Département de la Haute Corse

Mairie de CANARI

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE PLU

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur :

Bernard Henri LORENZI

TA E 17000041 / 20

CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique concernant le **projet de PLU de la commune de CANARI** s'est déroulée durant trente deux (32) jours consécutifs du 06 octobre 2017 au 07 décembre 2017 inclus, en mairie de CANARI.

Nommé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia par décision n° E 17000041/20 en date du 03 octobre 2017,

je soussigné, Bernard H Lorenzi, commissaire enquêteur,

ai pu me faire une idée précise, personnelle et documentée du projet présenté à l'enquête publique pour en estimer les avantages et inconvénients afin de **pouvoir donner mon avis personnel et mes conclusions motivées** après avoir recueilli les avis du public, des personnes publiques associées, des divers organismes, administrations ou collectivités intervenant directement ou indirectement au dossier et de m'être rendu sur divers sites de la commune.

Historique:

1. Déroulement des différentes étapes :

En préliminaire, il m'apparait nécessaire de reprendre le déroulement des événements qui aboutissent à la procédure d'enquête publique menée ici.

Canari était membre du Syndicat du Cap Corse regroupant 14 communes. Ce syndicat avait pour mission d'élaborer l'un des tous premiers POS intercommunaux en France, opération « pilote » lancée dans les années 80.

Le Plan d'Occupation des Sols Intercommunal (POSI) du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) du Cap-Corse, a été réalisé en 1989. Depuis son entrée en vigueur, il a subi de nombreuses modifications. Le 8 mars 2002, le conseil syndical a délibéré pour entreprendre la révision complète du POSI en **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal. Pendant près d'une dizaine d'années, le syndicat, les élus, les services de l'Etat, les personnes publiques associées et la population du Cap, ont œuvré pour la réalisation de ce document. Cette longue nouvelle procédure aboutit à une demande d'enquête publique en 2010 qui est reportée puis mise en place, quelques 20 mois en 2012 après l'abandon de la première ; entre ces deux dates, les élus et le bureau d'étude

chargé du dossier ont apporté des modifications importantes au zonage et au règlement, mais certaines communes ont refusé toute modification.
A l'issue de l'enquête publique dont les conclusions, quoique favorables, étaient assorties de lourdes réserves, le Tribunal Administratif se voit demander l'annulation du document. Après une annulation partielle en référé, le document est finalement annulé dans sa totalité.
Les communes concernées, dont CANARI, reviennent donc au POSi antérieur et ce jusqu'au mois de mars 2017 où ce document devenant définitivement caduc, la commune, comme les 13 autres communes, revient au RNU.

Sauf à rester au RNU et n'avoir pas la possibilité de définir sa politique de développement, la commune de Canari devait procéder à l'élaboration de son PLU communal.

Lorsqu'elle a jugé que son nouveau projet de PLU était prêt, la commune a lancé la procédure d'enquête publique, ce qui a donné lieu à ma nomination par M. le Président du Tribunal Administratif le 21 février 2017, puis à la publication de l'arrêté d'enquête publique en date du 03 mars 2017 précisant les modalités de l'enquête qui devait se dérouler du samedi 25 mars au lundi 24 avril 2017 en mairie de Canari.
Le vendredi 17 mars, lors d'une réunion en mairie avec des PPA, la commune décidait de ne plus faire l'enquête et de revoir substantiellement le fond du dossier du projet de PLU : ceci a été confirmé par l'arrêté du maire en date du 20 mars dont la publication dans la presse précisait l'annulation de la procédure d'enquête publique … qui devait démarrer 5 jours après !

Après avoir repris son dossier, en avoir modifié sensiblement certains aspects, la commune a redemandé ma nomination, laquelle est intervenu par décision de M. le Président du TA en date du 03 octobre, donnant lieu à l'arrêté municipal n° 2017-05 en date du 09 octobre 2017 précisant les modalités de l'enquête publique qui s'est donc déroulée du 06 novembre au 07 décembre 2017.

2. Situation de Canari

La commune de Canari est une des communes de la cote ouest du cap corse dont peu de gens seraient en mesure d'affirmer sa situation exacte, son nombre d'habitants ou ses spécificités.
Or, quoique petite, cette commune est liée à un site dont personne n'ignore l'existence : la carrière d'amiante de Canari !
La découverte du plus gros filon d'amiante sur le territoire communal en 1898 se traduit par son exploitation à grande échelle à partir de 1948. Cette activité

économique, bien que destructrice d'un point de vue environnemental et sanitaire, va dominer jusqu'à sa fermeture en 1965 l'activité économique de la commune. A son apogée en 1961, l'exploitation de ce filon permet d'extraire et de traiter près de 30 000 tonnes en employant environ 300 ouvriers et employés, essentiellement des habitants de la commune.
La fin de cette activité industrielle a généré une forte diminution de la population communale, ce qui a imposé une profonde transformation de l'activité économique de la commune.

