Novella

En présence des membres de l'Agence de l'Urbanisme de Corse : Ghjulia-Maria DEFRANCHI, Pierre-Loup VALENCE, Aurélia FERRALI.

#### ARMATURE URBAINE HIERARCHISEE OU COMPLEMENTARITES ?

Ghjulia-Maria DEFRANCHI précise que l'ancienne proposition de PADD datant de 2016 proposait un maillage hiérarchisé des polarités et souhaite s'assurer que celui-ci avait été choisi de manière éclairée.

Jean-Marie SEITE souligne que l'on se trouve dans une logique de concentration urbaine, même à l'échelle de petits villages. La mise en place de moyens permettant de garantir l'accès aux services ainsi que des temps de trajet acceptables pour tout le monde est nécessaire mais une modification totale n'est pas souhaitable, ni une nouvelle répartition. Cette réflexion ne doit pas s'apparenter à une nouvelle logique d'aménagement du territoire, il faut aussi prendre en compte l'historique et l'héritage qui ont conduit à la répartition actuelle.

Pierre POLI précise que la volonté d'équilibre territorial défendue par le projet doit passer par des complémentarités entre les villages. Si l'on se penche sur l'organisation du territoire de Balagne, on constate des complémentarités déjà existantes, qu'il ne faut pas abandonner (regroupements pédagogiques intercommunaux, vocations de certains villages par rapport à leurs installations : culturelle, commerciale, patrimoniale, sportive, ...). La Balagne est attractive par son littoral (axes routiers, voie ferrée, ports, aéroport) mais c'est également un réseau de

villages, qui ont besoin de vivre. Il ne peut y avoir de polarités importantes dans certains villages de l'intérieur, c'est pourquoi il faudrait jouer sur les complémentarités.

Jean-Louis DELPOUX ajoute qu'il faut rester réaliste par rapport à la faisabilité financière et qu'il n'est pas possible de positionner les services sur tout le territoire. Il préconise de mettre l'accent sur la mobilité en favorisant les circuits routiers, qui permettraient d'offrir des temps de trajets plus courts entre les villages et les centres-bourgs. Il souligne les difficultés de faire venir des médecins dans une ville comme Calvi, qui est bien dotée en infrastructures (mise à disposition de locaux, aéroport, ...).

Jean-Marie SEITE approuve ce principe de réalité. Il souligne la difficulté d'implanter des maisons de services au public dans des villages de 150 habitants. Si l'on s'oriente vers une logique de complémentarités, il est vrai que certains villages ont leurs propres thématiques symboliques aujourd'hui, mais ce n'est pas nécessairement figé dans le temps. Zilia pourrait devenir une capitale culturelle comme Pigna l'est actuellement. Les élus n'ont pas vocation à garantir ces spécificités, mais permettre aux habitants de Pigna de se rendre à Zilia et vice-versa semble plus réaliste. C'est sur l'offre de mobilité qu'il faudrait intervenir, en permettant des temps de transport acceptables et un impact carbone supportable.

Pierre POLI explique le réel besoin de revitaliser l'intérieur (les zones contraintes), dont les villages se sont vidés de leur population en période d'après-guerre. Il existe des illustrations pour les deux options proposées sur le territoire. Il est possible de mixer les deux approches, en prenant en compte certaines complémentarités, et mettant en place certains équipements dans les villages pour permettre cette revitalisation. Il est possible de créer des équipements structurants qui fonctionnent en dehors du littoral, c'est notamment le cas du centre médico-social de Santa-Reparata-di-Balagna, bien que l'ARS préconisait son implantation à l'Ile-Rousse ou à Calvi. Il fonctionne aussi grâce à la mise en place du réseau de transport collectif intercommunal de la CCIRB.

Attilius CECCALDI ajoute que les lieux d'implantation de certains équipements sont évidents. C'est notamment le cas des hôpitaux. Pour d'autres équipements, sportifs par exemple, la logique du choix d'implantation est différente et la mutualisation est souhaitable. On distingue plusieurs entités au sein du territoire, les villages du rural, et deux pôles importants composés de Calvi – Calenzana – Lumio et de l'Ile-Rousse – Monticello – Corbara. La règle choisie doit être subtile et surtout pas figée.

