

SAINT FLORENT

Département de la Haute Corse

COURRIER ARRIVÉE
LE 16/10/2019
N° 19/232

Saint-Florent, le 12 octobre 2019

Le Maire

A

Monsieur Le Président de l'exécutif
Collectivité de Corse

22 Cours Grandval

20 000 AJACCIO

Nos Réf : 103 -2019-NA

Objet : Avis de la Commune de Saint-Florent sur le projet de modification n°1 du PADDUC.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire part des observations de la commune de Saint-Florent sur le projet de modification du PADDUC que vous nous avez transmis le 12 juillet dernier.

La procédure de modification que vous avez engagée porte exclusivement sur la cartographie des espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC en application de l'article L.4424-12.II du code général des collectivités territoriales.

Le dossier de présentation expose que la cartographie est à quelques détails près la même que celle qui avait été approuvée en octobre 2015 et qui a été annulée par le tribunal administratif de Bastia. Ce rétablissement quasiment à l'identique est justifié selon votre rapport par le fait que le tribunal n'aurait pas remis en cause les critères de définition de ces espaces.

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, la cartographie que vous nous soumettez pour avis est donc à peu près identique à celle de 2015.

Le raisonnement omet le fait que depuis fin 2015, un certain nombre d'évolutions majeures sont intervenues en matière d'urbanisme, qui affectent directement le territoire de notre commune, et notamment :

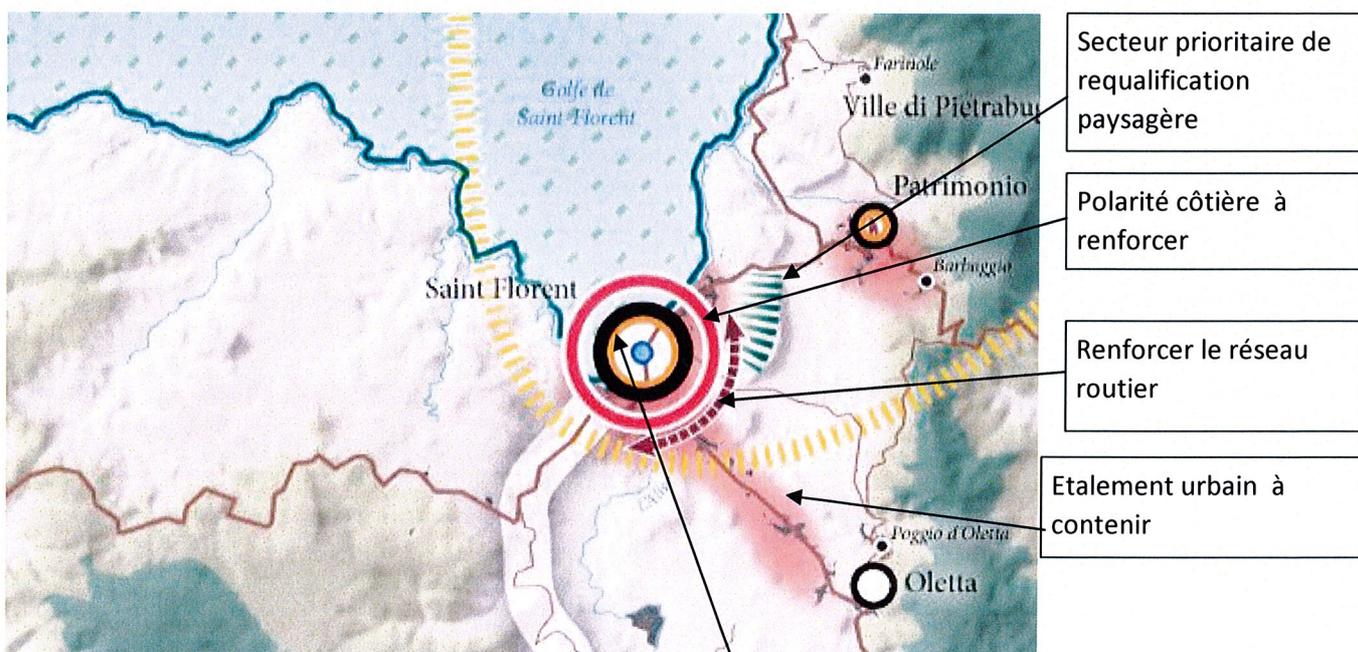
- La caducité des plans d'occupation des sols, dont celui de Saint Florent, en mars 2017, qui fait que désormais sur notre territoire les dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles s'appliquent directement aux demandes d'autorisations de construire.
- La fin du délai de trois ans accordé aux communes pour la mise en compatibilité des PLU existants avec le PADDUC, qui fait que, comme l'a confirmé le préfet de Haute Corse par courrier fin 2018, les dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques (parmi

d'autres) s'appliquent désormais à toutes les demandes d'autorisation de construire y compris sur les communes dotées d'un PLU qui n'aurait pas encore été mis en compatibilité. A l'heure où nous vous adressons le présent avis, une seule commune de Haute-Corse a pu élaborer un PLU totalement compatible avec le PADDUC

- L'approbation de la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui désormais interdit, dans les espaces proches du rivage, la densification des espaces urbanisés (hors agglomérations et villages), que le PADDUC avait pourtant défini comme des espaces n'admettant pas d'extension mais nécessitant un renforcement, c'est-à-dire une densification modérée. La loi ELAN interdit également les extensions en discontinuité des agglomérations et villages, qui étaient précédemment admises sous forme de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement.

