

Arrêté du Maire de LUMIO
Arrêté n° 33/2021 en date du 6 avril 2021
Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique :

- **Préalable à l'approbation du PLU de la commune de LUMIO**

AVIS
Et
CONCLUSIONS MOTIVEES



Sommaire:

1. Rappel sur l'enquête publique
2. Conclusions motivées sur la forme
3. Conclusions motivées sur le fond
4. Avis du Commissaire Enquêteur

1. Rappel sur l'enquête publique

Pour rappel, le PLU est un document d'urbanisme, stratégique et réglementaire, qui propose un projet global de développement et d'aménagement du territoire, respectant le principe d'équilibre et respectueux de l'environnement.

La commune de Lumio a acté, en 2002, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui n'a jamais abouti.

Elle a relancé ce projet de PLU par délibération, en date du 28 novembre 2014, finalisé son PADD fin 2016 et arrêté le projet le 2 mai 2018. Cependant, après avis défavorable de l'État, ce projet a été annulé par une délibération en date du 18 novembre 2019. Une nouvelle délibération, prise le même jour, a permis d'arrêter le nouveau projet de PLU, après une rédaction modifiée. Après débat et concertations les nouvelles orientations du PADD ont été actées le 1^{er} septembre 2020.

Cependant, de nouvelles observations, portant sur l'évolution de ce dernier PADD, ont nécessité de nouvelles modifications.

Et par délibération, en date du 12 novembre 2020, il a été procédé au retrait de celle, datée du 18 novembre 2019, actant l'arrêté du PLU.

Une nouvelle délibération, à la même date, arrête le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme prenant en compte les dernières observations des différentes Personnes Publiques Associées, aujourd'hui soumis à cette enquête publique, qui a validé :

- Le bilan complet de la concertation et de la participation.
- D'arrêter le projet d'élaboration du PLU, tel qu'il a été annexé à la délibération.
- La transmission du PLU aux Personnes Publiques associées, ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

Enfin le 6 avril 2021, le Maire a pris un arrêté n° 33/2021 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de LUMIO, du lundi 3 mai au jeudi 3 juin 2021.

2. Conclusions motivées sur la forme

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- A la prescription du projet de PLU sur la commune de Lumio : elle a été prise par délibération en date du 28 novembre 2014.
- A l'adoption du PADD : a été acté par délibération en date du 1^e septembre 2020
- A la phase de concertation : elle a eu lieu en 2 fois ; la première du 3 août au 4 septembre 2015, la seconde du 4 septembre 2020 au 4 novembre 2020. Un bilan détaillé a été acté par délibération en date du 12 novembre 2020. On peut regretter que ces deux phases de la concertation se soit produites à cinq ans d'intervalle, ce qui a conduit le public à très peu se manifester durant la deuxième phase, pensant, sans doute, qu'il n'y avait pas eu de changement par rapport au premier projet de PADD.
Cependant, il est avéré, que le public s'est largement manifesté, à la fois, par sa présence lors des réunions et par le grand nombre de courriers reçus (plus de 230) sollicitant une constructibilité.
- A l'arrêt du projet de PLU : a été pris par délibération en date du 12 novembre 2020
- A la transmission du projet de PLU aux PPA et aux Maires des communes limitrophes : a été faite le 2 décembre 2020
Seulement 6 avis parvenus ont été joints au dossier d'enquête publique : ceux de l'État, de la CdC, de la MRAe, de la CTPENAF, du Centre Régional de la Propriété Forestière de Corse et du Conseil des Sites. L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Corse et de l'INAO sont arrivées hors délais.
On peut souligner le soin des réponses apportées par la commune à toutes les réserves et observations faites.
- A la publicité de l'enquête publique : elle a été respectée dans le cadre de l'arrêté n° 33/ 2021 en date du 6 avril 2021.
Le public a été averti par voie d'affichage en Mairie, en 9 lieux couvrant la totalité de la commune, sur les sites Internet et Facebook, par des courriels adressés à 2300 personnes et par 11 communiqués (avant et pendant l'enquête publique) dans le quotidien Corse Matin.
Les insertions légales dans la presse ont lieu :
Le 13 avril et le 6 mai 2021 dans Corse Net Info (CNI), le 9 avril et le 7 mai 2021 dans l'Informateur Corse Nouvelle.

Les permanences ont été tenues conformément aux dates et horaires indiqués sur l'arrêté municipal, dans une pièce adaptée aux exigences sanitaires (salle du Conseil) avec les dossiers relatifs à l'enquête et un ordinateur à la disposition du public.

Le registre d'enquête publique a été ouvert et clôturé dans les délais légaux et il est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Parallèlement, les observations ont pu être adressées par un registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/2381>).

