

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de LECCI

Avis et conclusions

Révision générale du P L U

Arrêté commune de LECCI n° 2A 139 - 032023PLU du 9 mars 2023



Commissaire enquêteur Bernard H LORENZI

Commissaire suppléant : Pierre Olivier BONNOT

Suite à la décision n°E23000004/20 en date du 24 janvier 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bastia désignant M. Bernard LORENZI, commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre-Olivier Bonnot, commissaire enquêteur suppléant,

Conformément à l'arrêté municipal de la commune de Lecci, n°2A139 032023PLU du 9 mars 2023 prescrivant l'enquête publique puis l'arrêté municipal n°2A 139-052023PLU du 10 mai 2023 portant suspension de la dite enquête suivi de l'arrêté municipal 2A139 062023PLU du 13 mai 2023 relatif à la reprise de la procédure,

Il a été procédé à l'enquête publique sur la **révision générale du Plan Local d'Urbanisme** de la Commune de LECCI.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie de LECCI, à partir du jeudi 13 avril 2023 à 9 h 00 et devait se terminer le samedi 13 mai 2023 à 17 h 00 soit une période de 31 jours consécutifs.

A la suite de la décision de suspension, la procédure d'enquête publique a été reprise du vendredi 23 juin au lundi 24 juillet soit pour une période supplémentaire de 32 jours.

J'ai donc pu, en fonction du dossier mis à l'enquête publique, des avis des PPA, des observations reçues et des réponses apportées par la commune appréhender cette révision générale et, malgré la quantité de documents, la sensibilité du contexte me faire une opinion personnelle et suffisante pour établir mon avis et conclusions motivées.

Sur la forme

Le dossier mis à l'enquête publique représentait un volume de pièces et documents important.

Quoique certains éléments soient plus quantitatifs que qualitatifs, avec en particulier la présence à priori peu utile de petits dessins humoristiques, le dossier présenté à l'enquête publique était complet et bien documenté.

Les conditions de réception en mairie étaient excellentes avec, en particulier, la présence à coté de la grande table mise à disposition et permettant d'ouvrir et d'étaler les plans, d'un immense écran sur lequel il était possible de visualiser les plans de zonages, d'agrandir l'image à volonté et entrer ainsi dans les plus petits détails, de basculer sur les plans cadastraux en restant sur les mêmes lieux, de visionner les mêmes éléments sur Google et de voir la réalité du terrain. Par ailleurs, un système d'attente du public simple et efficace a permis des réceptions fluides et sans pertes de temps.

L'enquête a débuté le jeudi 13 avril et devait se terminer le samedi 13 mai 2023. Or, suite à une observation adressée par l'association U LEVANTE, faisant état de ce qu'une pièce du dossier qui figurait dans le dossier papier disponible en mairie était absente des pièces jointes au dossier numérique ce qui introduisait une différence entre les deux modes de consultation et donc une fragilité juridique de vice de forme, la commune en accord avec le commissaire enquêteur a procédé à la suspension de l'enquête publique et à la reprise de l'enquête pour 32 jours. L'intervention de l'association était salutaire dans la mesure où elle permettait de valider la procédure qui aurait pu se trouver fragilisée face à une possibilité de recours sur un point qui, même relevant de l'erreur, avait échappé à la vigilance de tous : commune, société en charge du registre dématérialisé, commissaire enquêteur lui-même. Ce dernier en a remercié l'association. Il est juste dommage que cela ne se soit pas produit plus tôt lors de l'enquête publique car, alors, il aurait été possible de prolonger l'enquête publique en cours et gagner ainsi un mois de procédure.