GhJulia-Maria DEFRANCHI précise que les élus peuvent définir le type d'équipements ensemble, tout en gardant à l'esprit que des évolutions seront possibles d'ici 20 ans. Les pôles relais présentés sur la carte sont des hypothèses. Le SCoT va définir des principes directeurs qui ne fonctionneront pas par interdiction. Cela permettra simplement, lorsqu'il y aura des investissements publics, de s'appuyer sur le maillage du territoire choisi pour décider et desservir au mieux le territoire sur un certain nombre d'équipements. Les élus doivent déterminer les services essentiels qu'ils souhaitent rendre accessibles à la population, permettant de capter de nouveaux actifs vers l'intérieur (coworking, Casagriculturale, maison de services, de santé, ...), les équipements à mettre dans ces pôles relais, les intentions du projet, les politiques à mettre en œuvre pour son exécution, ...

Tony CECCALDI donne l'exemple de la Maison France Services située à Pietralba, qui sert uniquement aux habitants du village, son lieu d'implantation n'étant pas idéal selon lui. Certains points de polarité sont naturels (cas de la maison de santé et la boulangerie de Pietralba). Ce n'est pas nécessairement le temps de trajet qui est important mais le lieu d'implantation et sa facilité d'accès. En cela, le bord de la nationale représente un lieu stratégique, comme c'est le cas à Losari

ou Pietralba. Ce type de mutations est à prendre en compte, il s'agit de lieux qui se développent naturellement.

La question à se poser est de savoir si l'on souhaite accompagner cette mutation ou la freiner au service du développement de l'intérieur. François ROSSI estime que c'est un non-sens. Si l'on favorise le développement en bord de route située en bas, en ouvrant du foncier, cela se fait nécessairement au détriment des villages situés en haut.

Jean-Marie SEITE indique que nous sommes obligés de hiérarchiser dans une certaine mesure, pour la santé par exemple, dont le système ne pourrait fonctionner sans cette hiérarchisation. Il existe des interconnexions entre les différents équipements, c'est notamment le cas de la maison de santé de Galéria, qui fonctionne avec et grâce à celle de Calenzana, ainsi que l'antenne médicale de Calvi. Les polarités permettent de faire des déclinaisons sur les territoires, c'est plutôt dans cette logique qu'il faudrait s'inscrire. Pierre POLI confirme que le Contrat Local de Santé prévoyait une maison de santé pluridisciplinaire avec une centralité à l'Ile-Rousse, un cabinet délocalisé à Belgodère et des permanences à Olmi-Cappella. Cette architecture permettait aux villages de conserver leur population et d'offrir une organisation territoriale de la santé.

La proposition visant à identifier Calvi et l'Ile Rousse comme pôles principaux, les chefs-lieux de Belgodère, Feliceto, Olmi-Capella, Pietralba, Cateri, Galeria et Calenzana comme pôles relais et les autres chefs-lieux comme pôles de niveau 3 a été retenue.

## **TACHE URBAINE : OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE**

Pierre-Loup VALENCE rappelle qu'en 40 ans, la tâche urbaine a doublé et la population a été multipliée par 1,5. Ces dix dernières années (2011-2021), on retrouve sensiblement les mêmes dynamiques, la tâche urbaine a augmenté de 30% tandis que la population permanente a augmenté de 15%. Cette croissance est largement inéquitable puisque 25% du total est concentré sur Calvi et Corbara, dans les mêmes proportions, et que 30% supplémentaires apparaissent en intégrant Calenzana, Belgodère, Monticello et Lumio. Les dix dernières années sont celles qui vont nous intéresser pour la projection par rapport aux obligations de la loi Climat et Résilience. Si l'on fait le calcul, la tâche urbaine a augmenté de 320 ha sur cette période. L'État propose une autre méthode de calcul, sur la base des fichiers fonciers (157Ha, sur le même pas de temps, soit moitié moins). Le taux de réduction de consommation sera basé sur l'un de ces chiffres, il est donc important de se donner un référentiel avant de se projeter, d'autant que les modalités ne sont pas encore définies par la loi. Ghjulia-Maria DEFRANCHI précise que c'est la courbe qui est importante, il ne faut pas être surpris par ces écarts entre les chiffres, car la trajectoire est la même. Ce qu'il faut définir, c'est l'inflexion que l'on souhaite donner à la consommation de l'espace sur le territoire. Lorsque le suivi du SCoT sera assuré, il le sera au titre du référentiel que les élus auront choisi de mettre dans le diagnostic, qui a alors toute son importance. Les modalités n'étant pas définies dans la loi, la méthodologie est la suivante : exposer la méthode ZAN, dresser l'état de la consommation de l'espace, fixer des objectifs de consommation, en les justifiant.

