

# ENQUETE PUBLIQUE

---

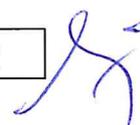
## Projet de **P L U**

### Commune de **CANARI**

ARRETE MUNICIPAL N° 2017- 05 DU 09 OCTOBRE 2017

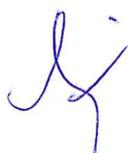
## Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur: Bernard LORENZI



# **SOMMAIRE**

- *Textes régissant l'enquête* 3
- **Objet / Présentation du projet** 4 à 12
- **Déroulement de l'enquête** 12 à 16
- **Observations reçues** 17 à 45
  
- **Clôture du RAPPORT** 46



**TEXTES REGISSANTS L'ENQUETE :**

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 et R153-8 et suivants,

**Vu** le Code de l'environnement et notamment le Chapitre III du Titre II du Livre 1er,

**Vu** l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016

**Vu** le PADDuC adopté le 1<sup>er</sup> novembre 2015 par la collectivité territoriale de Corse et l'article L4424-9 du code général des collectivités territoriales

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 8 juin 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,

**Vu** le conseil municipal du 7 mai 2016 au cours duquel les membres ont pu débattre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en application de l'article L153-12 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 27 mai 2017 tirant simultanément le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

**Vu** les avis des personnes publiques associées et consultées ;

**Vu** la décision en date du 03 octobre 2017 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Bastia désignant Monsieur Bernard Lorenzi en qualité de commissaire enquêteur,

**Vu** les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique,

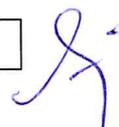
Il est procédé à une enquête publique sur

le **Projet du Plan Local d'Urbanisme** de la **Commune de CANARI**

pour une durée de 32 jours soit

du **lundi 6 novembre à 9 h au jeudi 7 décembre 2017 à 17h inclus.**

\*\*\*



## **OBJET DE LA DEMANDE**

Dans le cadre de l'article L. 102-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions, etc.).

En application des articles L. 151-1 à L. 151-3, le PLU comprend :

- un Rapport de présentation (le présent document) : Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.
- un Règlement et un Zonage : Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;

- des Annexes : Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

1. La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de Canari. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

2. L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

3. Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

4. Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.

5. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

L'article R104-8 du code de l'urbanisme prévoit que « les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001

relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Le PLU de Canari est concerné par le 2ème point, et devra disposer d'une évaluation environnementale. Ce document fait parti des pièces soumises à enquête publique.

## **PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :**

### Déclinaison des orientations du PADDUC

Les orientations et objectifs sont articulés dans le Schéma d'Aménagement Territorial, qui a pour objectif de spatialiser les concepts et les principes retenus dans le PADD. Il s'agit donc d'une déclinaison concrète des orientations politiques retenues : - Aménager : Organiser les fonctions urbaines et les mobilités, structurer l'espace, réduire la fracture territoriale et limiter l'étalement - Vouer les sols, lorsque c'est possible et pertinent, aux fonctions productives - Préserver, faire vivre et exploiter durablement nos atouts : patrimoine environnemental et paysager, ressources locales.

### Compatibilité du PLU avec le PADDUC

Conformément à l'article L4424-9 du code général des collectivités territoriales, La loi précise qu'un lien de compatibilité doit exister entre le PLU et le PADDUC : « Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan. »

La commune de Canari est identifiée comme un pôle de proximité en devenir, au Sud du port de plaisance de Giottani.

Les principaux enjeux et projets formulés par le PADDUC à l'échelle de Canari sont :

- Affirmer les espaces naturels en les préservant, en améliorant leur accessibilité et en développant un tourisme durable. Sur la zone montagneuse, les activités de pleine nature, pastorales, forestières doivent être privilégiées, tout en respectant la biodiversité.
- Renforcer les dynamiques touristiques en structurant l'offre touristique.
- Préserver et mettre en valeur l'environnement par l'aménagement d'un sentier littoral et en créant des aires protégées maritimes.

Le PADDUC précise également les orientations concernant la destination générale des sols, les enjeux urbains et économiques et la vocation des plages. D'après la carte précédente concernant la destination générale des sols, le PADDUC identifie et définit différents types d'espaces sur le territoire de Canari : - Les ERC : Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral - Des espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte et d'autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux. Le long du littoral, des espaces remarquables ou caractéristiques au sens de la loi « Littoral » sont aussi repérés ; - Les EPR : Espaces Proches du Rivage. Le PADDUC propose une délimitation des EPR sur le territoire communal, tout en explicitant une méthodologie afin de permettre l'adaptation du positionnement du trait au territoire ; - La bande de 100 mètres et la vocation des plages ; - Les ESA : Espaces Stratégiques Agricoles, et les espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle. - Les formes urbaines : le PADDUC qualifie chaque forme urbaine selon des grilles de critères sur lesquelles le PLU doit se baser pour analyser les espaces urbanisés qui peuvent supporter une extension de leur urbanisation.

### Le village de Canari

Le village de Canari est constitué d'un chapelet de hameaux historiques qui présentent aujourd'hui une continuité du bâti formant un tout. Ces hameaux groupés dont la densité est importante sont reliés par un tissu urbain plus lâche mais continu. L'implantation historique du chapelet de hameau et des liens étroits qu'ils entretiennent s'exprime dans la morphologie dense et structurée du tissu urbain. Les bâtis sont souvent continus et leur implantation majoritairement en bord de parcelle forme des fronts bâtis, qui dessine en négatif la trame des espaces publics.

Plusieurs espaces publics forment ainsi dans le village une trame de sociabilisation, support de la vie sociale. Ces espaces publics historiques se structurent autour des éléments historiques religieux ou profanes qui rassemblaient les habitants (lavoir de Vignale, chapelle San Ghjuvanni Battista à Chine, etc.)

Le village est accessible par la RD33 (pour Vignale) et par le Chemin de Canari, route structurante de cette polarité urbaine. Une structure viaire interne composée de routes sinueuses et de cheminements piétons maille le village et

permet de relier les différents hameaux historiques entre eux, tout en organisant le fonctionnement du village.

Ce village rassemble tous les équipements et services de la commune (mairie, poste, etc.) principalement concentrés dans les hameaux de Pieve (mairie, poste, etc.) et de Piazze (école qui accueille également les élèves de Barette).

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

### Historique

L'origine du nom de la commune provient de « Kanelate » qui est mentionné sur les cartes de Ptolémée (géographe grec du IIe siècle après JC).

La commune se développe autour de plusieurs hameaux dont le plus important est celui de Pieve. La succession d'épisodes de destruction liés aux conflits entre les nobles génois, Italiens, et Corses freine le développement de la commune.

Au XIXe siècle, le développement et la diversification économique sont liés à une forte augmentation de la population. L'agriculture et l'artisanat se développent, et ce notamment autour des cultures du cédrat, de la vigne, des oliviers, et enfin du lin dont la transformation sur place représente une activité économique importante. En 1908, la crise du cédrat affecte profondément l'équilibre économique de la commune.

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, dont la majorité sont 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.

Depuis les années 2000, la commune s'est orientée vers la sphère présentielle de l'économie en misant sur son attractivité résidentielle. Le développement d'une offre culturelle (inauguration du Conservatoire du Cap en 2008, accueil du Festival international annuel de chant lyrique depuis 2003)

### Une topographie contraignante

Le village de Canari est situé à flanc de montagne, au cœur du massif littoral de la Serra, sur la côte occidentale du Cap Corse. Le territoire de la commune occupe les trois façades abruptes du Monte Cucaru (933 m), dont le versant ouest se jette dans la mer. Plusieurs ruisseaux, parfois à sec, parcourent les reliefs, formant de micro-vallées. Le littoral, très déchiqueté et difficile d'accès, présente deux avancées dans la mer : Punta Bianca et Punta di Canelle .

Le relief et la mer influent fortement sur l'organisation spatiale de Canari.

### Un chapelet de hameaux

Le développement de Canari s'est concentré sur le littoral et sur la façade ouest du Monte Cucaru pour former historiquement un chapelet de hameaux, soit onze hameaux habités : Pieve, Vignale, Chine, Piazza, Marinca, Longa, Olmi, Pinzuta, Solaro, Ercuna et Imiza.

Le développement progressif de ces hameaux a induit une continuité urbaine dite « Village de Canari » au sens du PADDUC, qui englobe les hameaux de Vignale, Chine, Pieve, Piazza, Olmi, Longa, Pinzuta et Solaro. En parallèle, le hameau de Marinca s'est développé autour de la RD 80 et combine les deux formes urbaines identifiées dans le village : concentrique (au sud-ouest) et linéaire (au nord-est).

Enfin, sur le littoral, deux marinas autrefois fréquentées par les pêcheurs forment des groupements urbains, non considérés comme des hameaux au sens du PADDUC.

Par ailleurs plusieurs hameaux, (Imiza, Sage, Masogna, et Linaje) sont aujourd'hui abandonnés.

Plusieurs hameaux présentent une forme concentrique, autour d'une place, quand d'autres ont un profil plus linéaire avec un bâti partiellement en alignement. Quelques hameaux combinent les deux formes. Les formes concentriques sont en général dépourvues de jardins, à l'inverse des formes linéaires.

Le bâti est composé de logements individuels (R+1 à R+3), majoritairement anciens (XVIIIe et XIXe siècles). On note ici ou là la présence de grandes maisons de maître, mais aussi de maisons à l'abandon, d'anciens bâtiments agricoles et de quelques maisons récentes. Les façades sont de pierres ou enduites, les toits à deux pentes sont recouverts de lauzes.

Le village est associé à pas moins de 11 hameaux habités :

- Marinca : Le hameau est séparé en deux par la départementale D80. Côté mer, Marinca, côté montagne, Marcacce et son église "San Tumasgiu". Le hameau compte vingt habitants l'hiver et plus de deux cents l'été.
- Chine : Le vieux village est groupé autour de la chapelle "San Ghjuvanni Battista".
- Vignale : Vignale, qui signifie "petit vignoble", abrite la chapelle "Santa Maria Annunziata". - Pieve : C'est le centre du village. Sur la place du clocher sont rassemblés la Mairie, la Poste et le Centre Culturel. A proximité, se trouve le Monument aux morts. Disséminées aux alentours de la place, l'église "Santa Maria Assunta" (XII° s.), l'église paroissiale "San Francescu" (XVI° s.) et la chapelle "Santa Croce".
- Piazza : Un peu à l'ouest, Piazza est le hameau où se dresse le Château. Modifié à de nombreuses reprises au cours de l'Histoire, le château est construit sur l'emplacement de l'ancien château des Cenci, rasé par les Génois en 1554.

- Longa : Longa possédait une tour médiévale. Seules les fondations sont encore visibles aujourd'hui. - Olmi : Le 16 août, on y célèbre la fête de San Roccu. La distribution des petits pains se fait dans la chapelle qui porte le nom du saint.
- Pinzuta : Sa fontaine date de 1560. Une tour carrée protégeait jadis le hameau et la chapelle "San Petru".
- Solaru : Solaru est formé de deux hameaux : Solaru Suttanu et Solaru Supranu. Il ne reste malheureusement rien de la chapelle "San Ghjuvanni".
- Ercuna : La vue sur le clocher et les différents hameaux de Canari est magnifique. Sur le territoire se trouve de nombreuses "aires à blé", l'aghja
- Imiza : Imiza jouit d'un panorama grandiose. Situé à près de 450 m d'altitude, c'est le point de départ de nombreuses excursions. La chapelle de "Santa Catalina" a été restaurée en 1975.
- Abru : Avant la crise de 1908, ce hameau, non habité, "ensoleillé" était réputé pour ses jardins en terrasses et pour sa culture du cédrat.