De ce fait, il fallait faire procéder à une suspension puis reprise de la procédure. Comme indiqué dans le rapport, une « nouvelle période qui se déroulait du vendredi 23 juin au lundi 24 juillet 2023 a repris l'ensemble des éléments en rectifiant l'erreur : remise de la pièce manquante dans le registre numérique en lieu et place d'une autre pièce déposée deux fois. Le dossier papier et le dossier numérique se trouvaient strictement identiques. »

Ainsi, si cette erreur matérielle n'avait pas existé ou était passée inaperçue, le commissaire enquêteur aurait rendu son rapport aux environs de la première semaine de juin, donc avant le jugement du TA rendu au mois de juillet. La prudence a conduit à suspendre puis reprendre l'enquête comme indiqué par ailleurs et, de facto, à allonger la procédure afin qu'elle ne présente pas de fragilité juridique.

La commune a appliqué les obligations légales d'information en procédant à un affichage dans de nombreux lieux (voir rapport) et en mettant à disposition permanente un poste informatique.

Sur le fond

Se préoccuper du PLU de Lecci, amène à s'intéresser à un territoire particulier. Si l'on posait la question à des voyageurs dans le hall d'un aéroport leur demandant leur destination en Corse, un nombre non négligeable répondrait : « nous allons passer quelques jours à Porto-Vecchio » et si on leur demandait de préciser, certains répondraient « nous avons une maison à Cala Rossa » ou bien encore « à golfo di Sogno » ou « à la Testa » ou encore « à Saint Cyprien » qui sont autant de lieux, de plages, connus comme idylliques, qui ne sont pas sur le territoire de Porto Vecchio mais sur la commune de Lecci.

Depuis quelques années, des actifs travaillant sur la micro-région et à fortiori sur PortoVecchio ont choisi de s'installer sur la commune.

On constate également que depuis la pandémie, de jeunes actifs non insulaires, et maintenant un certain nombre de retraités semblent s'intéresser à la commune pour y vivre à l'année.

Si bien qu'un besoin réel en logements permanents tend à s'accroître fortement. L'arrière-pays villageois et les tâches urbaines drainées par la RT10 semblent devenir de plus en plus attractifs, d'autant plus qu'ils se situent à moins de 15-20mn. de la ville centre de Porto-Vecchio, bassins scolaires, d'emplois et zones de chalandises.

De plus, l'attraction touristique pour les lieux privilégiés de la partie littorale met le territoire sous pression : pression immobilière, pression spéculative, pression saisonnière qui engendrent les conflits d'intérêts et les nuisances (que l'on constate dans les bords de mer similaires) mais qui impliquent aussi le financement de structures sur son territoire, parfois au bénéfice de ses voisins.

Face à cette situation, les réponses de la commune témoignent par moment d'un certain agacement et manifestent son incompréhension face à certains avis des PPA.

Par exemple en réponse à la Collectivité de Corse : *la CdC s'est-elle interrogée sur le fait que la commune de Porto-Vecchio n'est pas en mesure pour le moment de programmer 1000 logements supplémentaires, étant donné que la station d'épuration alors saturée, n'est pas en mesure d'assurer une marge suffisante pour absorber des effluents supplémentaires générés par des logements supplémentaires. Il en est de même pour la commune voisine de Zonza – Sainte-Lucie de Porto-Vecchio qui présente déjà une STEP obsolète à peine livrée car saturée en période estivale, incapable de traiter le volume d'effluents généré. Si bien que la commune de Lecci peut s'interroger dans quelles mesures ces deux communes pourrait contraindre et limiter les objectifs en logements retenus et justifiés par le PADD, les OAP et le rapport de présentation du projet de révision de la commune de Lecci ?*

Ou encore *Concernant la surconsommation d'ESA et d'ERPAT non bâtis inscrits au PADDUC, la commune va procéder à un déclassement massif au regard de ces observations. En premier lieu, la commune de Lecci rappelle qu'elle a procédé à une mise en compatibilité dans la révision de son PLU avec le PADDUC dans la dispersion d'ESA sur son territoire en ajoutant 34ha aux 387ha requis. Que la méthode de mise en compatibilité a repris les prescriptions du PADDUC (terres cultivables, cultures en 1980, 100m de part et d'autre du réseau d'irrigation OEHC). Elle rappelle que la cartographie des ESA du PADDUC a été annulée par le tribunal administratif de Bastia et confirmé par la cour d'appel de Marseille. La commune est donc en droit de maintenir ses choix d'urbanisation si elle accomplit les prescriptions du document régional en*