Si l'on reproduit la tendance des vingt dernières années, d'ici 2040, on multiplie la tâche urbaine par 1,5, globalement sur le littoral, qui serait de plus en plus banalisé, avec environ 5 000 habitants supplémentaires pour plus de 10 000 nouveaux logements, puisque l'on est à plus de 70% de créations de résidences secondaires les dix dernières années. Si l'on regarde dans les documents d'urbanisme opposables sur le territoire, comprenant ceux de Calenzana et Corbara (les zones jugées comme illégales ayant été retirées), on se rend compte qu'un vivier de foncier considérable est d'ores et déjà disponible : 800Ha hors tâche urbaine, sont zonés comme constructibles. Si l'on déduit de façon grossière 30% à ce chiffre (rétention, topographie, etc.),

on a 540Ha disponibles aujourd'hui dans les documents d'urbanisme alors même que tout le territoire n'est pas couvert et que beaucoup de choses peuvent se passer en termes de consommation d'espace au RNU. Il existe donc un décalage conséquent entre le SCoT potentiel et nombre de PLU actuels, l'enjeu de révision est évident pour certains. L'objectif de la loi Climat et Résilience est de ne plus rien consommer en net à horizon 2050, et de réduire largement la consommation à horizon 2030. Est retenu l'option de se donner un objectif de réduction de la consommation d'espace en relatif par rapport à la consommation passée.

En l'absence de révision du PADDUC d'ici février 2024, nous sommes censés diviser par deux la consommation de l'espace à l'échelle du SCoT. Pour autant, lors de la rencontre plénière avec les maires en mars 2022 pour définir les scénarios démographiques, une volonté d'être un peu moins vertueux que ce que pouvait exiger la loi a été pressentie et retenue à ce stade pour les futures ventilations spatiales.

Jean-Marie SEITE confirme que la courbe doit être descendante et indique que les objectifs chiffrés sont compliqués à donner car l'on peut passer du simple au double en fonction des modes de calcul retenus. La tendance est déjà à la baisse aujourd'hui, c'est notamment le cas dans le PLU de Calvi, document consensuel, qui est applicable et définit des objectifs plus raisonnables. Il ne faut pas fixer un objectif qui rendrait certain que le projet ne voie pas le jour. Pierre-Loup VALENCE et Ghjulia-Maria DEFRANCHI précisent que même si ce PLU est une première étape, des efforts resteront à fournir. Si l'on mise sur un rééquilibrage vers l'intérieur, il faut réfléchir à ce que cela va signifier pour le littoral, en sachant que la situation de l'Ile-Rousse et de Calvi peut être entendue de manière particulière puisqu'il s'agit des pôles supérieurs de Balagne, locomotives du territoire. Si l'on conserve un taux de croissance annuel de 1,2%, que cette tendance est reproduite dans les documents d'urbanisme, cela ne laissera pas de place au rééquilibrage vers l'intérieur, au contraire, d'où l'importance de décliner ces objectifs.

L'un des grands axes du SCoT, rappelé lors de chaque échange, est la volonté de recentrer le développement vers l'intérieur pour rééquilibrer tout ce qui fait défaut sur ces territoires. Il convient de définir la façon dont l'urbanisation va être freinée sur le littoral et les plaines. Plusieurs critères sont envisageables pour nourrir cette réflexion : la distance géographique par rapport à la mer, le temps d'accès aux pôles principaux et pôles relais, la consommation par l'espace bâti ces dernières années. Ces éléments nous permettent de faire des premières propositions de ventilation sur la Balagne.

