

La commission d'enquête, nommée le 21 septembre 2010 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif était composée de Carole SAVELLI et Serge BARDOUX, membres titulaires, Bernard LORENZI, Président (Didier ROUTA VILLANOVA, membre suppléant, n'a pas eu à intervenir).

La commission d'enquête s'est trouvée confrontée lors de cette mission aux diverses difficultés sur l'organisation, le déroulement et les observations nombreuses reçues qui sont consignées dans le rapport d'enquête.

Dans une première phase, la commission d'enquête a commencé son travail dès octobre 2010 : parmi ses constatations, la commission d'enquête a indiqué qu'il lui semblait que la procédure risquait fortement d'être frappée de nullité dès lors que le Syndicat se trouvait dans l'impossibilité matérielle d'établir que l'association agréée de protection de l'environnement « U LEVANTE » avait été entendue sur le dossier de PLUI dans le respect des exigences posées par l'article L.121-5 du code de l'urbanisme ; fort sagement, les élus du SIVU, par délibération du conseil syndical du 18 février 2011, décidaient de procéder au retrait de la délibération du 24 juin 2010 ;

Durant la deuxième phase, faisant suite à la délibération du conseil syndical du 7 octobre 2011 (validant un nouveau dossier et respectant, la procédure de consultation des PPA - dont U Levante, association agréée-), s'est déroulée l'enquête proprement dite avec la tenue des permanences et la réception des observations du public durant 41 jours soit du 11 avril 2012 au 22 mai 2012 inclus, puis la compilation des pièces et la rédaction des rapports du 23 mai à ce jour au travers du rendu du dossier qui se compose des conclusions motivées ci-dessous en complément du rapport d'enquête et des annexes.

Concernant les dates, la commission d'enquête avait émis la suggestion de retarder le lancement de l'enquête en juin ; cette suggestion avait pour objectif de placer la procédure d'enquête, en application des articles 236 et suivants de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dans le cadre du Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique dont « *les dispositions sont applicables, en ce qui concerne les enquêtes publiques, à celles dont l'arrêté d'ouverture et d'organisation est publié à compter du 1er juin 2012* »

Le but de cette suggestion était d'introduire dans la procédure les nouvelles dispositions de la loi, essentiellement, dans l'esprit de la commission, celle qui « *améliore la prise en considération des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur par de nouvelles procédures de suspension d'enquête ou d'enquête complémentaire* »

ce que précise le décret dans son Art. R. 123-23. « *– Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour*

*l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée minimale de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.*

*« Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :*

*« 1o Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête ;*

*« 2o Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée. L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.*

*Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21. »*

Cette suggestion n'ayant pas été retenue, la procédure s'est déroulée en application des lois et règlements restés en vigueur jusqu'au 30 mai 2012.

---

Au travers des nombreuses observations écrites et verbales, entretiens, visites sur site, courriers, mails, réponses diverses aux questions posées, réunions,

**la commission d'enquête a pu se faire une idée personnelle et approfondie**

du dossier concernant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal poursuivi par le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique du Cap Corse dont les membres sont les élus municipaux délégués des 14 communes du SIVU du Cap-Corse ( Sisco, Pietracorbara, Cagnano, Luri, Meria, Tomino, Morsiglia, Pino, Barrettali, Canari, Ogliastro, Olcani, Nonza, Olmeta di Capocorso ) pour en

dégager avantages et inconvénients et produire ses conclusions motivées.

La commission d'enquête tient à préciser en préambule que, conformément à la loi et à la définition de ses missions, elle n'est ni un expert ni, moins encore, un juge ;

Dans ces conditions, la commission donne un avis rendu public sur les constatations qu'elle a faites, sur les observations qu'elle a recueillies et, pour rester dans son rôle notamment de neutralité et de « regard citoyen », ne doit ni se substituer au maître de l'ouvrage qui a élaboré le projet soumis au public, ni à « préjuger » d'une éventuelle décision de justice.

Enfin, la commission d'enquête rappelle qu'elle peut donner un avis soit favorable, soit favorable avec réserves, soit défavorable et que si elle donne un avis favorable avec réserves, cet avis est réputé favorable si les réserves sont levées et défavorable si elles ne le sont pas.