#### La carrière d'amiante :

Elle s'étend sur près de 32 hectares. La formation en escalier caractéristique des carrières tranche de manière brutale avec le milieu naturel dans lequel elle est intégrée.

La qualité paysagère étant déjà très altérée, la sensibilité du site est quasi nulle.

Sensibilité écologique :

Le site d'étude est en petite partie concerné par des inventaires et des protections environnementales.

La Zone Spéciale de Conservation des Agriates (Natura 2000) chevauche le site en sa partie Ouest, au niveau des petites criques, à l'interface terre-mer.

La zone d'étude est aussi concernée par la ZNIEFF terre de type II « Chênaies vertes du Cap Corse » en sa partie nord sur près de 1.5 hectares.

L'OAP n°2 et ses 4 principes d'aménagement participent pleinement à répondre aux orientations et aux objectifs du PADD :

1. La création de deux bassins dit supérieurs, permettent de stocker une masse d'eau en hauteur (implantés au niveau des deux « Glory Hol ») est cohérent avec l'orientation n°3 « Conforter Canari en tant que pôle économique local » et notamment l'objectif n°1 « Développer les énergies renouvelables sur le territoire en lien avec les ressources disponibles (solaire, bois, mer, etc.) » ;
2. Récupérer des anciens puits et galeries d'évacuation pour y installer les canalisations de départ sous les deux bassins supérieurs tel que développé dans l'objectif n°1 de l'orientation n°3 « Initier la reconversion de la carrière d'amiante suivant les conclusions des réflexions » ;
3. Récupérer les gradins pour y installer des panneaux photovoltaïques est cohérente avec les objectifs de l'orientation n°3 « Développer les énergies renouvelables sur le territoire en lien avec les ressources disponibles (solaire, bois, mer, etc.) » et « Initier la reconversion de la carrière d'amiante suivant les conclusions des réflexions » ;

4. Installer une station de pompage/turbinage préfabriquée sous le niveau de la mer participe pleinement au PADD et notamment de son orientation n°3 :  
« Conforter Canari en tant que pôle économique local » ;

Le scénario choisi pour le PLU induit une croissance démographique avérée, qui s'accompagne d'impacts non négligeables sur l'environnement. Il reste cependant en accord avec les objectifs communaux et s'avère avoir des répercussions restreintes sur les conditions de vie du territoire. Les effluents seront traités par la nouvelle STEP ou pris en compte par le futur SPANC. L'augmentation de la demande énergétique pour être nuancé par un développement ou un renforcement des sources d'énergie renouvelables. Enfin, la problématique des transports se devra d'être raisonnée sur ce territoire qui s'avère être fortement dépendante. De façon générale, les impacts environnementaux estimés pour le choix d'un scénario de forte croissance démographique sont restreint par la capacité d'accueil de la commune ainsi que par les choix et orientations de développement du territoire de Canari.

#### Compatibilité avec les enjeux environnementaux du SAT

Le Schéma d'Aménagement Territorial (SAT) propose une cartographie des enjeux environnementaux qui synthétise les enjeux de biodiversité (Trame Verte et Bleue), les enjeux agricoles et énergétiques et les pressions subies. La commune de Canari n'est pas comprise dans les « Espaces stratégiques environnementaux » proposés par le SAT.

Le PLU est compatible avec les enjeux environnementaux relevés dans le SAT grâce à la définition locale de la trame verte et bleue qui : - A fait l'objet d'un État Initial de l'Environnement ; - A trouvé une traduction dans le zonage du PLU (Zones N, Npr, A, Apr et EBC) ; - Protège les espaces d'inventaires et de protection écologiques reconnus à l'échelle européenne ; - Limite les pressions de l'urbanisation par une définition claire des espaces urbanisables du PLU.

#### Les secteurs d'ouvertures à l'urbanisation

Le nouveau PLU reclasse un total de 33,23 ha de zones ND en zones U et AU. Ces secteurs sont donc des ouvertures nettes à l'urbanisation, dans le sens où elles se font sur des espaces qui n'étaient pas programmées à l'urbanisation. Leur changement de destination les rend donc susceptibles d'avoir des incidences importantes, notamment en termes de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de modifications des paysages.

Néanmoins, les reclassements des zones ND en zone U (0,93 ha) sont principalement justifiés par des mises à jour de l'existant et à un redécoupage des franges urbaines. Dans ce cas, les parcelles reclassées présentent d'ores et déjà une organisation et un profil similaires à des zones de type U. Une autre raison qui pourrait expliquer ce choix réside dans leur localisation, en continuité avec le tissu urbain existant, ou à proximité des projets de développement

urbains. Les terrains se présentent alors comme les entités foncières les plus aptes à accueillir de nouvelles structures, et ce, tout en limitant les incidences sur l'environnement.

Enfin, le reclassement d'une zone ND en Ne d'une surface totale 32,31 ha correspond au site de projet de la station marine de transfert d'énergie par pompage localisé sur le site de l'ancienne carrière d'amiante, limitrophe à la commune de Ogliastro. Fermée définitivement le 12 juin 1965, le site représente une vaste structure artificielle qui s'étale en gradins. L'aménagement de la zone est soumis au respect d'une OAP (cf. partie paysage) qui prévoit des mesures favorable à la re-naturalisation du site.

### **Résumé des choix retenus**

Le P.L.U. doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Les trois enjeux principaux distingués sur la commune de Canari sont :

- Un enjeu de protection des milieux en maîtrisant le développement urbain ;
- Un enjeu de structuration du territoire et de concentration du développement urbain ;
- Un enjeu de qualité et de durabilité de l'économie.

Les objectifs globaux sont de maîtriser le développement et la consommation foncière. Le scénario de perspective démographique de la commune est de 1,2%, il permet de redynamiser le tendancier communal tout en offrant des perspectives de développement suffisante.

Dans cette perspective, les grands choix du PLU en matière d'aménagement et de développement sont les suivants :

- Favoriser et soutenir un développement des pôles villageois en respectant la cohérence patrimoniale et architecturale des hameaux ;
- Adopter une politique de développement économe qui propose des formes urbaines plus denses, intégrées dans le paysage et implantées en continuité des espaces urbains existants ;
- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Renforcer l'arc urbain et favoriser les dynamiques locales ;
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural existant ;
- Penser le développement de l'urbanisation en fonction de la capacité des infrastructures et équipements à assurer une charge supplémentaire (anticiper le besoin en équipements des futures opérations d'aménagement, gérer l'écoulement des eaux pluviales, réaliser des systèmes d'assainissement autonomes...);
- Inciter, à l'échelle communale, à l'utilisation des modes doux et de transports alternatifs à la voiture ;

- Privilégier la préservation des équilibres existants, entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- Préserver et valoriser zones agricoles, notamment par la reconquête des terres agricoles en friche ;
- Protéger les milieux naturels remarquables (espaces côtiers, boisements structurants...);
- Protéger et valoriser les écosystèmes et des espaces remarquables ;
- Prendre en compte et respecter les secteurs soumis aux risques, en considérant les interfaces entre massifs boisés et zones urbanisées en tant que zones sensibles nécessitant un traitement adéquat ;
- Maintenir, remettre en état et protéger la trame verte et bleue du territoire (réservoir de biodiversité et continuités) ;
- Maintenir les ouvertures visuelles et covisibilités sur le grand paysage communal ;
- Protéger la biodiversité des grands massifs boisés ;
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

#### **En préliminaire,**

il faut indiquer qu'une **première enquête** diligentée suivant arrêté 2017 /01 en date du 03 mars 2017 pour se dérouler du 25 Mars au 24 Avril 2017 a été **annulée par arrêté 2017 / 03 du 20 Mars 2017.**

Cette annulation a été décidée suite à une ultime réunion entre la mairie assistée de son bureau d'étude, les services de l'Etat et la CTC. Lors de cette réunion, M. Simonetti m'a consulté pour connaître la marche à suivre compte tenu du fait qu'il apparaissait nécessaire de rectifier le dossier DE MANIERE SUBSTENTIELLE ;

Bien que la procédure de l'enquête dont le démarrage était prévu la semaine suivante puisse permettre de commencer l'enquête puis de l'interrompre et ensuite de la reprendre dans un délai de 6 mois, **j'ai pensé plus sage de suggérer au maire d'annuler purement et simplement celle-ci et de relancer une nouvelle procédure dès que le dossier serait prêt.**

Ce qui a été fait.

J'en ai donc informé M. le Président du Tribunal Administratif ainsi que M. Zamboni désigné comme suppléant en formation.

### **PHASE PREPARATOIRE :**

Dès ma nomination j'ai pris l'attache de la mairie de CANARI en particulier Monsieur Simonetti, en charge du dossier, afin d'organiser l'enquête et les permanences en mairie.

**Dans le cadre de la formation**, j'ai également informé **Dominique Zamboni** de l'organisation et des jours de permanences afin qu'elle prenne ses dispositions pour pouvoir suivre l'enquête pour répondre à son attente de formation bénévole.

### **Bilan de la concertation**

La Commune a mis à disposition en mairie un registre de concertation pour donner à tous les administrés la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU.

3 remarques ont été consignées faisant état d'interrogations relatives à des terrains privés.

6 courriers ont été transmis à la commune et joints au registre de la concertation.

