

# AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Relative au projet de de  
modification n°4 du plan local d'urbanisme PLU  
de la commune de VILLE DI PIETRABUGNO



**ARRETE MUNICIPAL N°AR-301219-251**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>RAPPEL SUR L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES SUR CHACUN DES POINTS DU PROJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU.....</b>	<b>10</b>
3.1.1	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LES MODIFICATIONS CARTOGRAPHIQUES .....	10
3.1.2	CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES .....	13
<b>4</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>17</b>

## **1 RAPPEL SUR L'ENQUETE**

Faisant suite au rapport d'enquête publique relatif au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ville Di Pietrabugno, sont présentées ci-après mes conclusions motivées relatives au projet présenté en enquête publique.

En préambule, le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, doit traduire un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. C'est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement. Le PLU de la commune a été approuvé le 25 septembre 2008 puis a fait l'objet de modifications les 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014 et 19 juin 2015, mis à jour les 16 avril 2009, 23 décembre 2010 et 29 octobre 2015.

L'objet de cette enquête est la quatrième modification de ce document d'urbanisme. Il s'agit d'une modification dite de « droit commun ». Le lancement de la procédure a été actée par la délibération du 16 octobre 2015. L'ouverture de la présente enquête publique a été prescrit par arrêté municipal n°ar-301219-251 du 30 décembre 2019.

Les modifications portées au projet d'enquête publique sont classées selon 2 types : des modifications cartographiques au nombre de 10 et des modifications règlementaires au nombre de 10 également.

## **2 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME**

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- L'engagement de la procédure de modification n°4 du PLU a été pris lors de la séance du Conseil Municipal par délibération en date du 16/10/2015
- La notification du projet de modification n°4 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) a été envoyé avant l'enquête publique puisqu'il a été envoyé le 28/11/2019 à l'ensemble des PPA, et, le 06/12/2019 à la MRAe
- La publicité de l'enquête publique a été respectée tant en terme de délai qu'en terme d'affichage : (cf. annexe du rapport « certificats d'affichage»)  
En effet, les avis de presse dans deux journaux régionaux sont parus dans les temps requis via des insertions dans la presse (cf. copies des annonces légales en annexe du rapport ) :  
Les premières insertions ont été réalisées :
  - Du 3 au 10 janvier 2020 dans L'Informateur Corse nouvelle
  - Du 11 janvier 2020 dans le Corse MatinLes deuxièmes insertions ont été réalisées :
  - Du 07/02/2020 dans L'Informateur Corse nouvelle
  - Du 07/02/2020 dans le Corse Matin
- La dématérialisation sécurisée de l'enquête publique a été organisée. Un registre dématérialisé sécurisé a été mis en place : son URL était la suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1869>. L'ensemble du dossier d'enquête publique était également dématérialisé.
- Un dossier d'enquête format papier était à disposition du public dans une pièce prévue à cet effet, dans laquelle un ordinateur avec connexion internet, était mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de

Guaitella – cf. annexe du rapport « certificat de dépôt des dossiers d'enquête publique » conformément au code.

- Ouverture et clôture du registre d'enquête papier réalisées dans les délais légaux. L'enquête a eu lieu du lundi 3 février 2020 à 9h00 jusqu'au mardi 3 mars inclus à 17h. Les permanences ont été tenues aux jours et heures prévus conformément aux arrêtés municipaux d'ouverture d'enquête, ayant permis de garantir l'accès à l'information.

L'enquête publique a généré 16 observations (dont 3 courriers, 3 observations orales, 3 observations écrites sur le registre papier et 7 sur le registre dématérialisé) faisant suite à 9 visiteurs in situ et 436 visiteurs sur le site dématérialisé. Toutes les observations ont été classées par voie de transmission et analysées dans le rapport de présentation.

Le nombre de visiteurs témoigne d'une publicité et affichages réussis ainsi que l'intérêt du public pour les projets de planification.

- La réunion avec le pétitionnaire de présentation des observations a eu lieu dans ses locaux le 03/03/2020.

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse communiqué au porteur de projet en vue de recueillir ses commentaires. Le pétitionnaire a fait part de ses commentaires via un mémoire en réponse transmis par voie de téléchargement numérique le 25 mars 2020 dans les délais requis (fin du délai le 25 mars 2020), et ce, bien qu'entré en période de confinement liée au Covid19. On peut souligner que la mairie a répondu à toutes les observations tant du public que des PPA.