---

A l'inverse de la méthode développée dans le rapport d'enquête qui a consisté à examiner une à une les observations et questions soulevées par les PPA et le public et à donner son avis en fonction des éléments en sa possession d'un point de vue général puis commune par commune, dans ses conclusions motivées, la commission cherchera à reprendre l'ensemble des grands thèmes qui traversent le projet et à en estimer les avantages et inconvénients pour finalement dégager son avis.

Seront ainsi évoqués, sans que cette liste soit exhaustive, les questions touchant au respect de la « loi littoral », les extensions mesurées d'urbanisation, les espaces remarquables, les zones artisanales, les risques inondation, les villages et hameaux, l'absence de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, les EBC, zones agricoles et zones naturelles etc....

### Sur la forme,

La commission d'enquête a constaté la difficulté à concevoir et promouvoir un projet particulièrement novateur comme l'était le POSI de 1989 !

Démarche particulièrement avant-gardiste puisqu'il n'existe aucune autre expérience similaire dans la région et que très peu d'exemples hexagonaux nous sont connus !

Le PLUI repartant sur les bases du POSI actuellement en vigueur (POSI qui est devenu au fil du temps obsolète) se devait de rétablir une cohérence avec les lois promulguées depuis dont, essentiellement, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

C'est pourquoi, le 8 mars 2002, le conseil syndical a délibéré pour entreprendre la révision complète du POSI en Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Ainsi, pendant près d'une dizaine d'années, le syndicat, les élus, les services de l'Etat, les personnes publiques associées et la population du Cap, ont œuvré pour la réalisation de ce document.

La commission a cependant constaté que si, en apparence, le projet se voulait un projet de territoire, celui du Cap Corse, force est de constater que:

- Les communes qui constituent le SIVU ne recouvrent :
  - ni le territoire physique du Cap Corse puisque manquent les 3 communes du « bout du cap » que sont Rogliano, Centuri et Ersa et les communes qui forment sa base dont Brando, Santa Maria di Lota voire San Martino di Lota
  - ni ses différentes structures administratives dont, en particulier, la Communauté des communes du Cap Corse
- les communes qui siègent au SIVU sont très diverses mais surtout leurs maires dirigent des collectivités dont les structures, le contexte urbain, la vocation touristique ou agricole, etc.. représentent des situations fort différentes, voire divergentes.
- De plus, les enjeux, souvent importants et les problématiques communales parfois éloignées les unes des autres, donnent lieu à des attitudes « villageoises » ou à des tentations « individualistes » qui ne peuvent qu'être préjudiciables à un projet global.
  - la commission a le sentiment
    - que les maires de la plupart des 14 communes ont rencontré des difficultés pour mettre en place leur projet de territoire, face aux pressions et demandes de leurs administrés, ;
    - qu'il était difficile de concilier ces contraintes avec celles exprimées par leurs deux délégués au conseil syndical ;
    - que le BET a pu être perçu dans certains cas, comme « imposant » des décisions à la place du SIVU là où, en fait, c'est la loi qui s'imposait.
    - que dans d'autres cas, l'aspect technique de certaines questions, par exemple celle des EBC, s'agissant de décisions relativement récentes puisqu'elles se réfèrent à des réunions du Conseil des sites de 2010, ont, semble-t-il, été soit mal expliquées, soit mal comprises, soit techniquement mal gérées :
      - par exemple, les nombreuses interventions du public concernant les EBC ont mis en exergue
        - qu'ils s'agissaient d'oliveraies ou de châtaigneraies plus ou moins délaissées ou mal entretenues,

- de jardins considérés comme naturels remarquables alors qu'il s'agissait de terrains à vocation agricole, ou du moins cultivables,
  - où la nature a repris ses droits à la place de cultures traditionnelles abandonnées (oignon de Sisco, cédrat de l'ouest, vigne etc ...)
  - ainsi que l'élevage traditionnel du porc ou des ovins comme l'ont dit et écrit plusieurs maires ou agriculteurs.
- Enfin, il faut remarquer que, dans la majorité des cas, les conflits ne sont pas entre zones constructibles et zones naturelles ou agricoles mais entre zones naturelles, naturelles remarquables, EBC et zones agricoles ou à vocation agricole.