Pour ce qui concerne sa topographie, Canari est constitué d'un chapelet de onze hameaux, soit Pieve, Vignale, Chine, Piazza, Marinca, Longa, Olmi, Pinzuta, Solaro, Ercuna et Imiza.

- Principalement, une continuité urbaine au sens du PADDUC dite «Village de Canari », qui englobe les hameaux de Vignale, Chine, Pieve, Piazze, Olmi, Longa, Pinzuta et Solaru.
- En parallèle, le hameau de Marinca s'est développé autour de la RD 80.
- sur le littoral, Canelle et Scala autrefois fréquentées par les pêcheurs forment des groupements urbains, non considérés comme des hameaux au sens du PADDUC.
- Par ailleurs subsistent plusieurs hameaux aujourd'hui non habités, (Imiza, Sage, Masogna, et Linaje)

Comme beaucoup de communes semblables, Canari se heurte au double problème de faire face à sa désertification depuis l'abandon de la mine et au besoin de développement sans tomber dans le déséquilibre entre résidents et saisonniers. Le règne de l'automobile induit également les contraintes que subissent des villages conçus anciennement pour être habités par des paysans, artisans et villageois marchant à pied ou à cheval et qui se rendaient directement d'un point à un autre là où la voiture exige de larges détours qui « éloignent » et créent des « barrières », (y compris pour la logique urbaine) pour un habitat qui cherche à s'installer le long de ces nouveaux réseaux.
L'ensemble de ces éléments explicitent en partie la difficulté à élaborer un PLU pour cette petite commune où l'on pourrait penser qu'il n'y a aucun problème.
C'est ce qui explique le fait que le dossier a été modifié substantiellement entre d'une part l'ancien POSi puis PLUi du Cap Corse annulé et d'autre part le premier projet puis celui finalement objet de la présente enquête publique.
Très schématiquement, les différences principales tiennent au traitement :

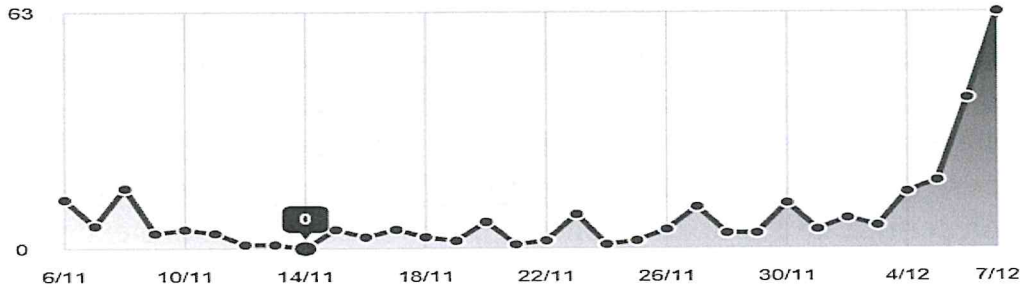
- De l'ancienne usine
- Des hameaux non habités
- Des hameaux de bord de mer
- Des zones urbaines ouvertes à l'urbanisation
- De l'intégration des zones agricoles

A l'examen du dossier puis au cours de l'enquête publique, j'ai pu constater que le PLU de Canari présente quelques faiblesses :