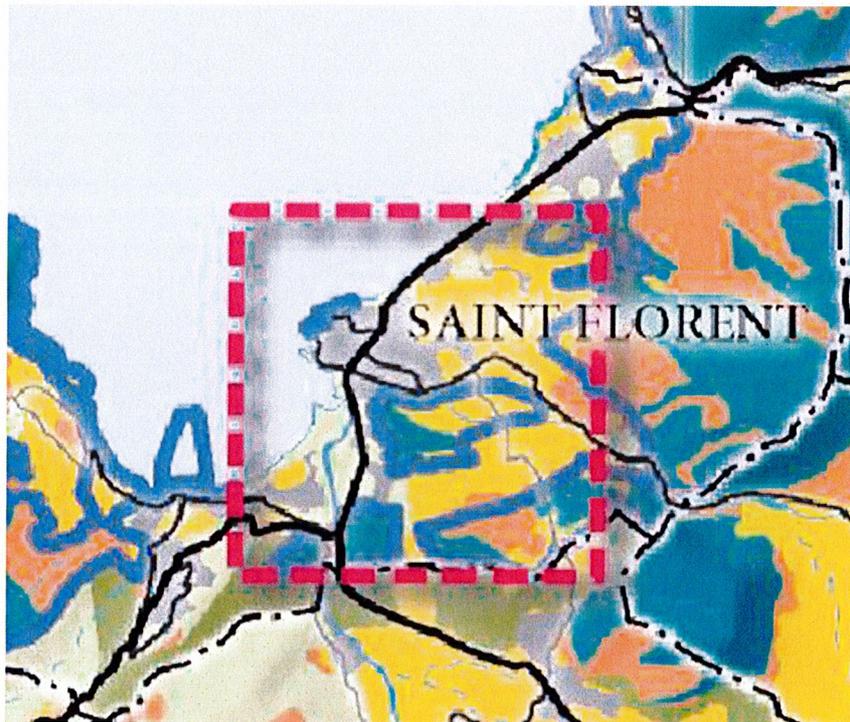
Comme vous le constaterez à la lecture du présent document, l'ensemble de ces évolutions implique de revoir en profondeur certaines dispositions du PADDUC et notamment les dispositions relatives aux ESA ou leur cartographie, par rapport à celles de 2015 qui, si elles étaient maintenues, placeraient la commune de Saint Florent dans une situation réglementaire totalement paradoxale et donc insoluble pour élaborer son PLU. De surcroît, le fait que dans l'attente de ce document, les dispositions relatives aux ESA s'appliquent directement aux demandes de permis de construire pénaliserait la population et les entreprises locales durant cette période transitoire.

En effet, la commune de Saint Florent a engagé l'élaboration de son PLU sur la base notamment des orientations du PADDUC relatives à son territoire, telles qu'elles figurent notamment sur la carte de synthèse du projet régional et dans la liste des orientations d'aménagement du secteur d'enjeu régional que le PADDUC a identifié, et qui sont rappelées ci-dessous :



Extrait de la carte de synthèse du PADDUC

Site à enjeux de valorisation touristique



SER DE SAINT-FLORENT	
DIAGNOSTIC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet de contournement routier sur un itinéraire d'intérêt régional ; ▪ Pression touristique sur l'organisation de la trame urbaine, la protection des milieux naturels et de l'agriculture et la gestion des circulations ; ▪ Artificialisation rapide et sauvage des rives et abords de l'Aliso et de ses zones humides ; ▪ Forte attractivité pour la plaisance et les industries nautiques ;
ORIENTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restructurer la ville dans son épaisseur entre la route actuelle et les coteaux, en travaillant sur la forme urbaine et l'intégration dans le grand paysage, y compris pour l'offre foncière à vocations d'activités ; ▪ Anticiper le futur contournement et ses effets ; ▪ Contribuer au développement de la filière nautique : envisager le développement de la capacité d'accueil de la grande plaisance, prendre en compte les besoins fonciers et immobiliers, évaluer les besoins de création de ports à sec en intégrant le besoin de relogement des amarrages non autorisés, et la pertinence d'une extension du port de plaisance en mer, amélioration de l'accès public à la mer ; ▪ En matière de transports : <ul style="list-style-type: none"> ○ Rationaliser les flux de circulation ; ○ Développer une offre de transports collectifs et d'éco-mobilités, y compris à destination des plaisanciers. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

