

# AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

## DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de SANT'ANTONINO



**ARRETE MUNICIPAL N° 3-2024 D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE DU  
16/08/2024**

## 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>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>    | <b>27</b> |

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

Faisant suite au rapport d'enquête publique relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SANT ANTONINO, 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 doit répondre aux enjeux du territoire, construire un projet équilibré d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

L'arrêté municipal du 15 octobre 2016 décide de lancer la procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le Plan d'Aménagement et de développement durables (PADD) a été adopté en séance du 21 avril 2023. Le présent projet de PLU a été validé par arrêté municipal du 3 août 2023 avec pour suite transmission aux personnes publiques associées (PPA) avant la présente enquête publique.

Sant'Antonino est une commune de Balagne en Haute-Corse à proximité d'Ile Rousse. Elle est réputée par son histoire et son cachet unique. Le village médiéval est classé « plus beaux village de France ». Au sommet de celui-ci, se trouvent les vestiges d'anciennes fortifications et une partie du donjon. Le village historique est établi sur un piton granitique à 420m d'altitude, tel un nid d'aigle, créé dans l'esprit d'une place forte. Ses habitations ont été soudées les unes aux autres en s'enroulant autour du piton rocheux formant un embryon de labyrinthe pour mieux résister à l'éventuel envahisseur. Ses escaliers extérieurs raides et ses marches hautes en font un village peu accessible autrement qu'à pied. Les voitures y accèdent partiellement. L'église paroissiale de l'Annonciade est édifiée au XVII<sup>e</sup> siècle, à l'écart du centre du village alors que la Chapelle Sainte-Anne des Bergers est située au cœur du village. C'est donc une commune à fort attrait touristique.

Cette commune s'étend sur 4,1km<sup>2</sup> avec environ 130 habitants en 2018 pour 57 ménages selon le rapport de présentation (154 logements en 2022 selon l'estimation de la commune). Le PLU est un projet de développement pour les dix ou quinze années à venir. Les prévisions ont été estimées par le bureau d'études à 225 habitants d'ici 2032. Elles tablent sur :

- une croissance démographique moyenne de 4,5% par an.
- d'un besoin de 40 logements supplémentaires sur 10 ans.

Ce qu'il traduit par un objectif d'accueillir 80 habitants permanents supplémentaires d'ici 2032, soit 40 logements supplémentaires avec un besoin en foncier à 2 hectares maximum pour le logement, à raison de 500 m<sup>2</sup> par logement.

Jusqu'ici dotée d'une carte communale, la commune de Sant'Antonino ambitionne par ce projet de PLU de répondre aux besoins identifiés par son diagnostic et de répondre aux évolutions instaurées par les nouvelles dispositions législatives dont la compatibilité avec le PADDUC.

Ses objectifs affichés sont notamment de favoriser le développement économique et l'emploi sur son territoire, de maintenir et protéger les activités agricoles dynamiques dans leur diversité, de répondre aux besoins de la population en matière de logements, en particulier dans l'accession à la propriété et de veiller à l'équilibre dans le développement urbain en dotant les nouvelles zones à urbaniser des équipements et services indispensables à la qualité de la vie sociale et enfin d'assurer la protection du patrimoine archéologique, historique et architectural, ainsi que la défense des paysages et des espaces naturels.



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

Les exigences légales et réglementaires relatives :

- ✓ A la prescription de l'élaboration du PLU sur l'intégralité de la Commune a été prise lors de la séance du Conseil Municipal par délibération en date du 15 octobre 2016 ;
- ✓ A l'adoption du PADD : par délibération du Maire et de son conseil municipal en date du 21 avril 2023, a été réalisée ;
- ✓ A la délibération portant arrêt du PLU et à sa transmission aux personnes publiques associées (PPA), a été prise le 3 août 2023.
- ✓ A l'ouverture de l'enquête publique , par arrêté n°3-2024 du 16/08/2025 ;
- ✓ à la publicité de l'enquête publique :
  - Le public a été averti de l'opération par voie d'affichage dans la commune (-cf. annexe « certificats d'affichage»)
  - J'ai également pu le constater in situ et par des insertions dans la presse :
    - Avis de presse dans deux journaux régionaux  
Les premières insertions ont été réalisées :
      - Le 01/09/2024 dans le Corse Matin
      - Du 2 au 08/09/2024 dans le Petit BastiaisLes deuxièmes insertions ont été réalisées :
      - Le 22/09/2024 dans le Corse Matin
      - Du 23 au 29/09/2024 dans le Petit Bastiais
- ✓ A la dématérialisation de l'enquête publique. Un registre dématérialisé sécurisé a été mis en place : son URL était la suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5593>. Les observations pouvaient également être transmises via l'adresse mail suivante : [enquete-publique-5593@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5593@registre-dematerialise.fr).
- ✓ Dépôt de dossier d'enquête dans une pièce avec– cf. annexe « certificats de dépôt des dossiers d'enquête publique » + un ordinateur à disposition du public pendant la durée de l'enquête dans une autre pièce.
- ✓ Ouverture et clôture du registre d'enquête papier réalisées dans les délais légaux. L'enquête a eu lieu du mardi 17 septembre 2024 à 9h00 jusqu'au jeudi 17 octobre 2024 à inclus à 12h. Les permanences ont

été tenues aux jours et heures prévus, ayant permis de garantir un bon accès à l'information.

