



## PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 17 JUILLET 2025

Date de la convocation : vendredi 11 juillet 2025

Nombre de membres composant l'assemblée :	23
Nombre de membres en exercice :	23
Nombre de membres présents :	17
Nombre de votants :	21
Quorum :	12

**Secrétaire de séance : Olivier SARROLA**

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 17 juillet à 18h00, le conseil municipal de la commune de Sarrola Carcopino, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en salle du conseil municipal sous la présidence de monsieur Alexandre SARROLA.

### ETAIENT PRESENTS

ALEXANDRE SARROLA, HYACINTHE BALDINI, JEANNE BASTIANAGGI, OLIVIER SARROLA, MARIE LAURENCE SOTTY, JEAN PAUL LECCIA, NOELLE CERATI, MARIE FRANÇOISE FAGGIANELLI, DOMINIQUE BONAVITA, MARYSE LAFFITTE, JEAN FRANÇOIS CATELLAGGI, GERARD FIGARI, PAULE ARRIGHI, FRANÇOIS CELI, MARIE CHARLES PIERI, JEAN JOSEPH BATTISTELLI, GERARD PIERI.

### AVAIENT RESPECTIVEMENT DONNE POUVOIR DE VOTER EN LEUR NOM

DOMINIQUE SANTONI A OLIVIER SARROLA  
SOPHIE FILIPPINI A GERARD FIGARI  
ANNE NOCERA A HYACINTHE BALDINI  
LAURENT CARCOPINO A ALEXANDRE SARROLA

### ETAIENT ABSENTS

ANTOINE OTTAVI, DOMINIQUE RUGGERI

**Le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer.**

## Ordre du jour

1. Attribution du lot 2 « Maçonneries en bétons armés » pour l'aménagement de Piazza Maio
2. Attribution des lots 1 « gros œuvre » et 2 « menuiseries extérieures » pour la rénovation des toitures du bâtiment « A Torra »
3. Modification du plan de financement du programme « Gaumard »
4. Proposition de plan de financement pour la sonorisation de l'église
5. Proposition de plan de financement pour l'aménagement du stade
6. Modification du tableau des effectifs
7. Arrêt du projet de plan local d'urbanisme

## Délibérations adoptées



### Délibération n°17-2025

#### Attribution du lot 2 « Maçonneries en bétons armés » pour l'aménagement de Piazza Maio

Monsieur le maire rappelle aux membres du conseil l'historique de la procédure du marché.

Il indique le montant des nouvelles offres à la suite de la phase de négociation conduite par les services communaux.

Jean-Joseph Battistelli regrette que la commission d'appel d'offres n'ait pas été réunie pour analyser ce point de l'ordre du jour.

Monsieur le maire précise que la commission d'appel d'offres n'est pas compétente en dessous des seuils formalisés.

Jean-Joseph Battistelli considère qu'il est dommage de ne pas choisir des petites entreprises qui ne sont pas en mesure de monter des dossiers techniques pour répondre aux marchés.

Gérard Pieri pense qu'il vaut mieux prendre l'entreprise la moins chère et une entreprise que l'on connaît qui travaille bien.

#### Délibération adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

---



### Délibération n°18-2025

#### Attribution des lots 1 « gros œuvre » et 2 « menuiseries extérieures » pour la rénovation des toitures du bâtiment « A Torra »

**Monsieur le maire** fait un bref historique de la procédure de ce programme qui a rencontré de grandes difficultés par le passé.

**Gérard Pieri** demande si c'est la maîtrise d'œuvre qui a fait mettre une dalle au milieu des fenêtres, les travaux de rénovation du toit n'ont toujours pas commencé.

**Marie-Charles Pieri** souhaite savoir si le maître d'œuvre a vraiment la qualification d'architecte.

**Monsieur le maire** répond que le maître d'œuvre est à même de répondre à la commande passée.

**Jean-Joseph Battistelli** précise qu'il s'est renseigné et qu'il n'est pas inscrit à l'ordre des architectes mais qu'il peut répondre en tant que bureau d'étude.