terme de mise en compatibilité des Espaces Stratégiques Agricoles. Aussi elle rappelle que si son territoire présente un volume conséquent pouvant caractériser des ESA supplémentaires au volume requis par le PADDUC, elle n'est pas tenue de les y ajouter. Elle considère que les 34ha ajoutés lors de la révision du PLU arrêté pourraient déjà satisfaire cet apport supplémentaire.

Toutefois afin de lutter contre l'étalement urbain au regard des lois ENE et ALUR, afin de ne pas poursuivre la dispersion et l'artificialisation des sols de façon inconsidérée et au regard de la loi climat et résilience avec pour objectif zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, la commune de Lecci va procéder à un recadrage à la baisse de la consommation d'ESA non bâtis par son projet d'urbanisation.

Enfin, le projet de parcours de golf éthique de 62ha (AF) sera supprimé en NL/AL et N/A, en vertu des demandes insistantes des PPA dont l'INAOQ et des Commissions.

Rappelons que le projet de récupération de 100% des eaux grises traitées par la station d'épuration en cours de livraison de 9500EH extensible à 30 000EH pour l'arrosage des fairways et des greens n'aboutira pas et les eaux seront rejetées directement comme prévu dans l'Osu et indirectement sur les zones humides NATURA 2000 et le golfe de Porto-Vecchio également classé NATURA 2000. Aussi la production de la STEP est à son paroxysme en période estivale là où l'étiage de l'Osu est presque nul (très mauvaise dilution). Il serait malheureux qu'il y ait une rupture de la chaîne de fonctionnement à cette période et que les eaux se déversent dans la rivière sans traitement préalable et de surcroît en période estivale. Enfin quand bien même la STEP présente une capacité de traitement de l'ordre de 97% à 99% il reste une marge de 1% à 3% d'effluents ou de produit d'effluents non traités qui seront rejeté dans la rivière, au regard du dimensionnement de la station. Les conséquences sur les milieux naturels fragiles et protégé en période d'étiage peuvent être irréversibles sur les habitats et la biocénose alors vouées à disparaître compte tenu de la concentration potentielle de pollutions. La responsabilité d'un tel risque ne sera dans ce cas de figure aucunement supporté par la commune qui avait souhaité anticiper par un aménagement adapté non soutenu par les acteurs publics à en lire leurs avis sur le projet

Et plus loin encore : Afin de prendre en compte des projets de la CdC il eut été opportun qu'elle lui communique les éléments techniques sur supports numériques et supports papier des emplacements réservés à faire figurer dans le PLU ainsi que les pièces annexées à l'avis du 3 avril 2023.

La commune se fera forte de les retranscrire dans son projet de révision de PLU.

Aussi elle modifiera le tracé de la piste cyclable en reprenant l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Par la même occasion elle règlera comme demandé les accès aux propriétés à partir du tracé de l'ancienne voie ferrée.

Bien évidemment, la lecture du dossier, l'étude des plans, les photos Google confirment qu'une majorité des constructions ne recevraient pas actuellement d'autorisation de bâtir. Ainsi, le fait accompli est là qui fait que comme dans d'autres lieux du territoire insulaire, un propriétaire d'un terrain, acheté constructible il y a quelques années, qui se trouve encadré sur ses cotés de belles et grandes villas, souvent de luxe, se voit refuser son permis de bâtir et constate que son bien est classé en inconstructible ou impacté par une trame verte ou un espace réservé. Que répondre à cette personne lorsqu'elle se présente à une permanence ? et lorsque quelqu'un indique en substance « *Monsieur, vous lisez les plans et vous me dites que je dois « m'asseoir » sur 1.200.000 € d'achat, honoraires divers (architecte, bornage etc.) ... alors que tout est construit autour de moi et que je suis dans un lotissement ancien et purgé de droits* » ?

