

**Commune de Calvi (Haute Corse)**  
**Arrêté du maire de Calvi**  
**du 15 novembre 2019**  
**Enquête publique relative au projet**  
**de Plan local d'urbanisme de Calvi**

## **CONCLUSIONS**

L'enquête publique a pour objet l'adoption du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Calvi. La commune disposait, depuis 1988, d'un POS (devenu caduc depuis l'adoption de la loi du 27 mars 2017 dite loi ALUR) qu'elle avait mis à la révision, sous forme de PLU, en 2015. Après un premier projet qu'elle retire au vu du risque de contentieux révélé, la commune arrête un nouveau PADD le 25 juillet 2017 puis un projet de PLU le 12 novembre 2018. Toutefois, compte tenu des observations des personnes publiques associées, la commune retire ce projet et, par délibération du 3 juin 2019, arrête un nouveau projet de PLU, document soumis à la présente enquête publique et ce par arrêtés du maire de Calvi en date du 10 septembre 2020 et du 5 novembre 2020 s'agissant de la prorogation.

### **I Rappel concernant l'organisation de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 5 octobre 2020 au vendredi 20 novembre 2020. L'arrêté initial du maire, en date du 10 septembre 2020 avait prévu une date de clôture le vendredi 6 novembre 2020. La crise COVID 19 a justifié que l'enquête soit prorogée jusqu'au vendredi 20 novembre 2020 (arrêté du maire en date du 5 novembre 2020).

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

- affichage en mairie,
- annonces dans la presse, annonces complémentaires par internet, articles et reportages dans la presse et la TV locales
- dossier complet en mairie et dématérialisé,
- convocation et exposé au maire des observations du public avec signature d'un procès-verbal de synthèse, commentaires du maire en retour ;
- présence du commissaire enquêteur en mairie lors des cinq permanences prévues et ce en tenant compte de la prolongation de l'enquête. En outre, une permanence téléphonique du commissaire enquêteur a été organisée pour tenir compte du confinement lié à la crise Covid 19.
- les registres d'enquête publique (« papier » et « électronique ») ont été ouverts et fermés aux dates requises.

La participation du public est avérée. Elle est plutôt significative en mairie (une soixantaine de personnes sont venues lors des permanences) et très nette avec l'outil internet (1425 visites et 4789 téléchargements).

J'ai réalisé des visites des lieux avec les propriétaires souhaitant faire part sur le terrain de leurs observations. J'ai également parcouru, seul ou avec les représentants de la commune, les secteurs susceptibles de générer des conflits d'usages afin d'apprécier de visu les différents arguments échangés.

J'ai rencontré à plusieurs reprises l'élue et les agents de la commune en charge de l'urbanisme avec lesquels j'ai évoqué le projet de révision et son insertion dans les projets d'aménagement de la commune. J'ai également obtenu de l'information auprès des bureaux d'études accompagnant la commune.

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

## II. Avis motivé

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

### **Le dossier présenté au public contenait des imperfections, notamment:**

- Outre des coquilles d'écriture signalées en marge du rapport d'enquête publique, les pièces du rapport de présentation contiennent un certain nombre d'imprécisions et de justifications insuffisantes des développements ou des choix proposés. Le rapport d'enquête publique, aux pages 68 à 74 fait état des imperfections du dossier (des insuffisances également soulignées par l'Etat et la MRAE).
- A titre d'exemples, peuvent être soulignées ici, des absences, des insuffisances ou des erreurs de références et sources des documents communiqués (pour les déchets on évoque p.97 du chapitre 1.1.2 le PIEDMA alors que le PPGDND a été voté en 2015), des valeurs erronées (inversion des coefficients appliqués aux indicateurs rattachés à la nature des sols, p.186 du chapitre 1.1.1)
- On peut regretter au chapitre 1.1.6 (articulation avec les documents supérieurs) que le rapport de présentation ne soit pas réécrit afin de tenir compte de l'annulation de la DUP du projet de nouvelle gare, projet que la CdC a décidé d'abandonner.
- On soulignera également le manque d'information concernant les moyens effectifs annoncés pour lutter contre la pollution de l'eau en favorisant l'agriculture extensive ou biologique (chapitre 1.1.7, analyse des incidences sur l'environnement, page 12) ou bien encore l'oubli d'analyse du risque lié au transport des hydrocarbures à destination de l'aéroport.
- Les tirés à part (Est et Ouest) du plan de zonage général ne permettent pas de disposer d'une vue sur l'ensemble du territoire communal.
- Le résumé non technique est insuffisamment mis en évidence pour que le public puisse aisément le repérer et il est insuffisamment structuré pour permettre une appréhension générale de son contenu. Cette remarque a également été formulée par le MRAE.