- Il a été fait la remarque par plusieurs observations que le dossier était difficilement consultable sur papier et fastidieux à télécharger sur internet.
- Nous avons effectivement pu constater cet aspect de forme d'un dossier dans lequel, par exemple, ne figuraient pas sur la carte de zonage, les noms des hameaux : cela avait pour conséquence des recherches souvent longues avant de retrouver la parcelle invoquée par la personne cherchant à se renseigner.
- De même, certaines erreurs comme par exemple, l'inversion de cartouche entre la marine de Canelle et le hameau de Marinca, erreur qui a été repérée dès le départ de l'enquête et a pu être réparée sans poser problème à l'information juste et complète du public.
- L'utilisation de fond de carte hachurée ou colorées de sorte qu'il fallait en parallèle consulter le cadastre pour lire les numéros de parcelles.
- Le reproche souvent fait que les fonds de plan ne sont pas à jour, ne prenant ainsi pas en compte dans le zonage des maisons existantes mais non portées au plan. Cette remarque tient au fait que les fonds de plan sont déjà non à jour au départ des études et non actualisés en cours d'évolution du projet. C'est regrettable mais commun.
- Le zoom sur certains hameaux était par trop resserré de sorte que certaines parcelles « sortaient de la carte » et qu'il fallait revenir à la carte générale à une échelle difficile à lire à la parcelle.
- Il a été fait reproche au manque de concertation ou, comme le dit U Levante, manque d'information de la part de la mairie auprès d'habitants en colère ; ainsi, certains ont-ils évoqué le fait d'être « mis devant le fait accompli » ou encore que leur terrains ait « été déclassé sans même avoir été prévenu »
- De même, il apparait regrettable que le travail exceptionnel fait par Mme SCAGLIA et les personnes qui l'on aidé, concernant la cartographie très précise et complète des oliveraies, n'ai pas connu un meilleur sort. Ceci rejoint le travail fait sur ces mêmes sujets par M. Piccoli et sa proposition de classer en A les oliveraies actuellement classée en N.
- De ce point de vue également, les suggestions faites par certaines observations comme celle de M. CAMPAGNE par exemple concernant diverses améliorations techniques du dossier en utilisant des plateformes informatiques comme GEOPORTAIL ne pourraient qu'améliorer les résultats de compréhension mais aussi d'exploitation du dossier.

Cependant, s'il a plusieurs défauts, le **dossier de PLU de Canari ne manque pas de points forts :**

Concernant la forme : s'il a pu être reproché un manque d'information individuelle, essentiellement vis-à-vis des propriétaires des terrains concernés par l'OAP située devant le château, il reste que :
La commune a mené une concertation cohérente et habituelle avant d'arrêter son projet : ceci ressort du registre de concertation mis en place mais également des réunions publiques, auxquelles assistaient un nombre significatif d'habitants.
La commune a pris ses responsabilités lorsque, face à l'opposition des PPA sur certains aspects du dossier, elle n'a pas cherché à « passer en force » mais a décidé de reporter l'enquête publique programmée pour revoir des points substantiels et a fait la publicité correspondantes dans la presse.
Enfin, ayant mis en place un registre dématérialisé, elle a offert au public la possibilité de pouvoir s'informer, participer et voir ses observations prises en compte ; ainsi, concernant la participation du public qui a été forte et présente à chacune des 4 permanences tenues en mairie se sont ajoutés les courriers (4) ainsi que les emails (6) mais surtout la fréquentation du site :
49 observations pour 279 visiteurs et 1328 téléchargements



On peut donc affirmer que le public a été correctement informé, et qu'il a pu participer constamment et activement au processus d'élaboration finale du projet par tous les moyens disponibles : présence physique en mairie, courrier postal, remise de dossier, email, registre dématérialisé, site internet de la mairie.

Concernant le fond:
Comme le soulignent la CTC, les services de l'Etat, l'INAO, la MRAe ainsi que la commission CTPENAF, la nouvelle mouture du PLU permet de recevoir un avis favorable.
En effet, si on compare le projet de PLU communal à ce qu'était la version le concernant dans le PLUi du Cap Corse annulé, on constate une amélioration sensible, essentiellement dans le traitement des zones Ua et le bord de mer.
Si on tient compte des modifications opérées entre la première version retirée de l'enquête en mars et celle finalement soumise, on constate des efforts soulignés par tous les commentateurs à savoir :

- la CTC, avis favorable «rendu principalement au regard des efforts consentis par la commune»
- les services de l'Etat qui demandent diverses améliorations mais n'émettent aucune opposition forte
- l'INAO qui est favorable
- la CTPENAF
- l'association U Levante qui, malgré divers points qui seront vus par ailleurs soulève comme « point positif : diminution de la constructibilité, inconstructibilité en bord de mer »

l'ensemble de ces avis favorables s'appuient essentiellement sur le fait que :

- le zonage UM concernant le bord de mer n'accorde aucune autre possibilité que de « reconstruire, réhabiliter ou rénover à l'identique un bâtiment ancien ».
- le zonage UAa prévoit essentiellement la même chose concernant Imiza
- que les zonages du PADDuC ont été respectés
- que l'OAP prévue au hameau de Pinzuta a été abandonné, représentant un recul des surfaces ouvertes à l'urbanisation significatif.