### **Réunions publiques**

Trois réunions publiques ont été organisées par la Ville pour présenter l'avancée des études aux administrés et leur permettre d'échanger avec les élus et les techniciens.

o La réunion publique du 6 avril 2016 a réuni environ 30 habitants et a permis de présenter les objectifs et les enjeux règlementaires du document d'urbanisme à venir. Les débats ont été orientés vers les différences entre le POS et le PLU. La procédure d'élaboration a longuement été questionnée. Des pistes d'orientations ont été évoquées, mais toujours centrées autour d'intérêts particuliers. Le devenir des anciennes terrasses agricoles et celui des chemins de randonnée ont retenu l'attention de la municipalité pour les volets touristiques et agricoles du futur diagnostic.

o La réunion publique du 11 mai 2016 portant sur la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Une quinzaine de personnes étaient présentes. De nombreuses questions pour des cas particuliers ont été soulevées. Un débat autour du passage en commission des sites et des EBC a permis de connaître la présence de la thymélée, plante endémique rarissime. Elle sera bien entendue protégée. Le formalisme de la procédure a été à nouveau sujet de questions – réponses. Les effets et obligations de la loi Littoral et sa transcription dans le PADDUC ont soulevé de nombreuses interrogations. Les reconstructions ou réhabilitations de vieux bâtiments

également. Le rôle du tourisme et de l'emploi sur la commune ont été abordés par le public pour comprendre le devenir communal.

o La réunion publique du 4 juillet 2016 a permis de présenter le zonage et le règlement et a réuni environ 30 habitants. Les Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC ont été au centre des discussions. Les projets de la commune pour l'ancienne carrière d'amiante également. La population a clairement exposé son opposition à un centre de traitement ou d'enfouissement des déchets. Les choix de développement ont été expliqués. Enfin, le rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur ont été clairement exposés pour que les habitants se saisissent de cet outil.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Les pièces du dossier de l'enquête publique ont été tenues à la disposition du public en mairie de Canari, Place du Clocher, pendant toute cette période, aux horaires d'ouverture du public à savoir :

Le lundi : de 09h00 à 12h00

Le mardi et le jeudi : de 14h00 à 17h00

Le vendredi : de 09h00 à 12h00

Elles ont également été consultables sur l'adresse du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/274> et sur le site internet de la commune : <http://www.canarivillage.com>

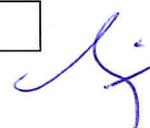
Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, a été ouvert le 06 novembre 2017 et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

### **Le public a pu s'informer et intervenir à l'enquête publique suivant:**

- **La voie postale** en mairie de Canari, au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : À l'attention de Monsieur Bernard Lorenzi, commissaire enquêteur Place du Clocher, 20217 Canari
- l'adresse du **registre dématérialisé** : <https://www.registre-dematerialise.fr/274>
- **par courriel** [canari-plan-local-urbanisme@registre-dematerialise.fr](mailto:canari-plan-local-urbanisme@registre-dematerialise.fr)

J'ai ouvert en mairie, aux dates et heures indiquées ci-dessus, le registre d'enquête mis à la disposition de toutes les personnes susceptibles d'apporter éventuellement des remarques ou observations intéressants le dit projet.

Le registre d'enquête, préalablement coté et paraphé, a été déposé en mairie durant toute l'enquête.



J'ai constaté aux jours d'ouverture de mes permanences en mairie que :

- Le dossier d'enquête était bien déposé en mairie
- L'arrêté avait bien été affiché en temps utile et demeuré sur les panneaux d'affichage réglementaires de la mairie pendant toute la durée de l'enquête
- Les avis de presse sont parus en temps opportun
- Les dossiers contenaient toutes les pièces et documents réglementaires utiles et nécessaires à la compréhension du projet.

La réception du public qui s'est faite aux heures et les jours prévus de permanence en mairie de CANARI a été l'objet **d'une forte affluence.**

Les conditions de **réception du public étaient très bonnes** puisque la disposition d'une salle permettait de renseigner correctement les demandeurs.

*En application de l'« Art. R. 123-18. – A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.*

*« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».*

une **réunion**, à ma demande, a été organisée en mairie le 7 décembre 2017 à 17 h

En conclusion de cette réunion, la commune a indiqué qu'elle communiquerait les réponses demandées par écrit dans les quelques jours suivants.

Ces réponses nous sont parvenues par note jointe en annexes.

\*\*\*

# **OBSERVATIONS RECUES**

## **OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE**

Par courrier en date du 15 septembre 2017, M. Gilles Simeoni, Président du Conseil Exécutif de Corse indique que la CTC donne un avis favorable au projet. Il indique également que "cet avis est rendu principalement au regard des efforts consentis par la commune" (...) mais aussi que la CTC "recommande néanmoins d'apporter encore des modifications à son document"

#### **Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Avis favorable et reconnaissance des efforts de la commune.

Dans le projet définitif apparaîtra la suppression de l'OAP et la création d'une nouvelle zone agricole, sur le secteur de Marinca.

Ces deux gestes importants montreront, une fois encore, que la commune reste à l'écoute des recommandations régionales.

En ce qui concerne les marines, il est évident qu'elles seront gelées.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

La commune a fait en effet des efforts qui sont importants, au-delà même de ce que suggérait la CTC, et préserve largement l'environnement de son territoire en n'ouvrant pas de nouvelle zone constructible puisqu'elle renonce au projet de l'OAP sur les terrains sis au pied du château et qu'elle confirme que les zones Um et UAa sont, les unes comme les autres, des zones dont la commune constate l'aspect bâti ancien mais s'y refuse à accorder tout PC autre que celui concernant la reconstruction, réhabilitation ou réfection du bâti existant sans extension.

#### **Mission Régionale d'Autorité environnementale de Corse**

suisant délibéré en date du 18 septembre 2017, Mme Fabienne Allag-Dhuisme, présidente de la MRAe de Corse, indique dans son avis diverses recommandations essentiellement sur la ressource en eau et le rejet des eaux usées.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Voulant rassurer tout à fait sur les observations faites dans l'avis de synthèse, nous apportons les précisions suivantes:

- La Commune dispose d'une station d'épuration autonome et performante depuis bientôt une année.
- Le schéma directeur de l'eau est à présent terminé qui ne montre pas de fragilité patente.

Néanmoins, des travaux de nouveaux captages et d'amélioration des réseaux vont être entrepris en 2018, afin de transmettre à l'intercommunalité un outil optimum au premier janvier 2020. des travaux de nouveaux captages et d'amélioration des réseaux vont être entrepris en 2018, afin de transmettre à l'intercommunalité un outil optimum au premier janvier 2020

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les éléments indiqués, qui éclairent de façon très positive la situation du dossier lèvent les doutes éventuels émis sur ces questions. De plus, l'abandon de l'OAP de la zone UA devant le château supprimant toute création nouvelle de surface constructible va dans le sens d'un besoin d'eau potable et de traitement des eaux usées moindres, ce qui ne peut qu'améliorer le potentiel communal sur les deux points.

**Avis de synthèse des SERVICES DE L'ETAT**

Dans son courrier en date du 12 septembre, M. Gérard GAVORY, Préfet de la Haute Corse, demande que soient pris en considérations divers éléments dont, entre autre, "la loi littoral" concernant le projet sur l'ancienne usine, faire figurer le secteur Npl sur les plans de zonage, voir le besoins en logement, justifier la réalité des travaux de l'espace réservé n° 3 ...

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Il est évident que nous tiendront compte des observations des services de l'Etat et apportons quelques précisions suivantes :

- Le projet de STEP marine sur le site de l'ancienne usine d'amiante est abandonné.
- Le projet d'OAP va être supprimé
- Enfin, en ce qui concerne le tracé de l'ER 3 figurant sur le zoom de la marine de Scala, il s'agit du faisceau, étant entendu que le tracé définitif ne sera pas plus large que la route actuelle, soit environ 5 à 6 ml.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées par la commune aux 11 pages de l'avis de synthèse des services de l'Etat, quoique succinctes, abordent cependant les principaux sujets avec une concision méritoire puisqu'en supprimant l'OAP prévoyant une extension potentielle d'urbanisation au pied du château et en renonçant au projet concernant l'ancienne usine d'amiante, en confirmant que les zones construites en bord de mer ou au dessus du village interdisent toute extension de zone urbaine et permettent seulement la reconstruction, réhabilitation ou réfection du bâti ancien existant sans extension d'aucune sorte, la commune répond à toutes les remarques concernant le projet de station marine, le secteur Npl, la mise en cause de la définition de nouveaux besoin en logements ...

La commune expliquant que l'espace réservé n°3 d'accès à la marine de Scala n'est, en réalité, que le fuseau de ce que sera la future voie ; puisque la commune s'engage à ce que la voie n'aura pas dans le futur une largeur supérieure à la piste actuelle, je suis favorable au maintien de l'espace réservé n°3 en prenant acte de l'engagement FORMEL de la commune de faire une voie dont la largeur ne dépassera pas le 5 / 6 mètres actuels.

#### **Institut National de l'Origine et de la qualité**

dans son courrier en date du 18 septembre 2017, M. Emmanuel ESTOUR, délégué territorial Sud-est de l'INAO donne un avis devenu favorable en fonction des modifications apportées sur le document.

#### **Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Avis favorable et remarques sur les efforts faits par la commune dans la deuxième version.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte

#### **COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES FORESTIERS DE CORSE**

Dans son courrier en date du 14 septembre 2017, J. PARODI pour la CTPENAF "émet un avis favorable en faisant la remarque que "la surface constructible prévue parait importante au vu de la population attendue"

#### **Réponse de la commune au PV de synthèse :**

En réponse à l'observation concernant la surface constructible, il est répondu que l'OAP prévue est annulée.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte

#### **OBSERVATIONS DES ASSOCIATIONS**

- Observation n°34

**U LEVANTE** Association RN193 20250 CORTI

Déposé le 07 Décembre 2017

Sur les 17 pages en PJ, U Levante adresse ses observations, en rappelant que l'association est très attachée à la loi Littoral, aux précisions apportées par le Padduc, aux décisions de justice déjà rendues. U Levante reprend à son compte les demandes de l'État, de la MRAe, de la CTC. le dossier se termine sur ce bilan: Points positifs : diminution de la constructibilité, inconstructibilité en bord de mer, Points négatifs : - Presque tous les zonages devraient être dans les EPR ; - Le zonage de Marinca devrait, au minimum, être en EPR ; - Presque tous les zonages étant en site inscrit, leurs parties naturelles sont inconstructibles ; - Le taux d'évolution démographique étant invraisemblable, le nombre de logements à construire est invraisemblable ; - La constructibilité résiduelle étant trop importante, le nombre de logements possible est beaucoup trop important par rapport au chiffre de la population permanente et l'OAP est très contestable.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Etude et rapport de l'association très détaillé et complet.

A souligner même si nos avis peuvent diverger sur certains points.

Notons d'abord la reconnaissance de la diminution de la constructibilité et la sanctuarisation du bord de mer voulu par la commune.

En ce qui concerne les 2 derniers points du bilan qui concernent la constructibilité, nous allons donner satisfaction à l'association en supprimant l'OAP contestée.

Nous allons également veiller à clarifier la sanctuarisation du bord de mer.

Enfin, en ce qui concerne les EPR, le PADDUC offre la possibilité aux communes d'en adapter leurs limites et nous l'avons fait, de bonne foi, dans un souci de cohérence et d'unité d'une commune très étendue.

Je le répète, la suppression de l'OAP ainsi que la sanctuarisation des marines doivent être gage d'un PLU élaboré en toute bonne foi et dans un souci d'équilibre et de préservation de notre patrimoine.

**Avis du commissaire enquêteur :**

La commune, en renonçant à l'OAP n°1 et au projet concernant l'usine d'amiante, va indéniablement dans le sens des observations soulevées par l'association. Pour ce qui concerne les EPR, le PADDUC donne une cartographie indicative de ces espaces : il n'est donc pas strictement opposable au PLU de la commune et ce d'autant qu'aucun nouvel espace constructible spécifique n'est plus créé, dorénavant les seules possibilités de constructibilités se trouvant être par densification de zones villageoise actuellement construites.