Il y a eu au total 106 observations (dont un grand nombre se retrouvant à la fois sur le registre papier, les courriers ou le registre dématérialisé) et correspondant en réalité à 76 observations différentes.

Toutes les observations ont été analysées et une réponse apportée à chacune dans le rapport de présentation.

Il est à noter que 2717 personnes ont consulté le registre dématérialisé, pour un total de 1668 téléchargements.

Le grand nombre de personnes s'étant exprimé pendant les permanences, par courrier ou sur le registre dématérialisé, démontre une communication et une publicité réussies et également l'intérêt du public pour ce projet de PLU.

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis, en mairie de Lumio, le 9 juin 2021. La commune a répondu dans le délai imparti, par courriel, d'une manière complète et détaillée à toutes les observations des PPA et du public.

Le dossier contenait bien toutes les pièces nécessaires pour permettre au public d'avoir une information complète et fiable, à savoir :

- Délibération, en date 12 novembre 2020, arrêtant le Plan Local d'Urbanisme
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le rapport de présentation :
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les emplacements réservés
- Les annexes sanitaires
- Le règlement
- Les cartographies :
- Projets d'intérêts général ou susceptibles d'être qualifiés d'intérêt général
- Dossier pour la CTPENAF
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - Avis de l'État
 - Avis de la Collectivité de Corse
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
 - Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)
 - Avis de la CTPENAF
 - Avis du Conseil des Sites

Tous ces documents étaient bien présentés et de grande qualité, à l'exception de ceux relatifs à la cartographie, car trop chargés en couleurs foncées, supportant trop de superpositions, et ainsi difficilement compréhensibles par le public. Il faut également relever quelques incohérences ou erreurs matérielles de chiffres et de données dans les rapports de présentation (par exemple sur l'évolution démographique entre le PADD et les justifications du projet dans le tome 2 du rapport de présentation).

Il faut, également, souligner que les documents mis à la disposition du public étaient identiques en format papier et sur le registre dématérialisé :

Aussi, en ce qui me concerne, les différentes phases de l'élaboration du PLU ainsi que les obligations légales pour l'organisation de l'enquête publique (communication auprès du public, réponses apportées aux observations des PPA et du public) me semblent avoir été bien respectées.

3. Conclusions motivées sur le fond

Un projet de PLU doit démontrer un respect du principe d'équilibre entre la bonne application des lois d'urbanisme et la protection de l'environnement, notamment entre :

- Un renouvellement et un développement urbain maîtrisé.
- La préservation et la bonne gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La protection du patrimoine bâti et non bâti (EBC, ERC...)
- Les besoins en matière de mobilité.

Après analyse, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de PLU présentent, à mon avis, un projet équilibré de densification au sein des enveloppes urbaines définies, préservant ainsi l'environnement du territoire (espaces naturel, agricoles et forestiers).

Je constate, également, que ce projet de PLU, a reçu des avis plutôt favorables des PPA, qui notent une réelle amélioration par rapport aux précédentes versions, même s'ils sont assortis de recommandations et de 3 réserves (dont une qui va faire l'objet d'un recours en référé devant le Tribunal Administratif).

Les principales faiblesses du projet se situent sur :

Des erreurs et/ou des oublis relevés dans le rapport de présentation et dans le règlement, relevés par les PPA, sont à corriger pour éviter des incohérences susceptibles d'entraîner un risque d'illégalité et/ou de fragilité juridique. Parmi les plus importantes, on peut citer :

- La nécessité de supprimer certaines dispositions du règlement concernant les zones agricoles et naturelles qui méconnaissent le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages (Art L121-8), notamment celles autorisant l'extension non limitée des bâtiments existants et les dispositions autorisant, en discontinuité, des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Concernant le Club Méditerranée, il faut garantir, dans les zones AUt et NLt, sa destination hôtelière pour éviter tout risque de transformation en résidence de tourisme, ce qui ne ferait qu'accroître le pourcentage de résidences principales.
- Revoir l'identification des zones Nh et Nhf, identifiés comme des secteurs déjà urbanisés et ainsi pouvoir bénéficier d'un renforcement de l'urbanisation (Art L 121-8 modifié par la loi ELAN).
- La classification des plages selon les critères du PADDUC n'apparaît pas dans le rapport de présentation.
- La nécessité de justifier l'extension de l'urbanisation prévue sur la Marine de San Ambrogio et de démontrer son caractère limité.

La projection démographique et immobilière pour les 10 prochaines années :

La principale orientation qui apparaît dans ce projet est la volonté de favoriser une reprise démographique de la commune en favorisant l'installation de résidents permanents associée à une mise à disposition de logements à des prix abordables.