- Le dossier (format papier et dématérialisé ) contenait bien toutes les pièces attendues à savoir :

- Arrêté d'enquête publique
- Premier avis d'ouverture de l'enquête publique
- Deuxième avis d'ouverture de l'enquête publique
- Délibération - modification n°4 du plu - lancement de la procédure
- Dossier d'enquête publique
  - RAPPORT DE PRÉSENTATION
  - LEXIQUE
  - RÈGLEMENT

- ZONAGE
- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVÉS
- ZONAGE - DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- COURRIER DU 9 JUIN 2017
- SCI MAESTRALE
- SNC LES TERRASSES DE TOGA
- ETUDE D'IMPACT
- LISTE DES PPA CONSULTÉES
- AVIS DDTM DU 26-12-2019
- AVIS CAB DU 07-01-2020
- AVIS CDC DU 15-01-2020
- AVIS MRAE DU 03-02-2020
- ANNEXE - LISTE DES ER 19-06-2015
- ANNEXE - PLAN DE MASSE À SECTEUR PARTIEL SNC LES TERRASSES DES TOGA 2
- ANNEXE - ZONAGE PLU 19-06-2015
- ANNEXE - RÈGLEMENT PLU 19-06-2015

➤ Le projet est soutenu par un dossier bien présenté sur la forme.

➤ Concernant la cartographie

Les documents graphiques étaient sur un fond de plan parcellaire facilitant pour le public la localisation de ses parcelles.

La légende était claire pour une bonne lisibilité des zones.

Concernant la carte relative au zonage du droit de préemption urbain (DPU), cette carte à l'échelle 1/2500 a fait un choix de couleur pertinent pour une bonne lecture des zones concernées par le DPU.

Concernant la carte des zonages et aléas, il s'agissait d'une carte de zonage à l'échelle 1/2500. Dénommée « document graphique 4.2 », elle présente les limites de zone, leurs intitulés (U, AU, N,...) mais également la superposition du risque inondation et ses aléas (Débordement par cours d'eau, aléa très fort, fort et modéré).

Elle a l'avantage de présenter l'ensemble du territoire avec une légende adaptée sur un fond de carte doté de numéros cadastraux permettant au public un meilleur repérage de ses parcelles.

➤ Concernant le lexique, sa présence est une action pertinente pour une meilleure compréhension de certains termes.

- Concernant la version dite « consolidée » du règlement : La lecture de ce règlement consolidé a été facilitée par le maître d'ouvrage, car celui-ci a inscrit dans le texte la modification apportée en bleu, ce qui est un plus pour le lecteur.
  
- Concernant les avis des institutions notifiés  
Les 4 réponses parvenues ont été jointes au dossier d'enquête publique : Collectivité de Corse, DDTM, CAB, MRAe. Ces avis ont été analysés dans le rapport d'enquête publique. On peut souligner le soin des réponses apportées par la mairie à toutes les observations faites.
  
- Le choix de la procédure de modification  
Les modifications envisagées dans le présent projet sont des erreurs matérielles, cartographiques, et réglementaires dont une majoration des droits à construire (projet de majoration de 20 à 25% du coefficient d'emprise au sol (CES) dans deux zones du PLU), mais également une définition de la hauteur qui peut dans certains cas tendre à restreindre certains projets. Ces éléments m'apparaissent justifier l'application d'une procédure de modification de droit commun, car de surcroît ce projet n'ouvre pas de nouveaux secteurs du territoire communal à l'urbanisation.

Ainsi, pour le commissaire enquêteur, les différentes phases du processus d'élaboration apparaissent avoir été respectées comme les formes prescrites pour l'organisation de l'enquête publique : l'information du public (affichage des avis et publications dans la presse, dossier d'enquête publique qualitatif), le recueil et le traitement des observations du public, ont été observées.

### **3 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND**

#### **En dépit des faiblesses suivantes :**

- Un rapport de présentation ainsi qu'un règlement qui nécessite une mise à jour des articles du code de l'urbanisme.
- La carte de zonage dénommé « document graphique 4.2 », a présenté une erreur graphique: la zone UDZ (secteur de la route de Sainte Lucie) a été inscrite en lieu et place de la zone UD. Cela n'a pas eu d'incidence par rapport aux demandes du public dans le cadre de cette enquête mais cette erreur matérielle doit être naturellement corrigée.