L'enquête publique a généré 73 observations (dont 5 courriers, 10 observations orales, 11 observations écrites sur le registre papier et 47 par voie dématérialisée) faisant suite à 19 visiteurs in situ et 1540 visiteurs sur le site dématérialisé qui ont procédé à plus de 1000 téléchargements. 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 ce projet de planification.

- ✓ A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et ses documents annexés ont été mis à la disposition de la commissaire enquêtrice (le 23/10/2024). La réunion de présentation des observations au pétitionnaire de a eu lieu dans ses locaux le 29/10/2024. 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 transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse par plateforme de téléchargement le 12/11/2024 et donc dans les délais requis. On peut souligner que la mairie a répondu à toutes les observations tant du public que celles des PPA.

Ainsi, les différentes phases du processus d'élaboration m'apparaissent avoir été respectées tant dans les formes prescrites pour l'organisation de l'enquête publique que pour l'information du public (affichage des avis et publications dans la presse), le recueil et le traitement des observations du public.

- ✓ La phase de concertation a été réalisée : elle est décrite dans le chapitre relatif à la concertation du rapport d'enquête publique. Toutefois si cette étape m'apparaît avoir été respectée d'un point de vue procédure, les observations reçues pendant la phase enquête publique témoignent d'un ressenti d'une concertation insuffisante. Il est souvent difficile pour le public de se projeter sur un document encore non finalisé ; le public a notamment été surpris par l'emplacement choisi pour la

création de l' « écoquartier » et le nombre de parkings. Plusieurs observations demandent une nouvelle concertation. On peut également relever que l'association U Levante n'avait pas été destinataire du projet de PLU, ni les communes limitrophes.

- ✓ Le dossier contenait bien toutes les pièces attendues à savoir :
- Le sommaire
  - L'arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique
  - L'avis d'enquête publique
  - La délibération de prescription du PLU du 15/10/2016 ;
  - La délibération municipale du 21/04/2023 relative à l'adoption du PADD ;
  - La délibération municipale de rectification d'une erreur matérielle ;
  - La délibération municipale du 03/08/2023 relative à l'arrêt du projet et à la validation du bilan de la concertation ;
  - L'annexe de la délibération municipale du 03/08/2023 relative à l'arrêt du projet et à la validation du bilan de la concertation
  - Les avis des PPA
  - Avis de la MRAe
  - Avis INAO
  - Avis de la Collectivité de Corse
  - Avis du Préfet /DDTM
  - courrier du 30/10/2023
  - synthèse
  - Avis CTPENAF
  - Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  - Le résumé non technique
  - Le rapport de présentation
  - Partie I (diagnostic territorial)
  - Partie II (évaluation environnementale)
  - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
  - Le dossier incidences NATURA 2000
  - Le dossier CTPENAF ;
  - Le règlement d'urbanisme

- La carte de zonage ;
  - Les annexes (Annexes sanitaires et annexes d'urbanisme – SUP – Emplacements réservés -Délibération règlement de SPANC - Règlement de SPANC - Zonage eaux usées -Zonage pluvial).
- ✓ Si le rapport de présentation contient de nombreuses illustrations pour essayer d'être plus pédagogiques et même s'il présente tous les éléments attendus pour ce type de documents (environnement, démographie, habitat, économie, équipements ...), il est dommage qu'il y ait trop de redondances dans ce rapport car cela nuit à sa lisibilité et à ses objectifs. L'argumentation est présente mais se perd dans une certaine prolixité. Le côté « diffus » du dossier nuit à la compréhension du projet. Certaines propositions d'actions peuvent même apparaître contradictoire aux objectifs . Les objectifs propres à la commune sont difficile à appréhender car assez « généralistes » pour être en adéquation avec les attentes du code de l'urbanisme et trop « fouillis » pour éclairer sur les orientations . Beaucoup de chiffres déclinés, et qui varient en cours de lecture rendant difficiles la compréhension du dossier du projet qui totalise 990 pages. D'ailleurs dans son avis, la DDTM fait également état d'un écart apparent entre les chiffres présentés dans le PLU et les données du portail national : elle estime que ce point représente une fragilité juridique.
- Dans son mémoire réponse aux observations, le maître de l'ouvrage a cherché à expliquer son argumentaire et a souvent fait référence aux pages de son dossier pour défendre son projet qui a engendré plusieurs articles de presse plutôt critiques comme la plupart des observations.
- ✓ Des coquilles sont aussi à reprendre et ont été déclinés dans le rapport d'enquête publique et notamment :
- Page 75 du règlement , zonage AUE remplacer AUQ par AUE ;
  - Le point relatif à la commune d'Afa ;
  - Le règlement utilise le « h » pour désigner le sous-secteur dévolu à recevoir uniquement des hébergements touristiques marchand de type hôtellerie mais également pour les secteurs inondables : cela apporte de la confusion au règlement ; il serait

préférable de lui affecter une autre lettre comme le « i » pour inondation.

- La mention « églises classées » est erronée car les églises ne sont pas protégées au titre des monuments historiques ;
- Au nord de l'extension urbaine (zone AUE), une zone NP est dite «aire de stationnement de délestage Bis » paysagée par l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour le quartier en devenir (AUE), elle me semble donc plutôt être zonée NL(espaces publics de stationnement) .
- Les données relevant du risque incendie sont erronées car il n'y a pas de PPRIF sur la commune de Sant'Antonino.
- D'autres points « d'incohérence et erreurs matérielles » ainsi que des points « de fragilité juridique » sont déclinés dans l'avis de la DDTM . Ils sont précisés dans le rapport de présentation : le pétitionnaire s'est déjà engagé à les corriger dans son mémoire réponse aux PPA.

