

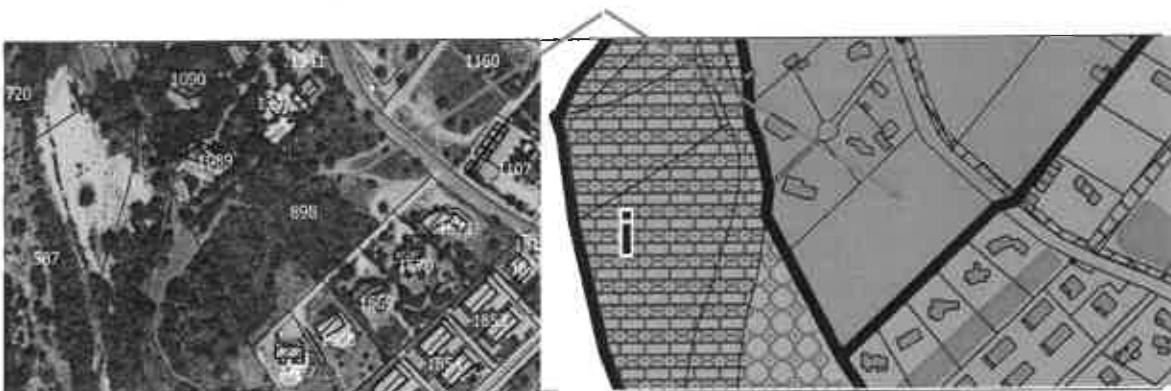
Les Observations du registre d'enquête

Au titre du PLU

Observation n° 01– M. et Mme MATTEI Gilbert

Propriétaire parcelle 898 C est classée en N. terrain viabilisé de 1 ha qui se situe entre deux zones très urbanisées. Terrain acheté en 2014 avec CU opérationnel positif. Anéanti par le classement en zone N qui leur interdit tout projet.

Parcelle n° C0898 (secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard des prescriptions de la loi littoral cette parcelle s'inscrit en extension de la tâche urbaine de Mora Dell'Unda. Or, toute extension est interdite hors village et agglomération. La grille d'analyse des formes urbaines figurant au Padduc ne permet pas de définir le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération, mais plutôt comme un groupement de constructions d'habitations contemporain. Toute extension est donc impossible tant que le Padduc ne sera pas révisé afin d'intégré la loi ELAN, qui elle permettra, dans ce cas de figure, d'étendre les tâches urbaines hors EPR (espaces proches du rivage).

Observation n° 02- M. BRECOU Gilles

Souhaite rénover sa maison mitoyenne des deux côtés pour refaire mise aux normes n'a pas pu déposer de PC = refus. Lot 233 du Lotissement de Cala Rossa.

Parcelle n° AC0204



Réponse Commune

Avis favorable.

Le règlement autorise jusqu'à une extension de 30% de l'emprise des constructions existantes en zone UPR. Ce projet pourra donc se réaliser.

Observation n° 03- M. LEBRUN Guillaume

Parcelles 2256 et 2464 lieu-dit MORTICCIONE PC refusé plusieurs fois pour un terrain situé en zone UN sur lequel il est obligé de vivre en caravane.

Parcelle n° C2256 et C2464 (secteur Morticcione)



Réponse Commune

Avis favorable.

Le règlement de révision de PLU ne s'oppose pas à la densification de ce secteur. Il s'agit là de combler une dent creuse.

Observation n° 04- Mme BOURGEOIS Myriam

Propriétaire de la parcelle C 2203 lieu-dit Mura dell'Unda qui se situe en zone UN, veut construire une ou deux maisons pour elle et pour sa fille en résidence principale.

Parcelle n°C2203 (secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

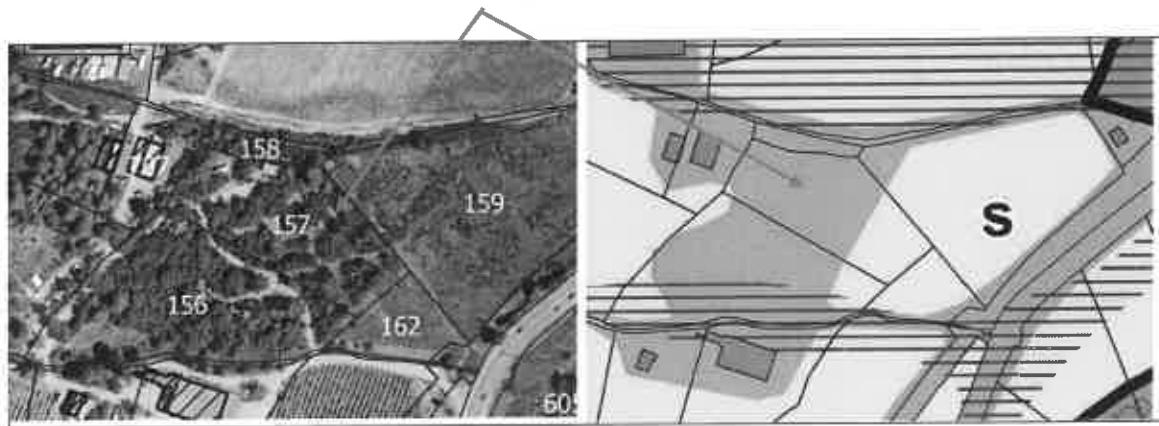
Avis favorable.

Le projet de révision de PLU ne s'opposa pas à la densification du secteur de Mora Dell'Unda. Bien au contraire, il encourage sa structuration urbaine et la densification desdites dents creuses.

Observation n° 05- Mr VANHOUTTE Geoffroy

Propriétaire de la parcelle A 157 sur laquelle il a déjà un hangar agricole, vient se renseigner sur la classification en terrain agricole envisage de créer un élevage.

Parcelle n°A0157



Réponse Commune

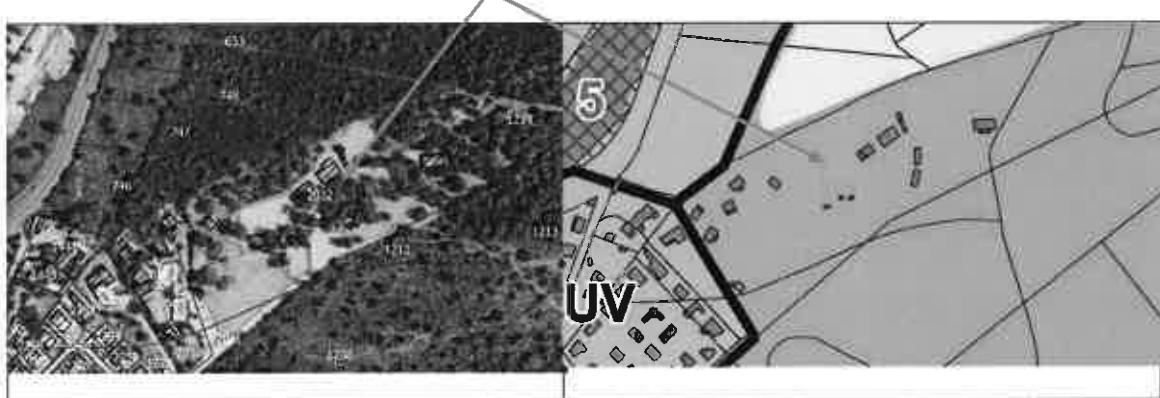
Avis favorable.

La révision du PLU encourage le renforcement de l'activité agro-pastorale. Le règlement de zone soutient ce genre de projets.

Observation n° 06- Mme. Perine FERON

Propriétaire de la parcelle C 2032 et agricultrice, se renseigne sur le fait que sa parcelle est classée en zone.

Parcelle n° C2032 (secteur TRESAPARE SOPRANO)



Réponse Commune

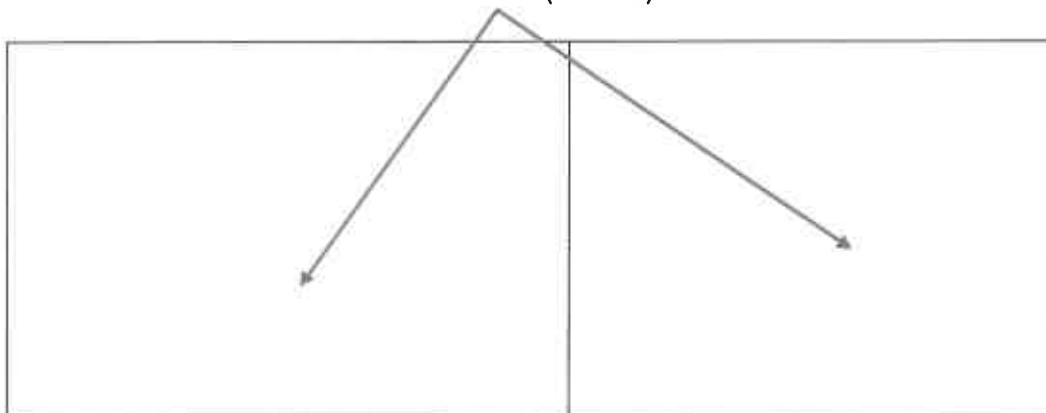
Avis favorable.

La parcelle en question est bien classée en zone agricole. Elle pourra bénéficier de projets à caractère agricole.

Observation n° 07- Mr. BERRETTI Bernard

Doit adresser un mail circonstancié confirmant les éléments relevés sur les plans lors de la permanence.

Parcelle n° (secteur)



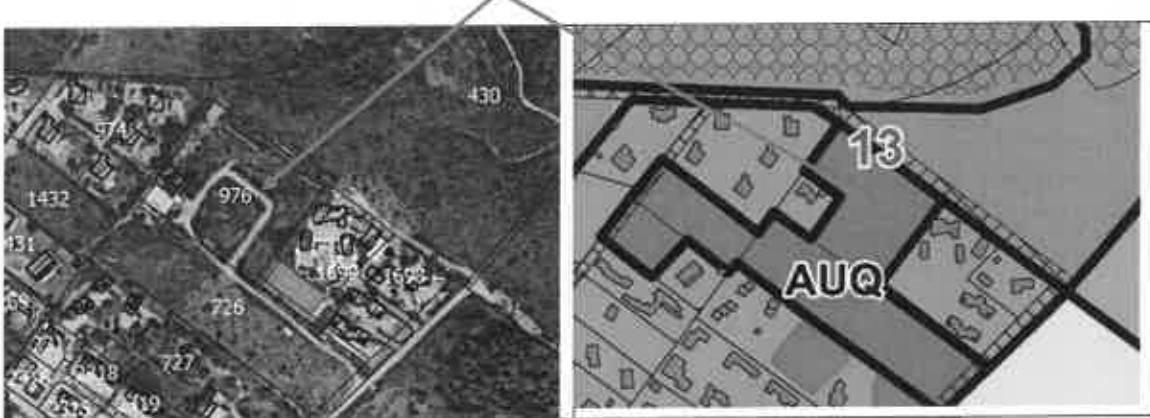
Réponse Commune

En attente.

Observation n° 08- Mr. ABABOU Mounir

Concernant la parcelle 976 située à Mura dell'Unda constate qu'elle est classée en AUQ sur l'emplacement 13 s'inquiète de cette classification dont il ne comprend pas le sens.

Parcelle n° C0976 (secteur Mora Dell Onda)

Réponse Commune

Avis favorable.

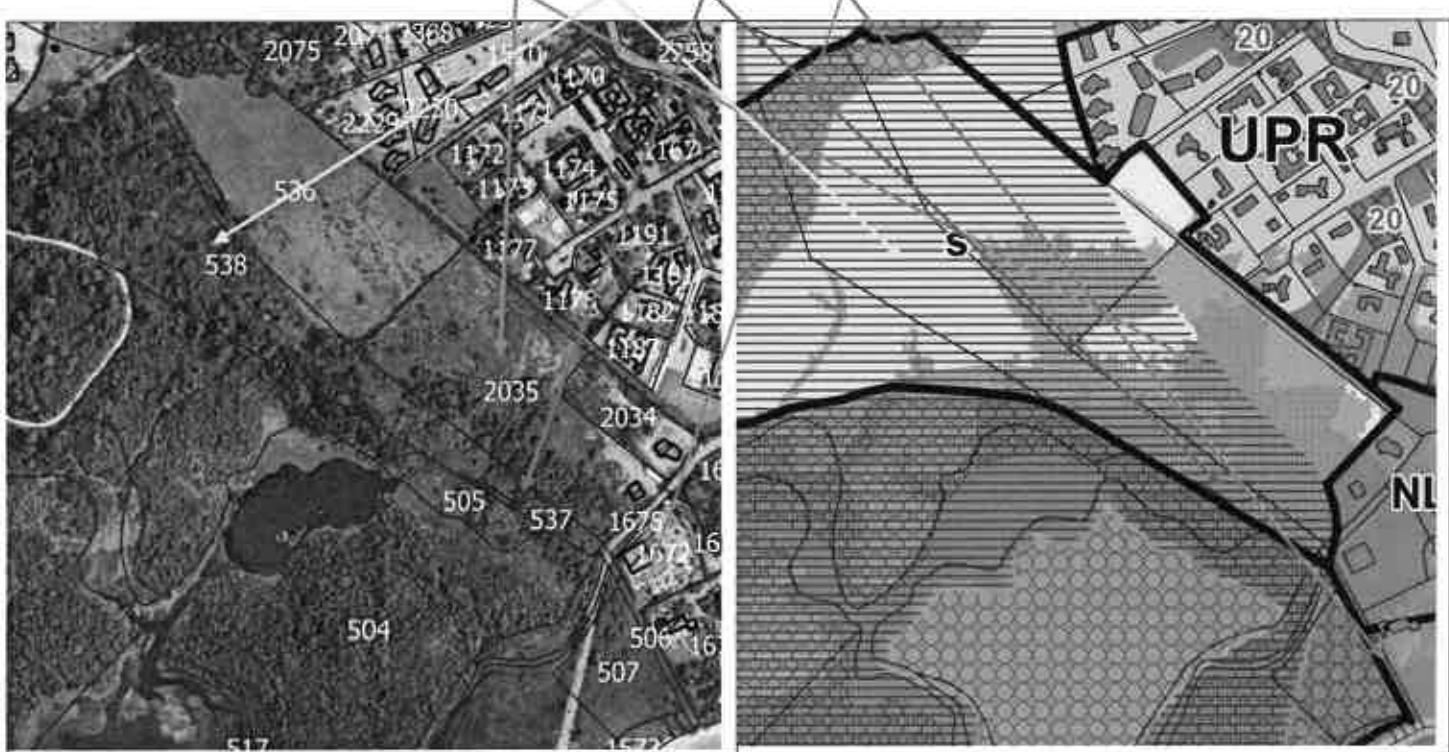
Que le pétitionnaire ne s'inquiète pas.

Au regard des remarques des personnes publiques associées, la zone AUQ sera déclassée en zone UN comme l'ensemble des parcelles couvrant la tâche urbaine de Mora Dell'Unda.

Observation n° 09- Mr. MARCHETTI Yves

Propriétaire des parcelles C 2035 / 538 / 537 / 506 constate que les parcelles sont classées en zone AN alors qu'il est titulaire d'un PC va déposer en ligne toutes les pièces et sa demande de requalification.

Parcelle n° C2035, C0538, C0537 et C0506 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Dont acte.

Avis défavorable au regard du projet de révision de PLU et du sursoir à statuer opposable depuis mars 2023.

Ces parcelles reposent sur un ESA, sur une zone inondable, une zone de submersion marine et sur un espace supportant de fortes protection de l'environnement ce qui semble incompatible avec les lois montagne et littoral.

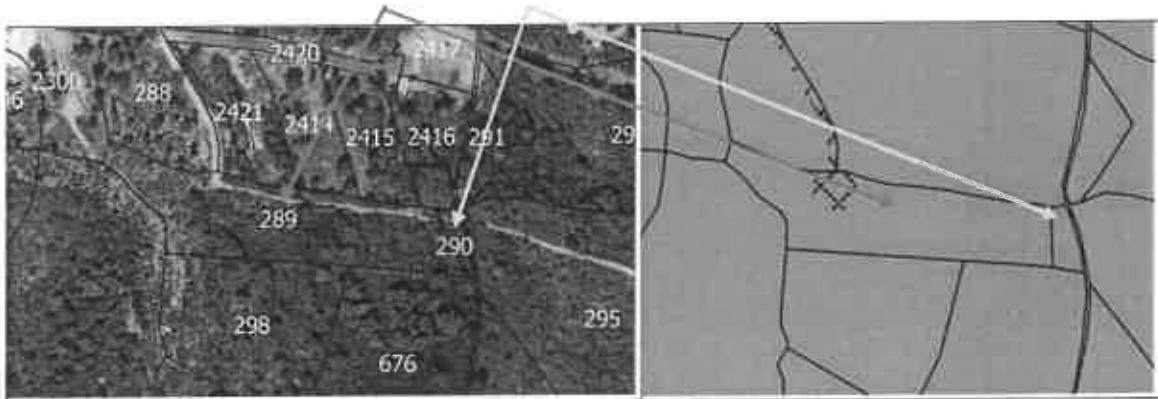
En outre le secteur du Ranch est un groupement de constructions d'habitation, hors, la loi littoral n'autorise l'extension qu'en continuité des villages et des agglomérations (ndlr).

Toutefois, si le pétitionnaire dispose d'un PC épuré de tout recours – sous réserve que les pièces soient produites, le zonage UPR pourrait être modifié de la sorte sous réserve qu'il n'empiète pas sur la zone inondable, ni la zone de submersion marine, ni la zone protégée.

Observation n° 10- Mme POLI Kareen

Parcelles 6289 et 6290 route de Marchetta à PORTOVECCHIACHIO qui sont classée en N souhaiterait que son terrain soit rattaché à la zone construire qui figure en rouge sur le plan (PJ 3) car elle a été omise alors qu'elle représente une extension de la zone UA / UC. se considère lésée car ne pouvant pas donner suite à son projet de résidence principale.

Parcelle n° C0289 et n° C0290 (secteur PORTOVECCHIACHIO)



Réponse Commune

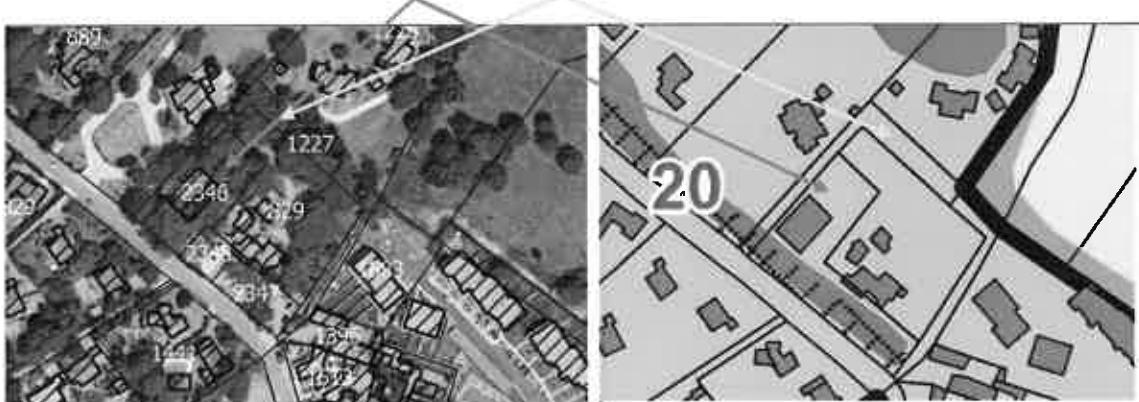
Avis défavorable.

Pour information, à la lecture des avis des personnes publiques associées, la commune doit considérer le secteur de Porto-Vecchiaccio comme un groupement de constructions d'habitation et non pas comme un village. Si bien qu'au regard des prescriptions de la loi littoral aucune extension de la tâche urbaine ne peut à ce stade être autorisée. En effet, les grilles d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc ne considèrent pas le secteur de Porto-Vecchiaccio comme un village. La dispersion de l'habitat est considérée comme diffuse, le noyau ancien est trop réduit, il n'y a pas d'équipements publics, ni de places publiques, ou de lieux de rencontres. Pour le moment ce secteur ne peut donc être étendu au-delà de l'enveloppe de la tâche urbaine existante. Lorsque la révision du Padduc aura intégré la loi ELAN, alors une révision du PLU pourra ainsi permettre une extension mesurée de l'emprise de la tâche urbaine de Porto-Vecchiaccio.

Observation n° 11- Mr. CANARELLI Jean Toussaint

Parcelle C 2336 et 1227 indique avoir un projet d'extension du bâtiment existant et création de deux locaux en bordure de route à l'alignement de l'agence immobilière.

