

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

# COMMUNE D'OLMETO



## AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête publique préalable à l'approbation du  
Plan Local d'Urbanisme conformément à la  
délibération du Conseil Municipal n° 40/2023 en  
date du 25 septembre 2023 arrêtant le projet de  
Plan Local d'Urbanisme .**

**Commissaires-enquêteurs :**

M.ROPERS Gilles et Mme Carole BOUCHER Suppléante .

**Durée de l'enquête :** ouverte du 25 mars au 29 avril 2024 inclus.

**Siège de l'enquête :** Mairie d'Olmeto

15/06/2024

Vu l'ordonnance n° E23000035/20 en date du 27/11/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA désignant M. Gilles ROPERS en qualité de commissaire enquêteur, et Mme Carole BOUCHER en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante ;

Conformément à l'Arrêté municipal du 24-010 du 05 mars 2024 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

Il a été procédé à une enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Olmeto.

L'enquête s'est tenue du lundi 25 mars 2024 à 9 h00 au lundi 29 avril 2024 à 16h30 .

Pendant 34 jours consécutifs en Mairie d'OLMETO siège de l'enquête 5 Cours Antoine BALISONI 20113 OLMETO, durant les jours et heures d'ouverture de la mairie.

Il était prévu les permanences suivantes :

- Lundi 25/03/2024 de 9H00 à 16H30 (ouverture de l'enquête)
- Vendredi 05/04/2024 de 9H00 à 16H30
- Vendredi 19/04/2024 de 9H00 à 16H30
- Lundi 29/04/2024 de 9H00 à 16H30 (clôture de l'enquête)

J'ai donc pu, en fonction du dossier mis à l'enquête publique, des avis des PPA, des observations reçues et des réponses apportées par la commune appréhender cette enquête , et me faire une opinion personnelle et suffisante pour établir mon avis et mes conclusions motivées.

Sur la forme le dossier mis à l'enquête publique représentait un volume de pièces et de documents assez conséquent ; mais il était assez complet , bien documenté , cohérent et assez facilement accessible pour le public .

La commune a procédé aux affichages réglementaires et a apposé des affiches dans sept emplacements ( y compris la mairie) du territoire communal et un certificat d'affichage a été établi .

Les photos des affiches déployées dans la commune pour l'enquête sont reprises dans les annexes jointes au rapport .

L'organisation en mairie était très satisfaisante avec :

- Mise à disposition d'une vaste salle disposant de tables permettant de déployer les plans ,

- Mise à disposition d'un ordinateur connecté à écran géant sur lequel il était possible de visualiser aussi bien le projet de PLU, les plans cadastraux, les vues satellite Google avec la faculté de pouvoir agrandir les images à volonté et de voir les moindres détails ,
- La disponibilité des agents du service de l'urbanisme et du cadastre pour vérifier certains points ,
- Un système de sas d'attente simple et efficace ainsi que la possibilité d'appeler le secrétaire général très au fait du projet dont le bureau était à proximité ,
- La possibilité d'avoir un accueil supplémentaire pour les PMR ,

L'ensemble a rendu la réception du public très fluide et les possibilités de l'informer particulièrement commodes.

### **Conclusions sur le déroulement de l'enquête :**

Le dossier s'illustre par sa complétude et un riche travail iconographique (tableau, carte, schémas, ....).

Il est à souligner que les différentes illustrations donnent un caractère plutôt accessible au dossier, ce qui est appréciable.

Néanmoins plusieurs administrés lors des permanences étaient assez dépassés par le contenu malgré tout technique du dossier , et ils ont je pense apprécié l'assistance du commissaire enquêteur pour les aider à s'y retrouver.

On peut regretter l'absence d'un volet pédagogique explicitant le rôle et la marge de manœuvre décisionnelle des élus au regard du respect de la législation et le rôle de l'Etat dans sa mission de contrôle de légalité.