La commission a dû également constater la difficulté à faire le « va et vient » permanent entre le SIVU, maître d'ouvrage du projet et les différents maires, membres de ce même SIVU ;

Que ce soit dans les méthodes, dans l'organisation matérielle, dans l'approche des questions soulevées, la commission a dû systématiquement revenir vers les municipalités là où, logiquement, elle n'aurait eu à s'adresser qu'à un seul interlocuteur : le SIVU. Au travers de cette « logique communale », dans le respect des maires et de leurs prérogatives, nous est apparue la limite de l'exercice difficile de l'intercommunalité.

A l'inverse, le SIVU déléguait tout naturellement aux différents maires la charge de devoir organiser les permanences et promouvoir le projet dans sa commune : bien évidemment, 14 communes aussi différentes réagissaient chacune à sa manière à la situation et aux contraintes de la procédure : cela a donné lieu à de nombreuses difficultés pour tenter de « coordonner » tout cela ; la simple conception de la réception du public ou de la mise à disposition des pièces du dossier, les heures et jours d'ouvertures ... sont quelques exemples des différences souvent importantes introduites par les 14 mairies.

Le respect formel des procédures n'empêchait pas cependant de ressentir, en permanence, la nécessité de « revenir » à la base, la commune, pour obtenir compléments d'information et précisions sur le zonage, essentiellement au niveau de la parcelle.

Cette réalité s'est trouvée mise en lumière par la position du BET Géomorphique cosignant un courrier avec le conseil juridique du SIVU, le cabinet d'avocat Muscatelli, Crety, Meridjen à Bastia, disant en substance qu'« aucun texte n'obligeait la collectivité à donner à la commission d'enquête ses réponses aux différentes observations faites par les PPA ... » ... alors que dans le même temps, la plupart des maires donnaient systématiquement leur avis sur ces mêmes observations soit sur le registre d'enquête, soit par une note remise à la commission soit par courrier voire par des visites sur site.

La commission a donc pris acte de ces éléments qui ne sont pas préjudiciables à la procédure mais qui illustrent le fait que, le projet restant commun sur le territoire du SIVU, dans chaque commune, chaque maire a cependant son mot à dire.

### Sur le fond

Le PLU doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme.  
Ces principes s'imposent à tous, à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales.

Ils sont énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme :

- l'article L.110 définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace ;
- l'article L.121-1 définit des principes qui précisent, en matière d'urbanisme, la notion de développement durable :
  - Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels,
  - Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
  - Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

De plus, les communes du syndicat intercommunal du Cap-Corse sont soumises aux dispositions des lois montagne et littoral.

L'application de la loi littoral est définie par les articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme, qui retranscrivent les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 (loi d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral).

- Une exigence d'extension de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal en continuité avec les agglomérations existantes,
- Une extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (dont la bande des 100 m fait également partie),
- Une interdiction de toute construction, en dehors des espaces urbanisés, sur une bande de 100 m à compter de la limite haute du rivage,
- La préservation du libre accès du public au rivage.

L'application de la loi montagne est définie par les articles L.145-1 à L.145-13 du Code de l'urbanisme, qui retranscrivent les dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La préservation des terres agricoles, pastorales et forestières,

- La préservation des paysages, espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Une extension limitée des constructions existantes,
- Une urbanisation qui doit se réaliser en continuité avec les bourgs, les villages et hameaux existants (L 145-3-III C. urb.).

A ce stade, on constate que les différences entre le POSI et le PLUI ne peuvent qu'être majeures et ne peuvent aller que dans le sens d'une restriction des zones constructibles actuellement prévues au POSI par augmentation des zones agricoles et naturelles dans le PLUI.

Cette évolution se traduit dans le projet présenté par les chiffres suivants indiqués dans le rapport de présentation :

Diminution de 25 ha des zones constructibles passant de 631 à 606 ha  
Diminution de 145 ha des zones « à urbanisation future » passant de 206 à 75 ha  
 entraînant de facto  
une augmentation des zones agricoles et des zones naturelles.

Au-delà de l'aspect évolution dans le sens d'une plus grande protection de l'espace et de l'amélioration au profit de l'environnement dans le conflit entre espace constructible et espaces naturels et agricoles, la commission retient le caractère « majeur » du projet :

les zones N et A représentent 97 % du territoire.