Parcelle n° C2346 et n° C1227 (secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

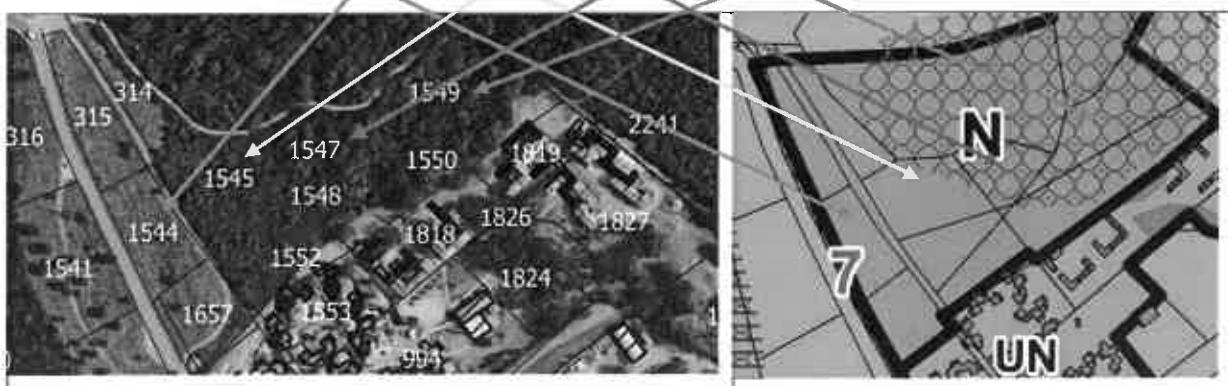
Avis favorable sous réserve.

La zone UPR autorise les extensions de constructions existantes à hauteur de 30% de l'emprise des bâtiments mais n'autorise pas les constructions nouvelles. En effet, les prescriptions de la loi littoral en zone proche du rivage attendent une densification limitée de la tâche urbaine.

Observation n° 12- Mme Yvette CASTELLI

Parcelles 1544 / 1545 / 1594 / 1549 observe avec regret que la situation empire et pousse chaque petit citoyen à "braver la loi" il est devenu impossible de bâtir sa maison sur la terre de ses ancêtres quel scandale !

Parcelle n° C1544, n° C1545, n° C1547 et n° C1549 (secteur Pépinière)



Réponse Commune

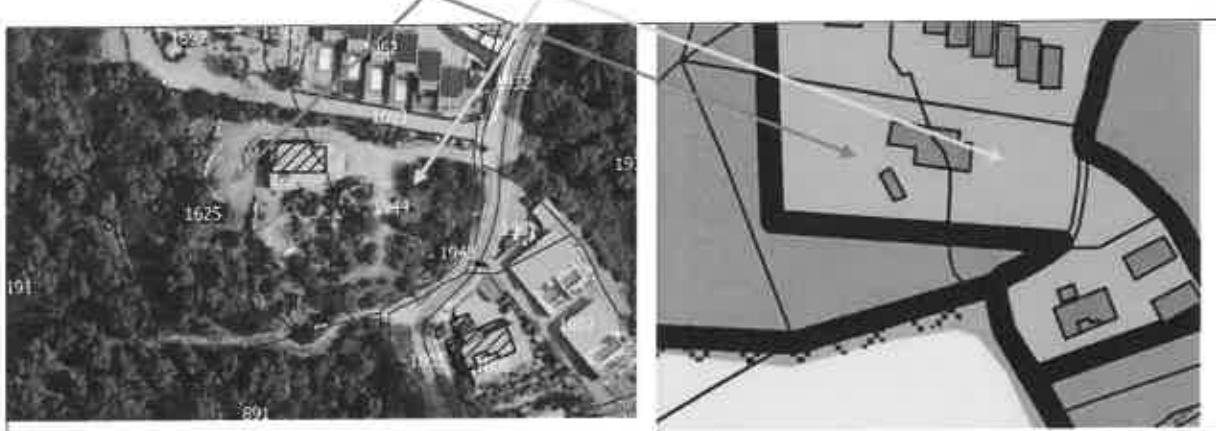
Avis défavorable.

Pour information les personnes publiques (PPA) demandent même le déclassement de la zone UN en N car ils ne la considèrent pas comme une forme urbaine. Toute constructibilité sur cette zone sera au regard du Padduc et de la loi littoral interdite jusqu'à nouvel ordre.

Observation n° 13- Mme Pouliquen Marchi Florence

Ne comprends pas pourquoi le tracé de la Zone constructible UC partage sa parcelle au lieu de suivre la limite et considère ainsi une suite classée en zone N de façon illogique.

Parcelle n° C1625 et C1944 (secteur PORTOVECCHIACHIO)

Réponse Commune

Au regard des lois ENE, Alur et Climat, et au regard du Padduc, il est indispensable de lutter contre l'étalement urbain. Le fait de couper les parcelles permet de concentrer l'artificialisation des sols sur un espace plus réduit et contribue de fait à réduire l'étalement urbain ou tout du moins les opportunités d'étalement urbain.

Observation n° 14- Mr. MARCHI Yves

Dépose deux Plans concernant les bâtiments construits classés en N au lieu de NL au centre de Lecci, bord de route, espace stratégique agricole.

Parcelle n° C0797, C0798, C0418, C0480, C0412, C0413 et C0415 (secteur La Croix de Lecci)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Ces constructions reposent sur un espace stratégique agricole (ESA) du PADDUC.

Elles sont situées, en vertu de la loi littoral, en discontinuité avec les tâches urbaines existantes.

La loi montagne préserve en priorité les terres à vocation agro-pastorale.

Il est impossible de les intégrer dans la zone urbanisable du projet de révision du PLU, quand bien même partiellement artificialisées.

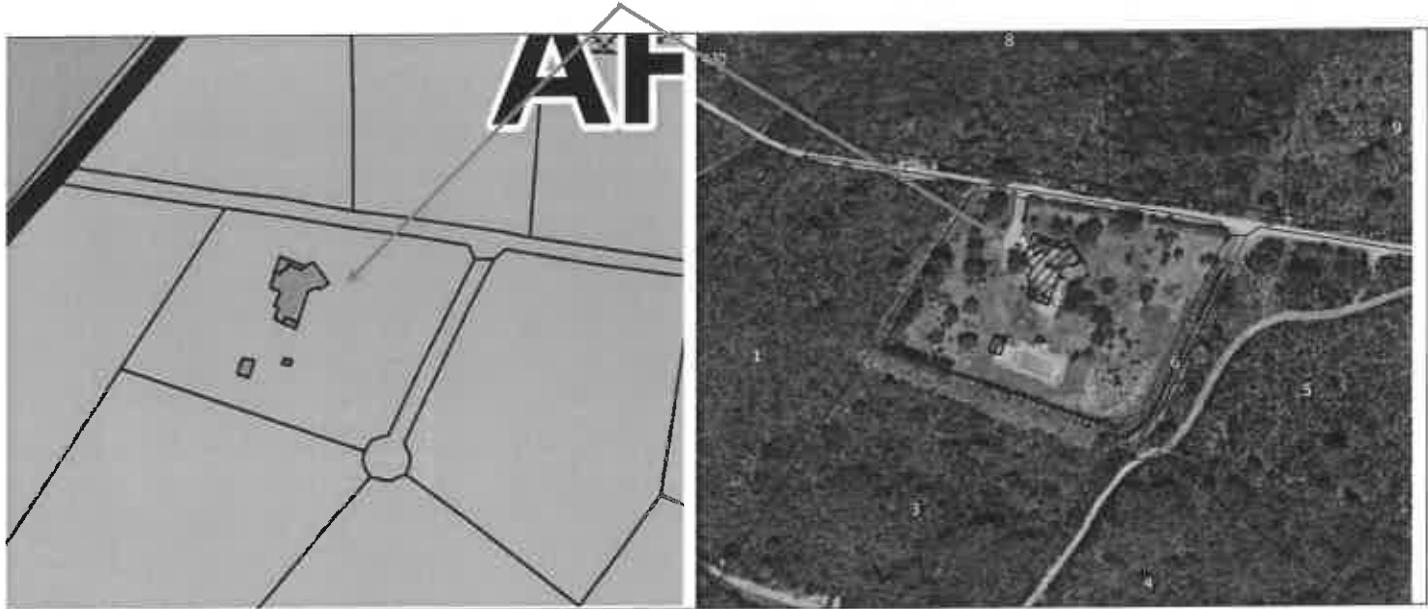
Leur dispersion ne permet de la qualifier comme une forme urbaine au regard des grilles d'analyse du PADDUC, il s'agit là d'habitat diffus isolé.

Observation n° 15- Mme MAISETTI Dominique, Mr MAISETTI Gilbert et Mme MAISETTI Angèle.

Parcelle cadastrale 000 Section AI N°2. Ce terrain est familial, en cours de partage sous donation. La maison de mes parents se situe sur la parcelle citée. Je constate que le terrain est dans la zone AF, je trouve cela incohérent et je demande le classement en zone constructible pour construire ma maison en résidence principale. Je vous informe que sont présents :

- le tout à l'égout
- le réseau électrique
- le réseau d'eau
- la fibre
- et l'accès par la route des deux côtés.

Parcelle n° AI0002 (secteur Morticciione)

Réponse CommuneAvis défavorable

La zone AF au regard des observations des personnes publiques associées sera déclassée en « N ».

Cette parcelle révèle la présence d'habitat isolé.

La forme urbaine la plus proche étant un groupe de constructions d'habitation contemporain qui ne peut être étendu au regard des prescriptions de la loi littoral qui n'autorise que les extensions des villages et des agglomérations.

Observation n° 16- Mr. BERETTI (francoiscamille.beretti@sfr.fr) (c2-w)

*Je possède un terrain actuellement non constructible qui est voisin de la résidence cala rossa Park parcelle oc 1582 et je vois qu'il semble classe en zone boisée et vue que le secteur se développe bien j'aurai souhaité qu'il soit constructible en vue d'un projet immobilier
Merci*

Parcelle n° C1582 (Secteur Alzettu)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Ce terrain repose sur une zone classée agricole.

D'autre part, la zone UN sera déclassée à la demande de la DDT2A qui considère que la dispersion du bâti ne constitue pas un groupement de construction au regard de grilles d'analyse des formes urbaines inscrites au PADDUC.

Aussi, au regard de la loi littoral, aucune extension des tâches urbaines ne peut être autorisée en dehors des villages et des agglomérations.

Observation n° 17- Pierre MATTEI (pierre.mattei21@gmail.com) (c3-w)

Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris pour vous informer que je ne suis pas en mesure de donner un avis éclairé sur l'enquête publique en cours. En effet, j'ai constaté que le Plan Général n'est pas suffisamment précis pour me permettre de bien comprendre le tracé du zonage, l'emplacement réservé, l'espace boisé classé et les risques potentiels.

Malgré mes efforts pour étudier les documents disponibles, j'ai du mal à distinguer les différents secteurs et leurs spécificités. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir m'envoyer par email les cartes des secteurs, en particulier par zoom littoral et hameau, afin que je puisse mieux comprendre les enjeux de l'enquête publique.

mon email : pierre.mattei21@gmail.com

Je vous remercie de votre compréhension et vous prie d'agrémenter, Monsieur/Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,

Réponse Commune

Comme vous sollicitez un envoi par mail, Internet vous semble donc accessible, vous êtes donc inviter à télécharger et zoomer à votre convenance les dossiers d'enquête publique disponible sur Internet le temps de l'enquête publique. Il est très probable que monsieur le commissaire enquêteur vous aie invité à faire de la sorte.

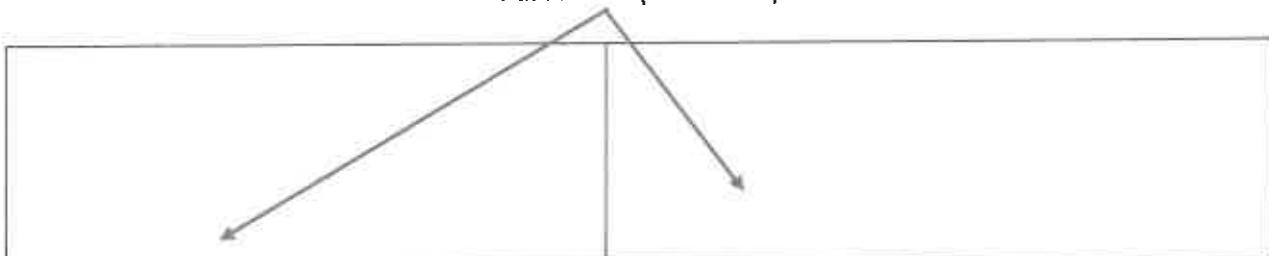
Observation n° 18- Mr. BERETTI Laurent (laurent.beretti@gmail.com) (c4-w)

Nous souhaitons que notre parcelle ne soit pas amputée d'une partie par la délimitation proposée sur ce plan. Nous avons entouré la partie manquante en jaune sur ce document.

Nous vous remercions de prendre en compte cette demande.

Cordialement.

Parcelle n° (Secteur ...)



Réponse Commune

Avis défavorable.

La loi croissance du 21 août 2021 tend vers le zéro artificialisation nette (ZAN), l'aloï Alur et les lois ENE souhaitent lutter contre l'étalement urbain et la consommation des ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers), si bien que la commune au regard de ces lois et de la loi littoral doit réduire au maximum la consommation foncière et l'artificialisation des sols. Si bien que dans ce cas de figure, elle n'est pas en mesure de donner une suite favorable à votre demande.

Observation n° 19- Mr. MICHELANGELI VINCENT (vincent.michelangeli@laposte.net) (cs-w)

Bonjour,

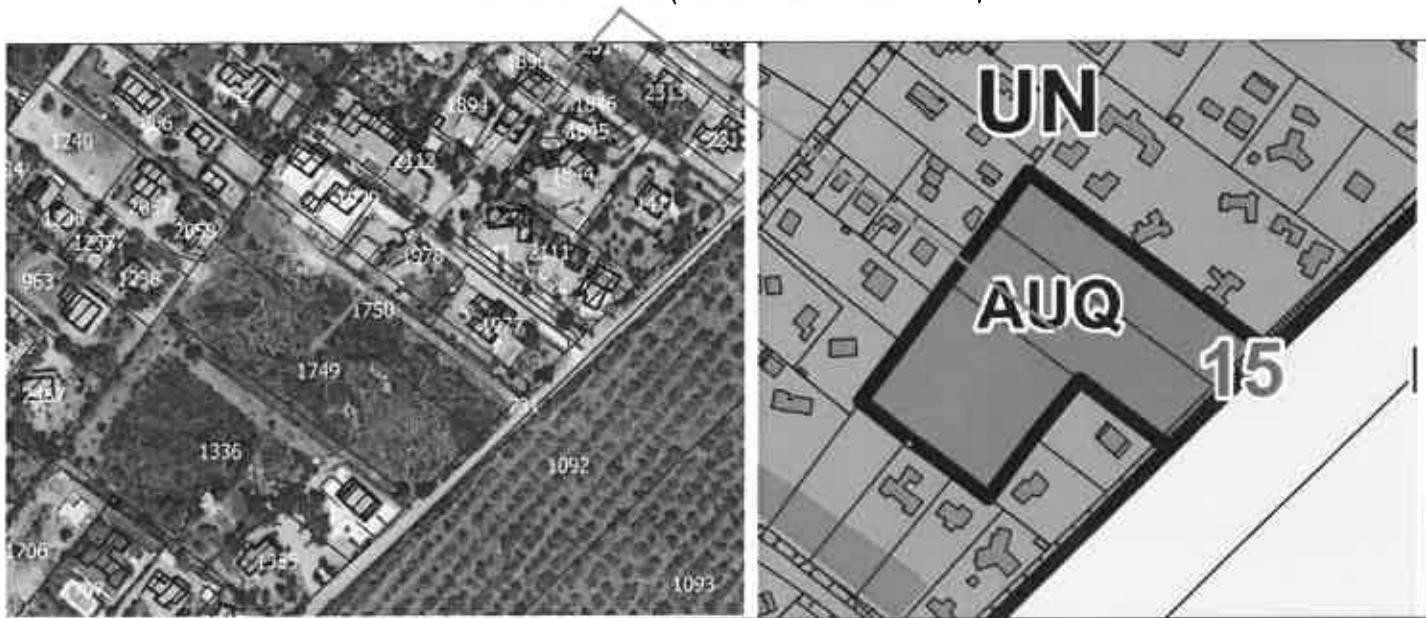
Propriétaire de la Parcalle N°1749 à Mura dell'Unda, veuillez trouver ci-après mes commentaires :

- Ma parcelle relève d'une zone AUQ. Les contraintes imposées aux zones AUQ sont concevables pour un lotisseur public, mais ne relèvent pas des compétences d'un particulier.
- Les contraintes appliquées en particulier sur ma parcelle, m'imposent uniquement des logements collectifs à réaliser, avec des espaces publics importants, voire démesurés compte tenu de ma surface. De plus, votre définition du logement collectif n'est pas clairement définie.
- Je note aussi un manque TOTAL d'équité au sein des différents propriétaires de cette zone AUQ : on m'impose de construire du logement collectif de type T2, T3, avec la contrainte de commerces au niveau du rez-de-chaussée, avec en plus des espaces de stationnement à prévoir, alors que les autres parcelles accolées peuvent accueillir des maisons jusqu'au T4. Votre proposition sur ma parcelle est très clairement la plus désavantageuse et contraignante comparée aux autres propositions sur les parcelles accolées ou proches sur le périmètre.
- Pour finir, étant donné l'occupation de cette zone, qui est clairement à destination de l'habitat individuel, je ne comprends pas que ma surface ne soit pas classée "UN".

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à mes remarques.

Sincères salutations, V Michelangeli

Parcelle n°C1749 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis favorable.

Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations.

Observation n° 20- Mr. POLI Franck – Mme GOWANS-POLI Julie (agioia2a@gmail.com) (C6-E)

Objet : Projet de PLU de LECCI - demande de maintien en zone UC des parcelles C2139 et C2141 ainsi que la partie non incluse de la C1778.

J'ai fait de multiples essais à partir du site dématérialisé mais il me ne semble pas prendre les pièces. J'ai pourtant respecté les formats. Message d'erreur « Formulaire non valide. Veuillez vérifier les données »

Tel que discuté lors de notre entrevue du 24/04/2023 à la Mairie, nous demandons le maintien de nos parcelles C2139 et C2141 ainsi que la partie non incluse de la parcelle C1778 dans le zonage UC de ce projet de PLU. Voir le développement en courrier joint ainsi que les plans.

Ces parcelles sont des lots viabilisés faisant partie d'une même division dont la constructibilité a été validée à plusieurs reprises depuis 2008. Elles font pour nous l'objet de projets personnels dans un développement harmonieux du hameau.

Bien Cordialement,

Franck Poli et Julie Gowans-Poli
1123 Route de Porto Vecchiaccio, 20137 LECCI

+ 5 Pièces Jointes

En vous remerciant de confirmer la bonne réception.