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- Observation n°1

### **Baldassari Gilles Hameau de chine 20217 CANARI**

concerne deux parcelles de terrains cadastrées sous les numéros 702 et 706 au lieu dit Orto Guallo pres du hameau de Chine (section F) Ces parcelles étaient constructibles et je prévoyais de bâtir pour ma fille ou mes petites filles une habitation. J'ai donc tout naturellement demandé un certificat d'urbanisme avec mon projet de construction . Ma surprise a été grande quand le certificat d'urbanisme est revenu négatif. Sans aucun avertissement la constructibilité des terrains a été annulée. Ces parcelles sont petites et totalement encadrées par des habitations; Je ne comprends absolument pas le pourquoi de cette inconstructibilité. L'électricité et l'eau sont juste sur la route dont les parcelles sont contiguës. Le tout à l'égout est positionné juste sous ces deux parcelles. Je suis absolument abasourdi et révolté. La cote ouest du Cap Corse est très préservées et vu de la mer rien n'a changé depuis le siècle dernier. Par contre la cote Est ne peut en dire autant avec tout un tas de constructions énormes et anarchiques; je ne citerais que 2 exemples parmi tant d'autres: -Immeuble de 4 ou 5 étages sur la plage à Macinaggio; -7 ou 8 immeubles horribles prés de la plage de Santa Severa. On m'a répondu que les "bons payent pour les mauvais". Où est la justice dans ces cas là et je me réserve le droit de porter l'affaire au Tribunal Administratif.

### **Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Ces parcelles sont classées "N" au PADDUC.

De plus elles sont en rupture d'urbanisation du hameau de Chine séparées qu'elles sont par une route.

### **Avis du commissaire enquêteur :**

La question du classement en zone N au PADDuC ne parait pas suffisante pour refuser la demande : en effet, le PADDuC établit des cartes à une échelle non pertinente au niveau de la parcelle et, celles se trouvant ici dans l' « épaisseur du trait », il ne serait pas obligatoire que la réalité du terrain examiné au niveau de la parcelle ne soit pas plus pertinente et classe donc en zone U ces parcelles. Par contre, l'argument concernant la « rupture d'urbanisation », notion issue de l'application de la loi « montagne », est plus contraignant : comme il y a effectivement un sentier qui sépare ces parcelles (par ailleurs non strictement contiguës à la zone U concernée), partant sur le principe que la loi « montagne » s'applique sur la commune, Je me vois contraint de donner un avis défavorable à la demande de classement en zone U.

- Observation n°2 (Email)

**M. et Mme DOS REIS Jean-Claude**

Déposé le 23 Novembre 2017 à 14:11

Notre famille possède plusieurs parcelles à Cossa sur le secteur de Canelle . Ces parcelles ont été achetées par le grand-père de mon épouse , Antoine Baptistin PAOLI , le 27 septembre 1910 à Jean Marie MATTEI , tous deux de Canari , et sont référencées sur les Secteurs I 733 , I 734 , I 735 et J 1049 (soit une surface de 19519m<sup>2</sup>) . Une zone de 70m autour des ruines de la tour est inconstructible car zone classée .

Jusqu'en 1984 , ma belle-mère , Josette VALLERO née PAOLI a obtenu des certificats d'urbanisme positifs partiels de 7500m<sup>2</sup> de terrain à cet emplacement , situé en zone urbaine sur la carte communale , d'après le responsable du bureau des certificats d'urbanisme de la Haute-Corse . Au vu de ces éléments , ce terrain est donc : - partiellement constructible . - physiquement apte à supporter une construction - raccordable sans problèmes aux réseaux collectifs grâce aux maisons mitoyennes qui ont été construites ces dernières années . - accessible par la route , car les entreprises de bâtiment qui ont érigé les deux dernières maisons d'habitation à Canelle l'ont arasé en grande totalité -sans notre consentement- pour permettre le stockage de leurs matériaux de construction et le stationnement de leurs engins de chantier durant la durée des travaux ...

Actuellement , la zone littorale de l'actuel P.L.U rend inconstructible cette parcelle proche de maisons d'habitation construites récemment . Cette situation est particulièrement étonnante puisque cette décision bloque le développement potentiel de la commune et ce , non seulement à Canelle mais, également en plusieurs autres endroits.

Nous vous demandons donc de réviser la dénomination de ces parcelles en zone à urbaniser car , si une construction se faisait dans les années qui viennent , elle serait dans la continuité du bâti actuel et bien entendu , conforme au respect des normes environnementales .

Dernière remarque , le projet de révision du PLU semble avoir été élaboré sur des documents en partie obsolètes, erronés ou faux. Il suffit de se munir d'une carte IGN pour se rendre compte des écarts entre le village aujourd'hui et le plan utilisé pour le projet de PLU. Par ailleurs , le site internet et l'accès aux documents qui y figurent mis en place par la Mairie est malaisé d'emploi , particulièrement lent et difficilement compréhensible lorsqu'on est éloigné.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Impossible. Loi littorale et secteur "Marines" très sensible et faisant l'objet d'une attention particulière des services de l'état et des associations.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Il est vrai que la demande porte sur des terrains situés dans des zones où la loi « littoral » ne permet pas de créer de zone constructible.

J'émet donc un avis défavorable à la demande de classement en zone U.

- Observation n°42 (Courrier)

Déposé le 07 Décembre 2017

**M. et Mme DOS REIS**

Doublon

- Observation n°3 (Courrier)

**AMBROSINI Jean**

Déposé le 01 Décembre 2017

par courrier en date du 25 novembre demande que soient rendu constructibles les parcelles F 315 /317 / 318 /320 et 325 au hameau de Vignale car elles forment un ensemble homogène encadré par la maison Cathelin, un garage, et une maison d'habitation comportant 3 appartements.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Secteur classé "N" au PADDUC

Rupture d'urbanisation avec les hameaux de Chine et Vignale

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles concernées se trouvent effectivement proches d'une voirie qui relie deux hameaux ; elles ne sont réellement proches ni de l'un ni de l'autre au sens de la « loi littoral »; comme soulevé par la commune, elles sont séparées des hameaux par la voirie ce qui, au sens de la loi « montagne » crée une rupture d'urbanisation ; le PADDuC précise que l'on doit appliquer celle des deux normes qui est la plus restrictive, et donc  
J'émet un avis défavorable à la demande de classement en zone U.

- Observation n°4 (Mairie de Canari)

**LAURENCIN née MARCANTONI raymonde**

Déposé le 01 Décembre 2017

lieu dit SCALA parcelle 868 H sur ce terrains se trouve une ruine que nous voulons reconstruire

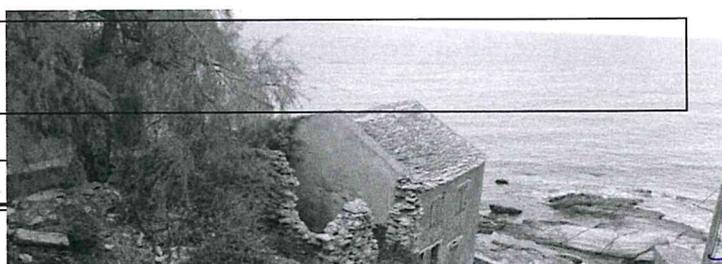
le PLU le permet-il au travers de l'article Um7 et suivants ?

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Cela relève de la zone UM et semble possible en respectant le règlement.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Comme pour toutes les autres



observations reçues, je me suis rendu sur place et j'ai pu constater la présence manifeste d'une ruine dont les volumes sont bien identifiables.

Comme le confirme la commune, en application du règlement de la zone UM, il semble donc que le principe d'une reconstruction /réhabilitation à l'identique du bâtiment ancien soit envisageable.

- Observation n°5 (Mairie de Canari)

**GASSMANN Sandrina**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelle 1046 / 1047 lieu dit Crocciata zone N

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Enclave dans un "Espace Boisé Naturel" et classé "N". Non modifiable

**Avis du commissaire enquêteur :**

Sans changement de zonage

- Observation n°6 (Mairie de Canari)

**BALDASSARI Gilles**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelle 702 / 706 très proche de la zone UA, ce terrain était constructible au POS et est devenu inconstructible ... sans être même prévenu !

**Avis du commissaire enquêteur :** doublon avec n°1

- Observation n°7 (Mairie de Canari)

**ORY BERENI Antoinette**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelles 1470 / 1472 / 1473 / 1468 /1480 /1475 qui se trouvent proche de la limite de constructibilité, forment une unité foncière qui se trouve à moins de 30 m du dernier bâtiment du hameau: pourquoi notre terrain qui est lui aussi bâti est-t-il le seul exclu de la zone constructible ?

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Secteur très sensible et très peuplé en saison.  
Secteur également classé "Naturel Protégé" au PADDUC

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le fait que l'ensemble des parcelles concernées forment une unité foncière laisserait à penser que l'inclusion de cette propriété dans la zone serait envisageable si, étant bâtie, elle était mitoyenne de la zone U.  
de plus, la volonté communale étant de protéger le territoire, je suis amené à donner un avis défavorable à la demande.

- Observation n°8 (Mairie de Canari)

**NIELLINI Gilles**

Déposé le 01 Décembre 2017

RAS

- Observation n°10 (Mairie de Canari)

**SANTINI Jeremie Mlle LORENZI Sabrina**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelle 1375 / 1376 / 1375 classé en As signale que la maison construite sur la 1375 n'est pas portée sur le plan

RAS

- Observation n°11 (Mairie de Canari)

**BATTISTI Robert**

Déposé le 01 Décembre 2017

vérifie le zonage concernant divers terrains

RAS

- Observation n°13 (Mairie de Canari)

**GREGORJ Charles**

Déposé le 01 Décembre 2017

sur la marine de Canelle, parcelles 1058 / 1059 / 1060 constate que la limite de la zone Um fait consciencieusement le tour de sa propriété alors qu'elle est limitrophe de parcelles construites, y compris sur les parcelles 1050 / 1053 / 1054, en zone Um et dont les bâtiments ne figurent pas sur le plan ! demande à être inclus dans la zone Um

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**



Zone "UM" très sensible et inconstructible  
Inutile de la rendre plus confuse aux yeux des services concernés.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Je me suis rendu sur le secteur de la marine de Canelle et j'ai pu me rendre compte de la réalité du terrain. Dans sa réponse, la commune manifeste sa volonté de laisser la zone en l'état et aussi de ne pas compliquer la lecture qui pourrait en être faite. Ainsi, la zone UM fait-elle effectivement le tour des terrains de M. Gregorj et, de bon sens, on pourrait imaginer que le tracé aille directement d'une parcelle constructible à l'autre en englobant la propriété du demandeur. Or, ceci n'aurait d'autre conséquence que d'élargir la zone constructible à un terrain nu, là où cette même zone n'accorde aucune autre possibilité que de reconstruire, réhabiliter ou rénover à l'identique un bâtiment ancien. En d'autres termes, de créer une zone constructible non conforme à la loi « littoral » ... laquelle zone serait totalement inconstructible !  
Je suis donc défavorable au classement en UM

- Observation n°14 (Mairie de Canari)

**M. Mme COLPO**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelles 1353 / 1354 à Pozzo Tello se trouvent en limite des parcelles 1120 / 1351 construites et en zone UB. le terrain est entièrement viabilisé (eau, électr, branchement égout, route d'accès privée cadastrée 1360); de plus un mur de 3 m sépare la propriété en deux; enfin, ce terrain rocheux et caillouteux ne peut pas être agricole alors qu'il est classé en zone AS; ce terrain que nous avons acheté constructible n'est pas agricole, est viabilisé, et doit rester constructible puisqu'il est en limite de plusieurs parcelles construites

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Zone classée "N" au PADDUC mais la remarque peut se justifier.