- On soulignera également le fait que l'analyse des perspectives démographiques mais surtout des besoins en logements et donc en foncier proposée dans le rapport de présentation n'a pas été suffisamment didactique. Les informations complémentaires apportées en réponses aux observations du public et des PPA ont permis de préciser l'analyse initiale. La réécriture de cette partie du rapport de présentation (comme s'y est engagée la commune) doit permettre au public de comprendre le cheminement précis du raisonnement en évitant tout raccourci d'analyse. On précisera ici que cette critique vise l'analyse et la présentation des données et non les valeurs retenues à l'horizon 2035.
- En interface avec les remarques et critiques à venir concernant le projet, on soulignera que le discours de la commune aurait mérité d'être plus accentué s'agissant de ses choix stratégiques, à savoir d'une part la volonté d'accroître sa population et d'autre part de ne pas remettre en question l'économie du tourisme. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur, quoi qu'il en pense, de porter un jugement sur ces choix. En revanche l'énoncé de ces principes d'aménagement permettent d'expliquer au public le sens du discours de la commune et, ce au-delà du seul exposé du schéma respectueux des orientations tel que le prévoit le code de l'Urbanisme.

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

**Le projet révèle également des imperfections, à savoir:**

- Un projet qui n'est pas encore assez précis s'agissant du développement du logement social. Le rapport de présentation et les précisions apportées par la commune sous les observations du public et des PPA soulignent bien les méfaits des choix d'urbanisation passés et en miroir le rééquilibrage escompté en faveur de la résidence principale et de la résidence à prix maîtrisé. En revanche une implication plus marquée en faveur du logement social est attendue et ce d'ailleurs conformément à ce qui est indiqué dans le PADD où l'on peut lire « *Dans le sens d'une mixité sociale, ces intentions accompagneront une politique sociale du logement. En effet, la commune favorise la mise en place de logements sociaux organisés équitablement sur le territoire de la*

*commune afin de ne pas reproduire la ségrégation spatiale réalisée au sein du lotissement communal de Campo Longo » (p.8)*

- Un projet qui compte tenu de la réalité urbaine et de la volonté de densifier la commune ne prévoit pas, à côté des trames vertes et bleues une trame noire destinée à préserver la faune nocturne.
- Un projet qui affiche la volonté de développer et de moderniser l'agriculture locale (cf PADD p.18) mais qui risque de rester lettre morte si les dispositions prévues au règlement ne sont pas conformes à la législation (cf supra, p.55 observation de l'Etat et commentaires du commissaire enquêteur à mettre au débat).
- Un projet qui affirme une volonté légitime de renforcer le réseau viaire entre l'Est et l'Ouest du territoire mais qui peine à fixer les aménagements qui vont rendre effective cette volonté. C'est le cas emblématique pour l'emplacement réservé n° 7 (voie douce) dont la commune admet que certaines sections révèlent des difficultés techniques et juridiques certaines.
- On rappellera ici que le règlement du PLU contient des dispositions qui mériteraient d'être corrigées afin de renforcer sa valeur normative (par ex., l'article UC 3 qui indique « *lacets successifs à éviter* », mention de nature à générer des traitements inéquitables et donc sources de contentieux). Cette remarque a également été formulée par l'Etat.

#### **En revanche le projet de PLU repose sur des éléments positifs**

- En tout premier lieu, la démarche de réviser le PLU doit être validée. Le POS de 1988 devenu caduc du fait de la loi du 27 mars 2017 a produit des effets que dénonce le rapport de présentation (mitage pavillonnaire, consommation exagérée d'espace naturel) et qui sont incompatibles avec la vision contemporaine de l'aménagement du territoire (rationalisation de l'espace, consommation minimale des espaces naturels et adaptation aux stricts besoins mesurés, réversibilité des aménagements).

- Un projet qui repose sur des études sérieuses et ce même s'il a été signalé plus haut la présence d'imprécisions ou de maladresses d'écriture. On retiendra particulièrement la présence d'un diagnostic sans concession sur les conséquences des choix opérés pour fixer le POS de 1988 (mitage pavillonnaire, grave déséquilibre entre résidences principales et secondaires, déséquilibre économique et social dû au caractère principalement estival des activités). En outre, globalement, les éléments du PLU (OAP, règlement, zonage) sont construits en conformité avec le PADD. On rappellera ici que la commune s'est engagée à corriger les erreurs et imprécisions relevées par les PPA (Etat et MRAE principalement, cf le rapport d'enquête pp.55-66). Elle s'est également engagée, comme l'a souhaité une partie du public, à renforcer le potentiel de résidences principales en imposant des servitudes de mixité sociale.
  
- Un projet basé sur un PADD qui prévoit de maintenir les grands équilibres entre développement des activités et de l'urbanisme et protection de l'environnement. En cela PADD répond au cadre formel imposé par l'article L 151-5 du code de l'Urbanisme. Au regard du document de référence (le POS de 1988), il faut souligner le volontarisme pour engager la commune vers une concentration urbaine. Le projet prévoit de supprimer 583 Ha de surfaces « artificialisables » (U, AU) pour inverser le ratio au profit des zones agro-naturelles (2565,4 Ha pour 1982 Ha au POS de 1988).
  