Jean-Marie SEITE préconise de croiser ces éléments avec un critère relatif à la ressource en eau. Pierre POLI ajoute qu'une interconnexion entre les deux pôles de Calvi et de l'Ile-Rousse est souhaitable pour sécuriser la desserte en eau potable de ce territoire, ainsi qu'une territorialisation de la ressource en eau pour ceux qui sont un peu plus excentrés.

Attilius CECCALDI préconise de prendre en compte les axes routiers, avant le littoral. Le développement se fait aujourd'hui autour des axes routiers, en l'absence desquels le bord de mer ne se développe pas (exemple de Galéria). Entre Calvi et l'Ile-Rousse, il n'y a presque plus de discontinuité d'habitat autour de l'axe routier qui les relie. Il indique que certaines communes de l'intérieur veulent garder leur structure villageoise, et n'ont pas forcément la volonté de se développer davantage. Il recommande de raisonner en logique de vallées plutôt que de villages, cette approche semble plus pertinente et adaptée au territoire. Si un village accueille une nouvelle population, il doit pouvoir leur offrir les équipements nécessaires, ce qui peut également porter atteinte à la silhouette villageoise.

François ROSSI, indique, à l'inverse, que certaines communes ont besoin de s'élargir (cas d'Algajola), il faut trouver un juste milieu, un compromis qui convienne à tous, chaque village a ses spécificités qu'il faut prendre en compte.

Attilius CECCALDI alerte sur le fait que si l'on réduit la disponibilité foncière, les prix continueront d'augmenter au détriment des résidences principales. Stella ACQUAVIVA souligne que réduire permet de préserver du foncier. Il faut une vraie réflexion sur les moyens d'installer une population résidente à l'année. Ghjulia-Maria DEFRANCHI indique que le SCoT peut prévoir une réduction des initiatives privées et la mise en place d'une politique foncière (opérations publiques d'aménagement, primo-accession, ...). Il faudra définir des outils et des politiques à mettre en œuvre pour faire vivre le SCoT une fois qu'il sera élaboré.

Pierre POLI confirme que d'après les échanges avec les différents maires du territoire, la prise de conscience par rapport à la consommation de l'espace et sa réduction nécessaire est présente et devrait se traduire dans le SCoT.

Jean-Marie SEITE ajoute que toutes les communes ne doivent pas être concernées par ce freinage sur la façade littorale, certaines n'étant pas concernées par la sur-urbanisation. Ghjulia-Maria DEFRANCHI souligne qu'il convient de déterminer précisément comment ventiler l'espace qui sera récupéré au titre du freinage entre les territoires littoraux contraints ou intérieurs. Il est possible de considérer que plusieurs intérieurs se dégagent et de spécifier des aires différentes, auquel cas une gradation dans la ventilation pour les zones plus contraintes serait envisagée ou bien de définir deux secteurs : à freiner / à rééquilibrer.

## **DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

Si l'on conserve le scénario démographique retenu en mai 2022 (1,2%/an), cela représente 6 250 nouveaux habitants d'ici 2040. C'est un chiffre ambitieux qui peut poser des enjeux par rapport à la ressource en eau notamment et la volonté pour certaines communes de ne pas voir leur population croître « trop ». Sur les vingt dernières années, le territoire a accueilli 4 730 nouveaux habitants. Le scénario retenu représente plus de 35% de plus en valeur absolue pour les vingt prochaines années. C'est une certaine prise de risque au regard de la capacité d'accueil du territoire, qui doit être capable d'assumer ce chiffre, de le justifier. Comme abordé en conférence des maires, les élus sont favorables à la révision de ce chiffre à la baisse.

Si l'on envisage un taux de croissance démographique de 1,1%/an, cela représente 5 700 nouveaux habitants d'ici 2040, un chiffre encore supérieur de 24% à l'évolution démographique que l'on a connu les vingt dernières années (1 000 habitants de plus). Il serait souhaitable de se positionner encore en dessous. 1%/an reviendrait encore à accueillir 5400 habitants de plus. Cela resterait un scénario ambitieux, qu'il faudra défendre de manière particulièrement justifiée. Un chiffre raisonnable et réaliste permettra de sécuriser la question de la ressource en eau, tout en sachant que tous les 6 ans, les orientations du projet seront redébatues, et que cet objectif pourrait évoluer en fonction de l'installation de nouveaux équipements structurants (exemple : barrage, retenue, ...). Il est possible de le préciser dans le document.