On peut pour rappel en faire le résumé ci-après :

Les motifs entachant le projet d'illégalité par la DDTM:

- Insérer dans le règlement concernant les zones agricoles (zone A) les 4 précisions énumérées dans son courrier, relatives notamment à l'article A2-1 entaché d'illégalité car méconnaît les dispositions de l'article L.122- 5 du CU;
- Insérer dans le règlement concernant les zones naturelles (zone N) les 2 précisions énumérées dans son courrier ;
- Concernant la création de l'aire de stationnement de délestage Nord-est , apporter une étude de discontinuité de l'enveloppe urbaine prévue par l'article L.122-7 pour justifier ce projet ou, à défaut, de reclasser ce site en zone agricole stratégique ; *« Car ce projet n'entre pas dans le champ des dérogations au principe d'urbanisation en continuité ; de plus, la visibilité du site depuis le village ne permet pas de conclure à une préservation des paysages, son artificialisation portant une atteinte importante au caractère particulier de ce village emblématique de la Balagne ;il n'est pas non plus*

*compatible avec l'objectif de préservation des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC car est déclaré au registre parcellaire graphique par un agriculteur, dans le cadre des aides de la politique agricole commune. »*

Les points de fragilité juridique par la DDTM:

- l'écart apparent entre les chiffres présentés dans le PLU et les données du portail national.
- Le principe d'équilibre énoncé à l' article L.101-2 du CU : présenter une trajectoire de réduction de la consommation d'espace en adéquation avec les besoins de la commune mais également avec la consommation d'espace passée. En effet, la loi dite « climat et résilience » adoptée en 2021 impose, d'ici 2031, un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédant son adoption. Or ce projet de PLU prévoit une consommation d'espace à horizon 2035 supérieure à celle comptabilisée sur la dernière décennie, soit 2 ha en extension, et ce, sans comptabiliser le parking au nord-est du village d'une emprise de 1,2 ha
- respect du principe d'urbanisation en continuité des formes urbaines admises par la loi montagne : présenter une nouvelle cartographie à l'appui de l'analyse des formes urbaines afin de préciser la limite des groupes de constructions qui entourent le village.
- Pour le règlement :
  - Dispositions applicables au secteur NL : créer un sous-secteur différencié afin d'appliquer un règlement adapté à chacun des différents secteurs qui ne partagent pas les mêmes caractéristiques.
  - Dispositions applicables au secteur NP : idem que pour la zone NL
  - Installations classées : compléter le règlement des différentes zones en précisant quelles catégories d'installations classées sont interdites.

- Les Orientations D'aménagement et de Programmation (OAP) : indiquer un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour l'OAP relative à la zone AUE.

✓ Concernant la cartographie

Le document graphique était 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 les avis des institutions consultées

Les 5 avis parvenus ont bien été joints au dossier d'enquête publique: MRAe Collectivité de Corse, INAO, DDTM, et CTPENAF. Ces avis ont été analysés dans le rapport d'enquête publique. On peut souligner le soin des réponses apportées par la mairie a toutes les observations faites.

Ainsi si la procédure a bien été respectée avec un dossier qui m'apparaît conforme à la forme attendue, l'argumentation du projet est affaiblie par un contenu redondant et prolix qui n'est pas favorable à une bonne compréhension et appropriation du projet de PLU par le public.

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

Un Plan Local d'Urbanisme doit répondre à plusieurs points essentiels pour organiser et gérer efficacement l'aménagement du territoire. Voici les principaux aspects qu'il doit couvrir :

- L'urbanisme général : définir les zones constructibles, agricoles, naturelles ou protégées, et préciser les règles d'urbanisation pour chaque secteur.
- Le développement durable : intégrer des principes respectueux de l'environnement, comme la préservation des espaces verts, la gestion des ressources naturelles, et la réduction de l'impact écologique.
- L'habitat : planifier la création et la gestion de logements pour répondre aux besoins de la population, tout en favorisant la mixité sociale.
- Les déplacements : organiser les infrastructures de transport, les voies piétonnes, cyclables, et les accès aux transports en commun.
- Les équipements publics : prévoir l'implantation d'écoles, de centres de santé, de équipements sportifs ou culturels.
- La protection du patrimoine : préserver les sites, bâtiments ou paysages à valeur historique ou culturelle.
- La gestion des risques : anticiper et limiter les risques naturels ou technologiques, comme les inondations ou les zones à risque.
- Le cadre de vie : assurer un environnement agréable, sécurisé et fonctionnel pour les habitants.

Il s'agit donc de chercher l'équilibre entre le développement urbain pour satisfaire les besoins des populations en matière d'habitat et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels.

La recherche de cet équilibre s'appuie sur l'évolution de la population résidente et sur les caractéristiques de la commune. Sant'Antonino comptait 132 habitants en 2022 (INSEE) . La commune a gagné 8 habitants entre 2016 et 2022. Et suite à la carte communale de 2007 et son ouverture à l'urbanisation au lieudit Felge Chiose, elle a gagné 43 habitants (INSEE)

entre 2006 et 2022 soit environ en moyenne 2 habitants par an. L'objectif annoncé au rapport de présentation est d'accueillir 80 habitants permanents supplémentaires d'ici 2032, soit 40 logements supplémentaires avec un besoin en foncier à 2 hectares maximum pour le logement, à raison de 500 m<sup>2</sup> par logement. Cette perspective ne prend pas en compte la résidence sénior qui a une vocation d'hébergement et non de logement.