- Un projet qui est bâti pour une augmentation raisonnable de la population compte tenu des tendances démographiques mais également du pari de l'attractivité de la commune. Au regard des éléments destinés à renforcer cette attractivité (meilleure accessibilité du foncier pour une plus large frange de ménages), un taux moyen d'accroissement annuel à 1,1% ne paraît pas manifestement incohérent. Il en découle un niveau de besoin en foncier à artificialiser qui reste dans des proportions correctes sur le long terme (2015-2035). En effet ce besoin est évalué entre 61,75 et 64 Ha en tenant compte de paramètres qui ne paraissent pas eux-mêmes manifestement erronés ou disproportionnés ( 75% de logements collectifs, 750 m<sup>2</sup> par logement individuel, 15% de la surface retenues pour la viabilisation, 5% pour les équipements publics, et entre 15 et 20% de rétention foncière). On ajoutera que les conditions très strictes imposées pour l'urbanisation de certains secteurs (particulièrement la zone 2AU des Padule/Valle al Legno) sont de nature à

différer l'artificialisation de sols voire même, possiblement, en fonction de l'évolution de la démographie, à justifier des modifications des orientations de ces secteurs. En conséquence il n'y a pas lieu de suivre l'argumentaire du public qui a manifesté une crainte quant au risque d'un déséquilibre entre l'évolution de la population résidente et le besoin de foncier à mobiliser.

- Un projet qui cherche à recomposer le territoire en renforçant les liens urbains entre l'Ouest et l'Est de la commune. On rappellera ici que le centre urbain est à plus de 6 km du quartier de Campo longo rendant ainsi difficile la construction d'une continuité urbaine pour une commune de 5000 habitants. On peut signaler ici la volonté de chercher à densifier le réseau viaire même si, comme signalé plus haut, certains aménagements seront difficiles à mettre en œuvre dans un futur proche.
- Un projet qui s'appuie sur un règlement écrit de nature à transformer progressivement le paysage urbain. On retiendra notamment les dispositions imposant des formes de mixité sociale (mais à améliorer, cf supra p.4), celles imposant de maintenir des espaces libres de toute construction avec 40% de surfaces non imperméabilisées ou bien encore les dispositions relatives aux interdictions d'imperméabiliser les sols et celles imposant une rétention des eaux.
- Un projet qui, suite à l'enquête publique, n'évoluera qu'à l'extrême marge s'agissant des demandes d'une partie du public visant à inclure en zone urbaine des parcelles non retenues initialement. En effet sur les demandes concernées seules deux d'entre elles pourront prospérer immédiatement (obs. n° RE 10 et RP 1 pour 3500m<sup>2</sup>), les autres étant frappées d'obstacles importants (EPR, PPR, ASA, politique paysagère). L'enquête publique (la visite des lieux notamment) a permis de considérer que certaines demandes pourront, dans un avenir proche (à l'occasion d'une modification du PLU), être satisfaites en tout ou partie. Toutefois le niveau d'urbanisation projeté dans le présent document commande que ces demandes ne soient prises en compte qu'ultérieurement (RP n° 3 et 14 ou RE 7).

En outre, d'autres types de demandes pourront prospérer ainsi qu'il est signalé dans les commentaires du commissaire enquêteur sous ceux de la commune (cf rapport d'enquête pp.28 et ss). C'est le cas pour les observations :

- RP 11 (reclassement en secteur A d'une parcelle N et retrait d'un indice d'inondation),
- RP 19 (reclassement en UBa d'une parcelle incluse dans un emplacement réservé)
- RE 19 (reclassement en UM d'une parcelle classée UHa)

N° E20000011/20

- RP 13 (installation d'un service public dans un EPR),

En revanche le reclassement en zone NLc d'une parcelle classée en NL (obs. n° RE 44) se heurte au fait que la zone NLc redessinée serait disproportionnée au regard de la densité des constructions présentes).

S'agissant des emplacements réservés, seule la demande formulée dans l'observation RP 19 devrait prospérer (retrait d'une parcelle de 180 m<sup>2</sup> de l'ER n° 2).

Concernant les espaces boisés classés, les observations n° RE 19 et RE 44 sont justifiées mais devront nécessairement attendre un passage en Conseil des sites pour prospérer.

Concernant le règlement seules les demandes formulées dans les observations RP 12 et RE 19 devraient pouvoir prospérer. La première nécessitera toutefois une redéfinition de la zone concernée initialement réservée aux seuls aménagements sportifs.

**En conclusion de quoi,**

En suggérant que la commune poursuive sa réflexion sur le renforcement du logement social

**J'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Calvi**

Fait à Bastia, le 17 février 2021

Le commissaire enquêteur

  
Pierre-Olivier BONNOT