A l'attention du Commissaire Enquêteur Mr Bernard LORENZI
PROJET DE REVISION DU PLU DE LECCI - Contribution de POLI Franck – GOWANS-POLI Julie
Concernant les parcelles à Porto Vecchiaccio C2139-C2141 et C1778

Ces parcelles ont été injustement exclues de la zone UC (et portées en zone N) alors que:

- nous avons cédé à la commune par donation en Février 2011 une superficie de 3157 m² de terrain (en 3 parcelles C1559 C1564 et C1565) pour l'établissement d'une route communale à partir de la voie privée à usage DFCI. Cela pour le développement et l'urbanisation de la zone, dont nos parcelles 2139 2141 1778

- ces parcelles sont issues d'une même unité et sont 3 lots de divisions validées constructibles à plusieurs reprises, ayant fait l'objet de plusieurs déclarations préalables et permis de construire accordés (2008 – 2018) - - ces parcelles sont entièrement électrifiées, viabilisées et raccordées au système d'assainissement collectif du tout à l'égout et eaux pluviales. Toutes nos parcelles sont raccordées au réseau électrique, installation dont nous avons supporté les frais d'électrification par viabilisation des lots en 2018, lettre d'engagement SDE2A du 12 avril 2017 et travaux réalisés pour un montant de 10,948€

- nous avons accordé un droit de passage pour le réseau de tout à l'égout et eaux pluviales à travers notre parcelle C2139 pour une desserte efficace de la zone dans sa globalité

- l'ensemble des parcelles C2139-2141 et C1778 sont situées entre deux réseaux d'assainissement sur leur limites Ouest (sous la route) et Est (descente par les parcelles C100 - C165)

- notre parcelle C2139 est délimitée à ses 4 extrémités entre 5 regards d'assainissement (voir

plan en PJ)

- notre parcelle C2141 est traversée à la demande de la commune en partie haute sur 44 m par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale ainsi qu'en partie basse par le réseau d'assainissement sur 35m entre les regards 4 et 4.1. Autorisations que nous avions accordées pour le développement efficace de la zone et le raccordement futur des deux parcelles C2139 et C2141 en BP no3, en attente de branchement
 - pour la parcelle C1778, elle est actuellement exclue de la zone UC dans sa plus grande partie alors que le réseau d'assainissement l'englobe également en totalité. Voir plan PJ2
- le découpage présenté au PLU et la classification de ces 3 parcelles en zone N ne fait pas de sens dans cette zone, exclut des parcelles précédemment constructibles et totalement viabilisées et préparées pour les réseaux et cela va à l'encontre même des principes érigés dans ce projet de PLU, à savoir:
- > objectif de combler les dents creuses au regard de la dispersion de l'habitat existant: il s'agit bien de dents creuses disponibles et raccordées dans la zone pavillonnaire à densité moyenne UC. Tout est préparé en ce sens et nous y avons activement contribué en facilitant ces préparations pour la commune avec une donation de terrain et en accordant des droits de passage!
 - > nos parcelles sont disponibles pour des projets de construction permettant de contribuer à l'épanouissement social de la commune et par la même de lutter contre l'étalement urbain dans des zones non préparées. La zone UC dont nous parlons ici est faiblement densifiée et de manière harmonieuse.
 - > ces parcelles sont incluses à l'intérieur du réseau d'assainissement et électrique et ne présentent donc pas de frais de raccordement pour la commune en l'état si la constructibilité est maintenue
 - nous avons un projet personnel pour les parcelles 2139 et 2141
 - la parcelle 1778 a d'autre part fait l'objet d'un permis de construire accordé en Juin 2017 (PC 02A13917R0027) pour un projet qui n'a malheureusement pas abouti mais dont différentes options de réactivation sont à l'étude

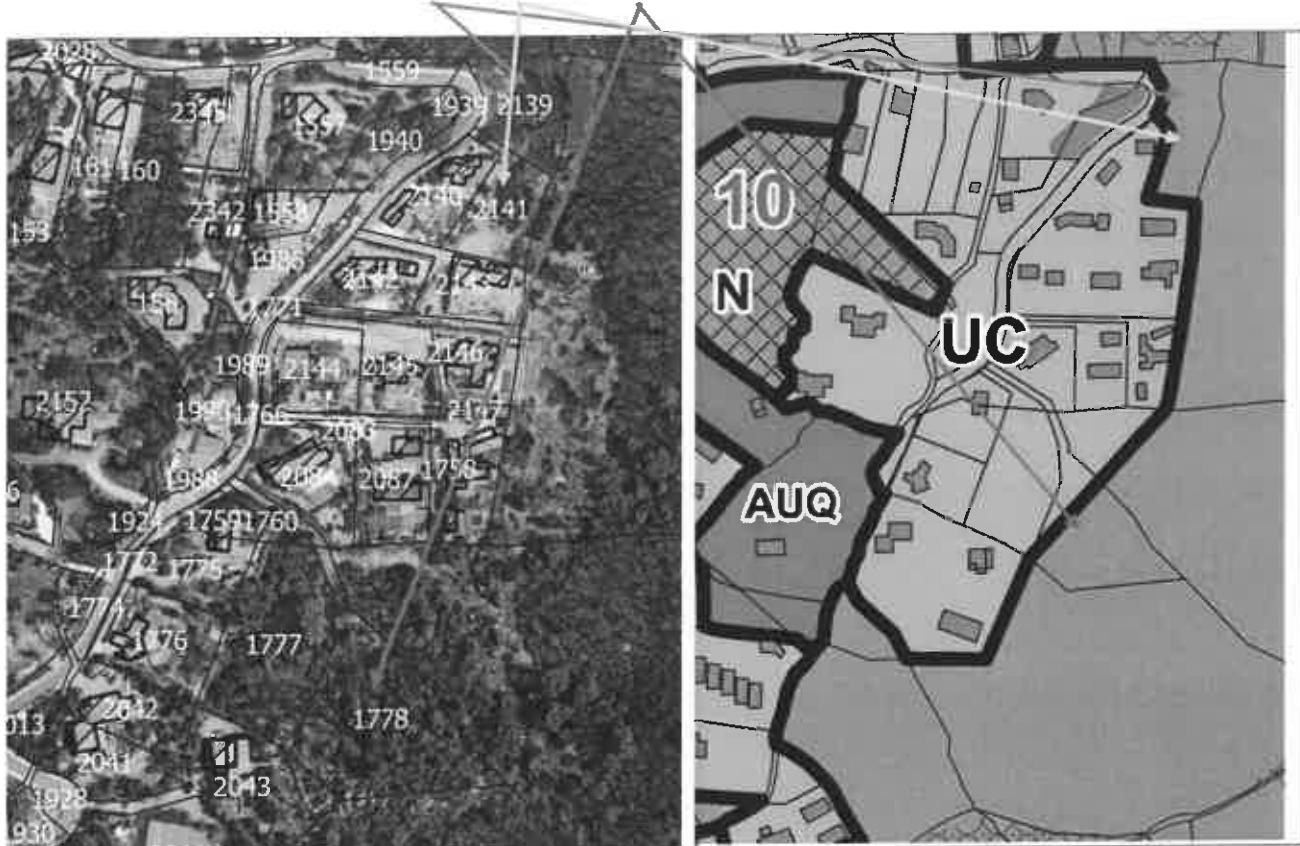
Nous demandons le maintien ferme dans le zonage UC de nos parcelles C2139 et C2141 ainsi que pour la partie non incluse de la parcelle C1778 tel que montré sur les plans en pièce jointe. Cela est parfaitement logique et bénéfique au développement du hameau. Les en exclure n'a pas de sens au vu de la viabilisation totale de la zone et de son développement harmonieux, des concessions et donations accordées à la commune ainsi que du pur intérêt général.

Bien à vous,

Franck POLI - Julie GOWANS-POLI

PJ1 Photo - POLI Franck Parcelles C2139 et C2141 et C1778 pour intégration en zone UC du Projet PLU PJ1
PJ2 Plan - POLI Franck Vision des parcelles C2139 et C2141 et C1778 et réseaux PJ2
PJ3 Plan - POLI Franck Parcelles C2139 - C2141 + réseaux assainissement tout à l'égout regards et pluvial.

Parcelle n° C2139, C2141 et C1778 (Secteur PORTOVECCHIACCIO)

Réponse Commune

Avis défavorable.

Malheureusement la commune n'est pas en mesure de donner une suite favorable. En effet, les services compétents de la DDT2A considère que le secteur de Porto-Vecchiaccio n'est pas un village mais un groupement de constructions d'habitation au regard des grilles d'analyses des formes urbaines inscrites au Padduc. Aussi, la loi littoral n'autorise les extensions des tâches urbaines qu'en continuité des villages et des agglomérations. Si bien que la DDT2A demande le déclassement des zones UC en UN en limite des dernières constructions existantes ou en cours de travaux. Toutes autres parcelles autres que dents creuses seront exclues de la constructibilité et déclassées en A ou en N. Aussi les dents creuses s'entendent au regard de la dispersion des bâtis et non pas des VRD ou du réseau de tout à l'égout.

Observation n° 21- Mr. Jean CHAYROUSE (jean.chayrouse@gmail.com) (C7-E)

Bonjour,

Concernant la révision du PLU de Lecci et après que mes parents soient venus voir Monsieur LORENZI le 24/04, voici mes observations pour ma parcelle C2536 (anciennement faisant partie de la parcelle C1750).

Etant mineur, ce sont mes parents qui me représentent.

J'espère et nous espérons que nos parcelles seront constructibles (zone UN) à la suite de cette révision.

Mes parents se tiennent à votre disposition.

Cordialement,

Jean CHAYROUSE

Parcelle n° C1750 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis favorable.

Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation n° 22- Mme Vanina CHAYROUSE MICHELANGELE (jcc@itm82.fr) (C8-E)

Objet : Observations PLU LECCI - Parcelle C1750 - Vanina CHAYROUSE MICHELANGELE

Bonjour,

Nous avons été reçus par Monsieur Bernard LORENZI le 24 avril. Il nous a conseillé d'envoyer 4 mails distincts pour la parcelle C1750 qui a depuis été divisée en 4 entre mes 3 enfants et moi. Cette parcelle se situe à Mura Dell Unda, au cœur d'une zone urbanisée et elle est entourée d'habitations résidentielles.

Nous souhaitons donc que notre parcelle soit en zone U. C'est ce que recommande également l'Etat dans son avis en date du 29/12/2022.

Compte tenu du volume de la pièce jointe, nous nous permettons de mettre un accusé de lecture pour être certain que vous ayez bien reçu le document avec nos observations.

Nous restons à votre entière disposition par téléphone ou par email en réponse à celui-ci.

Bien à vous,

Vanina & Jean-Christophe CHAYROUSE

Parcelle n° C1750 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis favorable.

Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation n° 23- Mme Clara CHAYROUSE (clara.chayrouse@gmail.com) (C9-E)

Objet : Observations PLU LECCI - Clara CHAYROUSE

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique visant la révision du PLU de la commune de Lecci, ma famille et moi (CHAYROUSE MICHELANGELO) sommes venues voir Monsieur Bernard LORENZI la mairie de Lecci.

Il nous a suggéré d'envoyer par e-mail nos observations, chacun pour sa sous-parcelle vu que la parcelle C1750 situe Mura Dell Unda a été divisée en quatre fin 2022.

Voici donc les miennes, en pièce jointe.

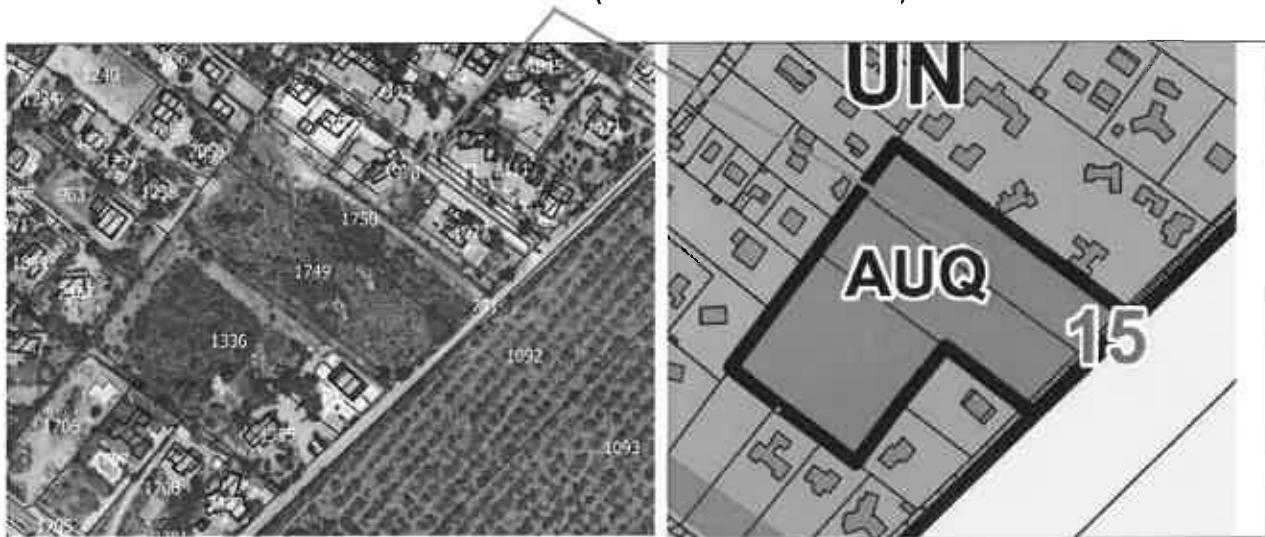
Nous souhaitons que le zonage de notre parcelle soit assimilé celui des parcelles voisines, soit en zone UN. Nos arguments sont détaillés dans la pièce jointe.

Nous restons votre entière disposition, surtout nos parents disponibles si vous avez la moindre interrogation.

Bien respectueusement,

Clara CHAYROUSE

Parcelle n° C1750 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis favorable.

Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un regroupement de constructions d'habitations

Observation n° 24- Mme Marine CHAYROUSE (marine.chayrouse@gmail.com) (C10-E)

Objet : Révision PLU LECCI - Demande changement zonage parcelle Mura Dell Unda

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci joint un document permettant d'argumenter pourquoi ma famille et moi souhaiterions que notre parcelle située à Mura Dell Unda passe en zone UN et non en zone AUQ comme le nouveau projet de PLU semblait le prévoir.

Nous souhaiterions en effet que notre parcelle soit classifiée de la même manière que toutes les autres parcelles de ce regroupement d'habitations, afin que nous puissions enfin construire sur ces terrains qui nous ont été donnés par notre mère.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce document, merci d'avance d'en accuser réception.

Au plaisir,

Marine CHAYROUSE

Parcelle n° C1750 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

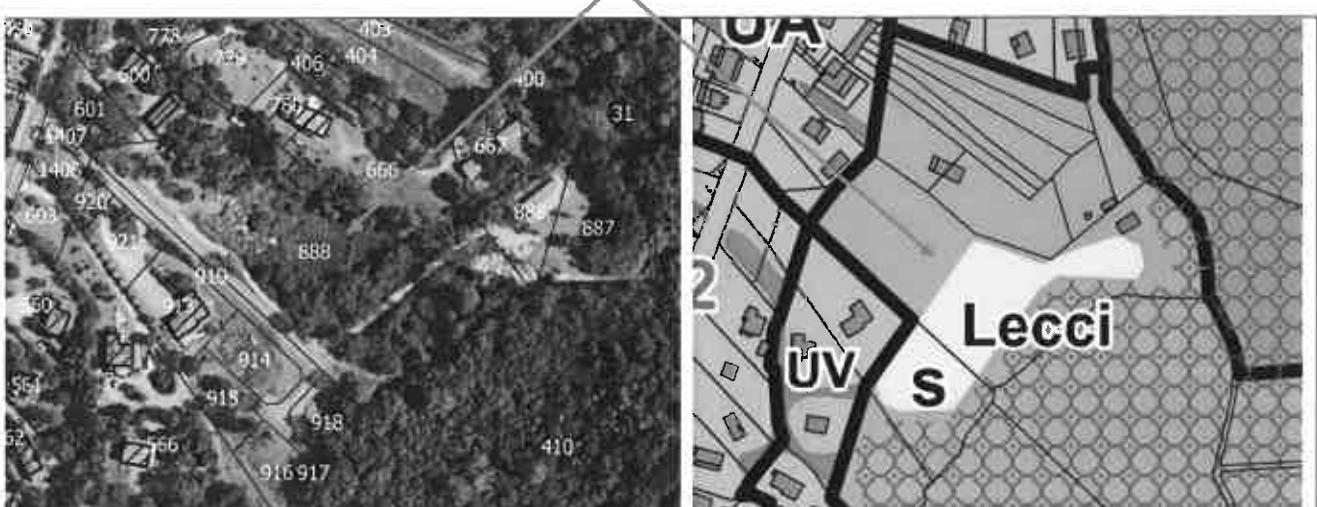
Avis favorable.

Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habititations

Observation n° 25- Mr. CIRINDINI Jean Paul (c15-c)

Dépose un plan et demande la constructibilité de sa parcelle à Capioni PJ 5

Parcelle n° B888 (Secteur La Croix)

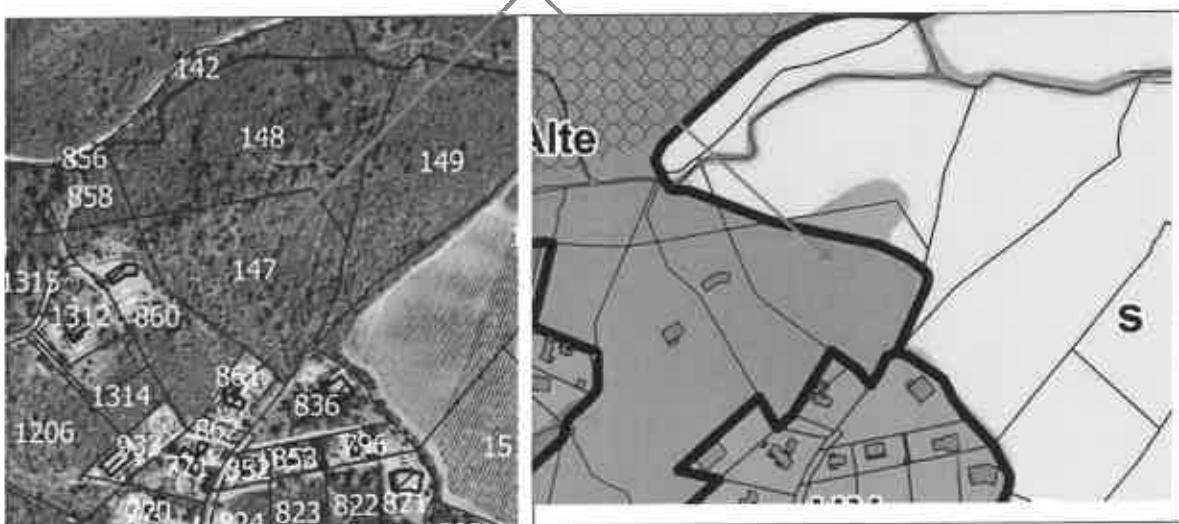


Observation n° 29- Mme. Gueyraud Marie Thérèse (mtgueyraud@gmail.com) (c16-w)

Propriétaire de la parcelle A147 sur la commune de Lecci et ayant débuté la construction de ma maison sur la bande des 3000m constructibles, j'ai été assez surprise de voir que sur le projet de PLU toute la zone a été classée en Naturelle alors même que de nombreux permis ont été délivrés sur cette zone.

Par la présente je vous demande de bien vouloir rétablir la constructibilité partielle de mon terrain sachant que j'ai aussi fait une division parcellaire de cette parcelle afin de permettre à la mairie de créer une raquette de retournement pour les pompiers du fait de la densité des constructions dans cette zone.

Parcelle n° A0147 (Secteur Petra Rossa)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral et de la dispersion du bâti (implantation à plus de 50m. du groupement de construction le plus proche – UN), ce secteur ne constitue pas une forme urbaine tel qu'inscrit dans les grilles d'analyse du Padduc. Aussi, la loi littoral n'autorise pas d'extension urbaine hors village et agglomération ce qui semble être le cas.

Observation n° 30- Mr. PIETRI Antoine (Francis) (antoine.pietri2a@orange.fr) (c17-w)

Propriétaire des parcelles 550, 264, 267 et 268 dans le hameau de Torraccia toutes ces parcelles ont été déclassées en agricole alors même que notre maison est bâtie depuis 1982. Par ailleurs le PADDUC avait classé cette zone en zone urbanisée car elle regroupe les hameaux de Nivatoli et Torraccia. Par la présente je sollicite le classement originel de ces parcelles en constructible.

Parcelle n° B0550, B0264, B0267 et B0268 (Secteur Nivatoli et Torraccia)



Réponse Commune

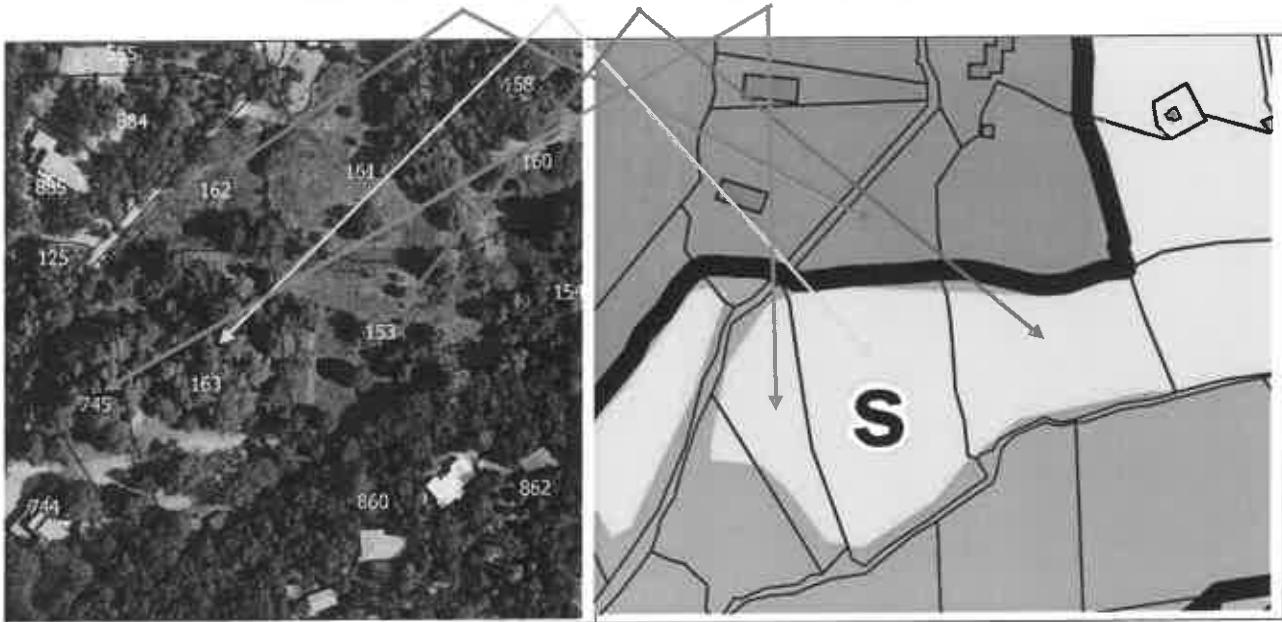
Avis défavorable.