**Gérard Pieri** souhaite savoir pourquoi l'assurance n'a pas pris en charge la réparation de la toiture.

**François Celi** demande si c'est en fonction du montant qu'il faut obligatoirement choisir un cabinet de MOE.

**Monsieur le maire** répond que la procédure de remboursement est en cours et que la commune ne peut pas prendre la responsabilité de conduire ses travaux sans l'assistance d'un maître d'œuvre.

A la suite de nombreuses demandes de précision de la part des membres du conseil municipal, monsieur le maire propose de reporter l'attribution des deux lots et de réunir les élus en présence du maître d'œuvre pour répondre aux questions.

#### Projet de délibération non soumis au vote

---



### **Délibération n°19-2025**

#### **Modification du plan de financement du programme « Gaumard »**

**Monsieur le maire** dresse un bref historique du programme de réhabilitation du bâtiment dit « Gaumard » qui a vocation à être mis à disposition de l'association Scola Corsa.

**Jean-Joseph Battistelli** considère que c'est un beau projet mais que dans le PLU l'école ne se situe pas sur ce terrain. Il indique que les finances de la CDC ne sont pas bonnes et s'interroge sur la capacité de la commune à obtenir le financement. Il rappelle que sur ce même terrain, il y avait un projet de médiathèque pour lequel la commune avait bénéficié d'une subvention.

Le coût de l'opération s'élève à 644 192 € HT.

L'Etat n'a pas retenu cette opération dans son programme de financement 2025.

La Collectivité de Corse a accordé une subvention de 373 435 € correspondant au taux plafond de 60% du règlement des aides relatives à la dotation école. La commune ne pouvant financer 40% du coût de l'opération sur ses fonds propres, le maire propose de solliciter une majoration exceptionnelle de la subvention de la Collectivité de Corse à hauteur de 80%, soit un montant de subvention de 515 353 €.

#### **Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés**

---



### **Délibération n°20-2025**

#### **Proposition de plan de financement pour la sonorisation de l'église**

**Monsieur le maire** indique à l'assemblée qu'il convient de procéder à l'installation d'une sonorisation dans l'église paroissiale Saint-Pierre ès Liens.

Il propose de solliciter le concours financier de l'Etat et de la Collectivité de Corse à hauteur de 40% chacun pour la réalisation de cette opération estimée à 7 659.96 € HT.

#### **Délibération adoptée à la majorité des membres présents ou représentés**

---



### **Délibération n°21-2025**

#### **Proposition de plan de financement pour l'aménagement du stade**

**Monsieur le maire** indique à l'assemblée qu'il convient de sécuriser et moderniser les équipements du stade du village. Cette opération est estimée à 37 677 € HT.

Compte tenu de la charge représentée au regard de la situation financière actuelle de la commune, le maire propose de solliciter les concours financiers de l'Etat et de la Collectivité de Corse à hauteur de 40% chacun.

#### **Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés**

---



## Délibération n°22-2025

### Modification du tableau des effectifs

**Monsieur le maire** rappelle qu'il appartient à l'organe délibérant de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services dans le respect des dispositions de la loi portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

A la suite de la réussite de plusieurs agents à différents examens professionnels, il est proposé de modifier huit emplois des filières administrative et technique.

### Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés

---



Marie-Charles PIERI quitte la séance.



## Délibération n°23-2025

### Arrêt du projet de plan local d'urbanisme

Nombre de membres composant l'assemblée :	23
Nombre de membres en exercice :	23
Nombre de membres présents :	16
Nombre de votants :	20
Quorum :	12

**Monsieur le maire** rappelle que les membres du conseil municipal ont été destinataires vendredi 11 juillet de l'ensemble des pièces composant le dossier portant arrêt du projet de plan local d'urbanisme composé des pièces suivantes :

1. Le résumé non technique
2. Le rapport de présentation
3. Le projet d'aménagement et de développement durables
4. Les orientations d'aménagement et de programmation
5. Les plans de zonage
6. Le règlement de zones
7. Les annexes

Il indique que l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme ponctue la 3<sup>e</sup> des quatre phases devant conduire à l'approbation définitive du PLU prévue en 2026, après la délibération du 16 décembre 2022 qui a lancé la procédure et celle du 14 avril 2025 qui a pris acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables.