Les avis des PPA ne s'accordent pas sur les prévisions démographiques: la CTPENAF et la DDTM estiment que ces prévisions démographiques sont cohérentes alors que la MRAe et la Collectivité de Corse estiment qu'elles sont surévaluées. Ces chiffres m'apparaissent importants mais compte tenu du manque de logements permanents à l'année, si une telle possibilité foncière s'offre, elle sera vite comblée.

Cependant, la commune prévoit la construction de 30 logements pour l'habitat principal et 10 pour le secondaire. Malgré ses objectifs annoncés et les actions prévues, cette prévision accroit, toutefois de manière moindre, le déséquilibre déjà constaté de 60% de résidences secondaires.

En revanche, on peut souligner l'effort réalisé du projet pour favoriser la mixité sociale tout en préservant les sites, bâtiments ou paysages à valeur historique ou culturelle pour une bonne protection du patrimoine existant.

#### La zone AUE :

La commune cherche à se doter d'équipements publics pour améliorer le cadre de vie : elle cherche à proposer un environnement agréable, sécurisé et fonctionnel pour les habitants. Elle prévoit la réalisation de classes-vertes, une école-cantine, une salle des fêtes, une mairie, un office de tourisme, un marché couvert, une crèche-garderie, une maison des associations, une galerie commerciale, un centre médical, une salle des sports, casa di a natura, une maison des scientifiques, et une résidence sénior. Il apparaît un véritable souhait de répondre aux besoins de tous les âges des habitants.

Cette partie de projet a été beaucoup décriée dans les observations car elle apparaît pour le public comme un développement peu réaliste ni adaptée au contexte, ni à ses besoins de développement. La crainte d'endettement de la commune a également été soulevée en dépit de sa dotation propre, des

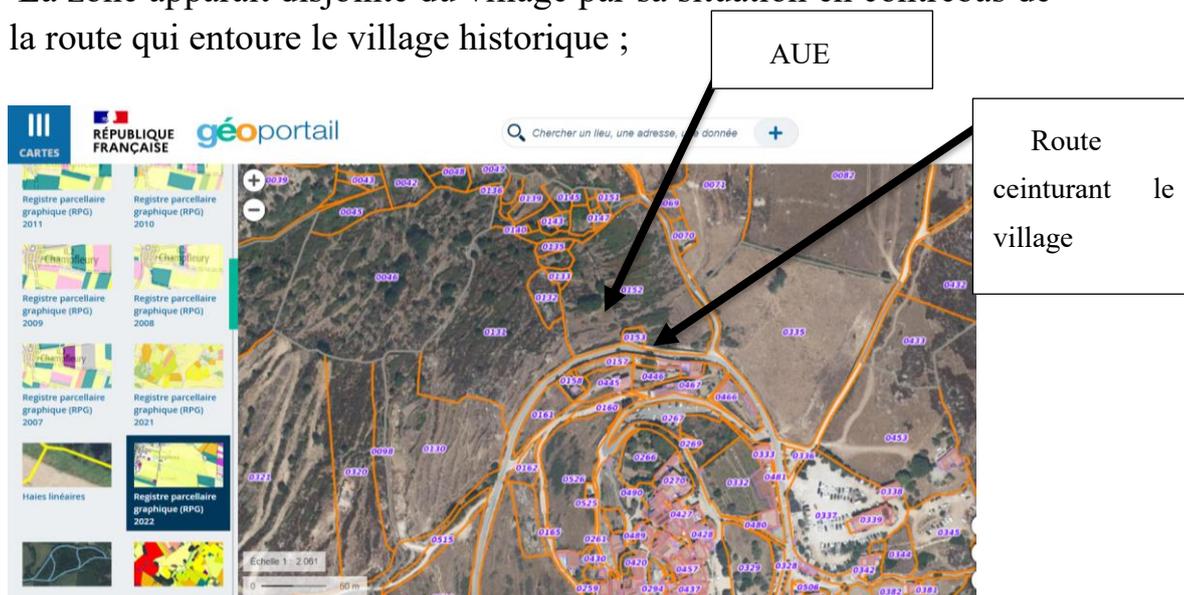


L'aménagement des équipements est prévu ainsi :