#### **Il présente en effet de nombreux points forts :**

- Le projet se traduisant par l'ajout d'annexes, de la modification du plan de zonage du PLU de Ville-di-Pietrabugno ainsi que du règlement écrit, ces modifications n'apparaissent pas substantielles et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU de Ville-di-Pietrabugno
- Globalement, les avis des PPA sont favorables à ce projet, en effet :
  - L'avis de la DDTM n'a pas présenté de remarque sur le contenu du projet.
  - Le courrier de Communauté d'agglomération de Bastia CAB dans son courrier daté du 7 janvier 2020 informe que ce projet n'apporte pas d'observation de sa part.
  - La décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale, en raison entre autres qu'aucune



modification ne concerne un zonage de protection ou d'inventaire de l'environnement

- la Collectivité de Corse qui met en exergue que :
  - ✓ L'extension du droit de préemption urbain à toutes les zones constructibles
  - ✓ L'autorisation de créer des commerces de proximité dans les villages
  - ✓ La modulation du coefficient de végétalisation suivant les secteurs
  - ✓ Secteur à plan de masse

Sont des points qui répondent aux orientations du PADDUC :

- Aucune modification ne concerne un zonage de protection ou d'inventaire de l'environnement  
Les modifications ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière .
- Pas d'inférences notables sur la santé humaine, ce que considère également la MRAe.
- Le projet ne semble pas porter d'incohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Corse (SDAGE)
- D'une façon générale, il n'y a pas eu de public contre ce projet et ce malgré l'importante fréquentation du dossier par voie dématérialisée, rappelons-le 436 visiteurs sur le site dématérialisé qui ont généré 924 téléchargements.  
On peut donc dire que le projet recueille une opinion globalement favorable du public, ce qui traduit une bonne acceptation sociale du projet.

### **3.1 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR CHACUN DES POINTS DU PROJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU**

#### **3.1.1 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LES MODIFICATIONS CARTOGRAPHIQUES**

➤ L'emplacement réservé n°1 : ROUTE DE DESENCLAVEMENT  
Route Sainte Lucie / Toga

Les études techniques d'avant-projet réalisées en 2014/2015, faisant suite à l'approbation de cet emplacement réservé par délibération du 25/09/2008 ont permis de préciser le tracé de cette route de désenclavement afin qu'il soit adapté à une réalité de terrain et aux contraintes associées.

Si ce nouveau tracé consomme une superficie de 2 fois son emprise foncière initiale prévue, il reste un tracé proche de l'ancien tracé mais qui a l'avantage :

- D'être plus éloigné de l'espace boisé classé, ce qui est un plus pour mieux le préserver lors de la phase travaux
- De permettre de créer une continuité écologique entre les 2 espaces boisés classés actuellement non reliés, ce que ne permettait pas l'ancien tracé

➔ Je suis favorable à ce nouveau tracé adapté aux contraintes de terrain et plus respectueux de l'environnement

➤ L'emplacement réservé n°4 : LIAISON NOUVELLE ENTRE  
FANGO ET RD 31

Suite aux études techniques d'avant-projet réalisées post adoption du PLU, le tracé initial est modifié pour s'adapter aux contraintes de terrain. Il est moins consommateur en emprise foncière car il passe de 6.290m<sup>2</sup> à 5484 m<sup>2</sup>, soit à un peu moins de 15%.

➔ Je suis favorable à ce nouveau tracé adapté aux contraintes de terrain et moins consommateur d'emprise foncière

➤ page 13 du rapport de présentation de la modification n°3 : Modifier le rapport de présentation qui plaçait les parcelles C588 et C589 dans la zone AUm alors qu'elles font parties de la zone UC ce qu'affichait bien la cartographie approuvée et qui a bien été justifié dans le dossier.

➔ Je suis favorable à cette correction qui apporte de la lisibilité et de la cohérence entre la cartographie approuvée et le rapport de présentation.

➤ A l'inverse, sur cette même page 13, le rapport de présentation de la modification n°3 ne listait pas les parcelles AC 140 / 118p / 141p comme faisaient parties de la zone AUm alors que la cartographie approuvée les y plaçaient.

Cet oubli doit être rectifié.

➔ Je suis favorable à cette correction qui apporte également de la lisibilité et de la cohérence entre la cartographie approuvée et le rapport de présentation.

Recommandation : Ces parcelles et parties de parcelles sont difficiles à identifier sur la cartographie (elles représentent environ 70m<sup>2</sup>). Ainsi les mentionner dans le rapport de présentation n'en est que de plus important. Il faudrait également apporter dans le rapport de présentation un agrandissement de cette zone afin de bien comprendre la localisation de ces 3 petites (parties) de parcelles afin que ce soit plus lisible pour le public et enlève l'ambiguïté de leur localisation.