Nous essayerons de l'intégrer à la première demande de modification après révision du PADDUC

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dans sa réponse la commune doit faire une erreur en indiquant que le terrain est « classé en N » au PADDuC alors qu'il est classé en As au PLU (donc logiquement en ESA au PADDuC ) mais surtout que la révision du PADDuC n'est pas une obligation dans le cas précis. Lors de leur venue en mairie, les demandeurs ont présenté des photos dont j'ai pu vérifier la pertinence lorsque je me suis rendu sur le terrain.  
j'ai pu constater que ce que



j'y ai vu avait apparemment peu l'aspect de terrain à vocation agricole, encore moins stratégique tel que défini par le PADDuC :  
 pente, nature du sol, environnement, présence d'un mur sur le milieu du terrain, limitrophe à des constructions sur trois cotés, desservi par un accès privé qui n'a rien d'agricole ...  
 or, ce terrain se trouve être à la limite de la zone définie comme ESA au PADDuC.

De ce fait, la commune est légitime à démontrer qu'à l'échelle parcellaire, la réalité de terrain fait que la zone ESA commence probablement quelques mètres après, faisant ainsi à l'échelle de la parcelle sortir le terrain concerné de l'ESA.

S'agissant d'un terrain viabilisé, entouré de constructions, en partie aménagé et de ce que j'en ai vu sur place peu représentatif de ce que le PADDuC définit comme un ESA, je suggère à la commune de réexaminer le cas concerné par la demande des époux Colpo non pas après modification éventuelle du PADDuC mais dès à présent.



En effet, la définition des ESA à l'échelle de la parcelle n'est pas de la compétence du PADDuC mais de la commune dans l'élaboration de son PLU. Etant donné que le terrain concerné, d'une surface au demeurant inférieure à celle prise en compte par les ESA, se trouve à la limite de la cartographie établie par le PADDuC, c'est le PLU qui définit, à l'échelle de la parcelle, la réalité de la vocation du terrain. Pour le reste, il appartient à la commune de définir si elle considère devoir (ou non) inclure ce terrain en zone UB.

Je suis donc favorable au réexamen du classement de ce terrain.

- Observation n°15 (Mairie de Canari)

**CHIARAMONTI Nathalie**

Déposé le 01 Décembre 2017

copropriétaire parcelle F 241 se trouve entre le sentier qui entoure le hameau, et toutes les autres parcelles mitoyennes construites 242 /243 en zone UA; or la zone UA fait le tour de sa parcelle sans explication demande a être incluse normalement en UA

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Cela paraît logique et il va en être tenu compte.

**Avis du commissaire enquêteur :**

L'examen des plans ainsi que la visite faite sur place que confirme la commune m'amène à donner un avis favorable au reclassement demandé en zone UA.

- Observation n°16 (Mairie de Canari)

**M° AN TOMARCHI Gilles COLTELLONI - TRANNOY**

Déposé le 01 Décembre 2017

parcelle 694 à CHINE est mitoyenne des 335 /550 / 656 qui sont construites et en zone UB (+ 327); cette parcelle qui était depuis toujours constructible est exclue de la zone Ub alors qu'elle est en limite et permettrait une jonction naturelle avec la zone Ua

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Zone "N" au PADDUC

De plus les parcelles construites citées sont en rupture de la parcelle 694, séparées par une route coupant l'urbanisation.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles concernées sont en zone N et, bien que relativement proches des zones UB et UA, elles en sont séparées par une voie qui crée effectivement une rupture d'urbanisation au sens de la loi « montagne » qui s'applique sur la commune.

Ce qui m'amène à donner un avis défavorable au reclassement demandé.

- Observation n°12 (Mairie de Canari)

**Mme SCAGLIA ass. Monti Marinchia**

présente les cartes élaborées durant de longues semaines des oliveraies; après vérification, les plans ne tiennent pas compte de ces zones d'oliveraie, ou pire, en classe une partie en EBC

- Observation n°22



**Scaglia Elizabeth**

Dépose le 07 Décembre 2017

Lors des réunions de travail au moment de l'élaboration du PLU, il a été décidé en accord avec la Mairie, de répertorier les oliveraies de la commune en vue de leur classement dans le PLU. Un travail de recherche dans les sources écrites et sur le terrain a donc été effectué, demandant de nombreuses heures de travail et la contribution de plusieurs personnes du village dans les différents hameaux pour les repérages de terrain. Une cartographie précise des oliveraies a été réalisée sous forme de 8 documents correspondant aux 8 secteurs concernés : D5, E3, F, G, H1, H2, J3, J4 (ces cartes affinent et corrigent le document fourni par la DDTM présent en Annexe du PLU « espaces ruraux et forestiers-7a6 » dont certaines informations semblent dater des années 1960. La cartographie réalisée a été communiquée par email par la Mairie au bureau d'étude chargé de la mise en forme du PLU afin que les oliveraies y figurent. L'« Accusé d'envoi » de cette expédition nous a été fourni par la Mairie afin d'être joint à cette demande. LES OLIVERAIES DANS L'ARGUMENTAIRE DU PADD & DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU DE CANARI Le PADD du PLU précise de façon très claire que la préservation des oliveraies est un des objectifs : p12 : « De même la commune dispose de nombreuses oliveraies ?...? la reconquête de ces espaces dans un objectif agricole ou d'agrément est un objectif communal fort qui permettrait une diversification économique et le maintien de la richesse paysagère et écologique du territoire. » p 15 : « les restanques agricoles et oliveraies familiales à reconquérir » p 18 (Objectif 1) : « Rendre possible et encourager les pratiques agricoles à toutes les échelles : valorisation et exploitation des jardins familiaux en terrasses ?...? préservation des oliveraies » Tout logiquement, le « Rapport de présentation du PLU » est en phase avec le PADD : P 95 : « préserver les petits peuplements d'oliviers ?...? autour des hameaux, supports de continuité écologique » p 131 « Conserver la diversité du paysage en relançant les activités agricoles » p 133 « encourager les pratiques agricoles à toutes les échelles » ...etc Malgré tout cela, les oliveraies n'ont pas été portées sur la cartographie du PLU alors même que le bureau d'études s'y était engagé (comme nous l'a confirmé notre Maire). Nous supposons (et la Mairie avec nous) qu'il s'agit d'un oubli de leur part. A cela s'ajoute le fait qu'une partie de l'oliveraie du secteur H se situe en zone EBC. Ce problème nécessitant une démarche de la Mairie auprès de la commission des sites pour faire classer cette zone en oliveraie. DEMANDE Nous sollicitons donc de votre bienveillance un avis favorable pour la correction de ces erreurs avec un engagement de la Commune de Canari à classer dans un futur proche les oliveraies dont nous vous joignons la cartographie (8 documents) et en faisant une demande auprès de la commission des sites pour le problème de superposition EBC/Oliveraie du secteur H2 (carte jointe).

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Travail remarquable dont-il sera tenu compte évidemment.

**Avis du commissaire enquêteur :**

De fait, le travail exécuté par cette dame et les personnes qui l'ont aidé, est remarquable.

il soulève divers aspects :

dans le dossier fourni et joint en annexes, on remarquera que ce travail particulièrement clair et documenté a été transmis en temps opportun au bureau d'étude ; le résultat n'en est pas flagrant dans le dossier soumis à enquête et il faut le regretter.

Par contre, les cas de figure ne sont pas tous identiques et il semble qu'il faudra faire la part entre

- ce qui peut se modifier directement pour prendre en compte la présence d'oliveraies dans la cartographie du PLU, par exemple en proposant directement le classement de certains terrains en zone A en lieu et place de la zone N et,
- d'autre part, les zones qui demandent à être revues en conseil des sites afin de demander la modification des EBC qui, à priori, sont d'anciennes oliveraies dans lesquelles le maquis a repris en partie ses droits, en particulier le chêne vert qui gagne du terrain sur l'olivier qu'il finit par dépasser et « étouffer »

ces questions, qui peuvent paraître secondaires, risquent d'avoir une certaine importance si, par exemple, un agriculteur souhaite remettre en exploitation des terres qui étaient anciennement exploitées, qui représentent un potentiel actuel mais que le classement en EBC hypothèque sur plusieurs plans.

Je suis favorable à la modification des cartes qui peuvent l'être directement par passage de N en A et recommande à la commune de préparer dans les meilleurs délais un dossier de révision des cartes des EBC auprès du conseil des sites afin de pouvoir, pour l'avenir, redonner aux terres concernées leur vocation agricoles d'oliveraies.

- Observation n°24

**COSTE PEY CHANTAL 280 RUE DE L'OPPIDUM****34170 CASTELNAU LE LEZ**

Déposé le 06 Décembre 2017

Nous intervenons en tant que propriétaires, respectivement des parcelles G1614 G1616 et G 1618 pour le SCI MARINCA, et G1613, G1615 et G1617 pour M et Me Vaniscote, acquises auprès de M Piccoli Philippe.

Les plans de zonage général et zoom, 5A et 5B, utilisés dans le projet de PLU, ne tiennent pas compte de la division parcellaire intervenue en 2012 (Publicité Foncière ci-jointe), des parcelles G545, G546 et G535 comme suit : • G545

(Zone UB) en G1615 et G 1616 ; • G546 (Zone UB) en G1617 et G 1618 ; • G535 en G1613 et G 1614.

Sans modification du tracé de la zone UB, le projet de PLU 2017 devrait englober en zone UB les parcelles G1615 et G 1616 (anciennement G545) et les parcelles G1617 et G 1618 (anciennement G546). Les parcelles G1613 et G1614 (anciennement G535) étant maintenues en zone non constructible.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Zone très sensible.

Intouchable

**Avis du commissaire enquêteur :**

La situation concernant le hameau de Marinca est de fait sensible ; toute extension d'urbanisation y est exclue et la question des EPR s'y pose pour U Levante.

Je suis défavorable à la demande.

- Observation n°26

**Pellegrini Yves**

Déposé le 06 Décembre 2017

Canarais depuis plusieurs générations, je suis très attaché à son développement durable, c'est-à-dire solidaire, équitable et respectueux de l'homme et de son environnement. Pour cela, dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLU, il sera impératif que : - l'objectif de réduction du taux de résidences secondaires soit tenu, et que la Mairie se donne tous les moyens pour cela, afin d'éviter la désertification rurale, la spéculation foncière et le départ des jeunes actifs, - la préservation et la mise en valeur du patrimoine de la commune soit une priorité de tous, par un développement maîtrisé des constructions, qu'elles soient à usage d'habitat ou agricole.

Au-delà du rappel de ces enjeux stratégiques, le projet de PLU soulève quatre interrogations majeures de mon point de vue.