Une fois le PLU arrêté, le dossier sera soumis à l'avis des personnes publiques associées puis à enquête publique dans le cadre de la consultation de la population.

Viendra ensuite la 4<sup>e</sup> et dernière étape, prévue l'année prochaine, portant sur l'approbation définitive.

Il rappelle que les deux précédentes procédures d'élaboration du PLU initiées en 2004 puis en 2011, n'ont pas abouti et que les règles d'urbanisme sont toujours régies par la carte communale approuvée en 2004 révisée en 2008 dont une partie importante des règles n'est plus compatible avec le PADDUC comme avec la réglementation nationale.

Il considère que le plan local d'urbanisme, longtemps considéré par certains comme un serpent de mer, n'a jamais été aussi proche de la concrétisation.

Il est également conscient que malgré l'importance et la qualité du travail fourni par les parties prenantes et le travail de concertation approfondie qui a été mené, le projet sur lequel les élus vont être amenés à délibérer reste perfectible.

Mais ce projet offre à la commune les moyens de réguler son développement et la qualité du cadre de vie de tous les habitants actuels et à venir.

La carte communale en vigueur depuis 20 ans, malgré son indéniable utilité, ne répond plus depuis longtemps aux exigences de la commune, confrontée depuis 15 ans à un développement sans précédent. En même temps, ne pas adopter ce PLU avant le 24 août 2026 fait courir le risque d'un retour à l'application intégrale du règlement national d'urbanisme dont l'application serait encore plus délicate que la carte communale.

L'heure est donc venue de donner à la commune le cadre de régulation exigeant qu'impose sa situation stratégique au sein d'une région urbaine très attractive.

Ce cadre construit pour les 10 prochaines années reste souple.

D'abord, le projet qui est soumis ce jour au vote n'est pas définitif.

L'étape de l'enquête publique, prévue après l'arrêt du PLU et avant l'approbation définitive, permettra à chacun d'exprimer ses remarques. Le commissaire enquêteur, autorité indépendante, sera tenu de répondre aux observations du public et son avis constituera une aide à la décision.

Ensuite, une fois l'enquête publique passée puis le projet de plan local d'urbanisme approuvé par le conseil municipal, le document pourra évoluer de deux façons, rapidement, par une modification après une nouvelle enquête publique ou dans un délai un peu plus long dans les cas nécessitant une révision.

Bien sûr, la construction de ce projet a été difficile.

Car la réglementation actuelle, qui s'impose à toutes les communes, contraint encore plus que par le passé.

C'est le cas notamment du volet urbanisme de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui réduit de façon significative les possibilités d'urbanisation en ayant introduit le concept d'artificialisation et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050, contrainte qui s'ajoute à la loi montagne applicable également sur notre territoire.

C'est également le cas du PADDUC adopté par la Collectivité de Corse en 2015 et non encore révisé qui impose à notre commune des exigences élevées, notamment dans le domaine agricole avec 32% de la superficie de la commune classé en espaces stratégiques agricoles contre 12% en moyenne à l'échelle de l'île.

Le projet de plan local d'urbanisme soumis va plus loin puisqu'il prévoit de classer 1 509 ha sur les 2 705 ha de la commune, soit 55% des terrains, en zone agricole protégée (ZAP).

Bien sûr, il faut aussi composer avec les projets des autres parties publiques prenantes, en premier lieu, ceux de la Collectivité de Corse et de la CAPA, au regard des nombreux programmes d'investissements, en termes d'infrastructures routières et ferroviaires comme en matière de développement économique.

A cet égard, le projet de plan local d'urbanisme présenté confirme la destination des terrains acquis de longue date par la CAPA pour créer une zone d'activité à Mezzana.