Face à la complexité du dossier, compte tenu des avis unanimement défavorables des PPA, la municipalité a pris ses responsabilités en indiquant dans sa réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur qu'elle prenait en compte la quasi totalité des demandes de suppressions de zonages en constructible mais en maintenant à la marge certains zonages ou bien ses positions de principe pour continuer à travailler au développement de son territoire.

Concernant les zonages, la commune maintient les secteurs suivants qui sont déjà artificialisés :

- *Lotissement communal de Renacciu + crèche*
- *Lotissements privés au niveau du pont de l'Osu.*
- *Mixité urbaine sur Mora Dell'Onda en réparation.*
- *Mixité fonctionnelle sur San Ciprianu : zone d'activités, équipements publics, terrain communaux, parc de co-voiturage, logements collectifs en accession et locatif permanent.*
- *Développement socio-économique et culturel sur (le Ranch) Alzettu : terrains communaux enclavés au cœur de la zone artificialisée, construction d'ateliers pour les artistes et logements à l'étage, renforcement des équipements culturels et de loisirs*

Concernant l'avis (défavorable) du Conseil des Sites, il est pris acte de ce que la commune *prend en compte la totalité des remarques faites.*

Concernant les ENSP, seront maintenu:

- *La plupart des ENSP enclavés dans les dents creuses des tâches urbaines de Lecci et du pont de l'Osu.*
- *Au centre de Lecci : parfaire l'aménagement d'une aire de co-voiturage, d'un petit parc paysager et préserver l'Office de Tourisme et le marché.*

- Pont de l'Osù pour préserver les dents creuses et surfaces mutables, .../... au regard des prescriptions du PADDUC pour en faire de micro centralités de quartiers de mixité urbaine et de mixité fonctionnelle.

Concernant Saint Cyprien La zone AUV sise en extension de la tâche urbaine sera maintenue en vue de soutenir le développement socio-économique, la création d'emplois et le désengorgement de la commune de Porto-Vecchio.

Concernant l'avis de l'INAO : Secteur de Lecci-Renacciu-Tozzi Alti-Capu cette zone sera maintenue en urbanisable.

Concernant l'avis de la Collectivité de Corse, la commune relève, entre autre : La CdC s'interroge sur la qualification d'agglomération du secteur de Mulinacciu. C'est un lieu de vie permanent avec une mixité des constructions entre lotissements pavillonnaires et logements collectifs regroupés sur plusieurs bâtiments au niveau du pont de l'Osù. En termes de fonction structurante l'observateur retiendra la présence d'un groupe scolaire, d'un complexe sportif, d'un cinéma, d'un bowling, d'une petite zone d'activités, d'un petit centre commercial et d'une brasserie qui justifient d'un rayonnement certain au-delà du périmètre communal.

La CdC s'interroge sur la qualification d'agglomération du secteur de San Ciprianu Le site accueille un bureau de poste ouvert à l'année, une place publique, des petits commerces, une petite zone d'activités dont une station-service implantée à proximité du giratoire, un lieu de culte à ciel ouvert, des espaces résidentiels et une mixité de l'habitat. Le site est passé d'une station balnéaire à part entière à une agglomération de mixité fonctionnelle avec un rayonnement au-delà du périmètre communal.

La CdC s'interroge sur la qualification de village du secteur de Nevatoli. Au regard de la grille d'analyse du Padduc, Nevatoli semble présenter toutes les caractéristiques d'un village : un noyau ancien dense, de l'habitat permanent, une extension contemporaine d'habitat résidentiel permanent, un espace public, l'église du village, le cimetière communal, une ancienne école aujourd'hui fermée, et surtout il est opportun de le rappeler, Nevatoli était jadis (à partir de 1920) le cœur de la commune avec la présence d'une mairie.

Cependant, si elle maintient les zonages ou intentions de développement ci dessus et justifie sa position, la commune engage un déclassement massif des zonages prévus en constructible dans le projet.