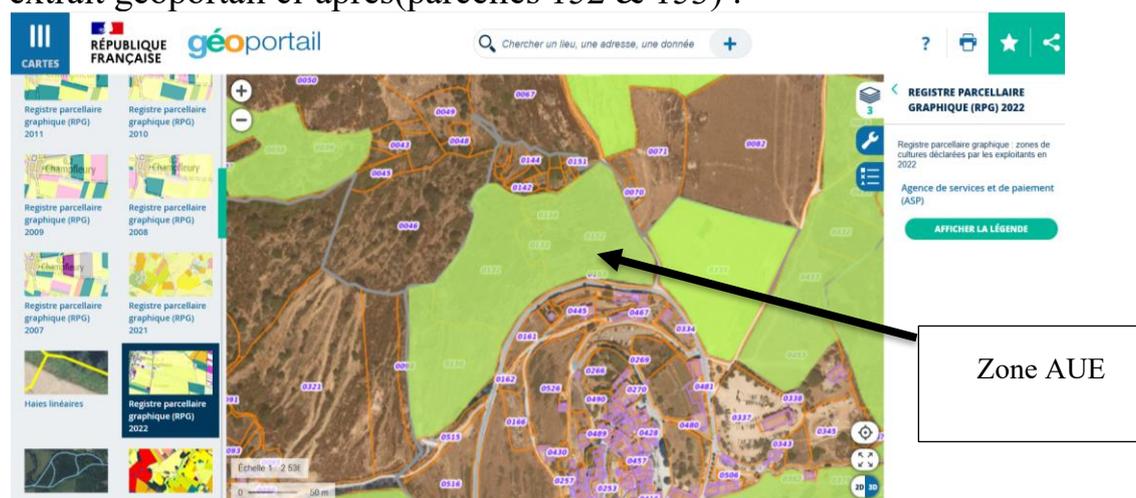


Ce choix pose plusieurs problèmes :

- L'aménagement prévu y compris sa circulation (voir schéma ci-avant) ne reprend pas à la forme particulière des rues du village historique et ne paraît pas pouvoir s'y intégrer .
- La zone apparaît disjointe du village par sa situation en contrebas de la route qui entoure le village historique ;

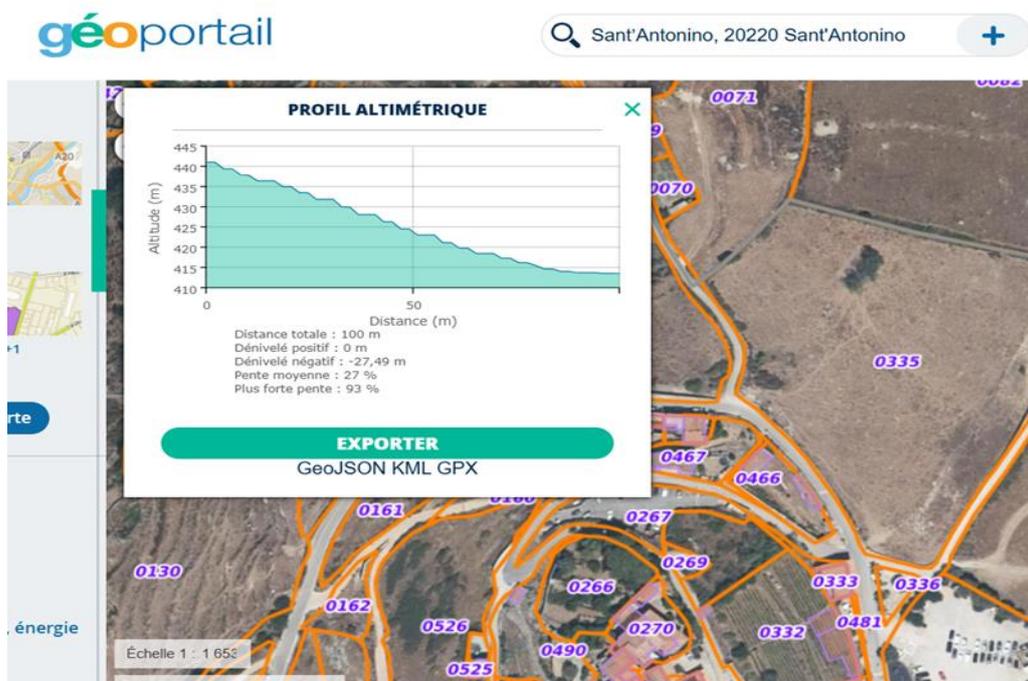


- La création de cette zone (environ 0,8ha) contribue à l'artificialisation du sol sur un espace de cultures déclarées par les exploitants en 2022 selon le Registre parcellaire graphique (RPG) 2022 – voir cartographie extrait géoportail ci-après(parcelles 152 & 153) :



La Mrae souligne que le dossier sous-estime l'artificialisation permise par le projet de PLU.

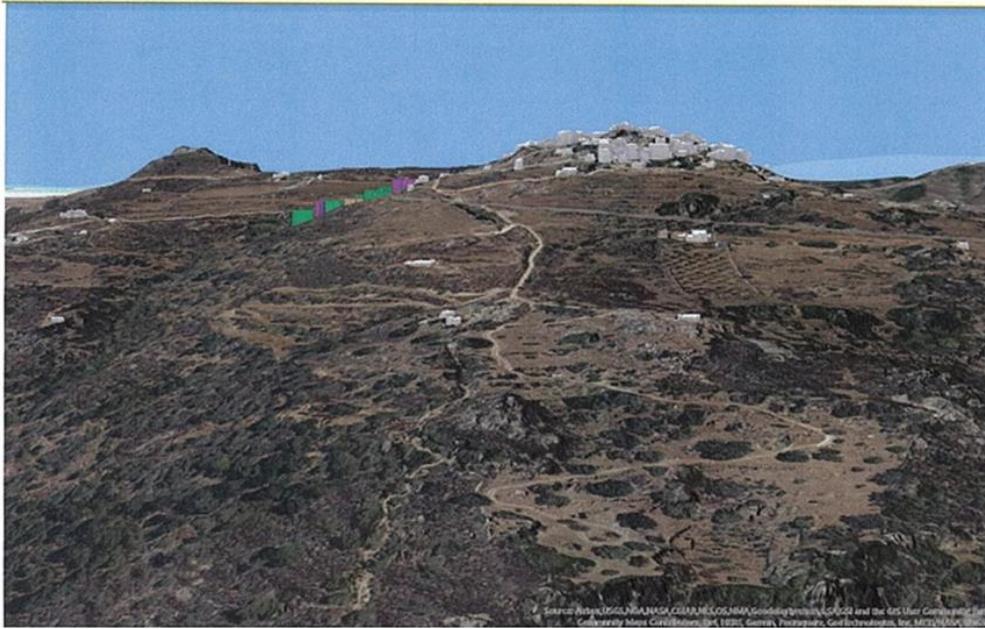
- Cette zone n'a pas fait l'objet d'une étude paysagère spécifique. Pourtant le profil altimétrique comme on peut le voir sur le schéma ci-après (Géoportail) témoigne d'une pente moyenne de 27%. L'indice « p » (forte pente) prévu par le règlement aurait du être attribué également à cette zone.