Au regard de la loi Climat qui prône zéro artificialisation nette (ZAN), et des lois Ene, montagne et Alur qui prônent la préservation des terres à caractère agricole et des ENAF en général, la commune n'est pas en mesure d'accorder une suite favorable à la demande sur ce site. Seule la construction existante, parcelle n° 550 restera dans la zone urbanisable UC.

Observation n° 31- Mr. PIETRI Antoine (Francis) (antoine.pietri2a@orange.fr) (c18-w)

Propriétaire des parcelles 162, 163, 153 et 745 au lieu-dit Alzolu. Toutes ces parcelles ont été reclassées en ESA et N alors qu'elles sont dans un hameau et qu'elles sont viabilisées. Par ailleurs beaucoup de maisons déjà construites dans cette zone n'apparaissent pas sur le projet de PLU afin de justifier ce déclassement. Je sollicite le reclassement originel de ces parcelles.

Parcelle n° B0162, B0163, B0153 et B0745 (Secteur Alzolu)



Réponse Commune

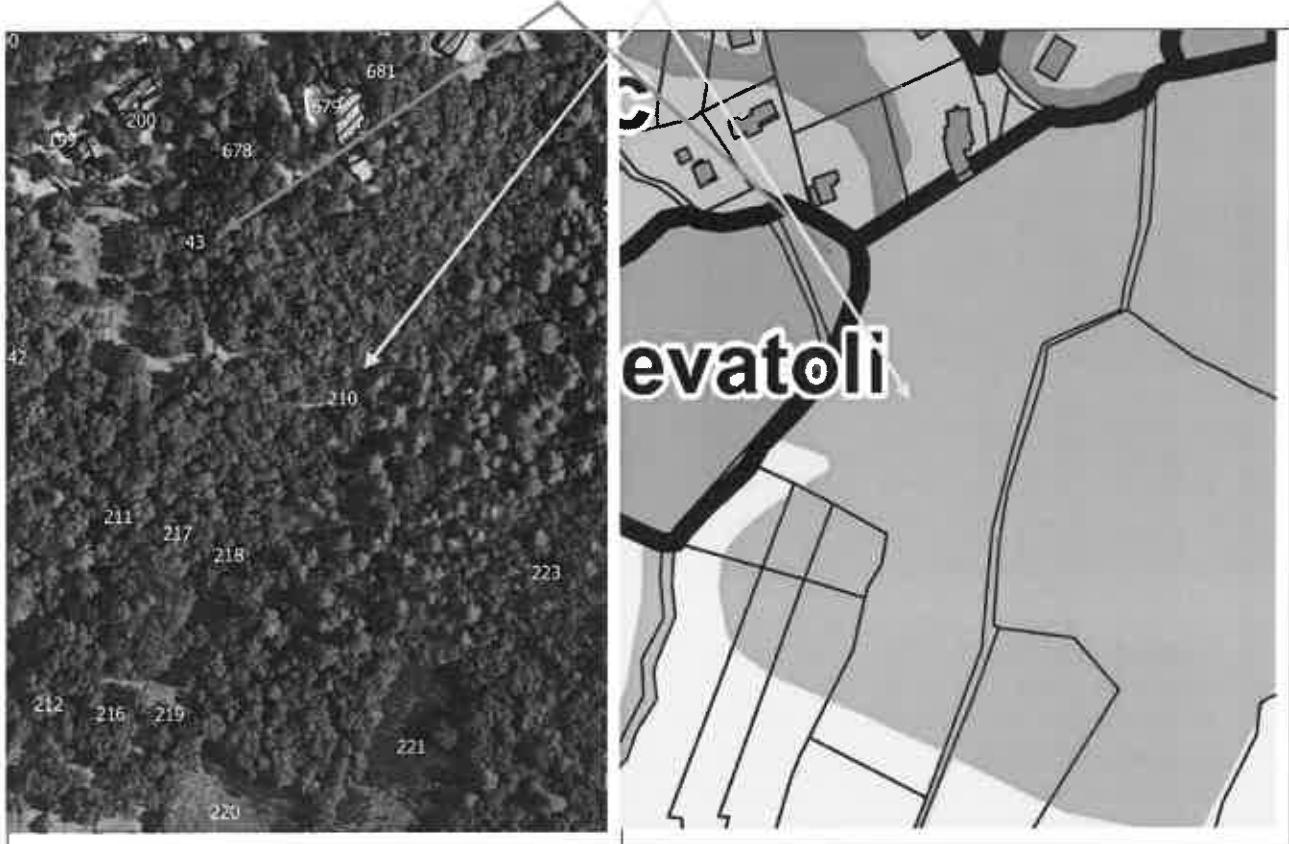
Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral et de la dispersion du bâti (implantation à plus de 50m. du hameau). Ce secteur d'Alzolu ne constitue pas une forme urbaine tel qu'inscrit dans la grille d'analyse du Padduc. Aussi, la loi littoral n'autorise pas d'extension urbaine hors village et agglomération, quand bien même on considère qu'il s'agisse d'un hameau – ce qui ne semble pas être le cas.

Observation n° 32- Mme. NICOLI Marie-Rosine (antoine.pietri2a@orange.fr) (c19-w)

*Propriétaire de la parcelle 210 au lieu-dit Canedda dont la partie haute est constructible sous le PLU actuel vient d'être déclassée en Agricole dans le projet de PLU. A noter que cette parcelle est en limite avec la parcelle 43 sur laquelle une maison en cours d'édification avec une emprise au sol d'au moins 100m² alors que la zone est classée N sur le projet actuel.
Par la présente je sollicite le reclassement de la partie haute en constructible.*

Parcelle n° B043 et B0210 (Secteur Canedda)



Réponse Commune

Avis défavorable.

La loi Climat qui prône zéro artificialisation nette (ZAN), et les lois Ene, montagne et Alur défendent la préservation des ENAF en général (espaces naturels, agricoles et forestiers). La pétitionnaire a disposé de plus de 15 ans pour présenter un projet à la commune depuis que le PLU est en vigueur (2008). Malheureusement il n'a pas pu profiter de cette longue période pour le déposer, alors qu'aujourd'hui la réglementation est beaucoup plus stricte.

Observation n° 33- SCEA FIOR DI LECCI (scea-du-domaine-fior-di-lecci@orange.fr) (c20-w)

Bonjour

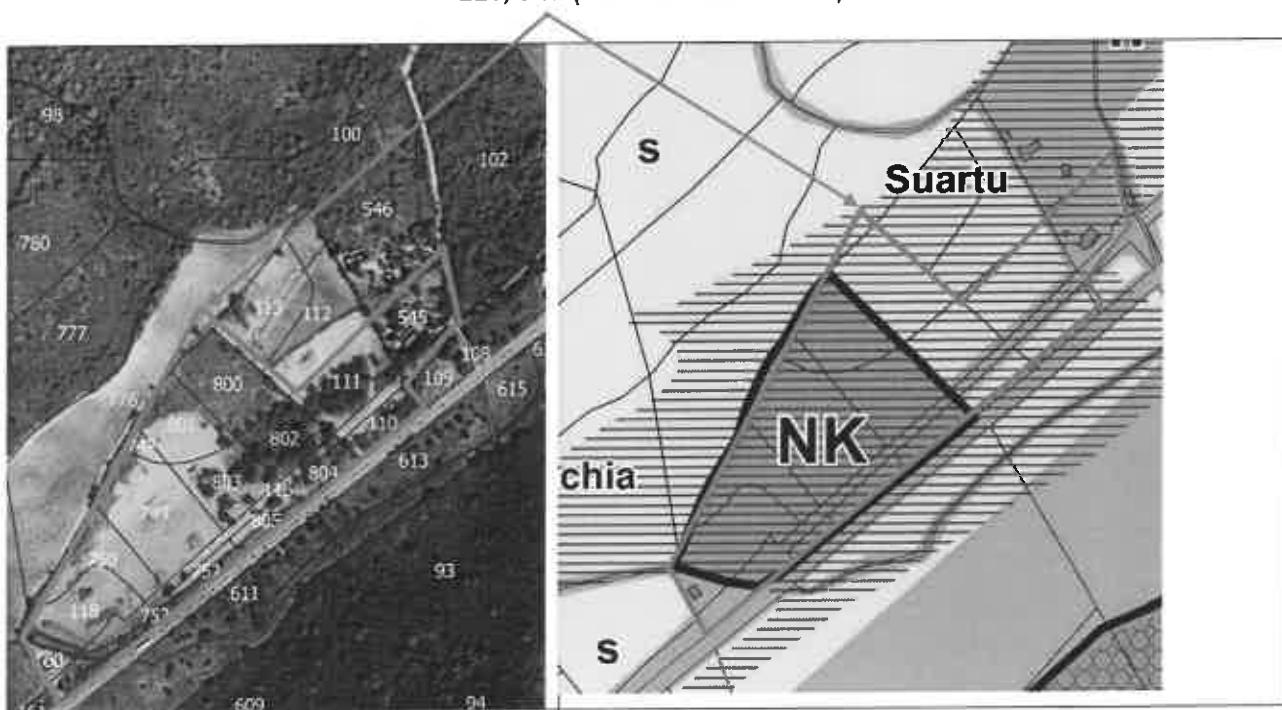
Exploitant agricole (domaine viticole) sur la commune de Lecci je tiens à faire part d'un souci rencontré à la lecture de ce projet de PLU. En effet le respect des zones ESA n'a pas été pris en compte et aujourd'hui 2 Zones ESA ont été transformées.

- Une est devenue une zone AUQ (sur ancien PLU était en urbanisable) avec un permis d'aménager pour un lotissement qui sera à peine 20 mètres de nos vignes. Nous aurions apprécié qu'une distance plus importante soit formalisée av.
- Pour l'autre ESA situé à la sortie nord du village, il a été transformé en zone NK pour un concasseur qui est en fonction depuis déjà plus de deux ans. Ce dernier jouxte notre vigne AOC (moins de 20 mètres sachant que nous avons laissé un chemin de notre côté) avec les nuisances que cela engendre et le risque avéré pour notre culture (poussière qui se colle sur les feuilles de notre vigne qui de ce fait nuit à son développement et sur le raisin qui rentrera donc couvert de poussière au moment de la vendange)

Je vous prie de trouver ci joint un descriptif de la zone du concasseur Je sollicite votre haute bienveillance afin que l'ESA en zone humide et traversé par la voie ferrée avec servitude profonde de l'OEHHC redevienne un ESA . Il n'aurait pas dû être transformé en Zone de concassage Il ne s'agit pas d'un projet de PLU mais d'une régularisation car ce concasseur fonctionne depuis 2 ans.

Espérant que vous prendrez en compte cette problématique agricole.

Parcelle n° 160, 161, 118, 116, 750, 753, 749, 747, 752, 801, 803, 805, 800, 802, 804, 111, 110, 545 (Secteur Pietra Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

La zone NK sera déclassée en zone A ESA comme le sollicité la DDT2A notamment, d'autant plus qu'elle repose sur une zone inondable.

Observation n° 34- Mr. Le gérant de la SARL du Domaine de Caranella (compta-caranella@wanadoo.fr) (c21-w)

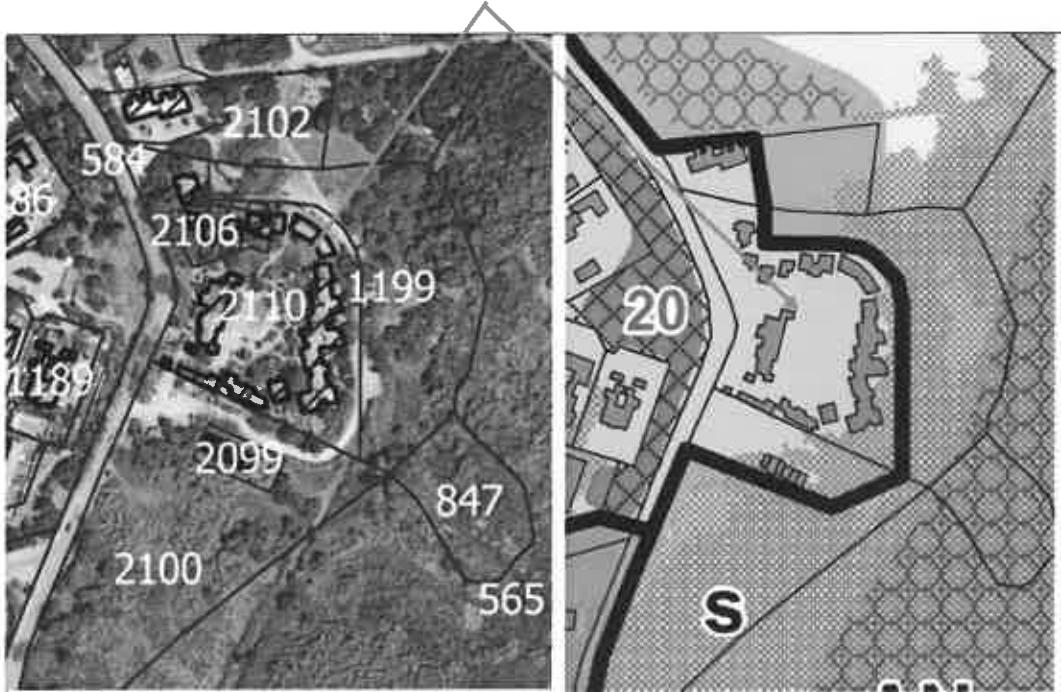
Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

je vous saisis concernant l'Hôtel Caranella , classé 3 étoiles qui est dans le projet de révision en zone UPR ou " seules les extensions limitées sont admises " sauf que dans le règlement, rien est précisé concernant les hôtels.

Pourriez-vous m'éclairer d'une part sur le principe que l'extension limitée pour un établissement hôtelier soit opérante dans la rédaction actuelle du projet de règlement, et d'autre part, eu égard au déficit en chambre d'hôtel sur la commune de Lecci et à l'impact sur l'emploi, 8 CDI à Caranella, établissement qui existe depuis 50 ans, je propose que soit complété l'article 5 de la page 133 du règlement de zone : " les extensions des constructions d'habitation ET DES HOTELS existants ... " de manière à inscrire clairement dans le règlement le principe de l'extension des bâtiments hôteliers qui ont besoin de logements pour leur personnel , de zones techniques etc. et ainsi veiller à préserver une activité économique essentielle à l'emploi.

Merci de l'attention que vous porterez à cette contribution. Bien cordialement.

Parcelle n° 2110 (Secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable hors zone couverte par un risque de submersion marine.
Une extension maximale de 30% de l'emprise au sol sera autorisée.

Observation n° 35- Mr. Terrazzoni Gilles (terrazzoni.gilles@orange.fr) (C22-W)

Je soussigné, Mr Terrazzoni Gilles en ma fonction d'architecte travaillant dans la région de Lecci et notamment dans le secteur de Cala Rossa ainsi que dans le domaine de la Tour, m'interroge sur le fait que la «tâche urbaine» présente au PADUC n'est pas été reprise dans la révision du PLU présentée à l'enquête publique.

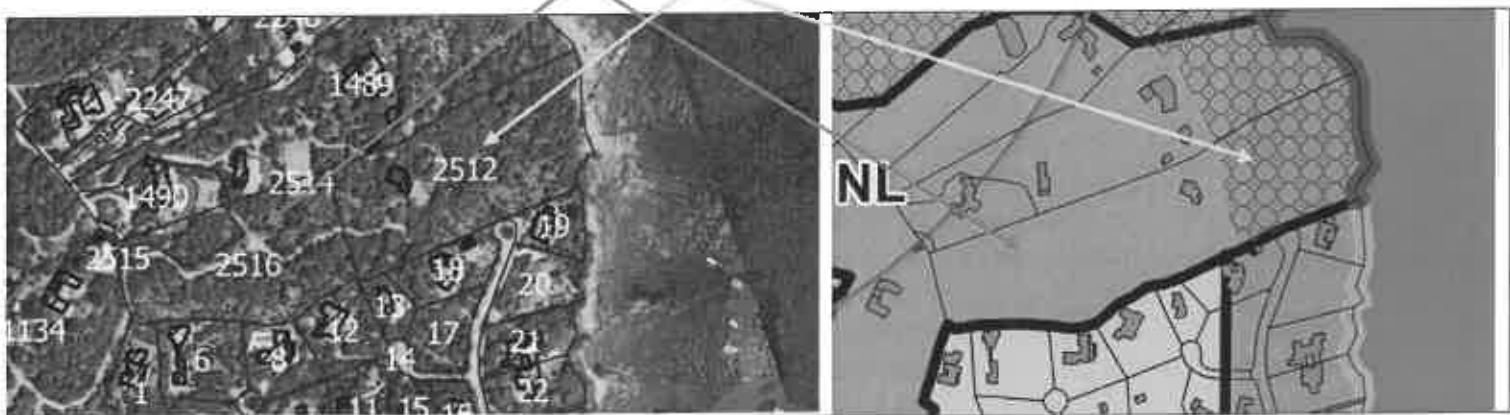
Je vous demande de faire droit à ma demande sur les parcelles 000C2516 et 000C2512, mitoyennes de la zone urbaine de la Testa de Cala Rossa. (Voir docs associés à ce courrier).

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ma requête.

Cordialement.

Gilles Terrazzoni

Parcelle n° C2516 et C2512 (Secteur La Testa – Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Il y a confusion entre tâche urbaine et forme urbaine.

Ces parcelles, au regard de la dispersion du bâti ne peuvent être considérée comme une forme urbaine à part entière et en l'occurrence dans ce cas comme un groupement de constructions d'habitation au regard des grille d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc.

D'autre part, leur dispersion et leur éloignement ne leur permet pas de les rattacher au groupement de constructions d'habitation couvert par la zone UPR.

Enfin la loi littoral n'autorise pas d'extension hors villages et agglomérations, et le règlement de la zone UPR (inscrit dans les espaces proches du rivage) ne permet pas d'autoriser des constructions nouvelles hormis les extensions limitées des constructions existantes.

Observation n° 36- Mr. BERETTI Bernard (bernard.beretti@sfr.fr) (c23-w)

Bernard Beretti et famille

*Observations sur le projet de PLU de Lecci
ENQUETE PUBLIQUE – Avril 2023*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de présenter les observations suivantes :

Sur le principe, nous pouvons constater que, contrairement aux plans de l'enquête sur l'assainissement (plans pages 31-32), les plans de l'enquête sur le PLU ne sont pas ceux du cadastre (qui est à jour avec un retard, seulement, de l'ordre d'un à deux ans). De ce fait de nombreuses habitations existantes ne sont pas indiquées.

Pour l'ensemble de nos propositions nous avons respecté la continuité de zones attenantes.

Portovechiaccio - Strada di Marchetta : ensemble foncier de 5 000 m², constitué par les parcelles C 2297 1850 2295 2299. Le terrain est à proximité immédiate de maisons, la parcelle bénéficie d'un chemin d'accès large, les réseaux d'eau potable, d'égout pour eaux usées, d'électricité, de téléphone et de fibre sont installés sur le terrain. Le réseau d'égout pour eaux usées part de la parcelle C 152 et traverse l'ensemble du terrain pour rejoindre les parcelles 2296 et 2300 qui comportent 2 maisons, non indiquées sur le plan, mais indiquées sur le plan d'assainissement. Il serait bon de noter l'existence de ces réseaux et de ces maisons et d'en tenir compte pour des évolutions à venir.

CF. PLAN N°1 JOINT.

Nous faisons observer ces points également pour l'enquête sur l'assainissement.