Concernant (avis défavorable) la CTPNAF, la surconsommation d'ESA et d'ERPAT non bâtis inscrits au PADDUC, la commune va procéder à un déclassement massif au regard de ces observations et rappelle qu'elle a procédé à une mise en compatibilité dans la révision de son PLU avec le PADDUC dans la dispersion d'ESA sur son territoire en ajoutant 34 ha aux 387ha requis et va

procéder à un **recadrage à la baisse de la consommation d'ESA non bâtis** par son projet d'urbanisation :

- Déclassement en A de la zone AUE du pont de l'Osu-Mulinacciu.
- Déclassement en A de la zone AUQ nord du secteur pont de l'Osu – Mulinacciu.
- Déclassement de la zone NK en A lieu-dit Casavecchia.
- Déclassement en A de la zone UN de Teghji Piani au nord d'I Vatuli

Concernant la **restitution d'ERPAT non bâtis** la commune va procéder au déclassement total ou partiel des secteurs suivants :

- Abandon du projet de parcours de golf éthique sur San Ciprianu. Les eaux grises traitées de la nouvelle STEP de Lecci seront en conséquence rejetées dans l'Osu et indirectement dans le golfe de Porto-Vecchio.
- Déclassement de la totalité de la zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu.

Concernant les **ENSP**:

- Au niveau de Porti-VichJacciu seules seront maintenues les dents creuses enclavées au cœur de la tâche urbaine. Toutes les extensions seront restituées aux secteurs N.

Concernant **l'aire parcellaire délimitée de l'OAP vin de Corse ou Corse-Porto-Vecchio**

- Déclassement de toute extension des tâches urbaines de Portivichjacciu et de Vigna Piana (hors dents creuses et projets déjà accordés en continuité de la zone UC)
- Déclassement des zones UA, UC et AUQ de Portivichjacciu et de Vigna Piana en UN (réparation urbaine sans extension) et N, voire A
- Déclassement de la zone UN de Teghji Piani en N.

Au titre des **sites naturels de portée règlementaire**.

- L'îlot constructible du village de San Ciprianu sera restitué au site NATURA 2000 et déclassé en NN
- La portion de **ZNIEFF I** traversant la tâche urbaine du Alzettu sera déclassée en NL
- Les ERC inscrits au PADDUC seront classés en zone NN (protection maximale).

Les observations de l'avis défavorable de la chambre d'agriculture de Corse du Sud seront prises en considération dans leur intégralité afin de soutenir exclusivement le développement et l'émancipation de l'activité agricole.

- La zone AUE et une partie des zones AUQ seront déclassées en A.

- *Les zones UAQ des secteurs de Mura Dell'Onda et de Pozzeta seront fondues à la zone UN tout en préservant les OPA qui leurs sont rattachées.*

INAO

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de réduire l'impact du PLU sur les espaces agricoles au regard des observations de l'INAOQ la commune va procéder à la suppression totale ou partielle d'un ensemble de secteurs urbanisables dans le projet de révision de plu :

- *Secteur de Mulinacciu - Pont de l'Osu - Suariccia La zone AUE dite de l'Eco-Quartier du Mulinacciu sera déclassée dans son entièreté*
- *La zone AUQ sise au nord, vers le cinéma du Mulinacciu sera également déclassée et restitués aux ENAF.*
- *En revanche, les autres zones AUQ seront maintenues car enclavées dans la tâche urbaine du secteur.*

Secteur de San Ciprianu :

- *abandon du projet de golf même si la commune souligne les inconvénients majeurs à l'abandon de ce projet (voir supra).*
- *petite zone AUQ enclavée dans la tâche urbaine sera déclassée*
- *La zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu, inscrite sur du foncier communal, sera déclassée en totalité.*

La commune va suivre les recommandations de la CdC en vue de conforter un rééquilibrage du parc de logements permanents et notamment :