Dans le cadre de cette zone d'activité, le projet ne ferme pas la porte au second centre de tri nécessaire pour notre île. Si ce projet d'intérêt régional devait se confirmer, il appartiendra au Syvadec, le moment venu, de convaincre le public du bien-fondé dans le cadre de la concertation ad hoc qu'il devra mener.

D'une manière générale, le projet de plan local d'urbanisme, que vous avez pu appréhender également dans sa version résumée d'une trentaine de pages, se veut fidèle aux trois piliers du rayonnement de notre commune exprimé dans notre programme politique de 2020 :

« La maîtrise de l'urbanisation, le renforcement de l'attrait du village et de ses hameaux, la dynamisation des activités agricoles et leurs productivités.

- La plaine avec ses trois pôles Caldaniccia, Effrico, Mezzana qui concentrent les diverses activités économiques, sociales, éducatives, culturelles, sportives et administratives.

- L'espace entre la plaine et le village, de Mandriolu à Pantanu, gardera sa vocation de poumon vert mêlant agriculture productive et habitat maîtrisé, respectueux de ce cadre de vie et de notre identité
- Le village répondra aux besoins de sa population tout en conservant son caractère authentique afin de permettre un attrait constructif. »

**Monsieur Gérard Pieri** s'étonne d'avoir appris dans la presse l'accord de la commune pour un centre de tri et de valorisation de déchets alors que le sujet n'a pas été débattu en conseil municipal. Il fait remarquer que le projet s'inscrit dans un pôle d'excellence mais qu'aucune autre commune ne le souhaite sur son territoire. Il reproche au maire une prise de position à la CAPA favorable au centre de tri. Il considère que l'on est tous d'accord pour un projet sur la Corse mais précise être contre ce projet sur la commune.

**Monsieur le maire** indique n'avoir jamais caché qu'il était favorable à une solution pour la Corse sur le territoire ajaccien. Il rappelle qu'il a demandé des précisions à la Capa et que le conseil municipal sera amené à exprimer son avis le moment venu.

*Monsieur le maire passe ensuite la parole à Romain Pitois, de l'agence Platinum, pour une présentation technique du projet avant le débat.*

**Monsieur Romain Pitois** propose de répondre aux questions des élus. Il indique qu'il présentera le projet à la population au cours de la prochaine réunion publique.

Il rappelle que la carte communale n'est plus conforme à la réglementation nationale et n'est pas compatible avec le PADDuC depuis 2018. Surtout, la loi résilience de 2021 met un coup d'arrêt si le plan local d'urbanisme n'est pas approuvé d'ici le 26 août 2026. Les permis de construire ne seraient plus délivrés sur des espaces non artificialisés, les permis de construire ne pourraient être délivrés que sur les terrains déjà artificialisés.

Le plan local d'urbanisme ne conviendra pas à tout le monde mais il sera une base évolutive qui permettra d'ouvrir un avenir.

Le travail a évolué au cours de la dernière année à l'issue de la concertation et notamment du retour du questionnaire adressé aux habitants qui a permis de faire remonter des suggestions intéressantes.

Le travail a évolué avec les services de la CAPA (eau potable, assainissement non collectif), avec la création de la zone agricole protégée comme compensation aux zones ouvertes à l'urbanisation (loi Grenelle) ainsi qu'avec la Collectivité de Corse.

Il a également été construit avec la contrainte de la loi climat et résilience rappelée par les services de l'Etat avec notamment 25 ha maximum d'artificialisation des sols.

La réglementation permet de déduire de ce gisement brut quatre types de surfaces : la préservation d'espaces verts et les trames vertes, les espaces verts définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui deviennent de fait inconstructibles, les terrains traversés par des zones inondables qui ne sont également pas comptables et les projets d'aménagement qui dépassent l'envergure communale.

La porte d'entrée entre Mezzana et Mezzavia mobilise une bonne partie du gisement foncier.