Portovechiaccio – Strada di Vigna Piana : sont classées en agricole et en espace stratégique agricole les parcelles suivantes :

- la parcelle C 2396, où est la maison de M. SAULI,*
- la partie basse de la parcelle C 2400, qui est constituée d'un ravin et de gros rochers, (par contre la haut de la parcelle est classé en N et comporte un bâtiment non indiqué sur le plan)*
- une partie basse de la parcelle C 2401, les parcelles 2383, 2404, 2405, ces parcelles étant pentues et rocailleuses,*
- la parcelle 2403, qui est à plus de 45% de pente, comprend des rochers de plus de 16 tonnes et où se trouve la maison de ma fille, Clémentine Beretti.*

Ces parcelles ne présentent pas un intérêt paysager particulier puisque surplombées et entourées de maisons.

Il semble que la carte des ESA a été annulée par le tribunal administratif, ce qui justifierait de ne pas la reporter de cette manière sur le zonage.

De plus, cette carte des ESA de la CDC, n'indique pas ce terrain comme étant un ESA.

Quoiqu'il en soit, ne peut-on pas considérer que le classement en ESA d'un terrain pentu, constitué de gros rochers, sans accès à l'eau agricole, comportant des habitations et situé près de nombreuses maisons (Cf. les zones de non traitement et de nuisance), isolé au milieu de zone urbaines ou bâties, ne semble pas logique ?

Je propose que l'ESA ne soit pas retenu, car aucun des critères d'un ESA n'est rempli.

Je demande que la zone agricole soit réduite comme indiqué sur le plan joint, elle resterait principalement pour les parcelles 2401 pour partie (milieu), 2383, 2384, pour partie, 2395, pour partie, 2405 pour partie basse, 2385, 2386, 2406.

Le reste étant proposé :

- en zone naturelle N, ainsi, la parcelle 2403 (bâtie) et le haut des parcelles 2404 et 2405, pentues et constituées de rochers seraient en zone naturelle en continuité avec les parcelles voisines qui sont en zone naturelle : C 1803 (bâtie) et C 2400 (bâtie).
- en zone constructible UC : la parcelle 2396 (déjà bâtie et en continuité de la zone constructible) ainsi que la partie voisine basse des parcelles 2400 -2401, pour 1000 m² environ (en continuité de la parcelle 2396).

CF. PLAN N°2-3 JOINT

Portovechiaccio – Hameau de Vigna Piana, Parcelles C 2407 et 2408, chacune de 1100m². Ces parcelles sont prévues en agricole, or avec elles sont constituées, en partant du sud, d'un ravin, puis, d'une pente de l'ordre de l'ordre de 45 %, qui passe à plus de 60% puis d'une paroi rocheuse presqu'à la verticale. Il y a une proximité immédiate avec des maisons dont celles du hameau ancien de Vigna Piana. Ce terrain n'a pas d'intérêt paysager particuliers puisqu'il est bordé et surplombé par des maisons. Les réseaux d'eau potable, d'électricité, dont le transformateur EDF, de téléphone et de fibre sont en limite du terrain. Des investissements pour construction sont possibles sur cette parcelle, mais elle n'est pas exploitable au plan agricole, du fait de la pente, de la nature du terrain et de la mitoyenneté des maisons (zone de non traitement et de non nuisance) ni même entretenable réellement dans un cadre agricole. Une accessibilité peut être créée pour des constructions adaptées à la pente, soit par notre ensemble foncier, soit, éventuellement, par le chemin du lotissement constitué par la parcelle C 2206. L'aménagement pour construction est donc possible, mais difficilement pour une exploitation agricole qui nécessite des accès fréquents, lourds, faciles et d'un cout modique, ce qui est impossible au plan technique. Il y a, de fait, une impossibilité d'exploitation liée aux difficultés évoquées.

Ces parcelles ne présentent pas un intérêt paysager particulier puisque surplombées et bordées de maisons.

Je propose que le classement en zone agricole soit abandonné.

Ce terrain en continuité du hameau de Vigna Piana (Parcelles C 254-255-258-247-248-249...)

Pourrait être, en l'attente d'évolution, classé en zone naturelle.

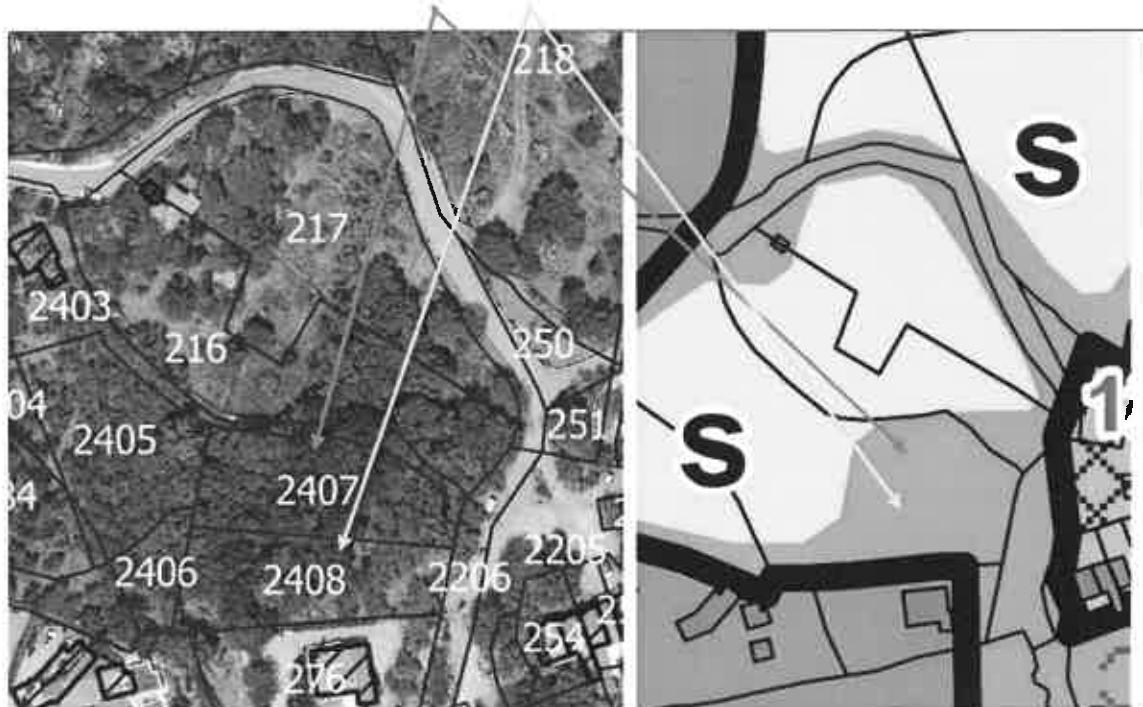
CF. N° PLAN 2-3 JOINT et Plan de coupe approximatif du terrain

Au niveau de l'ANC, je précise qu'une étude favorable d'un ingénieur hydrologue a été faite.

Nous faisons observer ce point également pour l'enquête sur l'assainissement.

Je vous remercie pour votre attention et je vous prie d'agrérer nos sincères salutations.

Parcelle n° C2407 et C2408 (Secteur Portovecchiaccio)

Réponse Commune

Les bâtis seront actualisés et le zonage prendra en considération la dispersion de ces constructions au regard des observations des PPA (personnes publiques associées) et des commissions qui ne considère pas ce secteur comme un village mais comme un groupement de constructions. Pour rappel, la loi littoral n'autorise les extension qu'en continuité des village et des agglomérations.

Concernant les ESA, effectivement la carte du PADDUC a été annulée mais la doctrine reste opposable.

Enfin, la loi montagne impose la préservation des espaces à caractère agricoles (ndlr).

Observation n° 37- Mr. Rérolle David (david.rerolle@gmail.com) (c24-w)

Après lecture du règlement des zones du projet de PLU et entretien avec le commissaire enquêteur, voici comme convenu, quelques commentaires, non exhaustifs, sur quelques incohérences ou points à détailler à toute fin utile de clarification dudit règlement.

En zone UA, zone urbaine des villages anciens, au sein de l'article "UA-1... affectations des sols interdites" il apparaît "les constructions nouvelles à part entière" tandis qu'à l'article "UA-2... affectations des sols soumises à conditions particulières" ne sont autorisés que les extensions et travaux confortatifs pour les bâtiments à usage d'habitation individuels ou collectifs ; ces deux notions ne sont-elles pas en désaccord avec le fondement même de densification de l'habitat voulu par la loi ALUR?

En zones UC, UV, UU, UN, UPR, AUQ et AUE, à l'article 4.2 volumétrie, il est mentionné "volumétrie monobloc, sobre" ; cette qualification n'est-elle pas trop réductrice du point de vue de la qualité architecturale des futures constructions pour la commune?

Toujours au sein de cet article, il est également fait mention que "les extensions devront s'inspirer des volumes de la construction d'origine..." ; en mettant de côté les bâtiments existants classés ou ayant un fort intérêt architectural, cette notion n'est-elle pas également trop réductrice, en empêchant par exemple, tout changement de style?

Pour ces mêmes zones, à l'article 5.8 toitures, il est prescrit que pour les constructions d'un volume supérieur à 150m² la mise en œuvre de la toiture se fera en toiture à 4 pans ; comme pour la volumétrie, cette règle n'est-elle pas trop réductrice?

Dans cet article, mais uniquement pour la zone UC, la réalisation de toiture terrasse n'est autorisée que pour les volumes secondaires tandis qu'à la page 38, suivante, les deux exemples visuels proposés, illustrent deux villa contemporaines à toit plat.

Pour toutes les zones du règlement, l'article 4.3 emprise au sol, n'est, à priori, pas suffisamment détaillé. En effet, la liste des éléments constitutifs est variable et peu précise ; ne serait-il pas préférable que le calcul de l'emprise au sol se réfère à celui du code de l'urbanisme, le rendant moins contestable?

Il en va de même pour l'application du coefficient d'imperméabilisation, dont le mode calcul, rattaché à l'emprise au sol auquel s'ajoutera peut être d'autres éléments (voiries, terrasse de plain-pied...) n'est pas suffisamment explicite.

En zones UA, UC, UV, UU, UL, UPR, AUQ et AUE, à l'article 5.4 matériaux, d'une manière générale l'utilisation du bois en façade, bardage, bois nu est systématiquement proscrite ; Au regard de la RE2020, de son volet carbone, du développement d'une filière bois locale en cours, cette règle n'est -elle pas contraire aux objectifs du développement durable?

A l'article 5.5 couleurs, il n'est pas précisé le caractère souhaitable ou proscrit de l'utilisation des tuiles rouges.

Enfin, en zone UM et UPR, articles UM-2 et UPR-2, l'encadrement (30%) des extensions mesurées des constructions se fait au travers de leur emprise au sol ; sur ce thème la jurisprudence définie plutôt en général l'extension mesurée sur la base de la surface de plancher (SP, anciennement la SHON) de la bâtie existante.

Cdt.

Réponse Commune

Ces remarques seront analysées en profondeur. Des modifications seront portées au règlement autant faire se peut avec une approche qui sera parfois supérieure à la simple constructibilité (environnement, perception, paysage, écoulement des eaux pluviales....).

Observation n° 38- Mme. Simonpietri Agnès (Simonpietri@wanadoo.fr) (c25-w)

Le Projet de PLU n'est ni conforme au Padduc, ni à la loi mettant progressivement fin à l'artificialisation des sols.

La Corse ne peut pas accepter que la bétonisation continue, au détriment de notre avenir commun, notamment l'agriculture vivrière.

Je m'élève contre ce projet, qui ne respecte pas la Loi et favorise le développement de résidences secondaires.

Agnès Simonpietri

Réponse Commune

Donc acte.

Ces commentaires semblent fort présomptueux et sans arguments justifiés et détaillés, contrairement à ceux soutenus par les PPA et commissions. Ils sembleraient plus politiques que techniques ou juridiques. Aucun développement, aucune démonstration ne sont portés à notre connaissance qui justifient de tels propos présomptueux. Un apaisement et un peu de hauteur seraient bienvenus dans l'intérêt général.

Observation n° 39- Me Poletti jp (avocat.polettijp@gmail.com) (c26-w)

N. réf. : 2023039 - PERALDI Jean - ZONZA PLU - JPP/

Le 10.5.2023

Observations à Monsieur le Commissaire Enquêteur

Au cas d'espèce et de façon totalement fictive, à l'initiative sans doute des services de l'Etat, est soutenu le nécessaire classement des parcelles AE 195/196/197 appartenant à Monsieur PERALDI, dans les espaces naturels à protéger au motif de la présence d'un boisement qui, pourtant, n'a rien de déterminant, ni de significatif, et ne relève pas plus d'un espace boisé classé.

Monsieur le Commissaire enquêteur voudra bien prendre connaissance du jugement du Tribunal Administratif de BASTIA, au sens duquel un précédent permis de construire avait été annulé au seul motif de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants au titre de l'architecture alors cubique du projet sans autre protection que celle de ces arbres spécifiques et sans classement de l'espace dont s'agit, comme naturel ou inconstructible au visa de la LOI LITTORAL ou d'un autre dispositif légal ou réglementaire. RG 1800880, pièce 1

En effet, il y avait par ailleurs autorité de la chose jugée quant à la parfaite constructibilité de cette parcelle au visa de la loi littoral (3 arrêts pièces 2.1 2.2 2.3) et c'est en l'état que les

arguments fondés sur la loi littoral ont été écartés, pour ne retenir que la seule atteinte excessive du parti pris initial architectural du projet aux sites dont s'agit.

Dans ces circonstances, les pétitionnaires ont déposé une nouvelle demande de permis de construire en implantant des constructions espacées de telle sorte qu'il n'y ait pas de coupe d'arbres et limitant l'impact visuel, et ce permis a été délivré ! pièces en annexe 5 et 6

Saisi d'une requête en sursis à exécution, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA a rejeté ladite requête, RG 2200007, alors qu'était opposée notamment par les pétitionnaires l'autorité de la chose jugée, le recours des services de l'Etat tendant à tenter d'établir une in constructibilité de principe sur divers moyens qui ont donc tous été écartés par la Juridiction Administrative. Pièce 3

L'exposant entend se référer au demeurant ici expressément aux prétentions et moyens développés dans son mémoire en réplique en référent joint aux présentes observations. Pièce 4

C'est dans ces circonstances que le classement de la parcelle dont s'agit en espace inconstructible au prétexte de la sauvegarde d'arbres, qui en toute hypothèse peuvent être sauvagardés par une interdiction de coupe sans autre in constructibilité du surplus de son assiette, relève d'une volonté délibérée de ne pas faire application des décisions de justice, qui en l'espèce sont extrêmement claires quant à la constructibilité de la parcelle dont s'agit.

Au demeurant ce classement est contraire au PADDUC qui ne retient nul espace remarquable en aval du lotissement de SAINT CYPRIEN et de son île artificiellement créée. Extrait cartographie 1, pièce 7

Au sens du PADDUC et de la carte des enjeux urbains et économiques, les parcelles sont comprises dans des taches urbaines portées en marron au PADDUC, Extrait cartographie 2, pièce 8

Dans l'OAP, page 45, le secteur 5 est présenté dans lequel est inclus le terrain d'assiette, comme relevant d'un traitement paysager des plages et arrière plages, pour la présence matérialisée au demeurant sur le PADDUC de 4 arbres.

Au sens de la cartographie, il en résulte clairement qu'il n'existe en l'espèce nul classement particulier à retenir au titre des espaces remarquables et que le parti pris en l'espèce ne résulte en aucune façon des dispositions de la LOI LITTORAL, la limitation du droit à bâtir ne se fondant sur aucune disposition légale ou réglementaire opposable au maintien de la constructibilité sur ce terrain.

En effet, la partie sud de ce secteur numéroté 5 ne comprend, contrairement à sa partie nord, que très peu d'arbres, ce qui ne peut justifier, en l'espèce, une interdiction de bâtir sur la totalité de cet espace, surtout et alors que plus au sud encore le bâti se trouve d'ores et déjà environné d'espaces d'arbres de haute tige sans que cela ait pu porter atteinte à l'intérêt du site. (cf constat d'huissier pièce 9 et plan masse du permis de construire, pièce 6 et pièce 10)

Cela est plus particulièrement vrai dans le secteur 3, page 45 de l'OAP.

Rien ne justifie donc en l'espèce un classement en espace boisé classé d'un espace ne comprenant que quelques unités végétales, au regard des dispositions, tant de la LOI LITTORAL, que des dispositions réglementaires, ne retenant que les boisements significatifs d'une consistance et d'un volume de nature à justifier l'intérêt d'une sauvegarde.

L'objectif annoncé au titre de l'évolution environnementale se limitant à préserver l'interface littorale entre le plan d'eau marin de la baie et l'espace artificialisé de la station balnéaire par une trame verte spécifique, emplacement réservé n°26.

Encore conviendrait-il que cette trame verte existe, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, et que ce soit sur la base d'un fondement juridique qu'elle puisse fonder d'une quelconque protection, ce qui en l'espèce est encore contesté au regard même des décisions antérieures sur ce secteur et de la configuration des lieux.

Le classement en espace réservé afin de complantassions d'une pinède, telle que révélée dans le règlement des zones, page 92, établit, si besoin était, qu'à ce jour il n'existe nul boisement significatif en ces lieux, alors qu'il résulte du PLU même que l'objectif et de le complanter !

Le dossier de présentation des espaces boisés de la Commune de LECCI ne révèle pas plus de motifs légitimes de sauvegarde d'un boisement non significatif en ces lieux et ce alors qu'une fois encore est envisagée son complantassions de la main de l'homme, dans le cadre de l'espace réservé n°26.

Ce classement en espace réservé ne se justifie pas en l'espèce alors qu'il n'y a nul motif à envisager d'artificialisé par la main de l'homme, avec des essences au demeurant inflammables, un espace qui présente d'ores et déjà quelques arbres de haute tige et une végétation basse endémique de ces espaces de dunes, planes.

En effet, si au sens des articles R 151-31, L 113-1 et L 121-27 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois et les forêts, par cas conservés, encore faut-il que l'espace dont s'agit puisse relever de l'une ou l'autre de ces qualifications, la LOI LITTORAL imposant le classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs et non les espaces restreints comportant un faible boisement.

Au sens du document relatif aux espaces boisés classés, il n'existe nul motif légitime à classer le LIDO de SAINT CYPRIEN en EBC, tel que le tout résulte des diverses cartographies permettant de faire le bilan du boisement et de l'intérêt écologique des diverses zones.

Surtout l'espace réservé numéro 5 au sud de l'embouchure du plan d'eau artificiel relève d'une erreur manifeste d'appréciation alors que son assiette fait l'objet d'un permis exécutoire, non suspendu en référé, avec une DROC déposée et des travaux en cours !

Les objectifs fondant le classement en espace réservé et interdisant les constructions sont donc dépourvues de pertinence en l'état des droits acquis du propriétaire à exécuter son permis !

C'est en l'état qu'est sollicitée l'intégration de ces parcelles dans la partie sud de l'espace réservé n°5 en zone UM

Avec l'expression de ma considération distinguée

JP Poletti

Réponse Commune

Avis défavorable.

Ces parcelles sont implantées sur une zone de submersion marine. Aussi, la zone UM repose partiellement sur un site classé NATURA 2000 et fera l'objet d'un déclassement au regard des observations de certaines PPA dont la DDT2A et la MRAe.

Enfin, ces parcelles se situent dans la bande des 100m. du littoral et ne semblent pas enclavées entre des constructions existantes reconnues comme enclavées dans la nappe urbaine du village de San Ciprianu.

Au regard des prescriptions de la loi littoral, des contraintes environnementales et des risques naturels qui reposent sur ces parcelles, la commune ne saurait donner une suite favorable à cette demande.

Observation n° 40- Me Poletti Jp (avocat.polettijp@gmail.com) (c27-w)

Bastia, le 05/05/2023

Affaire : MATTEI PLU LECCI

Nos Réf. : 2023066 - - JPP/JPP

Observations à enquête publique

Monsieur et Madame MATTEI se sont portés acquéreurs en 2014, en l'état d'un CU positif, d'une propriété, au prix du terrain constructible, sous la référence cadastrale n°C 898, lieudit Mura Dell'Unda (pièce 1)

Au PLU de la Commune en cours de révision, ce terrain était classé en zone AU, sans critiques antérieures formulées à l'endroit de ce classement, au visa notamment des dispositions de la LOI LITTORAL, qui n'ont pas évolué depuis lors, sauf sur un point favorable à la constructibilité de la parcelle dont s'agit, en l'état de la loi ELAN.

Ils ont eu la surprise de découvrir, dans le cadre du projet de PLU en cours, que leur parcelle, pourtant comprise en continuité d'un SDU, alors qu'elle est enserrée d'espaces bâtis, y compris à l'ouest, pourrait désormais être classée en zone N au sens des documents soumis à enquête.