Cependant cette orientation reste très générale et demande à être précisé et complété.

Le rapport de présentation ne démontre pas d'une manière claire, la maîtrise du foncier mobilisable dédié aux résidences principales et aux services publics par rapport aux résidences secondaires.

A ce sujet, la réserve faite par la CTPENAF concernant le projet de la commune d'urbaniser 2,1 ha à l'entrée nord du village et qui demande leur reclassement en zone A, a une incidence importante sur la projection démographique de la commune, car le propriétaire des parcelles B 67 et 73 (cf. l'observation de Mr Joseph Falcucci, page 52 du rapport) a pour projet immédiat, en accord avec la mairie, de construire 8 logements locatifs destinés à la résidence principale à proximité du Village-Forum et pouvant accueillir une quarantaine de nouveaux habitants (soit plus de 10% de l'accroissement envisagé de la population).

Il est à noter que ces insuffisances sont relevées par les services de l'État, la CdC, la MRAe et la CTPENAF.

Dans la grande majorité des cas, la commune répond aux observations des PPA (surtout à celles de l'État) par des réponses lapidaires telles que : « la précision

sera faite, l'erreur sera corrigée, ce sera fait, l'article sera complété, les corrections seront apportées... ».

Pour éviter d'accroître la fragilité juridique de ce PLU, il est nécessaire pour la commune de répondre précisément pour chacun des engagements qu'elle a pris, avant de l'approuver.

Quant aux éléments positifs du projet, ils sont, selon moi, les suivants :

Depuis mars 2002, la commune de Lumio a essayé de construire son projet de PLU.

Après avoir arrêté un nouveau projet en 2014, elle a été contrainte à plusieurs reprises, suite aux nombreuses critiques des PPA (notamment des services de l'État) de revoir sa copie, pour finalement arrêter le 12 novembre 2020, le présent projet de PLU soumis à cette enquête publique et qui apparaît mieux équilibré que dans les versions précédentes.

Le PADD identifie bien les enjeux environnementaux du territoire et semble être en conformité avec les objectifs du PADDUC, notamment dans la volonté d'équilibre de préservation du territoire et du développement urbain.

Ce projet de PLU a bien défini les formes urbaines, au titre de la loi Littoral, évitant ainsi la progression du mitage sur le territoire et ses conséquences négatives sur l'environnement et la consommation des espaces naturels et agricoles.

Il n'envisage une urbanisation que par densification à l'intérieur de ces enveloppes urbaines existantes, à l'exception des zones AU situées en périphéries et aujourd'hui vierges de toutes constructions.

Les enjeux relatifs au paysage et à l'environnement ont été traités d'une manière globalement cohérente.

Les objectifs des OAP répondent à la mise en valeur de certaines parties du territoires (valorisation des sentiers de découverte du territoire), au lien entre transport et urbanisation (aménagement et sécurisation de la RT10 traversant le village), mise en valeur, aménagement et gestion économe de l'espace (Secteurs du Village-forum et Marine de San Ambroggio).

Il est à souligner que la commune, située en plein cœur de la Balagne à forte vocation touristique, veut, par ses choix urbanistiques répondant à une gestion économe de l'espace, non seulement préserver mais aussi réserver à l'agriculture et au pastoralisme une place importante dans son projet de PLU, dont le projet d'AFP est un signe fort.

Ainsi, ce projet de PLU, malgré quelques points faibles améliorables, et soumis à des réserves qui peuvent être facilement levées, apparaît comme équilibré, mais doit être amélioré pour éviter d'être entaché d'illégalité.

4. Avis du commissaire enquêteur

Mon avis repose sur l'analyse des éléments de forme (organisation de l'enquête, qualité des informations apportée au public) et de fond (respect du principe d'équilibre du projet de PLU, qualité des réponses apportées par la commune aux réserves, recommandations et observations des PPA et du public, et des informations recueillies) et il est exprimé en tenant compte des avantages et des inconvénients du projet.

Aussi, après avoir examiné l'ensemble des éléments constitutifs du projet de PLU de la commune de LUMIO, le Commissaire enquêteur recommande :

De mieux justifier la progression démographique de la commune en y associant les moyens opérationnels et réglementaires permettant une maîtrise du foncier dédié à la population permanente

Et émet l'avis suivant :

Avis favorable sous réserve de :

- **Pouvoir lever les réserves faites par la CdC et la CTPENAF (cette dernière, en fonction du jugement rendu par le Tribunal Administratif)**
- **Réaliser, dans un délai raisonnable, les engagements pris par la commune, dans ses réponses aux recommandations des PPA**

Barrettali, le 1^e juillet 2021

Le Commissaire enquêteur

Antony HOTTIER