Dans le cadre de l'amélioration pouvant être apportée au dossier et au projet, il serait souhaitable d'avoir un point plus approfondi concernant les indicateurs de suivi de l'application du PLU.

En effet, une fois le PLU approuvé, ce document doit vivre pour répondre au mieux aux attentes du territoire, les indicateurs de suivi méritent d'être complétés pour que la collectivité dispose d'un véritable tableau de bord de suivi.

Par ailleurs , j'ai pu constater que dans un premier temps la commune n'a pas hésité à revoir sa copie pour présenter un projet qui tienne compte assez fortement des précédentes observations des PPA qui pour la plupart l'ont souligné par la suite.

Puis durant cette enquête et suite au procès-verbal de synthèse , la commune a pris de nouveau des engagements pour répondre à la majeure partie des nouvelles observations des PPA .

Concernant les observations du public , la commune a répondu favorablement à certaines demandes de modifications à la marge qui de mon côté me semblait assez légitimes ; et défavorablement à certaines demandes qui me semblaient aussi impossibles ou très difficile à justifier réglementairement .

L'enquête publique s'est passée dans de bonnes conditions , et le projet n'a pas donné lieu que ce soit durant les permanences et dans les contributions à un rejet du public qui s'est assez fortement manifesté au moins en consultant le projet ,

Les observations des personnes publiques associées ont globalement été prisent en compte dans le nouveau projet et par de nouveaux engagements notés dans le procès-verbal de synthèse ,

### **Sur ma perception du projet**

Sur le fond, je pense avoir perçu la problématique d'une commune partagée en plusieurs hameaux relativement éloignés avec des façons de vivre et des possibilités de développement assez différentes .

Le village avec la mairie , l'église et le cœur historique de la commune ; quelques commerces ( restaurants , bars , épicerie ) qui fonctionnent plus ou moins toute l'année .

Les quartiers intermédiaires de la Raghja, Cannes et Cippiniello qui représentent un peu la « banlieue » de la commune de Propriano qui concentre l'activité humaine et économique de la microrégion .

Abbartello , à mon avis la partie la plus récente de la commune qui concentre l'activité touristique avec les résidences , les campings , les restaurants qui fonctionnent en période estivale ; avec quand même une population qui s'est installée à l'année dans des villas qui étaient initialement des résidences secondaires ...et qui profite souvent de sa retraite dans un environnement très agréable assez proche malgré tout de la commune de Propriano qui fournit les services et commodités nécessaires .

Le secteur des Thermes de Baracci ; un peu plus décalé par rapport au village et au pôle économique de la commune de Propriano , ce secteur fait partie d'un projet de développement touristique basé sur l'exploitation des thermes existants .

A l'analyse des données de l'INSEE , on constate que le vieillissement de la population de la commune semble bien avéré et que l'élaboration du PLU soit profitable pour revitaliser le village et peut être créer des passerelles entre des secteurs relativement éloignés géographiquement et historiquement , qui pour l'instant ne semblent pas vraiment partager un développement commun .

La proximité de la commune de Propriano offre au village , la possibilité de profiter de l'attractivité du littoral , tout en conservant son identité et en limitant la pression immobilière et spéculative de la partie littorale.

Le secteur d'Abbartello qui semble attirer maintenant des jeunes retraités en plus d'assurer l'activité économique touristique avec les résidences de vacances , les hôtels et campings ; peut assurer la bonne santé économique de la commune .

Le secteur de Baracci avec ses thermes semble prometteur pour créer un second pôle touristique qui pourrait se développer .

Pour moi le point difficile pour la commune , reste ce que subit le village depuis des décennies en tant qu'axe routier incontournable Ajaccio/Extrême sud avec des norias de voitures et de poids lourds qui le traversent sur une voie unique gérée par un jeu de feux rouges bien connus dans la région et que certains médias n'ont pas hésités à baptiser « le plus célèbre feu tricolore de Corse » voire de France.