➤ liste des parcelles de la page 14 du rapport de présentation de la modification n° 3

➔ je suis favorable au classement la parcelle AC 33 en zone AUm du PLU tel que mentionné sur le zonage approuvé et justifié dans le dossier, ce qui apportera, là aussi cohérence entre rapport et cartographie .

- Extension de l'exercice du droit de préemption à l'ensemble des zones urbaines et zones d'urbanisation futures délimitées par le PLU, décidée par délibération en date du 9 avril 2015.
  - ➔ je suis favorable à son intégration au PLU car cela permet à la commune une meilleure gestion de sa planification et va dans le sens des orientations du PADDUC
  
- Plan de prévention des risques inondation PPRIn  
Il a été approuvé le 10 août 2015 concernant le territoire de Ville-di-Pietrabugno et a fait l'objet de la mise à jour n°3 du PLU par arrêté n° ar291015-193 du 29 octobre 2015 et porté aux annexes du PLU.  
L'objet de la modification est de reprendre le zonage du PLU et d'y reporter l'aléa inondation par débordement de cours d'eau du PPRIn.
  - ➔ je suis favorable à ce rajout de « couche » supplémentaire qui est une représentation essentielle pour une meilleure analyse entre urbanisation et risque inondation et, qui permet aussi au public une meilleure lisibilité et compréhension.
  
- Les secteurs à plans de masse - zone AUm/ l'opération de la SCI MAESTRALE  
Suite au PC du 21/07/2014 pour la réalisation de 40 logements, la SCI MAESTRALE avait revu l'importance de son opération, ce qui devait faire l'objet d'une modification inscrite dans la délibération prescrivant la réalisation de la 4eme modification. Finalement, par courrier en date du 31 janvier 2018, elle informait qu'elle ne donnait pas suite à sa demande.
  - ➔ je suis naturellement favorable à cette information qui permet d'être cohérent avec la délibération prescrivant la modification n°4 et d'expliquer la situation, à savoir que finalement le plan de masse reste inchangé.
  
- Les secteurs à plans de masse - zone AUm/ l'opération SNC LES TERRASSES DE TOGA  
Cette opération portait sur la réalisation de 23 logements et finalement porte sur un nombre total de logements de 29, nécessitant une modification du plan de masse et donc une modification au PLU

- ➔ Cette opération modificative ayant été validée par la DDTM, je suis favorable à cette modification justifiée dans le dossier avec notamment la présence des plans avant/après .
- Mise à jour du zonage de la zone Up  
les zones d'implantation n'étant pas conformes à la réalité, cette modification consiste à rectifier et mettre à jour la zone d'implantation en tenant compte du bâti existant sans modifier les autres réglementations
  - ➔ je suis favorable à cette mise à jour du zonage qui enlève l'ambiguïté de lecture

### **3.1.2 CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES**

- Correction des articles 11 : traitement des toitures  
Cette correction a pour objectif d'apporter des ajustements quant aux aménagements de toiture .
  - ➔ je suis favorable aux propositions de corrections qui me semblent apporter l'harmonisation nécessaire à un territoire communal
- Précision des articles 11 concernant l'implantation et l'adaptation au sol des constructions.  
Ces précisions apparaissent en effet nécessaire afin d'éviter les hauteurs de vue frontale importante rencontrées dans le cadre de certains projets immobiliers sur la Commune malgré leur conformité à la réglementation
  - ➔ je suis favorable à cette proposition énoncée clairement
- Correction des articles 11 : traitement des clôtures  
Cette correction a pour objet d'harmoniser les clôtures.
  - ➔ je suis favorable aux modifications proposées qui m'apparaissent adaptées au but recherché

- **Zone UA : installation des petits commerces de proximité**  
Cette décision d'installation des petits commerces de proximité prise suite au renforcement de l'attractivité des villages « originaires » implique de modifier l'article UA 1 du règlement du PLU en y incluant la possibilité de l'installation des petits commerces de proximité.  
➔ je suis favorable à cette modification qui va dans le sens des recommandations du PADDUC et qui évitera également un recours systématique aux déplacements véhiculés vers l'agglomération voisine.  
Recommandation : prendre en compte l'observation de M.OBERTI Jean-Michel sur la formulation de l'article Ua1 du règlement afin que cette volonté d'installation des petits commerces de proximité puisse s'exercer. La commune y a déjà répondu d'une manière favorable.
  