Cartographie du Secteur d'enjeu régional de St Florent et orientations d'aménagement que le PADDUC lui assigne (PADDUC, livret III, p.43-44)

Pour satisfaire ces orientations d'aménagement fixées par le PADDUC, la commune est amenée à rechercher du foncier disponible d'une part pour satisfaire le besoin des entreprises notamment du secteur nautique, mais aussi pour mener une ou des opération(s) structurantes d'aménagement urbain dans l'objectif de « structurer la polarité côtière », traiter les « enjeux de valorisation touristique », « requalifier le paysage » notamment en entrée d'agglomération (secteur prioritaire identifié par le PADDUC), et bien sûr « restructurer la ville dans son épaisseur entre la route actuelle et les coteaux, en travaillant sur la forme urbaine et son intégration dans le grand paysage ».

La commune doit par ailleurs faire face au besoin de logement de sa population permanente, dont une large part exerce son activité sur le territoire communal (Saint Florent étant à la différence de ses voisines située en dehors de l'aire urbaine INSEE de Bastia, signe de ce qu'elle constitue un pôle d'activité indépendant du pôle bastiais, alors que les communes voisines voient la plupart de leur actifs travailler sur le pôle bastiais).

Dans le contexte de pression immobilière induite par l'attractivité touristique et la qualité du cadre de vie que notre commune a su préserver, le manque d'offre résidentielle pousse chaque année un grand nombre de nos concitoyens à déménager sur les communes voisines.

Qu'il s'agisse de respecter les orientations du PADDUC ou de répondre au besoin de logement de notre population, notre commune a donc besoin de pouvoir planifier, organiser et mettre en œuvre un certain développement, modéré, de son urbanisation.

Dans la foulée de l'approbation du PADDUC, nous avons successivement, et avec le concours des services de l'Etat et de l'Agence d'Urbanisme de la Corse, envisagé de renforcer les espaces urbanisés définis par le PADDUC comme « n'admettant pas d'extension mais nécessitant un renforcement », en particulier au nord-est de la commune.

Parallèlement, nous avons recherché des possibilités d'extension en discontinuité de l'agglomération ou du village qui auraient pu prendre la forme de hameaux nouveaux.

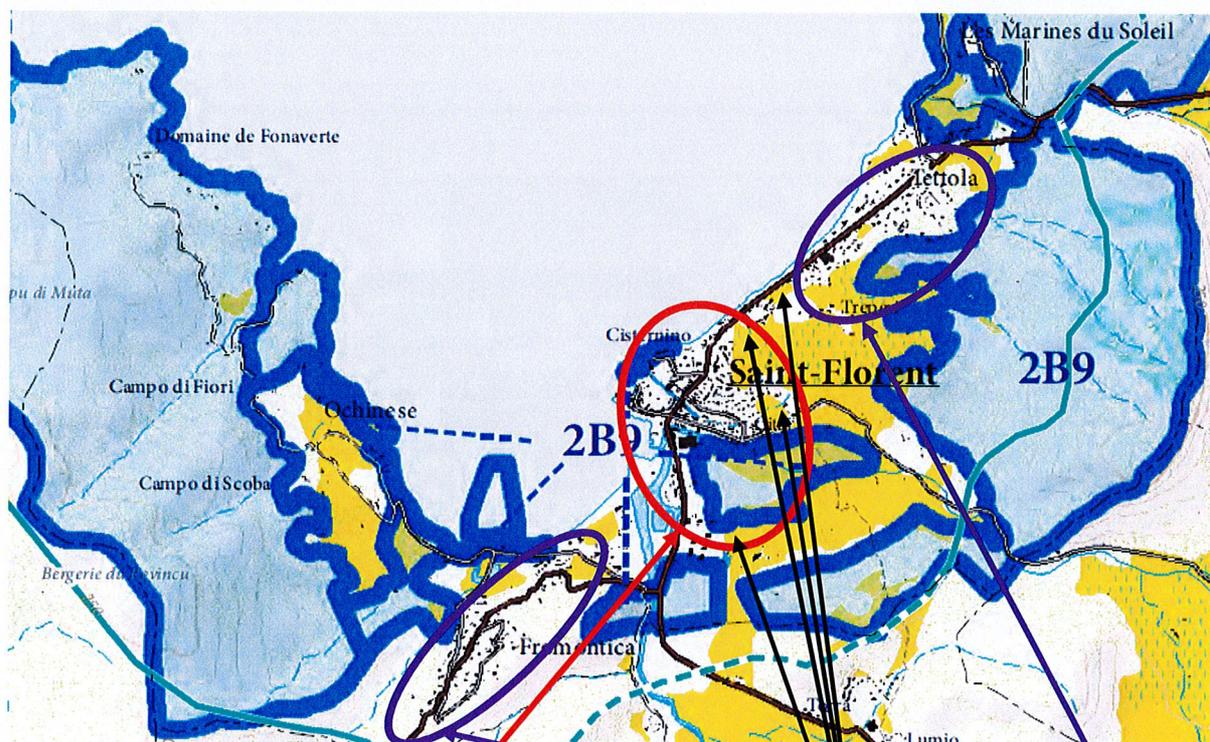
L'approbation de la loi ELAN fin 2018 rend désormais ces pistes de travail totalement inopérantes, dans la mesure où l'extension en discontinuité sous forme de HNIE est désormais interdite et où les espaces urbanisés sur lesquels le PADDUC avait préconisé un renforcement, qui sont désormais qualifiés de « secteurs déjà urbanisés » par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ne peuvent admettre de nouvelles constructions que s'ils sont situés en dehors des espaces proches du rivage et s'ils sont identifiés dans un Schéma de Cohérence Territoriale. Or, le PADDUC considère que la totalité des secteurs bâtis de la commune sont situés en espaces proches du rivage...