Cependant, lors de l'enquête publique, la nouvelle OAP, quoique beaucoup plus restreinte que la première en consommation d'espace et d'ESA, a soulevé durant l'enquête publique des critiques, contestations et oppositions fortes, surtout de la famille propriétaire des terrains concernés devant le château.
Pour prendre en compte cette forte opposition, la commune a indiqué qu'elle renonçait à cette opération et que le **projet d'OAP serait retiré du PLU**.
Cette décision permet, de facto, de répondre aux diverses oppositions exprimée par certains habitants (surtout par la famille propriétaire) mais aussi aux réticences de certaines PPA ou associations ; plus généralement cette décision coupe court aux critiques concernant le défaut de justification du besoin en logements futurs (qui aurait été surestimé pour justifier l'OAP), à l'ouverture inutile de nouvelles surfaces à l'urbanisation, aux questions liées aux consommations supplémentaires d'eau potable ou aux traitements additionnels d'eaux usées.
Avec cette décision,
la commune se restreint à n'ouvrir aucune nouvelle surface à l'urbanisation.
Cette mesure est à rapprocher de la proposition faite d'inscrire dans le règlement la possibilité pour la commune de pouvoir préempter dans les zone U. Ceci ouvrirait effectivement la possibilité d'examiner toute possibilité d'acquérir un terrain ou un bâtiment permettant à la commune de créer des logements destinés à la location de résidents permanents.

Cependant, la remarque faite par U Levante et certaines observations concernant le fait que le hameau non habité actuellement de IMIZA par exemple ne soit pas en Ua dans son intégralité parait pertinente, ceci d'autant que les contraintes de « constructibilité » étant strictement restreintes, préserver ces bâtiments anciens de la ruine totale et définitive semble de bon sens.

En parallèle, la mairie, dans les réponses apportées aux demandes du public, n'a à aucun moment opéré un retour mettant en cause loi littoral ou montagne ou document PADDuC : les seules « concessions » faites l'ont été pour des modifications à la marge d'erreurs ou d'oubli.
De plus, sur certains points particuliers comme la question de l'ER de Scala, la commune a répondu très clairement aux craintes des services de l'Etat et s'est engagée sur une largeur de voie minimale.
De même, sur les remarques faites par la MRAe, la commune a donné des éléments de réponse sur ses ressources en eaux, qui n'ont plus à prendre en compte l'OAP, et qui prévoient « des travaux de nouveaux captages et d'amélioration des réseaux entrepris en 2018, afin de transmettre à l'intercommunalité un outil optimum au premier janvier 2020 ».
Concernant l'ancienne usine d'amiante, là encore la commune se donne le temps de l'analyse.
Enfin, sur des questions qui peuvent paraitre secondaires comme le zonage des oliveraies, il est certain que la commune doit confirmer son engagement à ne pas négliger le traitement en profondeur de ce dossier en proposant dans les meilleurs délais :

- une révision des EBC en conseil des sites
- un reclassement en A des oliveraies portées en N

de manière à redonner aux oliveraies la possibilité d'être exploitées.

Ainsi,
globalement,
le projet de PLU de Canari me parait être conforme aux attentes du public et des administrés de la commune tout en respectant les lois et règlements, le PADDuC et les remarques des PPA :

- en ce qu'il préserve au mieux l'environnement,
- en ce qu'il prévoit les ressources nécessaires à son développement,
- en ce qu'il constate que le potentiel en logements futurs peut être rempli sans ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones,
- en ce qu'il respecte les lois « littoral » et « montagne » et préserve les hameaux de bord de mer ainsi que les hameaux anciens non habités qui méritent réhabilitation

c'est pourquoi,

prenant acte de l'engagement formel de la commune à abandonner le projet de l'OAP n°1 dite du « centre villageois »,

en **recommandant** à la commune

- de donner droit aux cas individuels repris de façon exhaustive dans le rapport d'enquête publique
- de porter une attention particulière à la question des oliveraies et du lien avec le zonage de façon à préserver leur possible exploitation future
- de s'engager dans sa délibération d'adoption du PLU à respecter les engagements concernant en particulier l'ER de la piste de Scala

Je soussigné,
Bernard H Lorenzi donne un

Avis favorable

au projet de PLU de la commune de CANARI

conformément au dossier soumis à l'enquête publique
qui s'est déroulée durant trente deux jours consécutifs
du 06 novembre au 07 décembre inclus.

Fait à Bastia le 19/12/2017
Bernard H LORENZI