Le PLUI repart obligatoirement sur les bases du POSI actuellement en vigueur mais complètement obsolète, pour rétablir une cohérence avec les lois applicables depuis la création et l'actualisation du POSI;

Or, le projet de PLUI a été fortement handicapé par le POSI ;  
 en effet, celui-ci étant toujours le document opposable mais en contradiction, parfois fortement, avec les lois en vigueur, le projet de PLUI réalisé à partir de l'ancien POSI était d'autant plus difficile à expliquer au public.

Ainsi, la commission s'est-elle trouvée confrontée à diverses situations conflictuelles :

- Il n'est pas facile d'expliquer à des propriétaires de terrains ou de maisons situées soit en bord de mer soit dans les villages et hameaux, que leur terrain, actuellement porté en zone constructible sur un document toujours en vigueur, n'est plus constructible, que leur ancien jardin est un espace naturel voire naturel remarquable.

- De même, la commission s'est trouvée confrontée à des « réalités », par exemple à Morsiglia ou à Sisco, relatives à des terrains classés en constructible au projet de PLUI, sur lesquels l'avis des services de l'Etat indiquaient qu'il y avait lieu de les reclasser en N ou Nr dans la mesure où ces *« zones constructibles sont dans des espaces naturels littoraux que les services considèrent comme remarquables et devant être préservés au titre de l'article L 146.6 du Code de l'Urbanisme »* ... alors même que les services de l'Etat avaient donné leur aval technique au maire pour signer un permis d'aménager ou de construire dans ces mêmes zones. Dans chaque cas, les permis sont exécutés.
  
- Par ailleurs, la commission s'est trouvée embarrassée de devoir refaire une lecture de la jurisprudence, l'affirmation avancée par les services de l'Etat lui paraissant erronée : concernant l'arrêt du Conseil d'Etat dit « lac du Bourget », les zones Uac n'étant pas « en continuité d'urbanisation.. » quand les services de Monsieur le Préfet indiquent *« quand bien même le juge considère qu'un ensemble d'équipements industriels, artisanaux et commerciaux ne constituent pas un hameau nouveau intégré à l'environnement »* et, par conséquent, la *« délimitation des zone Uac ... méconnaît les dispositions de l'article L 1461 du code de l'urbanisme »*, ils affirment l'existence d'une interdiction qui, nous semble-t-il, n'existe pas. De ce fait, comme elle l'a indiqué dans le rapport d'enquête, la commission a considéré que les zones Uac pouvaient éventuellement, être traitées en « hameau nouveau intégré à l'environnement »

Enfin, la nécessité de « revenir » à la commune, pour obtenir compléments d'information et précisions sur les zonages essentiellement au niveau de la parcelle mais surtout face à la multitude de hameaux (une soixantaine sur les 4 plus grosses communes de l'Est) a été aussi une contrainte permanente mais nécessaire.

Ici, l'aller-retour « commune-SIVU » se trouvait doublonné avec l'aspect villageois difficilement lisible sur plan et dont la logique ancienne a été perturbée par, entre autres, les moyens de circulation modernes : ainsi, la cohérence ancestrale de liaison piétonne entre les hameaux ne se retrouve pas toujours sur les plans, souvent remplacée par la logique de « réseaux » de l'ancien POSI.

De plus, comme on peut le lire dans le rapport de présentation : *« Les villages sont des villages de montagne et non pas de littoral. C'est notre vision occidentale moderne qui nous fait toujours tourner la tête vers la mer, mais le sens de ce pays semble bien être dans la montagne. La rudesse du schiste, les petites ouvertures des maisons, les toits de lauze, la forme compacte des villages, le réseau des chemins infinis, la végétation qui s'étage dans la pente, la roche qui tombe droit dans la mer »*

Pour un territoire aussi étendu, les villages ne représentent qu'une quantité de surface très faible qui rejoint certaines interrogations à propos du « désert vert » soulevées par la commission du Sénat sur les questions littorales ; ainsi, quand le rapport de présentation du PLUI précise concernant Nonza et Olcani « leur éloignement des zones d'influence économique et leur localisation sont défavorables à leur extension urbaine. », il justifie pourquoi ces villages ne représentent qu'un point minuscule dans un océan de verdure au niveau du territoire communal et sont quasi imperceptibles au niveau de l'ensemble du territoire du SIVU.

