

Arrêté du maire de Nonza (Haute Corse)
n° 010/2024 du 06 septembre 2024
Enquête publique relative à l'élaboration
du plan local d'urbanisme
de la commune de Nonza

CONCLUSIONS

L'enquête publique a pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nonza. Elle s'est déroulée conjointement à celle relative au projet de révision du zonage assainissement.

La commune de Nonza est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU)

Le projet soumis à la présente enquête est issu d'un processus d'élaboration depuis octobre 2015.

Un premier projet a été soumis aux personnes publiques associées, mais, au vu des difficultés juridiques signalées par les PPA, il a été retiré pour être retravaillé. Le débat en conseil municipal et la décision sur les orientations du PADD du nouveau projet sont datés du 25 mars 2023.

Sur la base de ce PADD la commune de Nonza, par délibération du 28 octobre 2023, a arrêté un projet de PLU qu'elle a soumis, pour avis, aux personnes publiques associées à l'élaboration du document.

Ce projet est soumis à l'enquête publique prescrite par la maire de Nonza par arrêté du 6 septembre 2024.

I Rappel concernant l'organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 2 octobre 2024 (9h00) au samedi 2 novembre 2024 (12h00).

Toutes les formes requises pour l'annonce et l'organisation de l'enquête ont été respectées :

- Affichage en mairie,
- Annonces dans la presse,
- Dossier complet en mairie et dématérialisé,
- Convocation et exposé au maire des observations du public avec signature d'un procès-verbal de synthèse, commentaires de la commune en retour ;
- Présence du commissaire enquêteur en mairie lors des quatre permanences prévues
- Les registres d'enquête publique (« papier » et « électronique ») ont été ouverts et fermés aux dates requises.

La participation du public est avérée. Compte tenu de la population résidente, elle est plutôt significative en mairie (une vingtaine de personnes sont venues lors des permanences) et très nette avec l'outil internet (995 visiteurs uniques et 1037 téléchargements (dont 70 concernant le zonage assainissement)).

J'ai réalisé des visites des lieux.

J'ai rencontré à plusieurs reprises des élus de la commune avec lesquels j'ai évoqué le projet de PLU et son insertion dans les projets d'aménagement de la commune et plus largement de la micro région du Cap Corse. J'ai également obtenu de l'information auprès du bureau d'études accompagnant la commune.

Durant l'enquête publique, j'ai obtenu de la part de la mairie et les documents et toutes les informations complémentaires que j'estimais utiles à ma mission.

II. Avis motivé

Au total, mon avis repose sur le bilan général tiré de l'analyse des différents éléments du dossier, des informations recueillies durant l'enquête et des observations du public. Il tient compte des éléments tirés des réponses et commentaires que la commune formule sur les avis des PPA et les observations du public. L'avis est exprimé en tenant compte des qualités et des défauts du projet.

Le dossier présenté au public contenait des imperfections, notamment:

- Outre des coquilles d'écriture signalées en marge du rapport d'enquête publique, les pièces du rapport de présentation contiennent quelques imprécisions et des développements ou des choix proposés qui mériteraient d'être plus argumentés. Le rapport d'enquête publique, aux pages 88 et ss fait état des imperfections du dossier (des insuffisances également soulignées par l'État).
- À titre d'exemples, peuvent être soulignées ici, des développements qui mêlent « diagnostic territorial » et « projet » ce qui peut générer des confusions pour le public. C'est notamment le cas pour les analyses démographiques (RP. pp. 41 et ss). Quelques cartographies sont erronées (p.74), mal placées (p.84), insuffisamment lisibles (p.217) ou manquantes (p.243). On évoque un schéma de l'éolien sans préciser les références (p.197) et les informations sur la prise en compte des dispositions du schéma régional climat air énergie sont manquantes. Quelques développements sont erronés (ex. p.226 développement de la zone urbaine représentant 30 675 m² alors que l'extension projetée est de 5776 m²).
- L'analyse quantitative de la ressource en eau (sources et forage) aurait mérité davantage de descriptions.
- Compte tenu de la sensibilité du sujet, on aurait pu disposer d'informations plus récentes concernant les énergies (programmation pluriannuelle 2024-2028 (p.195). Il manque également une analyse circonstanciée au territoire pour le photovoltaïque qui semble être valorisé dans le rapport de présentation.
- Les tableaux des surfaces par zone du PLU sont incomplets (p.210) et mériteraient d'être complétés par un tableau comparatif entre la situation actuelle et la situation future.
- Un développement sur l'absence d'incidence du projet sur le site classé qui paraît assertorique.

Les critiques ci-dessus concernent la forme, la présentation du projet au travers des différents documents soumis à l'appréciation du public. D'autres critiques peuvent concerner le projet même.