Ce classement est, en l'espèce, dépourvu de pertinence, notamment au visa des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme et est fondé sur une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, l'évolution de ces dispositions, à l'occasion de la LOI ELAN de 2018, a certes conduit à n'envisager la constructibilité des propriétés qu'en continuité avec les agglomérations et villages, et supprimé la possibilité de procéder à des aménagements dans des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais en contrepartie a autorisé l'extension des SDU, "secteurs déjà urbanisés" du nouvel article L 121.8, dont la définition s'entend comme un espace bâti d'une densité suffisante pour être regardé comme urbanisé, sans pour autant correspondre aux parties actuellement urbanisées de la jurisprudence du L 121.13 ou aux agglomérations ou aux villages.

Telle est bien la nature du secteur qui nous intéresse en l'espèce.

En effet, ce terrain, situé sans covisibilité avec la mer, à plus de 2km de cette dernière, est séparé de la mer par la forte urbanisation que représente l'agglomération ou le village de SAINT CYPRIEN, en amont des EPR au sens du PADDUC, doit être regardé comme un SDU au sens de la LOI ELAN, autorisant la densification de son urbanisation ou la construction en continuité de ce dernier.

Ce secteur, par ailleurs, ne représente pas un secteur de résidences secondaires ou de nature uniquement touristique, alors qu'il est composé d'ensembles de constructions de natures diverses et d'occupation, y compris à l'année, ce qui milite pour être retenu comme faisant partie des secteurs actuellement urbanisés, tels que déterminés par le PADDUC.

Surtout cette parcelle est localisée en dent creuse (pièces 2.3.4.5) dans un espace fortement urbanisé et de façon dense au Nord, comme en aval à l'Est, en contiguïté aussi, à l'ouest, avec un ensemble groupé de 10 constructions sur les parcelles 1087, 1089, 1090, 1341, 1342, 1474 et 1475.

Au cas d'espèce, les critères retenus par le PADDUC et par la jurisprudence tiennent notamment à l'équipement des lieux et cette parcelle est parfaitement desservie en eau et en électricité, étant précisé qu'au surplus le réseau de tout à l'égout y a été implanté par la personne publique, de telle sorte qu'outre la proximité immédiate avec une voirie d'un calibre suffisant, cette parcelle se révèle comme parfaitement équipée pour être comprise dans un SDU.

Au sens du PADDUC et de la carte des enjeux urbains et économiques, cette parcelle est comprise dans les taches urbaines portées en marron au PADDUC, pièce 6

Il fait donc manifestement partie du secteur urbanisé de MURA DELL UNDA, tel qu'il était d'ailleurs matérialisé au PADD, pages 3 et 34, et relève bien du renforcement de la densité, telle qu'au demeurant envisagée par la carte du PADDUC précédente.

C'est en l'état qu'il vous est demandé d'émettre un avis d'intégration à la zone UN dans le cadre de la révision en cours et non en zone N.

Avec l'expression de ma considération distinguée

Maitre Jean Pierre POLETTI

Pièces annexées : 6

Réponse Commune

Confère réponse observation n°1.

Observation n° 41– Christophe Wagner (c_wagner@orange.fr) (C-29E)

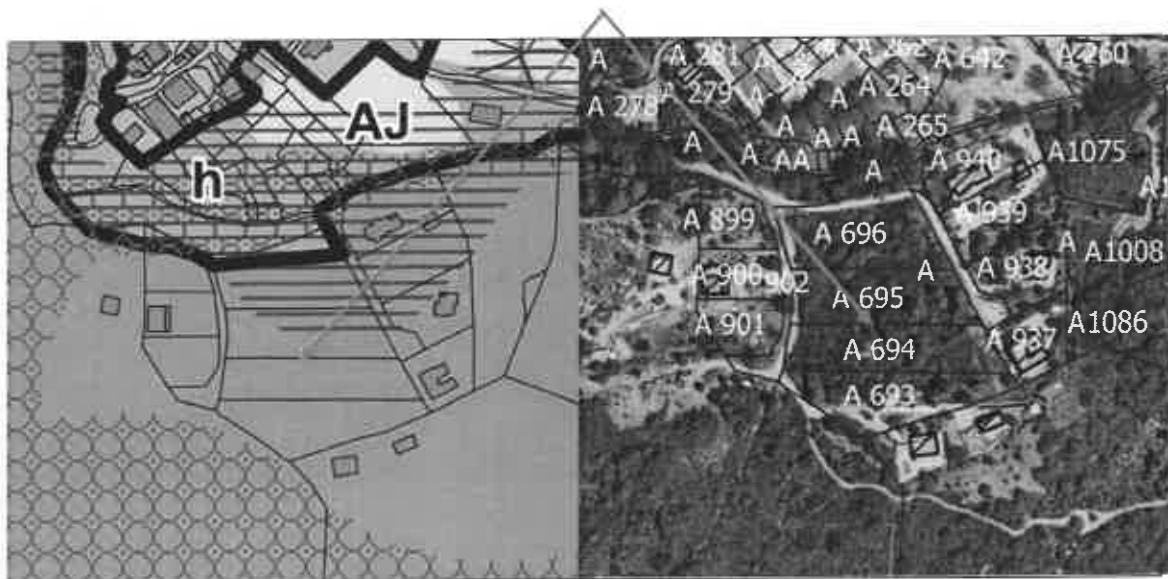
Bonjour,

Suite à la discussion avec l'urbanisme de LECCI, ils m'ont demandé de vous envoyer un mail. Je serai susceptible d'acheter le terrain. Section A n°694, en sachant que le PLU est en cours de changement, je voulais savoir si c'est un Terrain constructible, si ce n'est pas le cas est-ce que vous pourriez le faire passer en constructible. Merci de votre réponse.

Cordialement.

Christophe Wagner.

Parcelle n° A694 (secteur)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Cette parcelle est en discontinuité avec le hameau le plus proche en raison de la présence d'une zone inondable et d'un ESA inscrit au PADDUC. Aussi aucune extension n'est possible au regard de la loi littoral hormis en continuité des villages et des agglomérations.

Observation n° 42 – Caria Anthony (anthonycaria@hotmail.fr) (C-30E)

Bonjour,

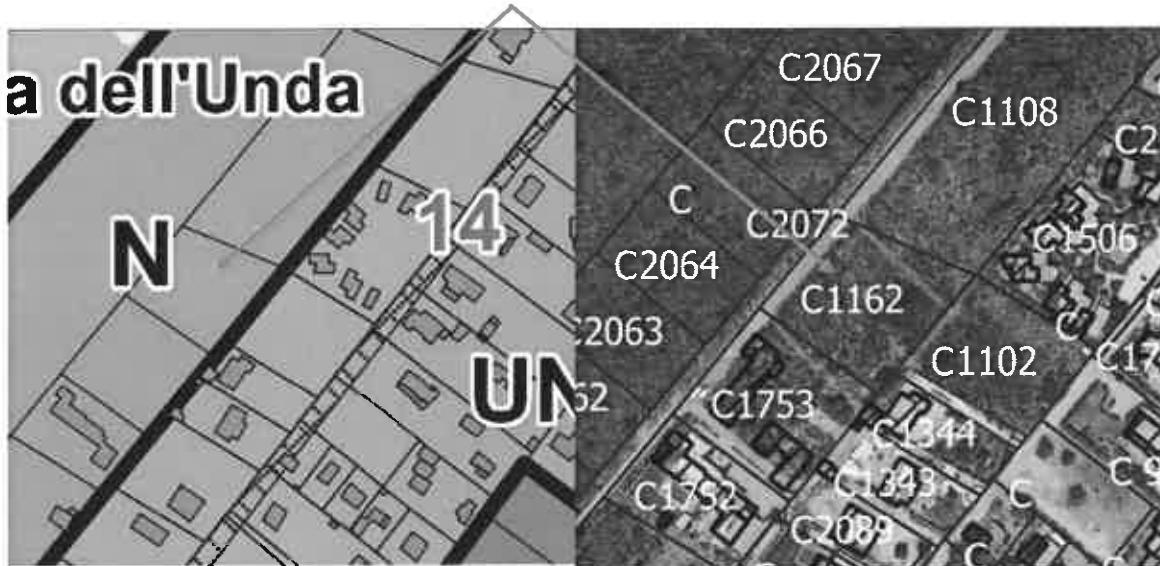
Je viens vers vous pour le terrain C 1162 de madame GALLUCCI Marie Barbe (3190m²). L'année dernière la mairie m'avait dit que ce terrain, sur le nouveau PLU devait rester constructible. J'aurais voulu en avoir la confirmation. La mairie m'avait expliqué que des travaux de voirie avaient été réalisés en bordure de ce terrain ainsi que ceux adjacents dans le but d'une urbanisation à venir. Que ce terrain est une dent creuse et donc qu'il ne devrait y avoir aucun souci.

Ci joint une photo de l'extrait du cadastre.

Cordialement.

CARIA CHIOCCA Anthony 06 45 22 98 19.

Parcelle n° C1162 (secteur Mora Del Onda)



Réponse Commune

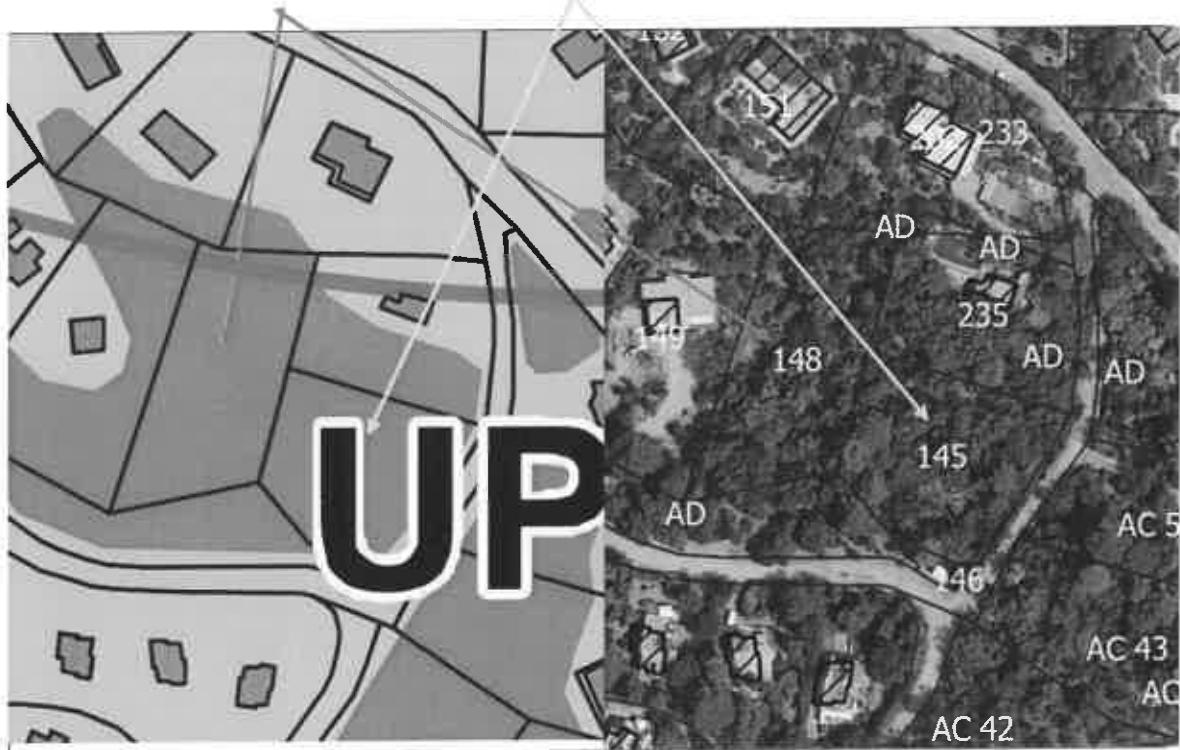
Avis défavorable.

Malheureusement au regard des prescriptions de la loi littoral cette parcelle s'inscrit en extension du groupement de constructions d'habitations de Mura Dell'Unda. La loi littoral n'autorise pas d'extensions de l'urbanisation hormis en continuité des villages et des agglomérations.

Observation n° 43– TC IMMOBILIER / CASANOVA LISANDRU (DIRECTION@LC-CHARPENTE.FR) (C-31E)

Voir Pièce Jointe N°43.

Parcelle n° AD148 (LOT 124) et n° AD145 (LOT 126) (secteur Dom. Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

La trame verte inconstructible sera retirée des parcelles AD145 et AD148 au regard du PC obtenu par le pétitionnaire. Les travaux ayant déjà débutés et le PC prorogé à deux reprise laisse donc au propriétaire un droit à bâtrir.

Le règlement de PLU restera pour sa part inchangé pour la zone UPR au regard de prescriptions de la loi littoral.

Observation n° 44 – Mr CAVALLARO Patrick (c-32E)

Bonjour monsieur je me présente M. CAVALLARO Patrick j'habite Lecci sur la parcelle B 706 j'où y est construite la maison il y a 3 ans. L'année dernière j'ai voulu avec ma femme construire 2 f3 sur cette même parcelle pour notre retraite car ma femme est réformée de la fonction publique pour raison de santé et elle ne perçoit que 600€ par mois. J'ai donc voulu faire ces appartements pour louer à l'année. J'ai obtenu le permis de construire et le crédit pour la construction. Arrive pratiquement au terme des 2 mois la préfecture de Sartène m'a annulé mon permis. J'ai suis donc obligé de rendre le crédit cela m'a couté 6000€ de frais. J'espère que ce PLU englobera de nouveau au moins une partie de ma parcelle. Cela me permettrait de pouvoir concrétiser mon projet. Je vois sur ce document ci joint je fais partis d'une tâche urbaine. Merci à vous et j'espère une fin heureuse salutation cordialement M. CAVALLARO Patrick

Parcelle n° B706 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

Cette parcelle s'inscrit en continuité de l'agglomération du pont de l'Osu-Mulinacci. Elle est en continuité du groupe scolaire et du complexe sportif. Elle pourrait être rattachée au projet de boulevard urbain et à la zone UU en vue de la construction de petits immeubles de logements locatifs avec de petits commerces, bureau ou services en rez-de-chaussée.

Observation n° 45– RETOUR ENQUETE PUBLIC POUR ENREGISTREMENT AU REGISTRE 4526
(C-33E)

Doublons Observation n° 43

Parcelle n° AD148 (LOT 124) et n° AD145 (LOT 126) (secteur Dom. Cala Rossa)

Réponse Commune

Cf. réponse n°43.

Observation n° 46– Caria Anthony (anthonycaria@hotmail.fr) (C-34E)

Une pièce jointe supplémentaire N°46.

Doublons Observation n° 42.

Réponse Commune

Cf. réponse n°42.

Observation n° 47– Perrin Christine (perrin.christine@live.fr) (C-35W)

Représentant Françoise Tabourier, je confirme la teneur de notre entretien, ce vendredi 30 juin 2023 à la mairie de Lecci et vous informe qu'une contribution écrite étayée vous parviendra dans les meilleurs délais.

Cordialement
Christine Perrin

DESIGNATION

A LECCI (Corse) (20137) Lieudit "TESTA".
Une maison à usage d'habitation, comprenant :

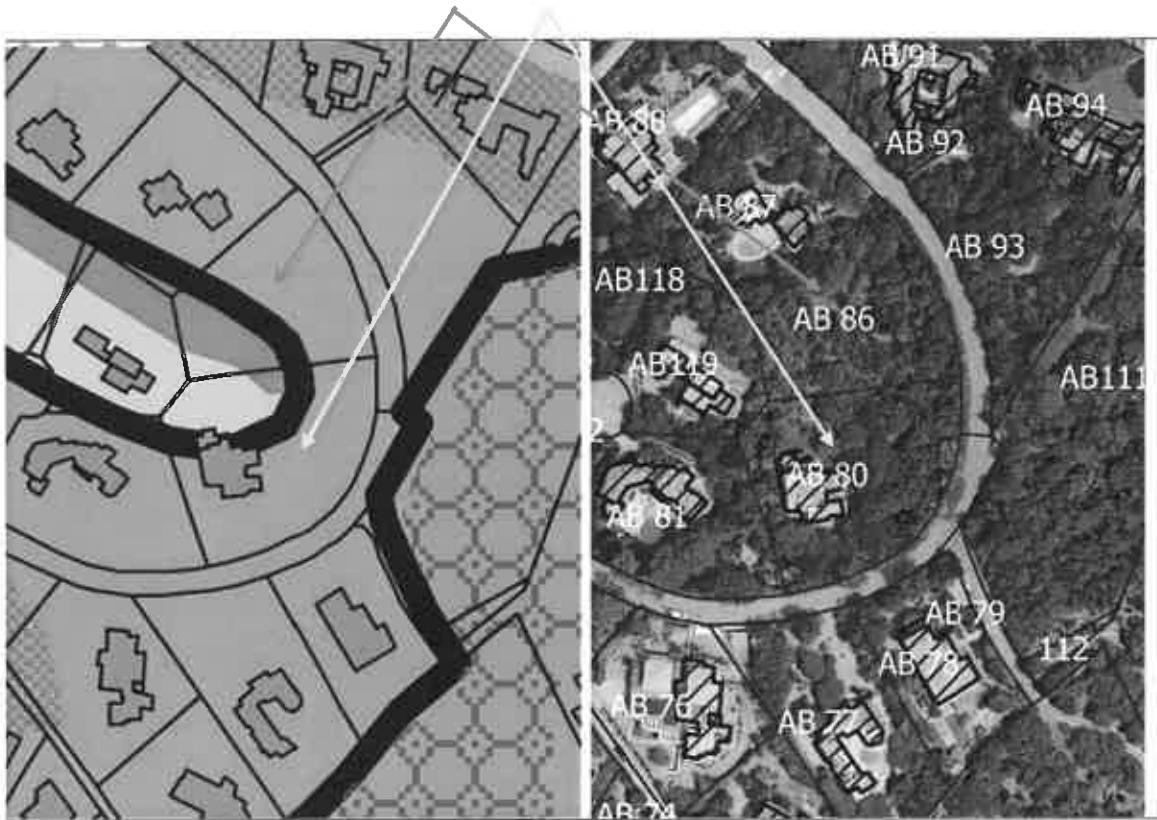
- au rez-de-chaussée : une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un salon-salle à manger et un garage,
- au sous-sol : trois chambres, deux salles de douche, un w.c

Ce bien est cadastré :

- Section AB n° 80 Lieudit "Santa Lucia Di Testa" pour 00ha 26a 65ca
- Section AB n° 86 Lieudit "Santa Lucia Di Testa" pour 00ha 20a 20ca

Le BIEN forme les lots numéro 21 et numero 22 du lotissement dénommé
"DOMAINE DE SANTA LUCIA DI TESTA"

Parcelle n° AB80 et 86 (secteur Dom. Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Malheureusement ces parcelles s'inscrivent dans la bande des 100m. sur les espaces proches du rivage et hors village ou agglomération.

Au regard des prescriptions de la loi littoral la constructibilité ne peut y être autorisée.
Toutefois, une portion de zone UP'R autorise l'extension de la construction existante parcelle n°AB80.

Observation n° 48– Éric MALLEVRE (emegg35@gmail.com) (c-36w)

LECCI le 29 juin 2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de propriétaire d'une maison dans le Domaine de Cala Rossa situé en ZONE UPR au projet de PLU .

Je souhaite tout d'abord attirer votre attention sur l'absence totale de concertation lors de l'élaboration de ce document.

La presqu'île de Cala Rossa est notamment composée de 2 Domaines, le nôtre qui comprend 252 terrains et celui de la Testa qui en comprend 66.

A aucun moment, l'un ou l'autre des 2 Présidents des 2 associations syndicales représentant les propriétaires n'ont été consultés ou même informés sur le projet de révision du PLU de la

COMMUNE DE LECCI. N'est-ce pas là en totale contradiction avec les dispositions du code de l'urbanisme qui préconisent la concertation lors de l'élaboration ou la modification d'un PLU ?

Le Domaine de Cala Rossa a été créé en vertu d'un arrêté préfectoral du 27 avril 1959, modifié par plusieurs arrêtés postérieurs.

Le cahier des charges du Domaine approuvé par cet arrêté et qui, aujourd'hui encore, régit les règles de constructibilité applicables aux 252 terrains, édicte en préambule les principes qui ont prévalu lors de la création de ce Domaine :

« Le but qui a été recherché est la réalisation de résidences particulières dans un parc forestier (imitation des parcs nationaux) et toutes les obligations du cahier des charges tendent à conserver au maximum ce caractère à ce lotissement » .

Vous constaterez que le Domaine n'a pas attendu le PLU pour prioriser les préoccupations environnementales.