- *Fixer une densité minimale sur les secteurs proches des transports collectifs et des équipements publics.*
- *Délimiter sur les documents graphiques des secteurs ou les servitudes de mixité sociale vont d'appliquer.*
- *Autoriser des logements T4.*
- *User du droit de préemption urbain (figure déjà dans le PADD).*
- *Accroître la maîtrise foncière communale et réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.*
- *La remarque concernant la connexion des pistes cyclables entre le pont de l'Osu et le Mulinacciu est pertinente.*

Conformément à l'Avis de la sous préfecture de Sartène, en sus de nombreuses décisions de suppression de zones constructibles vues par ailleurs, il est ajouté :

- *La zone MM couvrant la bande des 300m. sera supprimée.*
- *Au niveau des zones NN et AN couvrant les zones sensibles et fortes protection environnementales de portée réglementaire (ZNIEFF, ERC, site NATURA 2000, arrêté biotope, sites inscrits, sites classés...) le règlement interdira toute construction, y compris les aménagements légers.*

- *La zone « ANs », sise entre San Ciprianu et Cala Rossa, qui repose apparemment sur une ripisylve sera déclassée en NN.*
- *L'absence de centre suffisamment compact et dense, l'absence de structuration urbaine, l'absence de services et équipements publics ne permettent pas de classer les secteurs de Portivichjacciu et de Vigna Piana comme des villages à part entière, si bien qu'aucune extension ne sera autorisée sur ces secteurs, les zones AUQ seront déclassées au regard des caractéristiques et de la dispersion de la tâche urbaine en « N », « A » ou « UN » si enclavées.*
- *Idem pour le secteur de Mora Dell'Onda où les zones AUQ seront déclassées en « UN »*
- *Absence d'obligation sociale dans les secteurs UL et UC.
La commune valide ce constat et va porter cette obligation sur les zones UC et UL dans le cadre de la production de logements collectifs et individuels mitoyens.*
- *Fixer un seuil à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisé.
La commune valide ce constat et fixera un seuil de 4 logements à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisé.*
- *Les concessions de plages pas encore validées par la Direction de la Mer et du Littoral seront retirées (zones « NNI »). Au regard de la validation des concessions de plage, le PLU sera révisé pour se mettre en compatibilité.*
- *Les illustrations humoristiques seront supprimées.*
- *Le choix des matériaux sera supprimé.*
- *Toutes les dispositions relevant du DPM seront retirées du PLU à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral*

L'association U Levante soulève trois questions:

l'enquête publique concernant la révision du PLU de Lecci : était-elle nécessaire ? était-elle légitime ? était-elle légale ?

Il est évident que le commissaire enquêteur n'a pas à répondre à la question de la nécessité. La collectivité communale demande à ce qu'il soit procédé à une enquête publique, celle-ci se met en place.

Quand à la commune, travaillant depuis quelques années à cette révision, elle indique que son PLU actuel et seul document existant opposable doit être revu en profondeur : pour ce faire, la collectivité propose un nouveau PLU qui prévoit de passer d'environ 623 ha actuellement à 320 ha soit une diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation de l'ordre de 50 %. Le rapport de présentation indique ainsi que *près de 317 ha urbanisables ont été déclassés au profit des espaces agraires, naturels ou forestiers (ENAF) et moins de 16 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés par le projet de révision du PLU vis-à-vis de l'emprise des zones urbanisables de l'actuel PLU.*

Parmi les 15,5 ha consommés par le PLU :

0,6 ha nets sont des terres cultivables.

9,9 ha nets sont des espaces arboricoles et pastoraux.

5,0 ha net sont des peuplements forestiers.

Cette enquête semble donc nécessaire puisque la commune veut revoir en totalité son PLU.

Elle est légitime puisqu'une commune a le droit (et le devoir) de travailler à l'élaboration de son PLU ne serait-ce que pour le mettre en conformité avec les lois intervenues depuis l'approbation du document existant et en compatibilité avec des documents supérieurs (le PADDuC par exemple) et ce travail, s'il n'aboutit que maintenant, est à l'œuvre de longue date (délibération de 2015 prescrivant la révision du PLU).