1 – OAP 1AU La parcelle prévue pour cette OAP fait partie des espaces agricoles stratégiques. De fait, située en périphérie immédiate d'un hameau, elle offre la possibilité d'y cultiver des jardins potagers de proximité. La consommation de tels espaces n'est donc pas acceptable. D'autre part, cette parcelle étant située en contre-bas du château, toute construction serait en visibilité plus ou moins marquée depuis des « points de vue stratégiques » : place du clocher, église Santa Maria, routes départementales, espace maritime côtier, etc ... Les contraintes architecturales et paysagères sur les constructions devraient donc être tellement draconiennes qu'elles en deviendraient probablement impossibles à respecter. De plus, la finalité de l'opération

(logements sociaux notamment) pourrait probablement être satisfaite par de nouvelles constructions sur des parcelles des zones UA/UB, voire par la rénovation d'habitats existants. On peut aussi regretter que cette OAP n'ait pas prévu la réalisation d'une maison de santé ou autre résidence senior, pour permettre à nos aînés de rester au village dans de bonnes conditions. Enfin, la question de la maîtrise d'ouvrage sur cette OAP ainsi que son analyse économique ne sont pas abordées (à commencer par le prix d'achat d'une telle parcelle : sauf si un pré-accord a déjà été obtenu auprès du propriétaire, celui-ci serait en position de force dans la négociation). En synthèse : - la faisabilité de cette OAP est donc très discutable sur les plans paysagers, administratifs, économiques et calendaires, - sa finalité ne constitue pas un argument incontournable (il y a des solutions alternatives), - elle consomme des espaces agricoles de valeur.

2 – OAP SMEP sur le site de l'usine Certes, sur le papier le projet est séduisant : il vise à développer les énergies renouvelables de proximité, promeut des technologies innovantes portées par des acteurs locaux, et pourrait contribuer à aménager un peu ce site historique défiguré par l'usine. Cependant, comment pourrait-on effectuer les travaux nécessaires pour ces installations et leur exploitation, dans un tel environnement lourdement amiantifère ? L'expérience passée, dans le cadre des travaux de sécurisation entrepris depuis quelques années par une grande entreprise continentale (pourtant censément qualifiée) a démontré la complexité et la lourdeur des interventions, la considérable dérive des budgets et délais associés, la non-maîtrise des résultats (importants et fréquents éboulements). Au-delà, l'impact des travaux dans ce site sur la qualité de l'air environnant dans toute la commune n'est pas anodin, la dangerosité de la pollution de l'air par les fibres d'amiante n'étant plus à démontrer. En synthèse, ce lieu ne semble donc pas du tout compatible avec un tel projet, notamment sur les plans économiques, industriels et sanitaires.

3 – Hameau d'Imiza - zone UAa  
Ce hameau fait partie du patrimoine et même de l'identité forte de Canari. Sa préservation est donc un enjeu majeur. Les contraintes associées à la zone UAa étant fortes, de même ordre qu'en zone UM, ce patrimoine semble protégé. Cependant, il conviendrait de prendre des mesures complémentaires : - élargir la zone UAa à l'ensemble des ruines du hameau, - interdire les constructions et extensions de bâtiments agricoles ainsi que l'aménagement de voirie carrossable, dans la zone AS environnante (par ex dans un rayon de 500m).

4 – Biens sans maître Certains biens sans maîtres pourraient être cédés à conditions très favorables à des jeunes du village qui sont à la recherche d'un logement accessible, sous réserve qu'ils présentent un projet de réhabilitation du bien (selon l'ampleur des travaux à réaliser) en vue de leur implantation durable dans la commune (et donc pas pour en faire une location saisonnière). Ceci peut permettre d'éviter des départs de jeunes, locataires et avec des salaires modestes, qui n'ont pas les moyens d'acquérir une maison ou de faire construire au prix du marché. Le village en tirerait un bénéfice certain, d'une part par la présence à

plus long terme de ces jeunes dans la commune et d'autre part par la rénovation de biens parfois en très mauvais état.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Sans objet

Projet d'OAP abandonné

**Avis du commissaire enquêteur :**

Voir par ailleurs

- Observation n°31

**KAIGRE Philippe Hameau de Piazza 20217 CANARI**

Déposé le 06 Décembre 2017

Juste un billet d'humeur.....pas de chiffre, pas de graphique. Moi, le breton, je ne suis Canarais que par amour et quel amour ! On ne peut pas ne pas tomber amoureux de Canari ! J'ai vu ma Bretagne complètement défigurée par le béton. Et là aussi, les municipalités étaient sûrement (dans la plupart des cas) remplies de bonnes intentions (logements sociaux et autres bâtiments administratifs).

Mais face au béton on n'est jamais assez vigilant : il suffit d'une fois, et c'est parti. Mais il faut aussi penser au développement, à l'avenir. Ne peut-on pas trouver, ensemble, des solutions qui ne dénaturent rien, qui puissent aider nos jeunes à s'installer ? Deux axes me sembleraient intéressants à exploiter : l'agriculture et le développement numérique Vous avez la chance d'hériter d'une histoire, d'un lieu, d'une beauté rare. Un lieu encore intact qui vous a été transmis de générations en générations. Quand on a la responsabilité de territoires d'une beauté aussi intacte qu'est la commune de Canari, on a le devoir de les protéger et de les transmettre aux générations futures.

Je vous en prie..... arrêtez le bétonnage et faites revivre vos vieilles maisons, elles ont une âme.....

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Sans objet

Projet d'OAP abandonné

**Avis du commissaire enquêteur :**

Voir par ailleurs

- Observation n°35

**CAMPAGNE Philippe Marinca 20217 Canari**

Déposé le 07 Décembre 2017

Le dossier complet de PLU est intéressant à lire. En effet, il expose une vision stratégique du développement de la commune, dont sont dérivées des orientations qui doivent trouver un difficile équilibre entre d'une part la préservation et la valorisation de son riche patrimoine – urbanistique, architectural, paysager, agricole, environnemental, social, culturel, ... - et d'autre part la nécessaire réponse aux besoins de nouvelles constructions ; tout en veillant à la cohérence d'ensemble avec l'imposant corpus réglementaire applicable. Cette vision, ces orientations ainsi que les enjeux auxquels elles répondent, dans les domaines tant du développement que de l'environnement, mériteraient probablement d'être largement communiqués vers tous les administrés, indépendamment même de la démarche PLU, pour une appropriation la plus partagée. Pour ma part, le dossier PLU appelle un certain nombre d'observations ou de questions, les principales étant reprises ci-dessous.

1 - Géoportail de l'urbanisme La loi ALUR impose aux collectivités la dématérialisation selon le standard officiel, puis la mise en ligne d'ici 2020 de tous les documents d'urbanisme (Ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013). Outre le cadre légal, la visualisation des différentes informations du PLU (zonages, servitudes, patrimoine bâti remarquable, ...) sur un portail géographique permet une meilleure compréhension ; outre l'ergonomie, cela permet aussi de superposer de nombreuses informations, telles les photos aériennes bien plus actuelles que le cadastre sur lequel est porté le zonage (illustration ici ; attention, les zonages ne sont qu'indicatifs, et il manque certaines informations tels les EBC, le patrimoine bâti remarquable, ...). Il serait donc appréciable que le PLU final soit versé sur un tel portail, très rapidement après son adoption.

2 - Mise en valeur du patrimoine

2.1 Hameaux et lieux abandonnés Au-delà du PLU, un plan de préservation et de valorisation des hameaux de Salge, Linaghje, Marsogna et Imiza pourrait permettre d'identifier les éléments les plus riches, les plus en danger, et d'en dériver des actions ad hoc. Indépendamment de ce plan, le recensement exhaustif des biens sans maîtres offre peut-être à la commune quelques opportunités de réhabilitation notamment au profit des habitants du village.

2.2 Restanques Dans la même logique, un plan de recensement, de préservation et de valorisation des restanques - véritable patrimoine paysager de la commune pourrait être utile avec des mesures de défrichage, consolidation de murs, aide à l'exploitation agricole, ...

2.3 Littoral La longue et belle côte de la commune pourrait donner lieu à un « sentier des douaniers », notamment entre ses deux marines de Canelle et Scala (en cohérence avec schéma du PADD p15), et jusqu'à Giottani en cas de dynamique communautaire.

3 - Une maison d'accueil pour 3 ou 4 personnes âgées, les pensionnaires étant pris en charge par un couple d'accueillants, pourrait permettre de maintenir au village des seniors qui, sans être médicalement dépendants, apprécieraient la vie collective et une certaine prise en charge des tâches quotidiennes (repas, ménage, ...). L'OAP prévue sous

le château – ou autres parcelles constructibles - permettrait-elle d'y construire une telle maison d'accueil aux normes, le modèle économique étant à consolider (quel retour d'expérience à Sisco ?). 4 - Dispositif de suivi du PLU Parmi les indicateurs identifiés dans le projet, certains pourraient faire l'objet d'un rapportage annuel vers les administrés, sans attendre l'échéance des 6 ans. En complément de ceux déjà proposés dans le rapport, d'autres indicateurs pourraient trouver leur place dans ce suivi, comme le nombre d'autorisations accordées pour construction/réfection/extension par zone, le nombre de logements loués par des particuliers à des fins touristiques, ou l'évolution du nombre de résidences principales/secondaires. 5 - Résumé des contraintes règlementaires par zone Un tableau résumant les principales mesures propres à chaque zone permettrait de mieux appréhender le règlement en comparant les diverses contraintes de construction portant sur les zones. Pour info, voir en annexe un exemple d'un tel tableau, qui pourrait être intégré dans le rapport de présentation. 6 - Patrimoine bâti remarquable Tous les éléments recensés dans le Règlement ne sont pas portés sur le zonage, il conviendrait de finaliser ce report avant adoption. Par ailleurs, il est indiqué que la liste fournie dans le Règlement n'est pas exhaustive. Quelle est la référence à prendre en compte : l'intégralité du livre Petre Scritte ? 7 - Contraintes architecturales Afin de préserver le patrimoine architectural des différents hameaux, au-delà de la référence à la Charte du Cap Corse (non contraignante), si la loi ne l'impose pas sur toute la commune, il paraît souhaitable de rendre obligatoire l'avis de l'ABF pour toute demande d'autorisation en zone UA/UB/UM et même en zone N ou A. 8 - Autorisations liées à des bâtiments existants Les règles sont-elles claires en matière de définition d'un habitat existant à partir duquel une demande peut être formulée en vue d'une réfection voire extension (notamment pour les zones NPr, AsPr, UM) : - pour les ruines : présence de toit, de réseaux eau/électricité, usage passé (habitat ou non), ... ? - quid pour construction en cours ou projet avec PC accordé à la date de mise en œuvre du PLU ? Si oui, pourraient-elles être rappelées dans le Règlement ? Il faudrait aussi une carte de ces habitats existants, qui aurait également la vertu de corriger les défauts de mise à jour du fond cadastral. 9 - Construction non autorisée à Marinca Quel est l'avenir de la maison abandonnée (construite non conformément à son PC) en limite de la route au nord du hameau ? Toute construction sur cette parcelle doit-elle commencer par la destruction de l'existant ? 10 - Piscines En anticipant des tensions à terme sur l'approvisionnement en eau en période estivale, ne faudrait-il pas davantage limiter les autorisations de piscines (dimensions, conditions de remplissage, prix de l'eau, ...) ?

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Un vrai travail d'approfondissement du document, des idées pour la suite.  
Ph Campagne est un interlocuteur écouté.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Il est vrai que, outre le cadre légal, la visualisation des différentes informations du PLU (zonages, servitudes, patrimoine bâti remarquable, ...) sur un portail géographique permet une meilleure compréhension ; outre l'ergonomie, cela permet aussi de superposer de nombreuses informations, telles les photos aériennes bien plus actuelles que le cadastre sur lequel est porté le zonage : M. Campagne nous en a fait la démonstration lors de la permanence en mairie et cela présentait un intérêt majeur !

