

Commune de Borgo (Haute Corse)
Enquête publique relative à la révision générale
du plan local d'urbanisme de la commune de Borgo
Arrêté de la maire de Borgo du 13 mars 2023

CONCLUSIONS

L'enquête publique a pour objet le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Borgo, document approuvé par délibération du conseil municipal le 16 février 2016. Elle a été prescrite par l'adjoint au maire de Borgo (arrêté du 13 mars 2023).

La démarche de révision du PLU de 2016 modifié a été engagée par délibération du conseil municipal de Borgo le 22 novembre 2018. Le débat en conseil municipal et la décision sur les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet ont eu lieu le 20 février 2023.

Le projet a été arrêté par délibération du 4 janvier 2020 et soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA).

I Rappel concernant l'organisation de l'enquête publique

. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 avril 2023 au vendredi 5 mai 2023.

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

- affichage en mairie,
- annonces dans la presse.
- dossier complet en mairie et dématérialisé,
- présence d'un registre d'enquête publique en mairie et dématérialisé ;
- convocation et exposé au maire des observations du public avec signature d'un procès-

- verbal de synthèse, commentaires du maire en retour ;
- présence du commissaire enquêteur en mairie lors des quatre permanences prévues.
 - les registres d'enquête publique (« papier » et « électronique ») ont été ouverts et fermés aux dates requises.

La participation du public est avérée et conséquente. Elle est plutôt significative en mairie (une quarantaine de personnes est venue lors des permanences) et très nette avec l'outil internet (1319 visites et 511 téléchargements).

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

J'ai rencontré à plusieurs reprises des représentants de la commune de Borgo avec lesquels j'ai évoqué le projet, son histoire mais également son insertion dans le développement local de la microrégion voire de la région. On signalera ici particulièrement, d'une part des constats partagés sur le fait que l'urbanisation réalisée dans le passé si elle a permis de mettre en évidence l'attrait de la commune a généré des difficultés d'aménagement et d'autre part l'importance du travail à réaliser avec les autres collectivités publiques pour la réalisation d'un SCOT ou du SER.

J'ai également obtenu de l'information auprès du bureau d'études qui accompagne la commune.

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

II. Avis motivé

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

Le dossier présenté au public contenait des imperfections, notamment:

- Outre des coquilles d'écriture signalées dans le rapport d'enquête publique, les pièces du rapport de présentation contiennent des imprécisions et des justifications insuffisantes s'agissant des développements ou des choix opérés. Le rapport d'enquête publique aux pages 120-122 fait état des imperfections du dossier (d'autres insuffisances sont également soulignées par les PPA).
- À titre d'exemples peut être rappelé ici, le besoin d'informations complémentaires s'agissant des captages d'eau, de leurs périmètres de protection, de la capacité du système d'alimentation en eau et d'épuration à assumer l'augmentation de la population à l'horizon 2033.
- On pourra également signaler le besoin d'informations complémentaires s'agissant des trames verte et bleue auxquelles on peut également ajouter la trame noire afin de protéger la faune nocturne (le rapport de présentation signale la présence d'une ZICO rendant possiblement utile une trame « noire »).
- Le règlement graphique (dans sa version initiale) est également signalé au titre des documents à corriger. On signalera ici toutefois qu'une version corrigée des erreurs matérielles et proposée avec un jeu de couleurs adaptées a été communiquée en début d'enquête publique.
- Les explications de la commune sur le maintien en zone N de 125 ha d'espaces ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT du PADDUC) mériteraient d'être explicitées. On pourrait effectivement penser avec la CTPENAF qu'un classement en zone A soit approprié puisqu'il s'agit d'espace qui ont une vocation agricole.

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

Le projet révèle également des imperfections, à savoir:

- Un projet qui aurait pu être plus précis dans la justification du maintien d'une zone d'activité en avec entrée de ville. Toutefois on signalera ici, après lecture du dossier, que le choix de cette implantation est préférable à celui d'une extension de l'actuelle zone de Puretone sur des terres à fort potentiel agricole.
- Un règlement qui mériterait d'être plus précis s'agissant des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols (chemins d'accès et espaces de stationnement perméables). Il en va de même pour les prescriptions architecturales concernant le village qui signaleraient la volonté de la commune de préserver son patrimoine.
- Un projet qui aurait pu être plus précis s'agissant des enjeux d'économie d'énergie et de bien être en zone urbaine et ce en intégrant des objectifs d'amélioration des performances thermiques globales, notamment par le choix des orientations des bâtiments, de leur positionnement par rapport à des couloirs naturels, par les espacements etc.
- Un projet qui, comme le soulignent les PPA (Etat et Collectivité de Corse), aurait mérité d'être plus précis s'agissant de la prise en compte du besoin en logements sociaux en lien avec de possibles obligations de la commune à échéance.