Même si l'OAP indique que ces aménagements feraient l'objet de 3 plateformes parallèles aux courbes de niveau pour une meilleure intégration paysagère, le manque de modélisation dans le rapport de présentation ne permet pas d'apprécier l'impact paysager d'un tel projet.

C'est sans doute la raison pour laquelle la Collectivité de Corse a fait une telle simulation produite dans son avis car les photos du rapport de présentation ne sont pas des photomontages qui sont plus parlant comme on peut le voir ci-après (extrait avis CdC) :





Cela permet mieux d'imaginer les importants terrassements qui seraient nécessaires à la création de cette zone.

- Cette zone n'a pas fait non plus l'objet d'une étude environnementale à la parcelle.

La Mrae souligne d'ailleurs que le dossier comporte un diagnostic succinct et très superficiel de la flore et la faune présentes sur le lieu, sans inventaire précis réalisé par un écologue. L'étude d'impact ne lui apparaît pas exhaustive sur les enjeux de biodiversité terrestre. Elle recommande ainsi de compléter l'évaluation environnementale en réalisant des inventaires faune/flore détaillés des zones d'extensions et de densification projetées. Le commissaire enquêteur y est favorable.

- On peut également relever que l'OAP ne prévoit pas d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour cette zone.

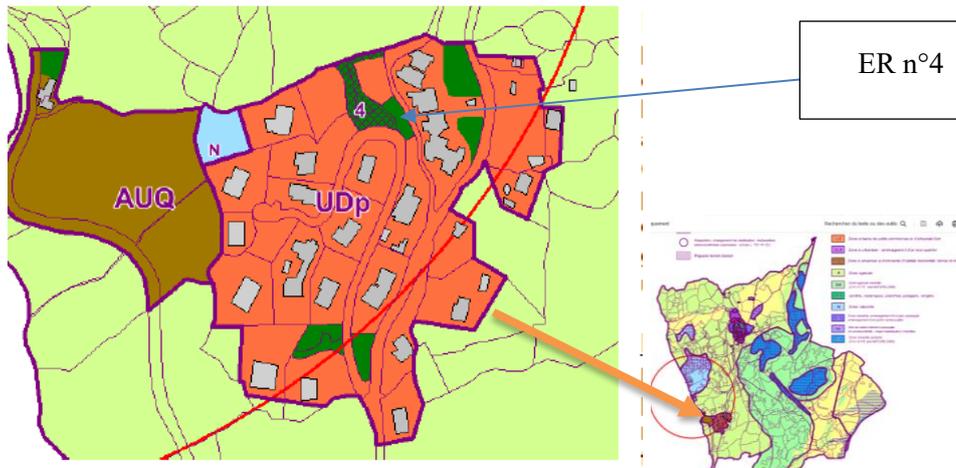
La création de cette zone m'apparaît en contradiction avec le PADD et les dispositions du PADDUC qui sont rappelées par la Collectivité de Corse : « si des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être autorisées en ESA, elles devront répondre à la triple condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole ou pastorale ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- et sous réserve de justifier qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'est envisageable à un coût économique ou environnemental acceptable.

Si cette zone a pour objectif de répondre aux besoins en équipement de la commune en exerçant une mixité sociale, elle ne justifie pas, par une analyse socio-économique à l'échelle du bassin de vie, de ce programme d'équipement. En outre, sa réalisation apportera une atteinte irréversible au paysage emblématique du particularisme de la silhouette villageoise en nid d'aigle et ce, sans compter l'artificialisation du sol qu'elle représente sur un espace aujourd'hui inscrit au RPG comme cultures (déclarées par les exploitants en 2022) .



## Hameau de Felje – lotissement communal de Chiose



Il s'agit d'un hameau de type contemporain. Il est zoné en UDp. L'indice « p » identifie la question des pentes, de l'implantation des bâtiments en parallèle des courbes de niveau afin de réduire autant que possible les terrassements disgracieux et d'interdire les enrochements de blocs décimétriques qui renvoient à un impact irréversible dans le paysage perçu.

On peut également apprécier l'introduction de trames vertes (en vert foncé) sur quelques portions de parcelles au sein même des espaces artificialisés afin de préserver et renforcer la couverture végétale.

Un emplacement réservé N°4 a été retenu en vue d'aménager un petit square pour les riverains. Espace de rencontres, lien intergénérationnel comme perspective l'aménagement d'un petit terrain de boules et un petit square de jeux pour enfants.