La question des hameaux plus ou moins abandonnés, des biens sans maîtres, des restanques ... autant de questions qui sont extrêmement pertinentes

Je ne peux que recommander à la commune de rester en contact avec cet habitant pour l'associer, autant que faire se peut, à la suite du dossier.

- Observation n°47 (Mairie de Canari)

**FANCESCHI Jean Pierre**

Déposé le 07 Décembre 2017

demande au nom de sa famille que les parcelles H 609, 611 et 1374 soient maintenues en zone UB

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Ces parcelles sont incluses dans un espace stratégique agricole imposé par le PADDUC et en rupture d'urbanisation.

Tous les services et associations concernés se sont montrés très hostiles à toute modification du PADDUC à cet endroit;

**Avis du commissaire enquêteur :**

Les parcelles concernées représentent peu ou prou l'ancienne OAP de la mouture du PLU abandonnée suite aux réunions faites avec les PPA. En effet, il était demandé à la commune de ne pas hypothéquer une partie significative d'ESA du PADDUC et en parallèle, il était fait reproche à la commune d'ouvrir à l'urbanisation au travers de cette OAP une surface urbaine nouvelle non justifiée par les études d'évolution de population.

Si la municipalité a renoncé à ouvrir l'enquête au mois de mars pour modifier le dossier dans le sens d'une suppression de cette AOP, à fortiori lui est-il impossible de reclasser ces terrains directement en zone U, sans objet et en contradiction avec la loi « littoral », la loi « montagne » et le PADDUC.

Je donc défavorable à la demande de classement en zone U

- Observation n°37

**SANTELLI Jean-richard quartier les coings 05150 ROSANS**

Déposé le 07 Décembre 2017 à 14:43

souhaite formuler des observations à propos de la parcelle F 148 située dans le hameau de Vignale. Pour information, j'ai récemment retrouvé en mairie un relevé de propriété qui vient confirmer les déclarations des anciens du village selon lesquels les parcelles F148 et F 149 appartenaient à mon grand-père, dont je suis l'unique héritier.

En l'état, le traitement réservé à cette parcelle F 148 paraît dépourvu de sens. En effet, cette parcelle, qui présente pourtant une certaine unité géographique, se retrouve morcelée en 3 parties :

• une partie sud, accolée à la parcelle 149, elle-même située en zone UA ;

• une partie nord, située en zone UB et, à ce titre, constructible ;

• et une partie centrale qui, quoique située entre la partie nord et la partie sud de la parcelle, se retrouve en zone Aspr et semble être, à ce titre, non constructible.

Il me semblerait plus cohérent que cette parcelle soit traitée de manière homogène en étant placée dans son intégralité en zone UB.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Observation qui semble de bon sens.

Nous allons l'intégrer à notre réflexion avant document final.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Demande de bon sens

Je suis favorable au réexamen de cette demande

- Observation n°39

Par anonyme

Déposée le 7 décembre 2017 à 16h33

Ne serait-il pas plus judicieux, dans un souci de maîtrise de l'urbanisation, de prévoir, dans le règlement, la possibilité, pour la mairie, de préempter dans les zones constructibles ?

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Observation qui semble de bon sens.

C'est effectivement ce qui sera proposé

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte

- Observation n°43 (Courrier)

**CAMPAGNE**

Déposé le 08 Décembre 2017

le registre dématérialisé est un outil génial, facile et ergonomique.

le dossier, très intéressant sur le fond, est faible sur la forme

le règlement pourrait être précisé pour ce qui concerne les places de parking

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Observation intéressante comme celles faites précédemment par l'auteur.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Dont acte

- Observation n°44 (Mairie de Canari)

**PICCOLI philippe**

Déposé le 07 Décembre 2017

lieu dit Funtanella, nord de Marinca, les oliveraies sont en zone N il serait pertinent de les classer en A

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Observation qui peut s'avérer utile et que l'on prendra en compte avant l'élaboration du document final.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Cette observation confirme les commentaires faits pour Mme SCAGLIA par ailleurs et ce sujet, apparemment secondaire, mérite une attention particulière. Je suis évidemment favorable à cette proposition

- Observation n°45 (Courrier)

**PICCOLI philippe**

Déposé le 07 Décembre 2017

la consultation du dossier a été rendu difficile au niveau dossier papier et le téléchargement très fastidieux

**Avis du commissaire enquêteur :**

Si cette observation est pertinente, elle souligne cependant en creux que, quoique fastidieux, le téléchargement a permis de compléter utilement la consultation du dossier papier.

- Observation n°49 (Mairie de Canari)

**DEMETRIADES dominique**

Déposé le 07 Décembre 2017

parcelle F 695 sur Chine pas en zone UA alors qu'elle est limitrophe des parcelles 656 / 657 /659 qui forment une unité foncière et sont habitées; de même la 693; s'étonne que la 697, construite et habitée, mitoyenne des autres qui sont en zone Ua en soit exclues.

demande que tout ou partie de la parcelle 695 soit incluse dans la zone Ua.

**Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Il pourrait être envisagé, dans la continuité des parcelles 692 et 693, de délimiter une bande de la parcelle 695 le long de la route et d'une largeur égale aux habitations existantes sur les dites parcelles.

A étudier avant mise en forme finale .

**Avis du commissaire enquêteur :**

Il semble qu'effectivement, la parcelle de ce demandeur se trouve être dans une logique de hameau vis-à-vis des parcelles environnantes mitoyennes. De fait, la limite définie sur le zonage passe de façon peu compréhensible au milieu de la parcelle bâtie 696 formant une unité foncière avec la 692 elle-même bâtie.

Je suis favorable à la proposition communale de revoir à la marge la zone UA.

**Les observations ci-dessous reprennent d'une manière ou d'une autre l'argumentaire concernant la zone 1AU devant le château particulièrement développé par M° GIOVANNANGELI Christian 50, bvd graziani 20200 BASTIA dans l'observation n° 36 et les consorts FRANCESCHI MATTEI qui sont les propriétaires (ou le conseil) des terrains concernés dans les observations 32 et 28 ci-dessus**

- Observation n°32

**Franceschi Marie-josephe Hameau de piazza 20217 Canari**

Déposé le 06 Décembre 2017

Pr de multiples raisons les plans de constructions immobiliers autour du Château de Canari sont d'un non sens incommensurable ! Tt d'abord par leur situation géographique , Je suis une des propriétaires de ce magique édifice et je ne laisserai jamais bétonner comme ça autour !j'estime que tt se fait en dépit du bon sens ds ce projet fallacieux. Il est impossible de bétonner , de desservir Autant un site d'une telle beauté. !je ferai dc tt afin d.arreter ce projet qui n'a aucune raison d'être .!!

- Observation n°36

**GIOVANNANGELI Christian 50, bvd graziani 20200 BASTIA**

Déposé le 07 Décembre 2017

je soussigné Me Christian GIOVANNANGELI, conseil de Monsieur Jean-Pierre FRANCESCHI, propriétaire indivis du "Château de Canari", dépose des observations rédigée aux intérêts de celui-ci pour s'opposer à ce que la parcelle assiette de l'OAP soit celle choisie par la commune, à savoir la parcelle mitoyenne du château, ce qui serait extrêmement préjudiciable d'un point de vue patrimonial, d'autant que d'autres zones peuvent recevoir ce projet.

- Observation n°28

### **Mattei Yvonne U castellu 20228 CANARI**

Déposé le 06 Décembre 2017

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation je suis très surprise de constater l'aménagement du terrain H 208 dont je suis propriétaire. Il est incompréhensible qu'un tel projet ait pu voir le jour sans aucune concertation préalable avec les propriétaires. Cette future zone est aménagée dans le jardin du Château . De part sa situation cet emplacement est remarquable et il est bien évident que je m'opposerai par tous les moyens à cet aménagement

### **Réponse de la commune au PV de synthèse :**

Projet d'OAP supprimé

### **Avis du commissaire enquêteur :**

Lors des entretiens que j'ai pu avoir avec les élus, ont été évoqués d'une part le souci de la commune de préserver l'avenir en prévoyant cette OAP n°1 pour éventuellement avoir du foncier à même de répondre à la demande de logements résidents futurs mais aussi

- Les oppositions que soulevait ce projet après de nombreuses personnes qui se sont exprimées fortement lors de l'enquête pour des raisons esthétiques, d'opportunité ou de développement villageois
- Essentiellement d'ailleurs, les oppositions de la famille propriétaire des terrains qui disait être mise devant le fait accompli et n'avoir pas été consultée et qui considérait, entre autre, que cette opération nuisait à la valeur historique de leur château
- Enfin, aussi bien l'association U Levante que certaines PPA qui soulevaient que le besoin futur en logements n'était pas, à priori, suffisamment important pour justifier cette opération et que les surfaces résiduelles constructibles permettaient de faire face à cette demande future
- Point subsidiaire mais important, les questions des ressources en eau potable et des moyens en traitement des eaux usées se trouvaient augmenter mécaniquement par cette opération,

Devant cette forte opposition, espérant que les opportunités de préserver l'avenir se trouveraient possiblement dans les terrains actuellement déjà constructibles, afin de ne pas créer de tensions inutiles dans le village et aussi de répondre favorablement aux diverses demandes et recommandations faites par plusieurs organismes,  
Les élus ont donc décidé d'abandonner purement et simplement le projet d'OAP prévu au PLU.  
Dont acte.

\* Les éléments ci-dessus valent évidemment pour l'ensemble des observations suivantes sans autres nouveaux commentaires.

- Observation n°9 (Mairie de Canari)

### **FOURNIER architecte**

Déposé le 01 Décembre 2017

la zone 1AU devant le château et la clocher est un des terrains les plus remarquables du village. vu de la mer, construire au pied des ces édifices remarquables, c'est détruire l'image du village et, à l'inverse, depuis la village, détruire la vue panoramique. émettent un doute sur la validité vis à vis de la loi littoral de cette zone 1AU

- Observation n°21

### **Démétriadès Pauline Hameau de Chine 20217 Canari**

Déposé le 05 Décembre 2017

La lecture de l'intégralité des documents communiqués me laisse totalement perplexe. En effet, il est à mainte reprise rappelé les enjeux de la constitution du PLU, à savoir notamment le respect de l'environnement, la préservation du cadre de vie, la lutte contre l'étalement urbain... pour au final proposer un projet allant totalement à l'encontre de ces objectifs, que je me permets de synthétiser ci-dessous. Le projet proposé, dénommé « Orientation n°1 – Centre villageois de Canari » est en totale contradiction avec les enjeux exposés. Il est prévu de littéralement bétonner une grande partie du maquis dans un lieu exceptionnel situé sous le château. En quoi la destruction du maquis répond-elle aux idéaux de préservation de la nature ? Il est fait mention du besoin important de créer des logements sur la commune : - D'où émane cette demande ? Etes-vous en mesure de la quantifier et de la qualifier ? Est-on certain que cela répond à besoin précis ? - Pourquoi avoir massivement déclassifiés des terrains auparavant classés constructibles et se trouvant en plein cœur du village ainsi que de nombreux habitants l'ont signalé dans les commentaires ? Le PLU prétend préserver les hameaux existants et les renforcer, et pourtant vous supprimez la constructibilité des terrains présents au cœur de ces hameaux pour construire en plein maquis.