On peut lire dans le PADD : « De nombreuses problématiques communes sont apparues au cours des discussions. Chacun sait que les intérêts sont divergents, que les prises de position sur tel ou tel problème sont liées à des histoires locales, des ambitions variées ou une vision du développement qui n'est pas homogène. »

Cependant,

Comme on peut encore le lire dans le PADD : il « *existe fondamentalement une contradiction entre*

- *la mise en valeur d'un patrimoine architectural et paysager, que sous-tend une notion de protection et même parfois de repli nostalgique,*
- *et le développement économique d'un territoire qui cherche des vocations nouvelles après un long mouvement de déprise agricole, d'exode rural et de transformation des modes de vie...*

*Les orientations du PLUI chercheront à proposer un équilibre entre les deux bornes que sont le développement sans frein et la muséification qui accompagne souvent la protection. »*

Le dossier proposait d'articuler le territoire du Cap Corse autour de quatre modes de développement :

- Un fonctionnement de pays
- Une fonction touristique présente mais pas uniforme et qui repose sur les attraits du territoire du cap (mer, montagne, paysages, grands espaces, culture...)
- Une logique périurbaine
- Un territoire vierge de toute occupation mais menacé par le développement urbain et le mitage de l'espace rural qu'il entraînera.

On parle à propos du Cap Corse de « l' île dans l'île » : les qualités d'isolement, de diversité, de nature parfois, du territoire sont ses principaux attraits et sa faiblesse. Le développement d'activités, d'habitats nouveaux, de structures touristiques, viendra toujours en contradiction avec cet état initial même si le développement durable, qui privilégie le qualitatif sur le quantitatif, « permettra

de résister à l'afflux trop important en période estivale et d'améliorer la résidentialisation pour la population permanente »

On voit bien que, quoique imparfait, le projet de PLUI a pu être proposé au public et que la mise en place de ce projet difficile, novateur et ambitieux mérite attention.

Les membres du SIVU ont travaillé pendant 10 ans pour produire le dossier qui est soumis à l'enquête.

Même si les critiques sont nombreuses et diverses, elles sont aussi souvent antinomiques : de ce fait, doit-on considérer que des critiques radicalement opposées s'annulent ? la masse cumulée de critiques contradictoires fait-elle une critique globale cohérente ?

En d'autres termes, doit-on :

- rejeter le projet en totalité comme le propose le Collectif pour l'Application de la Loi Littoral en concluant son courrier par :
  - « demande son annulation ...
  - demande sa réélaboration totale (et non sa révision partielle) »
- ou, à l'opposé, considérer qu'il peut être adopté en l'état après quelques modifications?

Supposant que la solution risque de ne pas se trouver dans ces deux extrêmes, la commission d'enquête donnera son avis après avoir repris point par point les grandes questions qui traversent le dossier, en dehors des cas particuliers et individuels, des modifications mineures, des rectifications d'erreurs matérielles, ou des reprises de zonage à la marge.

Concernant les zones agricoles,

Comme l'a souligné l'INAO, organe national indépendant, « le PLUI :

- préserve au mieux les espaces naturels avec plus de 21 518 hectares classés en zone naturelle, soit 94 % du territoire intercommunal;
- maitrise l'urbanisation, avec une diminution des surfaces U et AU par rapport au POSI, pour une surface globale de 666,5 hectares. »

En conclusion, l'INAO a constaté que d'importants efforts ont été fait pour maitriser l'urbanisation et que ce projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Cap Corse tend largement à préserver les espaces naturels mais peut-être trop au détriment des zones agricoles. »

Pour sa part, la **chambre d'agriculture** indique : «globalement, des zones agricoles importantes ont été maintenues et classées en zone A, permettant d'envisager une pérennisation d'une activité économique à part entière et

maintenir une typicité paysagère agricole importante pour le cap et pour son attrait touristique»

Ces deux avis, émanant d'organismes ayant vocation à maîtriser le sujet, sont confortés par les nombreux courriers ou observations reçus d'agriculteurs ou de maires qui se plaignent de ce que la zone agricole soit, en quelque sorte, définie par défaut entre des zones qui sont proposées à la constructibilité et des zones naturelles qui s'appuient sur des lois et cartographies établis ;

La commission considère que, concernant la question des zones agricoles, il y a lieu de chercher à régler divers cas qui se posent ici ou là mais que, pour l'essentiel, il s'agit d'un conflit entre zones naturelles et zones agricoles. Sachant que, vis-à-vis de la notion de constructibilité qui les intéresse, ces zonages ont pour le N et le A, ainsi que pour le Nr et le Ar, des règles relativement proches (même s'il est nécessaire de les qualifier à bon escient pour permettre leur exploitation correctement), la commission estime que passer de l'une à l'autre n'est pas une modification substantielle du projet global.