En extension de cette zone, la zone AUQ (0,7ha) a été prévue pour réaliser un quartier résidentiel d'habitat permanent. Elle repose essentiellement sur du foncier communal que la commune a acquis récemment. L'objectif est d'apporter un mixte de logements collectifs, en locatif et en accession, de logements individuels sur du petit parcellaire à bâtir et du logement résidentiel. Une OAP est rattachée à cette zone afin d'optimiser l'assiette foncière artificialisable du projet dont l'aménagement se décline ainsi :



On peut constater qu'il n'y a pas de bassin de rétention des eaux pluviales prévu alors que cet espace est en amont de la route départementale. A contrario, dans le croquis suivant extrait de la même page fait état d'un bassin de rétention :



Il est nécessaire que ces deux documents présentent le bassin de rétention afin qu'il y est cohérence entre les documents car ce bassin de rétention apparaît incontournable pour la gestion des eaux pluviales.

Cette extension devrait permettre une mixité fonctionnelle réussie.

Coefficient maximal d'imperméabilisation :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation de 0,8 pour les zones en extension (zones AUE et AUQ) peut paraître élevé mais il a été prévu ainsi pour optimiser au maximum le foncier disponible. Ailleurs, il oscille entre 0,3 et 0,6.

Consommation d'espace

Les secteurs d'Aregno et de Praoli ouvertes à l'urbanisation dans la carte communale sont désormais classés en zone N répondant ainsi à la nouvelle législation. Il n'y a pas d'autres nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Toutefois ce document a l'obligation de présenter une consommation d'espace moindre en prenant en considération la consommation d'espace passée. Cependant en passant de 6 hectares à 8,4 hectares au PLU et ce, pour créer deux zones AU sur du foncier communal, à savoir la zone AUQ en extension du lotissement de Chiose et la zone AUE destinée à un écoquartier au nord du village, ce projet ne présente pas une réduction de la consommation d'espace. Or pour la MRAE, la totalité de l'artificialisation des sols ne doit pas dépasser 1,5 hectares d'ici à 2031.

Pour le bureau d'études de la commune, le projet de PLU comptabilise 2ha en extension et non pas 2,4ha qui constitue la totalité du gisement foncier dont 0,4ha en densification qui ne doivent pas être comptabilisés par la loi Climat. Il estime également que la loi du 20 juillet 2023 permet de disposer d'1 ha supplémentaire en extension dans leur gisement foncier pour toutes les collectivités ayant livré un document d'urbanisme compatible avec la loi Climat avant le 22 août 2026. Pour lui, l'artificialisation des sols ne doit pas dépasser 1,5 hectares (comme MRae) + 1ha (loi de juillet 2023) soit 2,5ha. d'ici à 2031.

L'enquête publique va permettre également au maître de l'ouvrage de reprendre à la marge son document, comme il s'y est engagé dans son mémoire en réponse aux observations du public - notamment pour rendre constructible des dents creuses favorisant ainsi la réalisation des résidences principales, même si cela ne permettra pas de rattraper le déséquilibre principales /secondaires.

Les besoins en eau potable pour cette ouverture à l'urbanisation

Les éléments fournis au cours de cette enquête font apparaître que la commune n'a pas la capacité de répondre aux besoins en eau potable pour 40 abonnés supplémentaires prévus au projet. Toutefois la commune indique que la dispersion de la distribution en eau des communes pourrait être revue et que le PLU prévoit déjà des moyens réglementaires de réduire la consommation d'eau potable. La commune est consciente de la nécessité de recalibrer le réservoir d'eau potable du village à 200m<sup>3</sup> d'ici 2030 pour permettre un temps de séjour de 1 à 2 jours en période de pointe. Ainsi pour l'instant, l'alimentation en eau potable n'est pas compatible avec le projet.

Zone NY : zone du cimetière

La commune souhaite inscrire un emplacement réservé pour une extension de son cimetière saturé sur la parcelle A463. Elle a oublié de l'inscrire au projet et souhaite y remédier.  
Le commissaire enquêteur y est favorable.

Les autres zones de la commune :A, AN, NN, NL, NP, EBC ER

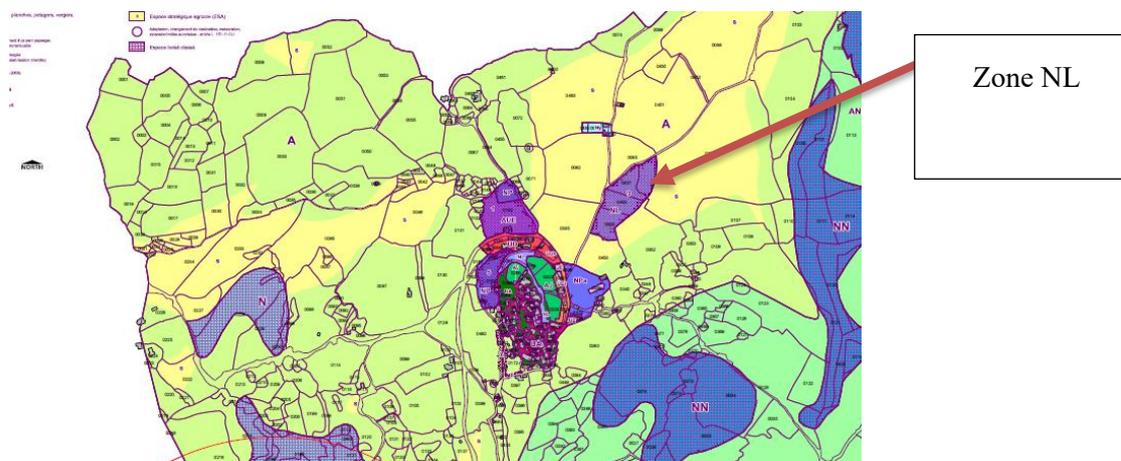
Le rapport de présentation aurait pu développer davantage les notions d'emplacements réservés ER et celles des Espaces Boisés classés EBC ainsi que les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ERPAT classés en zone A. L'identification des ERPAT auraient pu être un plus car le déclassement d'ERPAT ne peut intervenir qu'à la stricte condition de la consommation préalable des espaces urbanisables et doit être justifié par un besoin démographique.