Le projet révèle également des imperfections, à savoir:

- Un projet qui prévoit une localisation des espaces stratégiques agricoles sur des parcelles qui peuvent ne pas répondre aux exigences du PADDUC. Cette situation soulevée par l'État dans son avis est de nature à générer une difficulté juridique. Toutefois la commune a d'ores et déjà signalé dans sa réponse qu'elle participerait à une réunion ad hoc avec les PPA intéressées afin de corriger le projet si nécessaire.
- On rappellera ici que le règlement du PLU contient des dispositions qui devront ou qui mériteraient d'être corrigées afin de renforcer sa valeur normative et d'éviter des contentieux. C'est le cas pour le règlement de la zone Nsp (cf réponse au point n°1 de l'avis des services de l'État). C'est également le cas pour l'intégration de dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols ou celles concernant les quotas de places de stationnements. Les précisions demandées par l'État sur les interdictions de dépôts de déchets dans les zones naturelles ou agricoles mériteraient d'être apportées. Il en va de même pour les dispositions relatives aux implantations des constructions (art. 1.2.1.3) qui n'ont pas fait l'objet d'une annonce de précision dans la réponse de la commune à la demande de l'État (cf point 18 de l'avis).

En revanche le projet de PLU repose sur des éléments positifs

- En tout premier lieu, la démarche de rédiger un PLU doit être valorisée. Les expériences passées, marquées par des échecs (PLU intercommunal de 2012 et première version du PLU en 2022), n'ont pas entamé la détermination de la commune de se doter de cet outil de prospective. Disposer d'un PLU c'est s'inscrire dans une vision contemporaine de l'aménagement du territoire (rationalisation de l'espace, consommation minimale des espaces naturels et adaptation aux stricts besoins mesurés, réversibilité des aménagements).
- Un projet qui repose sur des études sérieuses, et ce même s'il a été signalé plus haut la présence d'imprécisions ou de maladresses d'écriture. On retiendra particulièrement la présence d'un diagnostic qui décrit correctement les caractéristiques du territoire en termes de géographies

physique et humaine, les difficultés dont il faut tenir compte, les conditions et moyens pour les dépasser. On signalera également que, globalement, les éléments du PLU (OAP, règlement, zonage) sont construits en conformité avec le PADD. On rappellera ici que la commune s'est engagée à corriger les erreurs et imprécisions relevées par les PPA.

- Un projet basé sur un PADD qui prévoit de maintenir les grands équilibres entre développement des activités et de l'urbanisme et protection de l'environnement. En cela PADD répond au cadre formel imposé par l'article L 151-5 du code de l'Urbanisme.
- On notera ici que plus de 99% du territoire de Nonza est et restera en zones naturelles et agricoles. Sur les 804 ha de superficie totale, 5,5 ha sont consacrés à l'urbanisation. La commune entend également classer 11,97 ha en espaces stratégiques agricoles alors même que le PADDUC n'en exige que 9. Ce choix participe du volontarisme afin d'accueillir de nouvelles activités et des apports de population résidente.
- Il faut souligner le volontarisme de la commune pour privilégier la résidence principale. Dans cet esprit, l'extension de la zone urbaine projetée (la zone AUc) est destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements collectifs à prix maîtrisé afin d'accueillir une population résidente.
- En outre, cette zone AUc est également conçue pour accueillir des équipements publics (voies d'accès, espace de stationnement, salle polyvalente, jardin public, réservoir d'eau).
- Un projet qui est bâti pour une augmentation raisonnable de la population compte tenu des tendances démographiques, mais également du pari de l'attractivité de la commune (entre 20 et 25 habitants de plus à l'horizon 2035). Au regard des éléments destinés à renforcer cette attractivité (meilleure accessibilité du foncier pour une plus large frange de ménages), un taux moyen d'accroissement annuel à 1,7% ne paraît pas manifestement incohérent. Il en découle un niveau de besoin en foncier artificialisé qui reste dans des proportions correctes sur le long terme (2035). En effet ce besoin est évalué à moins de 6000 m² (7000 m² si la demande concernant l'intégration à la zone urbaine de quatre parcelles est acceptée).
- Un projet qui s'appuie sur un règlement écrit de nature à préserver les caractéristiques architecturales du patrimoine urbain de la commune et notamment les éléments qui en font un site classé (cf particulièrement les dispositions de la section 1.2 qui réglementent les aspects architecturaux des projets de construction ou de rénovation à l'intérieur de la zone urbaine ; cf également la prise en compte de la charte paysagère et architecturale du Cap Corse). On soulignera également les dispositions favorables à la mixité sociale et fonctionnelle qui vont régir

la zone AUc destinée au logement (cf supra l'orientation voulue), mais également à certains commerces, activités et services, publics et privés.

- Un projet qui, suite à l'enquête publique, n'évoluera qu'à l'extrême marge s'agissant des demandes d'une partie du public visant à inclure en zone urbaine des parcelles non retenues initialement. En effet sur les demandes concernées, seule une d'entre elles pourra prospérer immédiatement (obs. n° RE 9 concernant les parcelles E 588, E 589, e 590 et E 596 pour une superficie totale de 1078 m²), les autres étant frappées d'obstacles importants (incompatibilité avec les limites de l'enveloppe urbaine).

En conclusion de quoi,

J'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Nonza

Fait à Bastia, le 7 décembre 2024

Le commissaire enquêteur


Pierre-Olivier BONNOT