Comment cela peut-il s'expliquer ? - Quelles modalités de financement prévoyez-vous ? Il paraît difficilement concevable que la viabilisation d'un secteur entier sur lequel il s'avèrera nécessaire de créer les réseaux d'assainissement ainsi que les routes pour y accéder soit moins coûteuse pour la municipalité, et donc ses administrés, que la réhabilitation du bâti existant sur la commune ? Par ailleurs le site de la gendarmerie ne semble pas optimisé pour accueillir le nombre de logements nécessaires. Enfin, ce projet est exposé comme s'insérant dans un « tissu urbain compact ». Soit je me trompe totalement de terrain (encore qu'il y a assez peu de châteaux dans le village...), soit personne n'est allé sur place vérifier ! C'est tout simplement faux pour ne pas dire mensonger.

- Observation n°25

### **BALDASSARI Marie-Pierre Hameau de Piazza 20217 Canari**

Déposé le 06 Décembre 2017

A la lecture détaillée du projet « OAP – centre village de Canari » plusieurs interrogations : - De qui émane cette demande de logements à Canari ? - A ce jour, question logements sociaux notre village me paraît (avec deux immeubles HLM, le petit immeuble derrière l'ancienne gendarmerie et l'ancienne gendarmerie elle-même) très convenablement loti. - Peut-être, à l'inverse faudrait-il revoir la méthode d'attribution de ces logements ? Peut-être faudrait-il investir dans quelques travaux d'aménagement dans les appartements de l'ancienne gendarmerie pour que de plus petites surfaces soient créées ? On pourrait aussi y créer un endroit d'accueil pour un cabinet médical. - Quid du financement ?

- Une ligne sur trois du projet PLU nous assène l'importance de l'écologie, de la préservation du patrimoine, etc. : ils ont bien raison. Et que nous propose-t-on, bétonner l'endroit le plus emblématique du village : « sous le château » Ne nous y trompons pas, si ce projet voit le jour, dans quelques années n'importe quel promoteur aura beau jeu, au nom de la continuité du hameau de déposer un permis de construire pour un lotissement. Avec un bon avocat et beaucoup d'argent : il gagnera. Et nous, nous aurons gagné du béton. Cet endroit est magnifique, visible depuis le clocher, depuis la mer. Tous les végétaux (dixit votre projet) du monde ne pourront jamais remplacer le maquis. Voulons-nous vraiment devenir comme Centuri ? Farinole ?

L'avenir ne serait-ce pas plutôt : la marie a préempté quelques maisons en ruine, voilà un beau projet de réhabilitation ! Il faut vraiment continuer dans ce sens. Il y a encore pas mal de maisons en ruine. Beaucoup de professionnels sont prêts à aider gracieusement la municipalité à monter un tel projet. L'anti-béton quoi !!! L'avenir ne serait-ce pas plutôt d'organiser des réseaux téléphoniques et internet performants. Le télé-travail : voilà le vrai avenir. Voilà qui pourrait attirer de nouvelles personnes dans notre village.

- Observation n°27

**Fournier karl hameau de piazza 20217 canari**

Déposé le 06 Décembre 2017

Architecte DPLG, Je trouve tout à fait incohérent de proposer d'urbaniser en passant (en zone OAP) les coteaux du château de Canari qui figure dans le PLU comme site remarquable. De deux choses l'une ou le château est remarquable et on le protège lui et ses abords, ou il ne l'est pas et on densifie avec de l'habitat collectif et individuel comme le PLU le propose. Mais on ne peut pas faire les deux en même temps.

De plus en préambule dans le contexte il est dit que "le site de l'OPA s'insère au sein d'une morphologie au tissu urbain compact" ce que les photos, plans et vues aériennes démentent tout à fait. Le château et ce n'est sans doute pas un hasard, est construit sur un promontoire bénéficiant ainsi d'une position dominante tout à fait en bout de hameau. Venir construire après lui c'est nier sa position stratégique historique. Donc là aussi je vois incohérence et un argument qui s'appuie sur une insertion fautive au départ.

Enfin d'un point de vue technique, et ceci est très criant sur votre coupe, pour pouvoir construire sur cette pente très raide il faudrait engager des travaux de terrassement, drainage et soutènement colossaux qui feraient exploser le coût de l'opération mais surtout à long terme engendrerait des risques importants de glissement de terrain.

Pour conclure et si malheureusement il est difficile de s'opposer à la tendance actuelle de développer l'urbanisation des villages, bétonner toujours un peu plus nos côtes et nos paysages, on est quand même en droit d'espérer que ce "massacre" ne se fasse pas dans un des endroits les plus beaux et des plus sensibles de Canari.

- Observation n°29 **Anonyme**

Déposé le 06 Décembre 2017 à 19:51

Monsieur le maire, Comment pouvez-vous justifier les constructions que vous prévoyez à Piazza ? La colline du Château est un patrimoine culturel intact, qui va être défiguré par ce projet. Ne pouvez-vous pas trouver un autre endroit pour réaliser ces bâtiments ? Votre nom sera pour toujours associé à un village que vous aurez défiguré. Canari ne le mérite pas.

- Observation n°30

**Marty olivier villa marie - allée du château - piazza 20217 Canari**

Déposé le 06 Décembre 2017

Les propositions de constructibilité et d'aménagement des parcelles à l'ouest et en contrebas du château sont à mon sens extrêmement dangereuses pour la cohérence du site de Canari dans son ensemble, autant historique que géographique. Le château, avec sa partie inférieure d'origine médiévale, et le clocher de Canari sont les deux seuls bâtiments du village visibles de très loin, de presque partout. Ils constituent ainsi deux repères, des amers dirait-on en langage de navigation marine. Et cela est rendu possible par leur isolement visuel ; le fait que ni l'un ni l'autre ne soit proche d'autres bâtiments. Depuis la marine de Scala - plus exactement depuis la mer à 20m du rivage - les deux uniques émergences que l'on perçoit du village sont le château, et plus à sa gauche le clocher, le tout enchâssé dans une mer de maquis arbustif. Imaginez la même vue avec à la base du château un chapelet de constructions R+1 et R+2. Depuis la chapelle Sainte Catherine du hameau d'Imiza, de même, les deux seuls bâtiments visibles sont le clocher et le château. Là encore, les constructions seraient visibles à la droite du château, en contrebas. De nombreux autres points de vue pourraient attester de l'importance de l'isolement visuel du château, au même titre que le clocher. Au même titre que les poches de respiration vierges permettant aux hameaux de continuer à exister en tant que tel.

Observation n°33 **Anonyme**

Déposé le 07 Décembre 2017 à 05:28

Je n'habite pas, ni ai de maison dans le village de Canari en Haute Corse mais je tiens aujourd'hui à partager mon avis sur ce projet de construction sous le "château".

Ce projet me semble être une hérésie pour ce village qui reste encore préservé des constructions de lotissements que nous pouvons voir ailleurs en Corse et même sur le continent. Si des habitations sont vraiment nécessaires, pourquoi le faire juste à cet endroit encore sauvage, absolument superbe pour la vue qu'il peut offrir sur le clocher et Saint Marie par endroit. Pourquoi construire dans un endroit complètement isolé du reste et des hameaux et du village? Pourquoi gâcher cet endroit encore "sauvage" en un certain sens? Ne devrait-on pas trouver un autre terrain et préserver ce qu'il reste de nature et d'authenticité dans ce village? Ne pourrait-on pas réhabiliter des maisons déjà existantes et inhabitées? Je suis très attachée à la préservation du patrimoine et de la nature en générale et j'ai il est vrai un attachement particulier à ce village dont la force est sa beauté, son authenticité et ses habitants. S'il vous plait protégez ça avant que Canari ne devienne une petite ville comme on en trouve partout sur le continent et dans le reste du monde.

- Observation n°38 **Anonyme**

Déposé le 07 Décembre 2017 à 15:33

Je n'ai pas de légitimité comme résident, ni comme canarais, ni comme corse. Ceci est le simple point de vue d'admirateur et d'ami respectueux du village. Incompréhensible contradiction entre l'objectif proclamé du projet - approche environnementale, préservation du patrimoine, etc. - et le projet lui-même. Les habitations se feront au détriment du maquis, des chênes et des oliviers et ne seront pas discrètes. Elles seront très visibles de la mer et du clocher. Juste sous le château, comme si le site avait été choisi pour être le plus visible possible. Plus visible: il n'y a que le château lui-même, ou le clocher. Prévisiblement, ceux qui regarderont le village diront en voyant les constructions: "Comment ont-ils pu laisser faire un truc pareil!" S'il s'agit de renforcer les hameaux comme il est affirmé, pourquoi rendre inconstructibles des terrains au centre du village, beaucoup plus indiqués pour cet objectif? La réhabilitation d'anciennes bâtisses est préférable à tout point de vue. Quant au "tissu urbain compact": de part et d'autre du chemin de Piazza (terre, cailloux, bosses, bouses et nids-de-poule), il n'y a que du maquis. C'est un des meilleurs spots de Canari pour se faire une idée de ce à quoi devait ressembler le Cap avant l'époque moderne. La mer, le maquis, la montagne à gauche. Ce qu'il faut préserver.

- Observation n°40

### **Cathelin Aude**

Déposé le 07 Décembre 2017

D'accord pour la préservation des espaces verts pour confirmer la présence de la "nature en ville" Mais alors pourquoi paradoxalement, vouloir développer un habitat de type petit collectif et de type individuel dense en aval du château si ce n'est pour détériorer le site. Le Clocher et le Château sont emblématiques de Canari, laissons les donc respirer!!!

- Observation n°41

### **Pellegrini Yves**

Déposé le 07 Décembre 2017

Suite aux nombreuses observations critiques déposées au sujet de l'OAP, veuillez trouver ci joint une observation complémentaire de ma part, pour le cas où le projet de cette OAP serait abandonné.

- Observation n°46 (Mairie de Canari)

### **MATTEI yvonne née Marcantei**

**Jean, Marie Joseph, Vanina FRANCESCHI**

Déposé le 07 Décembre 2017

Voir par ailleurs

## CLOTURE DU RAPPORT

- Compte tenu du **déroulement de l'enquête**,
- Compte tenu du **respect des procédures** et en particulier pour ce qui concerne l'information du public, sa réception, les **mesures de publicité** sur panneaux ou dans la presse mises en place par la collectivité communale, la **concertation** préalable,
- Compte tenu des **réponses apportées par la commune** aux questions soulevées et demandes exprimées
- Constate que les **questions essentielles** concernent :
  - o Les demandes individuelles de classement en zone constructibles lesquelles ont reçu un avis au cas par cas suivant les réponses de la commune et la situation des parcelles
  - o Les avis des PPA qui, toutes, donnent un avis favorable sachant cependant que certains points restent à améliorer voire à revoir

Je soussigné

Bernard H LORENZI, Commissaire enquêteur,

**Clos le présent rapport d'enquête concernant  
le PROJET de PLU de la commune de CANARI**

Fait à Bastia le 19/12/2017

Le Commissaire enquêteur,

**Bernard H LORENZI**