Les zones N et NN sont bien définis et n'apportent pas davantage de commentaires.

Les zones A : Il s'agit des zones agricoles (Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles). Elles représentent une partie importante du territoire communal. Le PLU classe 93 hectares d'espaces

stratégiques agricoles (ESA) (secteur s) contre 91 hectares retenus par le PADDUC. Cet objectif est atteint.

En revanche, pour la zone NL à l'Est du village qui est une « zone naturelle non équipée pour réaliser un parc de stationnement qui remplacerait le parc de stationnement actuel situé au pied de l'église de l'Annonciation » est située au sein d'espace stratégique agricole comme on peut le voir ci-après :



Elle entache le projet d'illégalité selon la DDTM car :

- en discontinuité de l'enveloppe urbaine ,
- ne préserve pas les paysages
- et n'apparaît pas non plus compatible avec l'objectif de préservation des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC car est déclaré au registre parcellaire graphique par un agriculteur, dans le cadre des aides de la politique agricole commune.

La commune s'est engagée à déclasser cette ER n°3 en A. Elle devra donc également supprimer cet ER.

Reste les zones NP au nombre de 3 :

Ce sont des zones naturelles destinées à recevoir un traitement paysager, en périphérie immédiate de l'espace du village. Et le secteur « NP a » est destiné à recevoir un espace culturel et paysager.

1) Au nord-ouest, est prévu l'aménagement d'un jardin remarquable méditerranéen sur plus de 3000m<sup>2</sup>, (NP -ER5 ) pour renforcer les

équipements culturels et de découverte du patrimoine végétal méditerranéen.

2) A l'Est, une aire de stationnement dédiée aux visiteurs (NPa) plus en retrait du village (NL + trame d'emplacement réservé), de décompacter cet espace, d'y planter une oliveraie et de réaliser un théâtre de verdure afin de renforcer les interfaces vertes avec le village et d'améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti (églises, espace villageois).

3) Au nord de la zone AUE, une zone NP est dite « une aire de stationnement de délestage Bis » paysagée par l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour le quartier en devenir (AUE).

Pourquoi s'appelle -t-elle NP ? Elle devrait être zonée NL (espaces publics de stationnement).

#### SDAGE, SRCAE

Si le rapport de présentation me semble démontrer de manière relativement satisfaisante la compatibilité du plan local d'urbanisme avec le SDAGE et le SRCAE, les PPA demandent plus de justification.

#### **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.

Les documents d’urbanisme doivent se mettre en compatibilité avec les dernières réglementations (lois Ene, Alur, Elan, Climat et Résilience, ZAN...), aux dernières jurisprudences qui interprètent la réglementation différemment et suivant les grandes orientations de développement et de préservation définies dans le Padduc. Depuis 2007, date d’approbation de la carte communale en vigueur sur Sant Antonino, la réglementation a en effet beaucoup évolué. Le choix de réalisation de ce PLU apparaît ainsi justifié.

Les incohérences précitées entre le règlement, les OAP, le PADD pourraient nuire à l'atteinte des objectifs d'intégration qualitative développés dans le PADD. La commune s’est engagée à les corriger.

Elle supprime aussi le projet de création de l’aire de zonage NL des parcelles A431, 432, 433, afin de les reclasser en zone As.).

Si les documents constituant le projet de PLU de la commune de SANT ANTONINO ont besoin d’être améliorés, notamment pour ne pas être entaché d’illégalité, comme cela a été énoncé précédemment, le pétitionnaire démontrant sa bonne volonté d’amélioration de son document en s’engageant notamment sur toutes les modifications demandées par l’INAO, la MRAe et la DDTM dans le cadre de son mémoire en réponse au procès-verbal des observations,

le commissaire enquêteur , donne par la présente un:

## **Avis favorable**

**au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SANT ANTONINO**

**assorti de 2 réserves :**

### **1/Réserve 1**

Le projet communal n'étant actuellement pas en mesure de fournir la ressource en eau potable pour répondre aux 40 abonnés prévus, les zones AUE et la zone NP étant trop impactantes d'un point de vue du paysage sur un village aussi emblématique, sans compter l'artificialisation du sol qu'elle représente sur un espace aujourd'hui inscrit au RPG comme cultures (déclarées par les exploitants en 2022) .

il s'agit de **supprimer la zone AUE et la zone NP attenante du PLU.**

### **2/Réserve 2**

Concernant le **bassin de rétention de la zone AUQ, il s'agit de le faire apparaître sur tous les graphiques** afin d'assurer la cohérence entre les documents car ce bassin de rétention apparaît nécessaire pour la gestion des eaux pluviales en amont de la RD.

A Corbara, le 10/07/2025 ,

Le commissaire enquêteur

Carole SAVELLI