- **Coefficient de végétalisation**  
L'objet de la modification est d'adapter un coefficient de végétalisation différencié à chaque zone  
➔ Bien que cette modification ait pour effet de réduire la végétalisation (en passant de 40% à 25 ou 35%), je suis favorable à cette modification qui est générée par une adaptation « terrain » à chaque zone du PLU qui a des caractéristiques différentes
  
- **Coefficient d'Emprise au Sol**  
Cette notion n'était pas encore inscrite au dossier du PLU.  
➔ je suis favorable à son insertion dans le dossier du PLU afin qu'il soit en adéquation avec le code de l'urbanisme
  
- **Modification des article 6 : implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**  
La modification porte sur les articles 6 des zones UA / UB / UC / UD / UE / UP / AU et, a pour enjeu , je cite, « d'harmoniser et d'homogénéiser l'implantation des équipements publics par rapport aux emprises de la voirie ».  
➔ La rédaction proposée pour la modification étant claire, je suis favorable à cette modification

- Majoration des règles de construction : mise en œuvre de l'article L.151-28 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

La majoration des droits à construire constitue un outil incitatif pour favoriser la densification. La commune a choisi de mettre en œuvre ce dispositif pour le « chemin de l'Annonciade Prolongée », situé en zone UD au PLU approuvé.

➔ je suis favorable à cette modification compte tenu :

- des justifications apportées par le Maître de l'ouvrage dans le dossier et rapporté dans le rapport d'enquête
- d'une proposition d'une rédaction nouvelle du règlement adéquate

- Harmonisation des articles 10 : hauteur des constructions

La définition nationale proposée prend comme référence le faîtage d'une construction ce qui n'est pas le cas du PLU de Ville Di Pietrabugno qui a choisi de définir sa propre vision de la hauteur. Elle fait notamment référence à l'égout du toit.

Ce choix génère une modification par un rajout dans les articles 10, à savoir un renvoi dans le lexique.

➔ je suis favorable à la formulation annoncée

- Dispositions générales du PLU (mises à jour et dispositions relatives aux Equipements d'Intérêt Collectifs et Services Publics - EICSP)

Afin de faciliter l'installation de ce type d'équipements (EICSP) dans certaines zones urbaines du territoire communal, cela implique ne pas soumettre ces EICSP aux dispositions réglementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

➔ je suis favorable car elle met en équilibre cette non soumission aux dispositions réglementaires sous condition d'une intégration cohérente dans l'environnement.

- Mise à jour des articles du Code de l'Urbanisme

➔ je suis naturellement favorable à la nécessaire mise à jour du règlement du PLU écrit en 2008 au regard du code de l'urbanisme.

➤ Rectification matérielle

Il s'agit de remplacer « toute extension » par « toute construction ».

➔ Je suis favorable à cette rectification car ne sont pas concernées que les extensions mais également toutes les constructions.

➤ Rectifications grammaticales et orthographiques :

Ce sont, je cite : «quelques rectifications grammaticales et orthographiques » « à opérer à la marge du règlement ».

➔ Je suis favorable à la rectification des « coquilles » grammaticales et orthographiques.



#### **4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

In fine , l'avis du commissaire enquêteur repose sur le bilan général tiré de l'analyse des différents éléments du dossier, des informations recueillies relatives à l'enquête et des observations du public et des conclusions sur chacun des points de la modification. L'avis est formulé en tenant compte des qualités et des défauts du projet.

- ➔ Etant favorable à chacun des points de la modification, justifiés dans la partie conclusion,
- ➔ ces modifications n'apparaissant pas substantielles et ne me semblant pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU de Ville-di-Pietrabugno, et aucune ne concerne un zonage de protection ou d'inventaire de l'environnement , ni ne réduise un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ou n'a d'inférences notables sur la santé humaine

le commissaire enquêteur , émet globalement un :

### **Avis favorable**

**Au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ville Di Pietrabugno**

**Avec les deux recommandations suivantes :**

- 1) Modifier l'erreur matérielle de cartographie (Zone Ud et non Udz)
- 2) Concernant la page 13 du rapport de présentation de la modification n°3 qui ne listait pas les parcelles AC 140 / 118p / 141p comme faisaient parties de la zone AUm alors que la cartographie approuvée les y plaçait.  
En plus de la rectification de cet oubli, je recommande que ces parcelles et parties de parcelles étant difficiles à identifier sur la cartographie (elles représentent environ 70m2 d'ajouter dans le rapport de présentation un agrandissement de cette zone afin de bien comprendre la localisation de ces 3 petites (parties) de parcelles afin

que ce soit plus lisible pour le public et enlève l'ambiguïté de leur localisation.

Fait à Corbara, le 03/04/2020

La commissaire enquêtrice

Carole SAVELLI