Ces contraintes juridiques nouvelles, intervenues depuis l'approbation du PADDUC, nous imposent de rechercher désormais des possibilités d'extension exclusivement en continuité du village/agglomération, et bien évidemment en privilégiant une extension sur des secteurs déjà partiellement bâtis voire déjà urbanisés. En effet, le développement par densification au centre du village n'est pas possible compte tenu de la forte densité des constructions, et de la présence de zones inondables qui nous incitent plutôt au contraire à envisager une dé-densification des secteurs habités soumis à risque d'inondation, en particulier le long de la RD 238 dite « route de la cathédrale ». Je me permets à ce sujet de vous rappeler que j'ai sollicité, par courrier du 28 février 2019, l'assistance technique de la collectivité de Corse pour l'aménagement d'un quartier au sein de l'agglomération, sans réponse à

ce jour, alors que le PADDUC approuvé en 2015 prévoyait que la Collectivité de Corse s'implique directement dans les études d'aménagement des secteurs d'enjeux régionaux...

A ce jour, non seulement la Collectivité de Corse n'a pas mis en œuvre les engagements contenus dans le PADDUC de 2015 en matière d'aménagement des secteurs d'enjeux régionaux, mais la cartographie des espaces stratégiques agricoles que vous nous proposez de rétablir à l'identique de celle de 2015, identifie des ESA jusqu'en limite des constructions existantes sur la totalité du contour de l'agglomération/village, empêchant de fait toute extension en continuité de cette forme urbaine.

Extrait commenté du projet de cartographie des ESA objet de la modification n°1 du PADDUC:



Village/Agglomération au sens de la loi littoral

ESA en limite des bâtiments du village/agglomération interdisant toute extension en continuité

Espaces bâtis ou déjà urbanisés hors aggro/village

Cette illustration amène rapidement à la conclusion que la conjonction des nouvelles dispositions législatives issue de la loi ELAN qui ne permettent plus d'envisager le développement urbain que sous forme d'extension en continuité du village/de l'agglomération, et de la cartographie des ESA du PADDUC qui sont localisés jusqu'en limite de l'agglomération existante, empêcherait toute extension donc tout développement urbain sur le territoire de la commune (compte tenu de l'impossibilité de densifier le cœur de l'agglomération existante), ce qui aurait pour effet :

- De contrevenir au principe d'équilibre entre les différents objectifs figurant à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme
- D'empêcher la réalisation des orientations assignées par le PADDUC à notre territoire, en particulier le renforcement de la polarité côtière et les orientations applicables au secteur d'enjeu régional.

La conséquence en serait la poursuite de l'émigration de nos concitoyens vers les communes voisines, sur lesquelles la contrainte de protection des espaces stratégiques agricoles et environnementaux semble beaucoup moins marquée, avec pour effet les risques de voir diminuer le nombre de résidences principales sur Saint-Florent et d'aggraver l'étalement urbain sur les communes voisines que le PADDUC demande pourtant de contenir, comme rappelé précédemment par l'extrait de la carte de synthèse.

L'approbation de ce projet de cartographie des ESA, dans un contexte territorial et réglementaire qui n'est plus celui de 2015, irait donc non seulement à l'encontre de principes de niveau législatif et de l'intérêt de la commune, mais aussi à l'encontre des propres orientations du PADDUC.

J'émet donc un avis défavorable sur ce projet de modification du PADDUC et vous invite à revoir la cartographie des ESA pour la mettre en cohérence avec les différentes orientations du PADDUC.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de salutations les meilleures.

Bien à Vous

Le Maire,



Claudy OLMETA