Même pour une commune comme Sisco, où les superficies sont relativement importantes, s'agissant de l'une des vallées les plus mécanisables du Cap, la commission estime que, à l'échelle du territoire, les hectares concernés ne représentent pas une modification substantielle du PLUI.

De plus, la commission estime que, si l'on résonne en termes de territoire global, le manque d'homogénéité dans la répartition des espaces agricoles sur le territoire est moins préjudiciable que la pénurie de terrains exploitables.

Concernant les zones Uac, zones à vocation artisanale,

Dans la logique qui a prévalu concernant la lecture de l'arrêté « lac du bourget », la commission constate que, mis à part celle de Cagnano qui pourrait trouver solution comme le préconisent les services de l'Etat, celle de Morsiglia, qui pourrait être maintenue, celle de Pino et Canari qui pourraient être traitées comme « hameau nouveau intégré à l'environnement », celle de Sisco qui pourrait être soit supprimée, soit traitée également comme « hameau nouveau intégré à l'environnement », la question de ce type de zonage concerne finalement 3 possibilités de « hameau nouveau intégré à l'environnement » et/ou une annulation.

Cette option nécessite de modifier le dossier : la commission estime comme très acceptable qu'à l'échelle du territoire, on puisse étudier la création de 3 « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » dévolus à ce type de zonage Uac sans considérer pour autant qu'il s'agisse là d'une modification substantielle du projet.

La commission préconise donc de retirer ces zonages et de réétudier une modification du PLUI en reprenant les solutions possibles.

### Concernant les espaces naturels remarquables

Tous les cas soulevés aussi bien par les services de l'Etat que par les associations ont reçu des éléments de réponse et un avis, zone par zone et commune par commune, dans le rapport d'enquête.

Concernant l'application de l'art 146-2 du code de l'urbanisme, le cas de Nonza pose problème, ce qui, mis en perspective avec l'ensemble du territoire, reste minime en surface.

Concernant l'application de l'art 146-6 du code de l'urbanisme les cas soulevés, vus, dans le rapport d'enquête, zone par zone et commune par commune, sont plus nombreux

la commission préconise de revoir tous les cas évoqués, en particulier ceux de Sisco, Tomino, Pietracorbara comme indiqué dans le rapport d'enquête ; elle estime cependant que ces cas, représentant des superficies assez peu significatives à l'échelle du territoire, ne mettent pas en cause l'équilibre général du projet .

### Concernant l'article L 146.4 (bande des 100 m)

Hormis la commune de Pietracorbara, les cas soulevés représentent des superficies minimales, de l'ordre d'une partie de parcelle.

La commission estime que ces cas, qui doivent être réglés comme préconisé au rapport d'enquête, ne mettent pas en cause l'équilibre général du projet.

### Le risque inondation

La commission estime que les observations soulevées ne mettent pas en cause l'équilibre général du projet même si les préconisations faites dans le rapport restent de mise.

### L'extension des espaces urbanisés

L'ensemble des cas soulevés a été examiné dans le rapport d'enquête et, à part sur la commune de Tomino, la partie occidentale de la zone AU2 de Ventucello qui doit être supprimée, les autres observations doivent trouver réponse dans une diminution du zonage.

Ces modifications devant être impérativement faites, la commission estime cependant que l'équilibre général du projet n'est pas mis en cause.

Enfin, concernant les zones inondables répertoriées à l'atlas, les réponses apportées indiquent que l'équilibre général du projet n'est pas mis en cause.

## En conclusion,

Les nombreuses améliorations à introduire dans ce projet et les prises de positions autour du dossier poussaient la commission d'enquête à émettre un avis défavorable ;

Cependant, la commission d'enquête estime que le projet de PLUI proposé, quoique très imparfait, est beaucoup plus en adéquation avec la législation en vigueur et avec l'important besoin de protection du territoire que ne l'est le POSI actuellement applicable.