Attilius CECCALDI souligne que la problématique relative à la consommation de l'eau n'est pas liée à la population résidente du territoire. Il faudrait avant tout revoir à la baisse les constructions touristiques, les infrastructures ne sont pas adaptées à recevoir autant de monde, ce qui provoque un inconfort pas rapport à leur utilisation (exemple de l'axe routier de Calvi à l'Ile-Rousse).

Jean-Marie SEITE indique que l'augmentation de la population est réelle à Galéria (rajeunissement de la population, augmentation de la fréquentation de l'école, malgré un décroissement des résidences secondaires). Mettre un chiffre aussi global à l'échelle de la Balagne est risqué si nous ne sommes pas capables de le décliner plus précisément, il doit être flexible et adapté au territoire. Il est important de conserver de la souplesse sur la répartition de ce taux. Une hypothèse de 1,8% avait été proposée dans la carte communale du village, les services de l'État n'avaient pas la même analyse, et les derniers chiffres INSEE indiquent un taux supérieur à 2%. Les taux sont visiblement variables d'une commune à l'autre et d'une estimation à l'autre. Un taux de croissance démographique de 1% n'est pas adapté à Galéria. Ghjulia-Maria DEFRANCHI propose de chiffrer la croissance démographique en valeur absolue, ce qui serait moins abstrait.

Pierre-Loup VALENCE rappelle que la Balagne est habitée par 23 000 personnes permanentes pour 26 000 logements, dont 40% de résidences principales et 57% en résidences secondaires. Il y a peu de logements vacants, ce qui confirme une certaine tension sur le marché immobilier. Actuellement, le besoin en stock en logements est de 300 unités sur le territoire. Parallèlement, on constate un phénomène de desserrement des ménages, qui représenterait un besoin de 600 à 1 250 logements supplémentaires en 2040, à population constante. Si l'on retient une augmentation de seulement 4 000 habitants, le besoin de nouveaux logements serait aux alentours de 2 500, jusqu'à 3 300 logements permanents (du fait du desserrement des ménages, à population constante en Balagne, il faudrait déjà en 650 et 1250 logements supplémentaires pour faire face à la décohabitation). Il ne s'agira pas nécessairement exclusivement de créations nouvelles et pourra provenir pour partie du parc existant. Pour cela, deux leviers sont envisageables : la réhabilitation de logements existants, (précaires) et la mutation d'une partie du parc de résidences secondaires en résidences principales. C'est un phénomène à l'œuvre sur certains territoires du continent. Cette tendance inversée permettra d'aboutir au besoin réel nécessaire pour les créations nouvelles. Il faut aussi se donner un objectif de réduction drastique de construction de résidences secondaires en mobilisant tous les outils disponibles, et en passant y compris par davantage de maîtrise publique.

Jean-Marie SEITE souligne que le stock de logements vacants est nécessaire pour avoir une marge de manœuvre et pouvoir faire fonctionner le marché de la réhabilitation de logements.

Jean-Louis DELPOUX indique que le PLU de Calvi prévoit actuellement une répartition de 50% de résidences principales et 50% de résidences secondaires (la configuration actuelle étant de 40% en résidences principales et 60% en résidences secondaires). Des clauses sont inscrites dans le PLU par rapport à la typologie des logements pour favoriser les résidences principales. Tout immeuble construit doit compter 20% de T2 et 40% de T3.

Pierre POLI souligne la difficulté de contrôler le marché immobilier. Une maîtrise publique totale est impossible mais les communes doivent se saisir de tous les outils disponibles pour permettre aux résidents permanents de se loger sur leur territoire..

## **CADRE DE VIE, PAYSAGE, ECONOMIE, AGRICULTURE, TOURISME, ENERGIE, INFRASTRUCTURES**

Les échanges ont été moins nombreux sur les aspects qualitatifs du projet de PAS, précisés mais inchangés par rapport à la trame présentée en conférence des maires de décembre 2022.