Cette « saignée perpétuelle » dans le cœur du village surtout en période estivale crée une atmosphère que je considère particulièrement difficile pour la vie quotidienne des habitants et qui pénalise aussi la commune dans ses possibilités de développement .

L'idée d'une déviation existe depuis très longtemps ( 1950 ) , les études seraient en cours , le sujet revient régulièrement dans la presse ; mais pour l'instant la commune ne semble pas avoir de visibilité sur un projet que certains médias qualifient de "serpent de mer" ; et dont le financement et la réalisation dépendent de l'état et de la collectivité territoriale .

Je pense qu'il devient vraiment urgent que le projet de déviation voit le jour et libère le village de cette situation assez insupportable pour les habitants .

Au vu de la réponse de la chambre d'agriculture en tant que PPA ; il apparait que les choix et engagements pris dans ce projet correspondent bien aux ambitions de la profession ; et que la qualité et la quantité du foncier dédié aux ESA et aux ERPAT soit cohérentes par rapport aux engagements du PADDUC .

J'ai noté aussi la sagesse de l'hypothèse retenue jusqu'à 2030 , de 15 habitants par an , soit 1.2% comme l'évolution de la démographie ; avec à terme 101 logements et 211 habitants supplémentaires .

L'ambition de développement me semble cohérente , légitime , raisonnable et propre à favoriser la revitalisation de la commune et du village ,

### **Bilan points forts points faibles du projet**

#### **Points forts**

Le PADD est pertinent et permet d'inscrire la commune dans une dynamique cohérente de développement mais aussi de sobriété foncière et de répondre aux mieux au contexte législatif actuel en tenant compte :

- Du maintien du caractère agricole du territoire ,
- De la préservation des continuités écologiques et du cadre naturel ,
- De la mise en valeur des paysages forts et contrastés ,
- D'un développement urbain et économique mesuré du territoire ,

Le volet portant sur les orientations d'aménagement et programmation est très intéressant et bien conçu.

Ces OAP sectorielles viennent véritablement muscler le projet communal en le dotant d'une dimension opérationnelle avec notamment un volet judicieux ouvrant des possibilités d'un développement touristique mesuré à dimension humaine et innovant ( thermes , maison des saisonniers ).

#### **Points faibles**

Si certains points « faibles » peuvent être mentionnés, il s'agit avant tout de pistes ou de suggestions d'améliorations ultérieures.

A ce titre, il est dommage que les différentes orientations d'aménagement et de programmation ne comprennent pas une réflexion en matière de fiscalité de l'urbanisme, afin de mieux mesurer les incidences pour la collectivité en termes de coûts pour les équipements financés par la commune .

Un autre point porte sur la faible prise en compte dans le dossier des évolutions climatiques et des parades à prendre en compte pour garantir et maintenir des conditions de vie acceptable et limiter la production de carbone dans la commune.

Comme par exemple envisager des îlots de fraîcheur et contribuer à atténuer les effets non désirables du changement climatique .

### **Conclusions et avis pour l'élaboration du PLU.**

Vu le dossier d'enquête publique, les avis des personnes publiques associées ,

Vu le bilan points forts/points faibles du dossier ,

Vu le déroulement de l'enquête publique, qui s'est déroulée dans des conditions pleinement satisfaisantes ,

Vu les observations émises pendant l'enquête et reprises dans le procès-verbal de synthèse ,

Vu les réponses apportées par la collectivité aux observations des personnes publiques associées et à celles du public ,

Le commissaire enquêteur, en toute indépendance, émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU .

Cet avis est assorti de deux recommandations :

Recommandation 1 : intégrer strictement dans le cadre du dossier d'approbation toutes les réponses et engagements de la collectivité aux observations des personnes publiques associées ,

Recommandation 2 : le commissaire prend note des différents avis défavorables et favorables de la collectivité sur plusieurs observations du public et demande la stricte prise en compte dans le dossier d'approbation de tous les avis favorables.

A Ajaccio le 15 juin 2024

Le commissaire enquêteur  
Gilles ROPERS