Si les incidences de la « loi littoral », comme le soulignent associations et services de l'Etat,

- reste certainement le point faible du dossier tel qu'il est soumis à l'enquête et
- qu'il y a lieu de solutionner impérativement les problèmes évoqués qui sont autant de **réserves expresses de la commission d'enquête,**

Par contre, la commission estime :

- que le principe de gestion économe des sols a été respecté avec,
  - une diminution très significative des zones constructibles (ou à construire ultérieurement)
  - **pour privilégier l'augmentation très sensible des zones A et N**
- que le PLUI reste très ambitieux dans son intention novatrice de tenter de coordonner un territoire aussi particulier, divers, complexe et surtout immense que le Cap Corse ; ce projet va ainsi au devant des réformes qui prévalent actuellement sur la mise en place et le renforcement des intercommunalités et, ne serait-ce qu'à ce titre, ne mérite pas d'être « jeté aux orties » sans examen.
- qu'on remarquera que nombre de communes ne font pas l'objet de réserves et ne sont concernées que par des rectifications mineures ou de pure forme,
- Que certains problèmes existent ; ils ont été constatés et doivent être solutionnés mais la remise en **perspective à l'échelle du territoire** relativise leur impact global.
- Que, de plus, la loi qui impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace, a été plutôt bien mise en œuvre.

- Que les principes, en matière d'urbanisme, de notion de développement durable ont été suivis, à savoir:
  - Assurer l'équilibre entre le développement des communes urbaines et rurales et la protection des espaces naturels,
  - Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
  - Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels... même s'il faut regretter la **qualité de l'eau et des traitements d'eau usées** qui doivent faire impérativement l'objet d'efforts à venir
  
- Que, hormis quelques cas qui ont été signalés et qui doivent être rectifiés les principaux critères de la loi montagne étaient appliqués, à savoir :
  - préservation des terres agricoles, pastorales et forestières,
  - préservation des paysages, espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
  - extension limitée des constructions existantes,
  - urbanisation en continuité avec les villages et hameaux existants
  
- autant d'objectifs dont la commission a pu constater qu'ils étaient respectés mais surtout que les changements entre le POSI, actuellement en vigueur et le projet de PLUI proposé, marquent une évolution dans le bon sens particulièrement importante.

**en conséquence, pour l'ensemble de ces raisons,**

La commission émet  
concernant le projet de PLUI du Cap Corse poursuivi par le SIVU  
du Cap Corse constitué des délégués de 14 communes du Cap un

**avis favorable sous réserve**

de procéder aux modifications demandées au rapport d'enquête  
dont essentiellement:

réexaminer pour classer en A ou Ar les cas soulevés à Sisco, Canari  
et Barrettali concernant des terrains classés N, Nr ou en EBC  
revoir le zonage Uac de Sisco, Cagnano, Pino, Canari, en hameau  
nouveau intégré à l'environnement

Cagnano: réexaminer la zone Nt et les zones U2 et U3 de Porticciolo, restreindre les zones U2 autour des hameaux et villages  
Canari : réétudier la zone AU1 en hameau nouveau intégré à l'environnement  
Meria marine: reclasser en zone N quelques parcelles de la zone U1  
Nonza : retirer du zonage U2c de Cane-Morta et AU2c de Muscatello et les zonages AU2c Fontanella et Corso ; ajouter l'indice « r » pour la zone N en bordure de la RD 80  
Ogliastro : diminuer les zones U2c du village et Ntc de Stazzona  
Olmata : réduire la zone U2 au village et étudier un hameau nouveau intégré à l'environnement pour la zone AU2  
Pietarcorbara, marine : supprimer ou revoir les zones U4, les ER 1 et 4 et la zone N entre la mer et la RD 80  
Pino : étudier la possibilité de hameaux nouveaux intégré à l'environnement pour les zones AU2 et U2 de Tighiata et village  
Tomino : supprimer la zone AU2 de Ventucello et réduire la zone U2 de Caporale.

A Bastia le

La commission d'enquête,

Bernard LORENZI

Carole SAVELLI

Serge BARDOUX