Ce Cahier des charges contient depuis l'origine des règles régissant la construction, plus contraignantes que le PLU instauré ensuite par la Commune de LECCI.
L'auteur du projet de révision de PLU en reconnaît la cohérence puisqu'il en a repris certaines :
- distance des constructions par rapport aux limites du terrain,
- règles de hauteur,
- règles d'emprise au sol (là où le cahier des charges impose des règles de densité auxquelles le droit public ne peut avoir recours).

Par contre, l'ARTICLE UPR-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL & PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS, établit une carte où sont figurées en vert des zones intitulées « corridor écologique » ou « coulée verte » ou encore « espace de respiration urbaine ». Il s'agit, on l'a bien compris, de sanctuariser des zones rendues non constructibles. C'est une excellente décision, mais pourquoi créer ces zones de façon aléatoire, justement à l'emplacement d'une douzaine de terrains créés comme terrains à bâtir par les arrêtés préfectoraux de 1959 et suivants ?

Je comprends et partage l'objectif écologique mais n'en sais pas la façon de les mettre en œuvre !

Car une concertation préalable aurait permis de sanctuariser des surfaces beaucoup plus importantes que ces quelques « miettes » d'ailleurs dénommées « pas japonais » dans le document proposé.

En effet, si on accepte de se pencher quelques minutes sur la composition de notre Domaine de 55 hectares, il comprend 43,5 hectares de parties privatives et 11,5 de parties communes dont au moins 8 hectares d'espaces verts.

Il eut suffi que ces « pas japonais » soient implantés sur nos espaces verts qui, de fait, sont d'ores et déjà inconstructibles, pour créer 2 fois plus de surfaces de « corridors écologiques ».

Et si l'auteur de cette révision avait voulu améliorer encore le score environnemental de son projet (mais cela aurait évidemment nécessité une concertation préalable), il pouvait encore « sanctuariser » la partie de nos lots que le cahier des charges rend contractuellement inconstructibles.

En effet, chacun des 252 lots contient une zone aedificandi au sein de laquelle les constructions doivent s'implanter. Cette zone représente en moyenne 25% des lots privatifs, soit 43,5 hectares X 25% = 10,8 hectares.

Le surplus, soit 32,7 hectares aurait pu, lui aussi, être en tout ou partie figuré en vert sur le projet dont il aurait encore amélioré le bilan environnemental.

Au lieu de cela, l'auteur a préféré colorier au hasard et sans réelle cohérence quelques terrains non encore bâtis, engageant ainsi la commune dans des procédures couteuses puisque, leurs propriétaires spoliés de la valeur constructible, n'en resteront certainement pas là.

Je vous demande de prendre mes remarques en considération et de noter que, dans la zone de Cala Rossa,

- les résultats de la méthode utilisée pour cette révision de PLU sont, en matière environnementale, bien maigres et sources inévitables de contentieux,
- qu'il eut été possible, avec une concertation préalable, de réaliser des objectifs beaucoup plus ambitieux et de minimiser les risques de contentieux.

Je vous remercie de votre écoute et, vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à mes sentiments respectueux.

Éric MALLÈVRE

Réponse Commune

Les propos avancés semblent dépasser la réalité des éléments de procédure par manque d'information de votre part.

Pour rappel la commune de Lecci, au-delà des publications dans la presse, de la mise à disposition des documents en cours d'élaboration en mairie aux heures d'ouverture au public, et de l'organisation de deux réunions publiques qui se sont tenues en octobre 2021 et février 2022 respectivement au cinéma Galaxy et en mairie de LECCI vous ne pouvez tenir le discours selon lequel la commune n'a pas tenue informée la population de l'avancement de son travail de PLU. A aucun moment vous avez participé aux différentes réunions publique à aucun moment vous vous êtes rendu en mairie pour consulter les documents PLU mis à disposition.

Pour information la loi Alur de 2014 a abrogé les règlements de copropriété tout du moins en termes d'urbanisme. Je vous invite à consulter le contenu de cette loi.

Il apparaît une méconnaissance du pétitionnaire des prescriptions de la loi littoral et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc. Pour rappel, le secteur de Cala Rossa repose sur un groupement de constructions d'habitation et non un village ou une agglomération. Toute extension nouvelle y est donc interdite, excepté les extensions de constructions existantes et sous réserve qu'elles ne soient pas implantées sur la bande des 100m.

Aussi, de fait, tout ce qui est inscrit dans la bande des 100m. se voit rendu inconstructible. Si bien que les espaces verts alors implantés dans ce même périmètre y sont inclus et protégés de fait.

Les trames vertes révèlent une dispersion scientifique de corridors et coulées vertes qui ont été développées et analysées dans l'évaluation environnementale. Vous êtes invité à la parcourir afin de mieux comprendre ce qui a justifié cette dispersion. Pour rappel cela n'interfère en rien sur la constructibilité possible au regard des limites imposées par la loi littoral (ndlr). L'appréciation de la loi littoral par les co-lots n'interfère en rien dans les choix qui ont été retenus au regard de la réglementation en vigueur et de la façon dont elle est appréciée par l'administration locale et le juge administratif.

Les appréciations du pétitionnaire ne relèvent que de sa position et de son interprétation et ne sauraient convaincre la commune d'une quelconque pertinence. La trame verte correspond à des logiques environnementales qui semblent dépasser les logiques mathématiques du pétitionnaire qui révèlent le manque d'objectivité sur la question.

Il reste libre de saisir le juge administratif pour faire valoir ses positions. Le document restera inchangé sur ce secteur.

Observation n° 49 – Éric MALLEVRE (emegg35@gmail.com) (c-37w)

Doublon Observation N°48.

ZONE UPR CALA ROSSA PIÈCES ANNEXES A MA CONTRIBUTION DU 1ER JUILLET

En complément de ma contribution déposée hier et de mes suggestions, je joins en annexe :

- copie du cahier des charges du domaine de Cala Rossa qui traduit des préoccupations environnementales et écologiques (voir passages surlignés) dont l'auteur de ce PLU aurait pu s'inspirer ;

- liste cadastrale des parcelles parties communes du Domaine, soit 11,5 hectares, dont 8 hectares, composés d'espaces verts, auraient facilement pu constituer, aux termes du projet de PLU, les corridors écologiques souhaités par son auteur.

Ce dernier aurait ainsi pu rendre inconstructibles des terrains qui, même s'ils sont constructibles au PLU, ne seront jamais bâties puisque le cahier des charges du Domaine l'interdit.

Il aurait ainsi pu "épargner" les 12 terrains constructibles depuis un arrêté préfectoral de 1959 et fournir à son document un bien score environnemental.

Réponse Commune

Cf. réponse n°48.

Observation n° 50– Direction Investissements Routiers Pumonte (c-38w)

Conformément à l'avis de la collectivité de Corse en date du 03 avril 2023 concernant les aménagements routiers, il est demandé de prévoir des emplacements réservés pour :

- le réaménagement du Giratoire RD468/RD 468a,
- la sécurisation du carrefour RD 468/voie communale secteur Punta di San Benedettu,
- la création d'un carrefour à sens giratoire RT10 / RD668,
- la section de la déviation de Santa Lucia di Portivechju se situant sur la commune de Lecci et notamment le futur giratoire de raccordement de la déviation de Santa Lucia.

En effet à la lecture des différents documents et cartographies présentés les demandes d'emplacements réservés listées ci-dessus ne semblent pas avoir été prises en compte.

Merci de bien vouloir les prévoir.

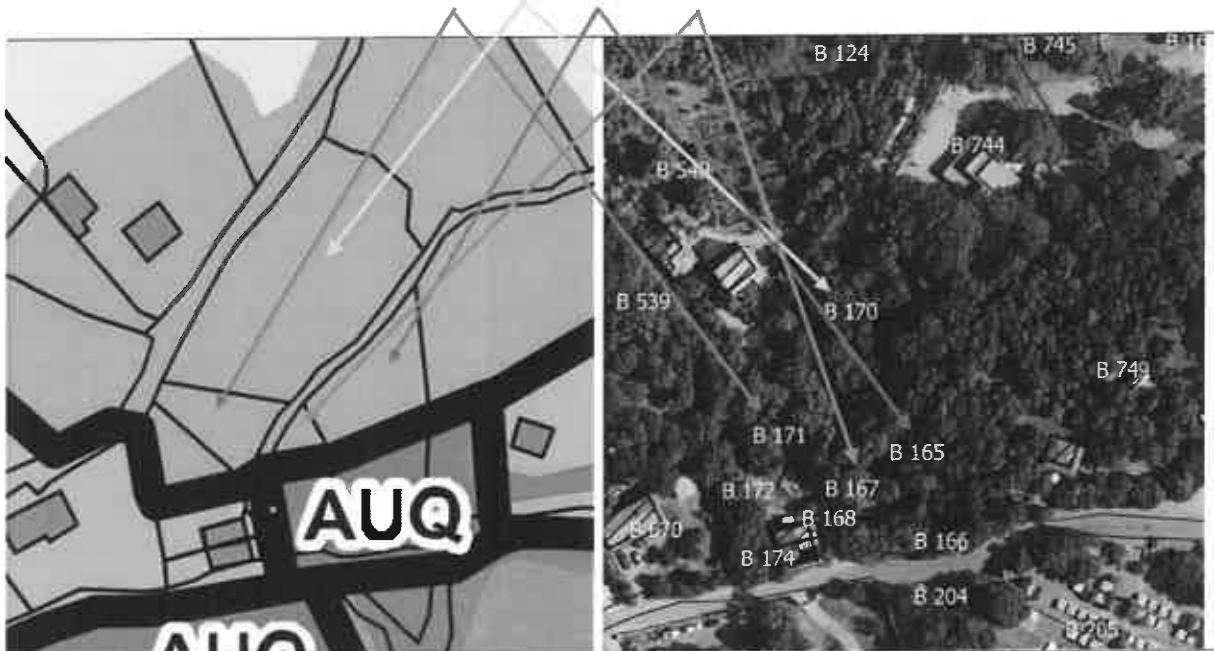
Réponse Commune

Avis favorable sous réserve que lui soient communiqués les supports numériques (shape file – MAP INFO) et papier et format PDF des emplacements réservés à porter aux plans.

Observation n° 51– Agostini Andre (agostini.jl@orange.fr) (c-40w)

Demande de constructibilité pour les parcelles 904/905/906/909 DP faite en février 2021 dans le but de vendre problème familial a retardé la vente compromis réalisés chez maître Santoni à Bonifacio, de plus il existe une construction jouxtant la parcelle 906 .
Idem pour parcelle 907 et 903 compromis de vente chez maître Santoni DP en février 21

Parcelle n° B171, B170, B165 et B167 (secteur Torraccia)



Réponse Commune

Avis favorable et partiellement sur la parcelle 170.

Quoique boisé cette propriété s'inscrit en continuité du village de Nevatoli.

Cela pourrait contribuer au renforcement de l'armature urbaine de cet espace villageois.

Observation n° 52– Association U Levante (direction.u.levante@gmail.com) /c-42w)

Par décision du 7 juillet 2023, dossier 2101207, le Tribunal administratif a annulé pour illégalité, tous les zonages du PLU actuel. En particulier, il a jugé que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones contestées par l'association, hormis la zone U1 au sud-est du village de Lecci, ne respectait pas la nécessité d'une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. Ces illégalités, qui affectent le classement de la plupart des zones urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation de la commune de Lecci et par là même les orientations principales du plan, doivent conduire à l'abrogation totale du PLU. Tirant les conséquences de cette annulation, le tribunal a enjoint au maire de Lecci de saisir le conseil municipal de la commune afin d'abroger totalement le PLU dans le délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Le PLU annulé ne peut donc pas être révisé et l'enquête publique actuelle a-t-elle encore lieu d'être?

La commune doit élaborer un nouveau PLU tenant compte des décisions des juges, ce qui n'est pas du tout le cas du projet de PLU actuellement en enquête publique puisque le zonage U1 et U1a autour de La Croix de Lecci, le zonage U1 et U1a de Teghe Piane, Nevatoli, Torraccia, le zonage U1 et U1a de Porto Vecchiaccio et Vigna Piana, le zonage zonage U3 de Padulella au sud du hameau de La Croix de Lecci, le zonage U2 au nord de Saint Cyprien, le zonage U3 d'Alzeto, le zonage U4 de Mura Dell'Onda, le zonage U4 de Suartone, les zonages Ut et Uti, le zonage Ue de 2,5 ha, le zonage AU1 de Torricciola, le zonage AU1 de Petra Torchina, le zonage AU2 de Padulella qui longe le chemin de Molinaccio, le zonage AU3 de Arbitru Lenu, le zonage AU3 de Tozze Blanche à l'est de Porto Vecchiaccio, le zonage AU3 proche de la baie de Saint Cyprien, la zone N2 de Benedettu et le zonage N2 au Nord de Mura Dell'Onda, les zonages N2 de Benedettu, U3 d'Alzeto, U2 de Saint-Cyprien, et AU3 de Saint-Cyprien sont déclarés illégaux par les juges.

Réponse Commune

La commune se réserve le droit de faire appel à Marseille.

Elle souhaite finaliser pour le moment l'enquête publique relevant de la révision du PLU afin d'observer les doléances de la population quelle mettra en concordance avec les avis émis par les PPA et les commissions.

Par la suite elle se réserve la possibilité de ré-arrêter la révision de son PLU toujours au regard des avis et observations qui ont été émis en ce sens.

A ce stade elle ne saurait présager des choix qu'elle sera menée à prendre.

Elle invite toutefois l'association U Levante à parcourir le règlement qui est attribué aux différentes zones afin de tempérer la radicalité de ses perceptions et de réfléchir en toute objectivité au niveau des conséquences sur les conditions d'accès au logement et/ou à la propriété pour les populations locales et les primo accédants, le développement socio-économique et l'amélioration du cadre de vie. Certes des débordements sont à corriger mais il faut constater une certaine amélioration dans la maîtrise du développement urbain et de la mixité des aménagements qui sont attendus sur le territoire. Vouloir figer de façon définitive et irrévocable le territoire, ce n'est pas l'accompagner vers un avenir plus serein et durable mais perpétuer les erreurs d'hier sans bien même pouvoir les réparer. Les générations futures doivent-elles supporter les débordements actuels sans pouvoir en attendre la réparation ?

Observation n° 53– alexandre Unatechja (c-43w)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

l'esprit général des différentes jurisprudences, les différentes normes à appliquer, les cartes à superposer , les combats des associations, les décisions politiques et l'avis général de la population démontrent le gâchis des terres engendré par et pour la résidence secondaire... Je souhaiterai attirer votre attention sur l'effet pervers de tout ça et un autre gâchis :

l'impossibilité pour des générations de vivre et travailler à l'année sur leur terre!

A la veille des dernières élections territoriales, mon permis attaqué par le préfet n'est plus valable! Je ne peux construire sur mon terrain sur la commune où je vis et travaille. Alors doit-on s'exiler pour pouvoir construire sa maison ?

Les Porto-Vecchiais ont quitté leur commune, depuis 15 ans la ville ne connaît pas de croissance démographique à l'année. Où sont passés les enfants des porto-vecchiais? Je vous le dis : ils partent! Et nous partirons de Lecci! Santa Lucia! Sotta ! Bunifazu,...! Alors il faut trouver une solution, car au final beaucoup de corse aussi souffrent, alors faut-il un statut de résident avec toutes les interdictions qui vont avec? Il semblerait, d'après l'esprit des décisions de la jurisprudence, l'adoption du padduc par la CDC, les décisions des services de l'état, les combats des associations, et l'avis de la population, que : oui

Réponse Commune

La commune rejoint ce constat.

Certes des débordements ont mené à ce constat.

La révision du PLU était un moyen de contrecarrer ces débordements et de soutenir une politique active dans l'accession au logement et au rééquilibrage du parc de logements avec une intervention publique forte qui permettait de garantir l'accession au logement pour les jeunes, les primo accédants et surtout les populations locales qui peinent à se loger dans la micro-région. Stopper les résidences secondaires et l'hypertrophie pavillonnaire, promouvoir l'accès au logement et permettre le développement socio-économique permanent et l'amélioration du cadre de vie

A l'unanimité les PPA (personnes publiques associées), les associations que vous citez, et les Commission n'ont pas souhaité donner une suite favorable dans la traduction de cette nouvelle politique et semble-t-il ont préféré sanctionner la commune au regard de ce qui s'est fait jusqu'à présent sans avoir pris la peine d'aborder en toute objectivité le contenu et des grandes orientations de la présente révision du PLU qui est mort-né.

Une question se pose, doit-on condamner perpétuellement une collectivité qui n'a pas su maîtriser l'urbanisation de son territoire par le passé, quand bien même elle change, mieux vaut tard que jamais, ses politiques d'aménagement et de planification urbaine ? Si la réponse est oui alors la réponse de la commune sera la même que la vôtre. Mais cette fois ci ce n'est pas contre la commune qu'il faudra se retourner mais contre tous ceux qui ont invalidé la présente révision.

Observation n° 54– anonyme (c-44w)

PERMIS REFUSE POUR MA RESISENCE PRINCIPALE VIVANT ET TRAVAILLANT ICI, ZONE MORA DELL'ONDA CLASSEE EN ZONE NATURELLE SUR LE NOUVEAU PLU ALORS QUE LES TERRAIN SONT VIABILISES

Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard des prescriptions de la loi montagne et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc, le secteur de Mora Dell'Unda ne ni un village, ni une agglomération. Si bien que toute extension de la tâche urbaine existante est impossible.

Observation n° 55– Tambuscio Betty (betty.tambuscio@gmail.com) (c-45w)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir dans le cadre de l'enquête publique ouverte pour le projet de révision du PLU de la commune de Lecci.

Depuis plusieurs décennies le terrain dont ma sœur et moi-même avions hérité de notre mère est déclaré constructible (parcelle anciennement n°1109). Nous l'avons toujours entretenue ce qui représente des frais non négligeables. Situé au lieu dit Mora dell'Onda et desservi par une route communale avec tous les aménagements (eau/ électricité, téléphone, tout à l'égout), il offre donc des opportunités aux habitants de la commune pour pouvoir construire leur résidence principale dans un lieu accueillant et privilégié.

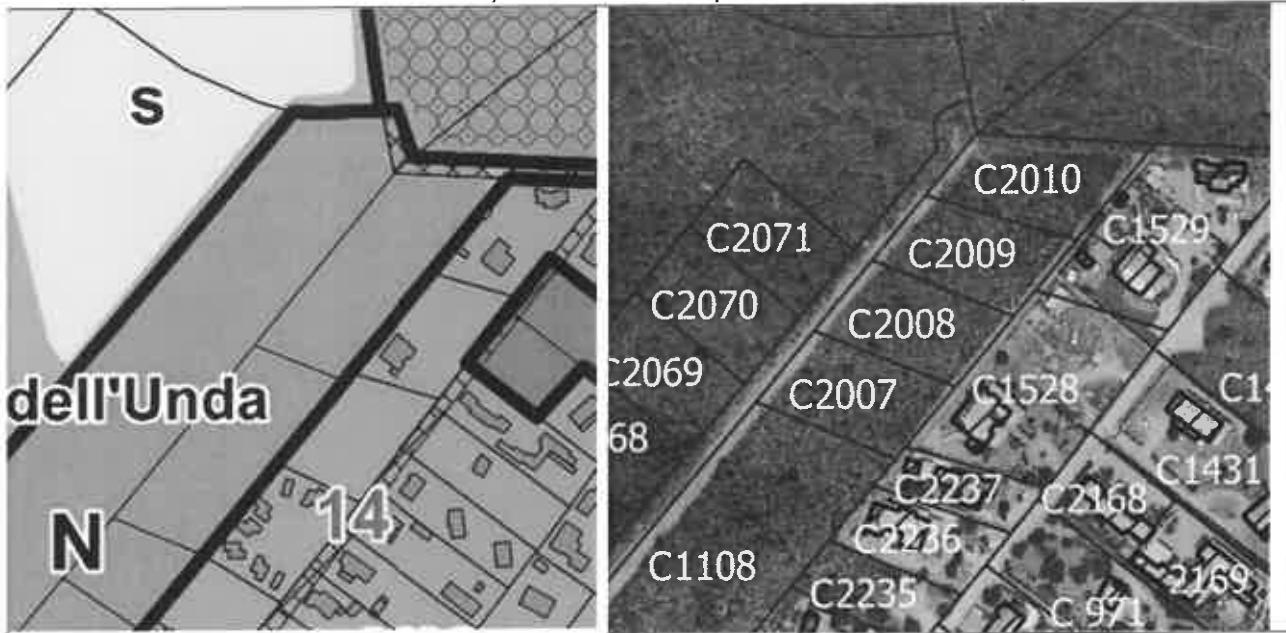
De façon à ce que soit préservé le caractère du site, la vente déjà réalisée d'une partie du terrain ne s'est pas faite au profit d'entreprises aux intentions spéculatives ou faisant partie du lobby de l'immobilier, mais à des personnes qui ont bâti pour y résider à l'année. Le produit ayant été amputé des frais de succession suite au décès de ma sœur aînée, la cession de la partie restante permettrait d'assurer mes vieux jours en complément d'une très modeste pension de retraite.