Les services de l'Etat ont indiqué lors de la réunion du mois d'avril 2025 que le projet était trop consommateur de foncier non artificialisé.

Il précise que si le sénateur Parigi a obtenu une trajectoire plus souple pour les 10 ans à venir, l'Etat et la Collectivité de Corse ont précisé qu'il ne fallait pas trop s'en écarter.

Au final, le gisement foncier net s'élève à 29,4 ha contre 25 ha autorisé.

Il a été demandé par les services de l'Etat de cadencer l'urbanisation en fixant des priorités dans le temps. Quatre catégories de zonages ont été identifiées U (terrains urbanisés), AU (terrains à urbaniser), 2AU (terrains à urbaniser à moyen terme) et terrains déclassés.

Il précise que les terrains classés en 2AU sont révisables à compter de 2031 en l'absence de réseaux (cf. au village, l'eau potable et l'assainissement...) ou parce qu'éloignées des constructions.

**Monsieur Jean-Joseph Battistelli** soulève plusieurs remarques et erreurs.

Il note une évolution démographique entre 2011 et 2021 de plus 1 200 habitants et de plus 1 500 habitants entre 2021 et 2031.

Concernant les erreurs il relève des parcelles classées en espaces stratégiques agricoles urbanisés comme à Ribarotti, le projet d'un centre de santé entre deux activités peu valorisantes et au rond-point d'Afa une parcelle qui n'existe plus.

Sur le centre de tri, il préfère croire en la position des scientifiques plus qu'en celle des politiques.

**Monsieur Romain Pitois** indique en premier lieu que le projet présenté aujourd'hui n'est pas celui qui sera strictement soumis à l'approbation définitive. Il doit cependant être au plus près de ce qui est attendu. A la suite de l'enquête publique, le projet pourra être modifié a minima.

Il répond ensuite que les perspectives démographiques ont été débattues au PADD. La probabilité d'atteindre ce chiffre est peu élevée. Ces opérations devraient être réalisées à moyen long terme. Il en est ainsi des zones AUW, orientations d'aménagement et de programmation thématiques d'entrées de ville qui reposent sur des terrains en terre-plein ou en zone d'activité dites du 20<sup>e</sup> siècle (années 80 et suivantes).

Concernant le classement de certains terrains en espaces agricoles, il pourrait s'agir d'erreurs matérielles. Elles seront retirées si nécessaire et pourraient permettre d'éventuelles extensions.

Il précise que la commune va travailler sur certaines zones urbaines existantes qui semblent vieillissantes ou non fonctionnelles. C'est un des objectifs du PLU de demain. Cette transformation pourra prendre jusqu'à plusieurs décennies. C'est l'exemple des entrepôts à Caldaniccia qui ont été transformés en locaux mixtes.

Le projet d'un centre de santé a été inscrit suite à l'expression d'un besoin exprimé par des professionnels de la santé. L'établissement « environnement services » est inscrit en poumon vert indicé zone Ny (cimetière urbain) destiné à un usage collectif. Le propriétaire peut continuer son activité mais il ne pourra pas obtenir d'autorisation d'urbanisme à l'avenir car son projet ira à l'encontre du règlement du plan local d'urbanisme.

Le centre de tri et de valorisation est inscrit en AUE dans l'orientation d'aménagement et de programmation de Rezza qui prévoit un chapitre précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Concernant le hangar situé au rond-point d'Afa, il est rappelé que le plan local d'urbanisme peut classer des parcelles selon une autre destination (indicié UB et 2AU) que celle prévue par un propriétaire ou un porteur de projet.

En conclusion, monsieur le maire retient trois étapes : l'arrêt du projet ce jour, l'enquête publique à intervenir d'ici la fin de l'année 2025 puis l'approbation du plan local d'urbanisme prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2026. Il rappelle qu'une réunion publique est prévue jeudi 24 juillet 2025 et que le public pourra exprimer des observations lors de l'enquête publique.

**Délibération adoptée à la majorité des membres présents ou représentés**

---