Elle semble légale puisque respectant les procédures qui gouvernent cette démarche mais seul le Tribunal Administratif de Bastia a compétence pour en juger s'il en est saisi.

Et plus loin : *Mais peut-on réviser un PLU qui doit être abrogé ?*

Cette question fait référence au jugement du Tribunal Administratif du 07 juillet 2023. Or, la révision de son PLU demandée par la commune de Lecci date du 20 janvier 2023 et la nomination du commissaire enquêteur du 24 janvier 2023.

Cependant, l'association U Levante indique, en référence au jugement rendu par le TA le 07 juillet : *Le très récent jugement demandant l'abrogation du PLU actuel n'a retenu la légalité que d'un seul zonage du PLU abrogé, tous les autres ont été jugés inconstructibles ce qui a pour conséquence directe l'affirmation de l'inconstructibilité de tous les zonages du PLU (sauf un !) de ce PLU proposé à l'enquête publique.*

Ce faisant, il semble qu'il y ait confusion par le fait que ce jugement concerne le PLU actuellement opposable ... mis en révision par la commune où les zonages du PLU ancien ont été, bien avant le jugement et comme indiqué supra, expurgés de près de 50 % des zones constructibles ... et auxquels s'ajoutent les suppressions massives de zones constructibles prises en compte à l'issue de l'enquête publique.

.....

Ainsi, la commune a soumis à enquête publique une révision générale de son PLU qui diminuait de moitié ses surfaces constructibles.

Suite aux avis des PPA et aux rectifications de détail portant sur quelques parcelles demandées par le public, elle a fait droit à la quasi totalité des demandes exprimées dans les avis des PPA, proposant de réduire de façon très significative la surface envisagée de 317 ha.

Il y a lieu de rappeler que le jugement du Tribunal Administratif de Bastia impose à la commune de réunir son conseil municipal pour abroger le PLU actuellement opposable avant le 7 octobre 2023.

Des estimations verbales données par la commune lors de la réunion pour la remise du rapport de synthèse, il a été évoqué le fait que, même en maintenant certaines zones comme déjà artificialisées, le total des surfaces pouvant être vouées à la constructibilité après rectification comme indiqué supra se situerait à moins de 50 ha.

Quoique l'énumération de zones à conserver ou à supprimer puisse paraître fastidieuse, on peut donc considérer que des 623 ha définis par l'ancien PLU actuellement opposable, on est passé à 317 ha dans le PLU proposé à l'enquête puis, après prise en compte des modifications énoncées, à une proposition de modification qui établirait les surfaces constructibles restantes aux alentours de l'estimation de 40 à 50 ha.

Il faut remarquer que cette modification, si elle est permise par le fait qu'il s'agit d'une révision générale du PLU (ce qui traduit une volonté forte de la municipalité de modifier en profondeur et amplement son document d'urbanisme) amène le commissaire enquêteur à considérer qu'il y a, compte tenu de son ampleur, remise en cause de l'économie générale du projet.

C'est pourquoi ces modifications devraient être validées au travers d'une enquête publique complémentaire soumettant le nouveau projet, revu lourdement à la baisse, à l'appréciation du public.

En conséquence,
je soussigné,
Bernard Lorenzi,
commissaire enquêteur

en recommandant

que la commune engage une procédure d'enquête complémentaire qui soumette au public le PLU revu et corrigé après la prise en compte de l'ensemble des engagements de suppressions de zonage, ces modifications trop importantes induisant la remise en cause de l'économie générale du projet,

Donne par la présente

AVIS FAVORABLE à la révision générale du PLU de Lecci

sous réserve que la commune procède à toutes les rectifications énoncées dans sa réponse au PV de synthèse.

Fait à Bastia le 01 aout 2023

Le commissaire enquêteur,
Bernard H Lorenzi