En revanche le projet de PLU repose sur des éléments positifs

- En tout premier lieu, la démarche de réviser le PLU doit être valorisée. Elle signale la volonté d'adapter le document d'urbanisme aux exigences contemporaines marquées par le renforcement du respect des grands équilibres entre développement urbain et protection de l'environnement.
- Un projet qui repose sur des études sérieuses et ce même s'il a été signalé plus haut la présence d'imprécisions ou de maladroites d'écriture que la commune indique corriger avant l'approbation du document. On retiendra particulièrement la présence d'un diagnostic territorial qui permet de connaître la structuration du territoire et qui ne minimise pas certaines difficultés notamment le problème du mitage du territoire. On retiendra également la présence d'un diagnostic agricole qui

analyse finement les espaces et l'activité et propose des pistes d'actions en faveur du développement de l'agriculture sur le territoire de la commune.

- Un projet basé sur un PADD qui prévoit de maintenir les grands équilibres entre développement des activités et de l'urbanisme et protection de l'environnement. En cela le PADD répond au cadre formel imposé par l'article L 151-5 du code de l'Urbanisme.
- Un projet qui est bâti pour une augmentation raisonnable de la population (le scénario le plus faible a été retenu (+1,72% par an) compte tenu des tendances démographiques (+ 2688 habitants permanents à l'échéance 2033). Il en découle un niveau de besoin en logements évalué à 1606 (dont 1396 permanents et 210 secondaires) et en conséquence un besoin de foncier à aménager évalué à 57,30 ha (dont 49,1 ha pour l'habitat, 6,7 pour l'activité, 1 ha pour le groupe scolaire et 0,5 ha pour le cimetière situé au village).
- En conséquence, un projet qui maintient les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés. Ces derniers vont mobiliser 430,84 ha (- 69,64 ha par rapport au PLU de 2016) représentant 11,4% du territoire communal.
- En lien avec cette orientation, un projet qui préserve le potentiel agricole de la commune en réservant à cette activité près 1655,44 ha (44% du territoire communal) dont 1584 ha en espaces stratégiques du PADDUC. Les ZNIEFF et zones Natura 2000 ont également été préservées.
- Un règlement qui fige les secteurs impossibles à inclure au sein de l'agglomération, qui en interdit les extensions et qui limite les possibilités même d'extension du bâti à l'intérieur de ces zones. On notera ici d'ailleurs que toutes les demandes du public pour reclasser des parcelles situées dans une zone N ou A dans une zone UDnc ont été refusées.
- Dans le même ordre d'idée s'agissant du littoral communal, le projet « sanctuarise » son lido, aucune des zones « urbanisées » n'étant reconnues comme telles.
- Un projet qui améliore de manière sensible le maillage entre quartiers et qui prévoit de développer le réseau de voies douces.
- Un projet qui prévoit la création d'un parc urbain voulu comme un marqueur de la volonté de « remettre de la nature » en centre urbain.

- Un projet qui, à la suite de l'enquête publique, n'évoluera qu'à l'extrême marge s'agissant des demandes d'une partie du public visant à inclure en zone urbaine des parcelles non retenues initialement. En effet, sur les demandes concernées seules deux d'entre elles pourront prospérer immédiatement représentant 6900 m² (obs. RE n°36 et RP n°6), les autres étant frappées d'obstacles importants (éloignement des zones agglomérées, nature des sols protégée par des dispositions spécifiques, dispositions du PPR incendie).
- L'enquête publique (la visite des lieux notamment) a permis de considérer que certaines demandes pourront, dans un avenir proche (à l'occasion d'une modification du PLU), être satisfaites en tout ou partie (cf. réponses de la commune pp. 88 et ss). Toutefois le niveau d'urbanisation projeté dans le présent document commande que ces demandes ne soient prises en compte qu'ultérieurement.

En conclusion de quoi,

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Borgo.

Je suggère que la commune prenne deux initiatives :

- D'une part celle de se rapprocher de la Collectivité de Corse et des institutions compétentes (Chambre d'agriculture, INAO etc) afin d'affiner la cartographie des ESA. La parcelle lieu-dit Zaccaraccia n°AP 11 est emblématique de cette évolution des usages qui mériteraient d'être actée.
- D'autre part que la commune se rapproche de la Collectivité de Corse pour participer, avec les autres communes du « grand Bastia » à la préfiguration du Secteur d'enjeu régional prévu au PADDUC.

Fait à Bastia, le 30 juillet 2023

Le commissaire enquêteur



Pierre-Olivier BONNOT