À cet égard je suis sur le point de faire affaire avec des acheteurs corses qui ont un commerce dans la commune et, à ma connaissance, éprouvent des difficultés à y trouver un espace pour bâtir leur résidence principale. Selon mes informations, à défaut de pouvoir réaliser cette acquisition, ils se verrait contraints à contre cœur de quitter la commune avec leur entreprise. Aussi, nous serions ravis de pouvoir réaliser ce projet mutuellement avantageux, source d'un lieu de vie, donc profitable également au bien-être, au développement et à l'épanouissement de la commune de Lecci.

J'ai donc l'honneur de vous demander de réintégrer mon terrain dans la zone constructible car il se trouve dans un secteur comprenant plus de cent logements (résidences principales, secondaires, villas, appartements), présents depuis des dizaines d'années.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma parfaite considération.

Parcelle n° C2007, C2008 et C2010 (Secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

Avis défavorable

Idem que l'avis n°54.

Observation n° 56– MACHU ANTOINE (antoine.machu@orange.fr) (C-46W)

Bonjour,

Je conteste la façon dont la zone inondable a été définie.

Antoine Machu.

Réponse Commune

Avis défavorable.

La zone inondable a été définie par les services dits compétents de l'Etat. La commune n'a pas le droit de contester ce périmètre. Pour ce faire il faudrait mandater la même société qui a réalisé l'étude et financer une contre-expertise de la sorte à pouvoir modifier ce périmètre. Peine perdue semble-t-il.

Observation n° 57– Machu Marie - Antoinette (ma.machu@sfr.fr) (C-47W)

Bonjour ,

Je suis opposée à cette révision , au fait du côté arbitraire de la limitation de la zone inondable .

MA Machu

Réponse Commune

Avis défavorable.

Même réponse que n°56.

Observation n° 58– Anne FADIE (annefadie@gmail.com) (C-48W)

Bonjour,

Je suis opposée à cette révision, je conteste la façon dont la zone inondable a été déterminée.

A FADIE

Réponse Commune

Avis défavorable.

Même réponse que n°56 et 57.

Observation n° 59– THIERRY SERGENT Président ASL La Testa (thierry.sargent@gmail.com) (C-49W)

Messieurs,

En tant que président de l'ASL Santa Lucia di Testa, desservie via Cala Rossa, j'émetts les remarques suivantes :

- le PLU devrait être conforme à notre cahier des charges déjà fort contraignant. Cela éviterait tout litige possible entre les deux règlements;
- les quatre lots non construits dans notre domaine, tous totalement enclavés entre des constructions existantes, devraient conserver leur constructibilité;
- les "zones de submersibilité" devraient être revues en prenant en compte plus finement la topologie. Elles englobent aujourd'hui des zones à plus de six mètres d'altitude.

A votre disposition pour plus de détail.

Thierry Sergent

Réponse Commune

Avis défavorable.

Même réponse qu'au titre des observations 47, 48 et 49.

Au titre des zones submersible comme pour la remarque n°56, 57 et 58 seuls les services de l'Etat semblent compétents en ce domaine et nous imposent aux collectivités ces périmètres.

Observation n° 60– anonyme (c-50w)

Densification des zones urbaines
Protection des zones pas ou peu construites
Aménagement d'un parc sur les zones inconstructibles de Saint Cyprien (parcours de santé, jeux pour enfants...)
Possibilité de construire sans restriction en limite de propriété sur la mitoyenneté avec un voisin

Réponse Commune

Avis favorable sous certaines conditions et suivant les différents secteurs d'urbanisation.
Cela rejoint le projet de révision du PLU.
Le pétitionnaire est invité à parcourir de façon plus investie le projet de révision de PLU et notamment le PADD, les OAP, le règlement de zone et le rapport de présentation partie II – Evaluation environnementale.

Observation n° 61– Consorts Gallucci (c-51w)

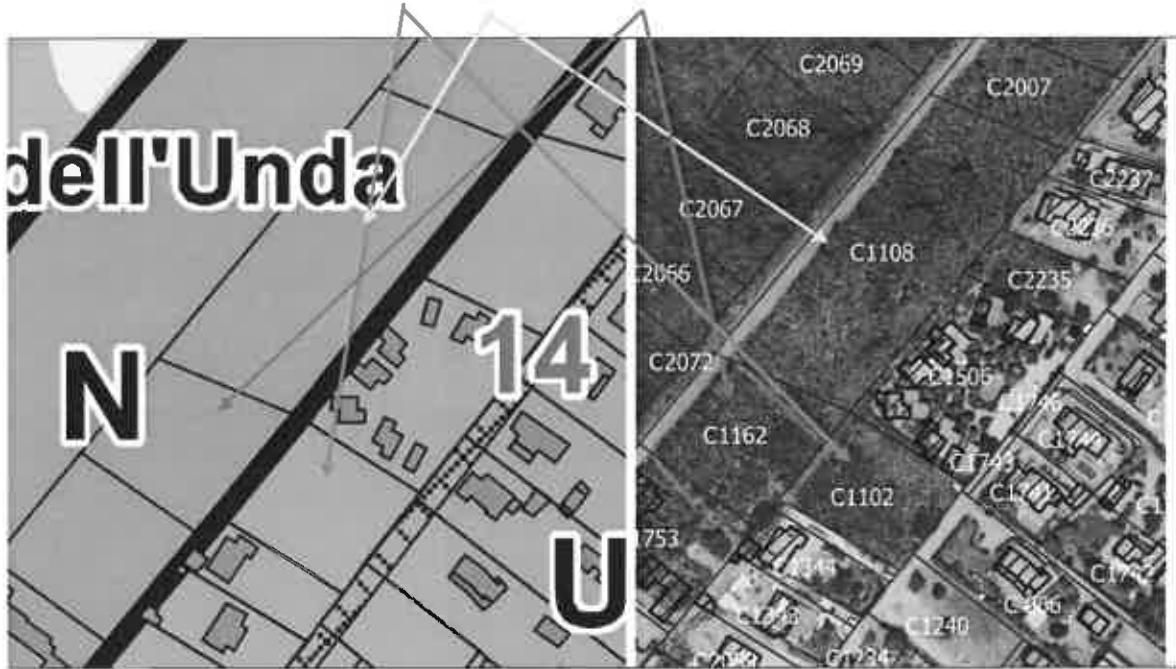
Monsieur le Commissaire Enquêteur

Nous, consort GALLUCCI, nous permettons de vous exposer nos observations à la suite du nouveau tracé des zones du PLU de la commune de Lecci. Nous avions déposé un projet en mairie en janvier 2021, qui se situe au lieudit Mura Dell'Unda, sur les parcelles cadastrées section C numéros 1102 - 1108 et 1162. Ces terrains étaient alors constructibles dans leur totalité, dans le P.L.U. (2007), en zone U4 « pôle urbain intermédiaire ». La réalisation de ce projet avait donc été prévu sur l'ensemble de ces 3 parcelles, ne formant ainsi qu'une seule unité foncière. Le permis a été refusé suite à l'avis défavorable du syndicat d'électrification, et ce, malgré la visite de leur technicien, le 9 février 2021, celui-ci avait fait un chiffrage estimatif du coût des travaux, le 16/02/21, le devis a été accepté et retourné par nos soins mais un problème de concordance au niveau des dates a fait que ledit permis a été refusé. Nous n'avons pas pu redéposer le permis de construire, suite à l'annulation du PLU. Désormais, suivant le nouveau zonage du PLU, notre projet se trouve en partie sur la zone UN (parcelle 1102) et N (parcelles 1108 et 1162) et donc à cheval entre 2 zones, ce qui ne permet plus sa réalisation, nonobstant le fait que les terrains soient à proximité immédiate de maisons et que les parcelles bénéficient d'un chemin d'accès large, des réseaux d'eau potable, d'égout pour eaux usées, d'électricité, de téléphone.

Aussi serait-il possible de bien vouloir intégrer les parcelles 1108 et 1162 dans la zone UN, afin de finaliser notre projet ?

Je vous remercie pour votre attention, en espérant avoir un retour favorable, je vous prie d'agréer, monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Parcelle n° C1102, C1108 et C1162 (secteur Mora Dell Onda)



Réponse Commune

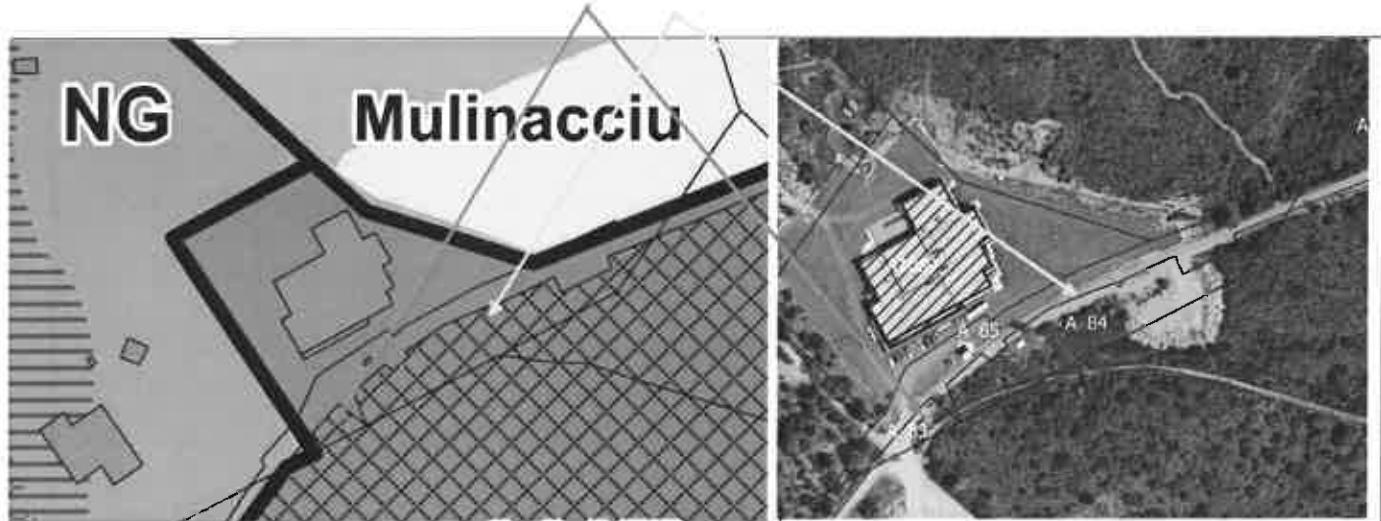
Avis favorable.

Les parcelles étant enclavées entre les constructions existantes et la nouvelle route communale. Cela va permettre la densification du secteur de Mura Dell 'Unda

Observation n° 62– Stéphane Toscano (c-25M)

concernant les parcelles 83 / 84 à Mulinaccio anciennement en zone AUE souhaite y implanter des structures légères et demande que ses terrains soient classés en NG.

Parcelle n° A83 et A84 (secteur Mulinaccio)



Réponse Commune

Avis favorable.

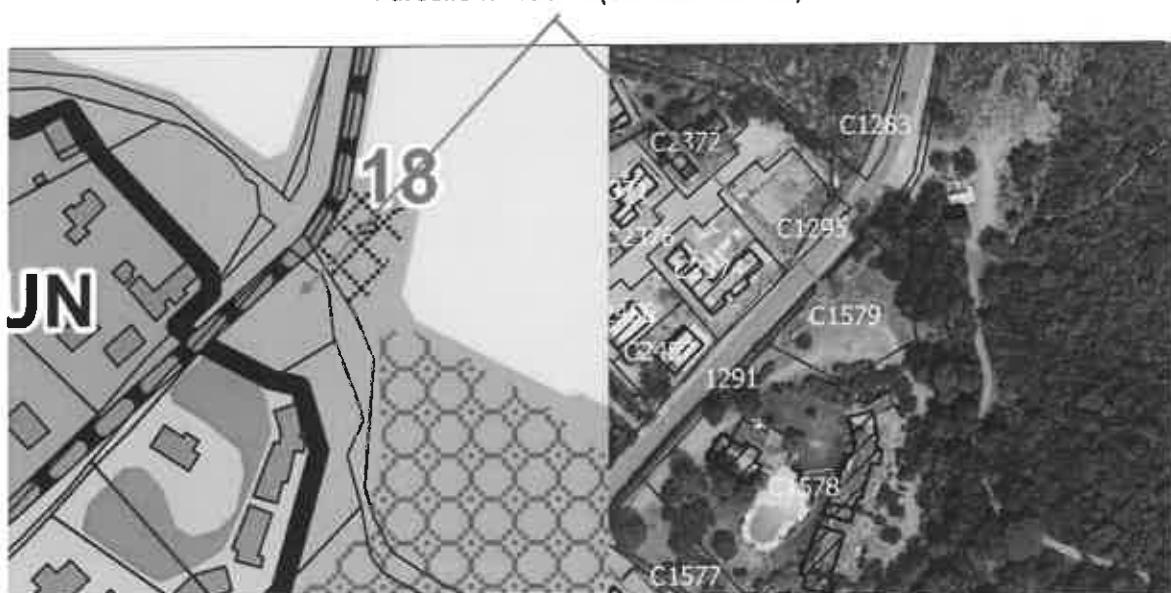
A la demande des PPA la zone AUE sera déclassée en A.

La petite portion demandée sera déclassée en NG.

Observation n° 63– Guettier Jean Michel (C-26M)

Concernant la parcelle 1579 à Alzettu classée en zone AL alors qu'elle est mitoyenne de la zone UPR

Parcelle n° C1579 (secteur Alzettu)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral seules les extensions en continuité des villages et agglomérations peuvent être autorisées. Le secteur d'Alzettu n'étant ni un village, ni une agglomération, ce secteur ne peut de la sorte être étendu.

Le règlement de la zone UPR n'autorise que les extensions des bâtiments existants.

Observation n° 64– Alfonso De Pietro (C-27M)

Ma propriété se trouve en zone A mitoyenne de la zone UPR
demande l'extension dans cette zone UPR

Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral seules les extensions en continuité des villages et agglomérations peuvent être autorisées. Ce secteur ne peut de la sorte être étendu.

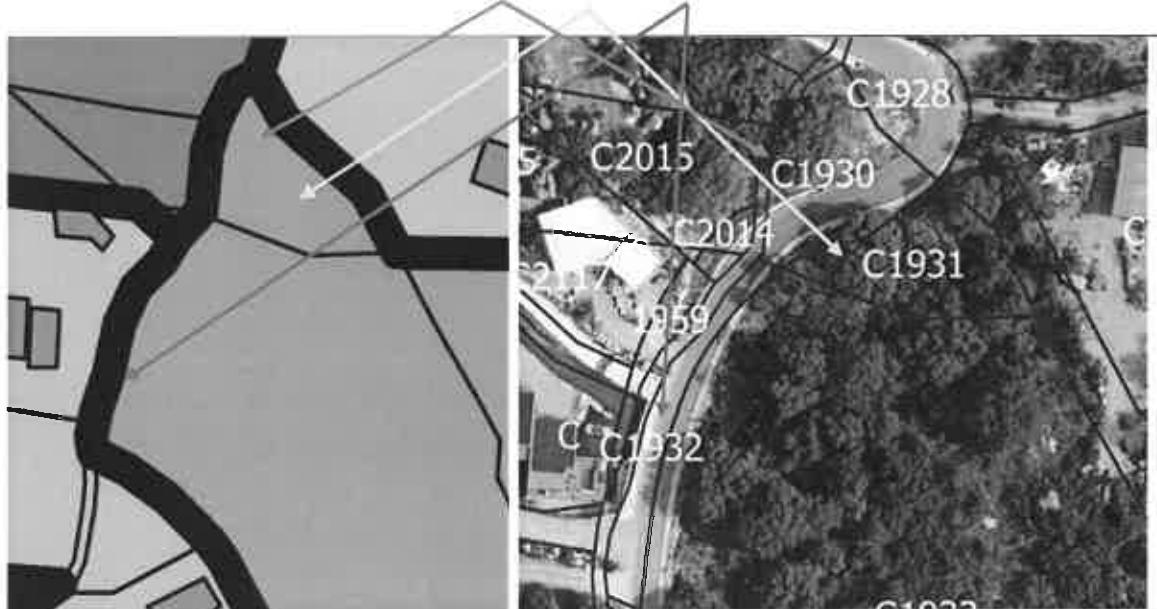
Observation n° 65– Giorgi Antoine (C-28M)

les parcelles 1930 / 1931 / 1932 ont permis de laisser passer la route desservant des parcelles constructibles

les terrains sont viabilisés car j'ai permis de laisser passer le tout à l'égout, la fibre, l'électricité et l'eau qui ont permis aux parcelles d'être construites

de plus, les parcelles 190 / 189 / 188 étaient aussi constructibles dans l'ancien PLU

Parcelle n° 1930, 1931 et 1932 (secteur)



Réponse Commune

Avis favorable.

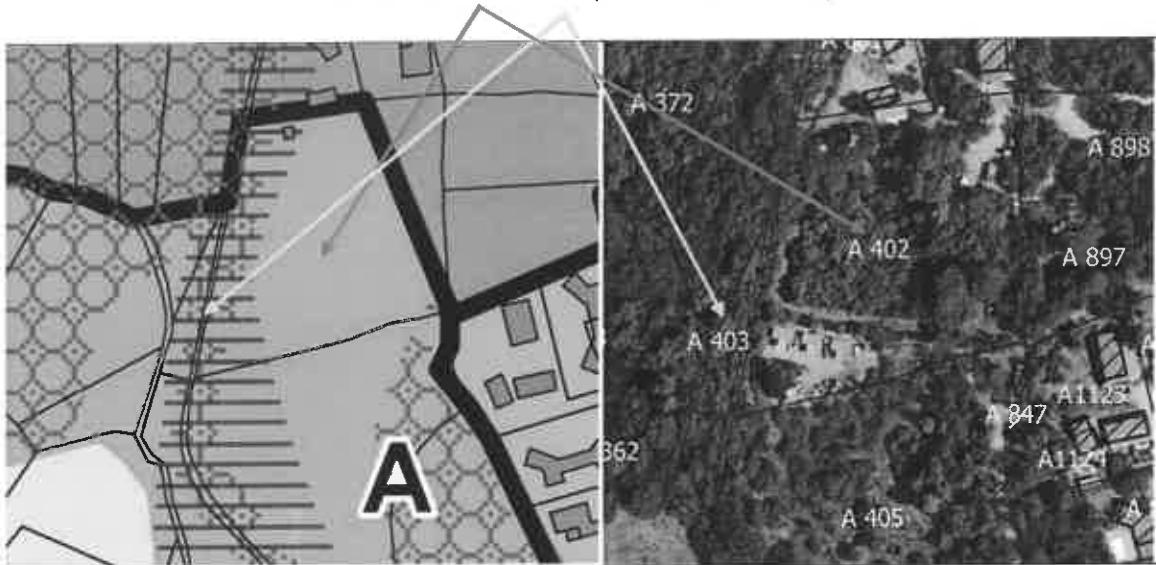
Ces parcelles étant enclavées par des constructions.

Observation n° 66– Girasghi Jean Baptiste (c-29M)

Sur Lecci les parcelles 402 / 403 A en limite du village ne sont pas constructibles et classées en N

et les parcelles 400 / 667 / 779 / B + 398 B sont classées en A
demande de passer au moins une partie en constructible

Parcelle n° 402 et 403 (secteur Lecci Village)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Parcelles trop éloignées de la tâche urbaine du village.

Ne contribue pas à lutter contre l'étalement urbain au regard des lois ENE, Alur et Climat et Résilience.

Observation n° 67– MEUNIER Luc, Meunier Aurèle, Remy Bourguignon (c-30M)

Veulent construire un hangar pour leur activité agricole et s'interrogent sur le classement en stratégique agricole.

Réponse Commune

Avis favorable.

Soutien du développement et du renforcement de l'activité agraire.

Observation n° 68 – SARL Riviera (c-33M)

François Tourneur architecte représentant la SCI et concernant un lotissement terminé à Mulinaccio

question: quid des permis de construire individuels le terrain étant classé en AUQ

Réponse Commune

Le zonage sera actualisé au regard des derniers PC accordés et des observations des PPA. Les zones AUQ classées fortuitement sur des lotissements terminés seront déclassées en UV.

Observation n° 69– Constantini Architecte et Gernigon Benjamin (C-32M)

Déposent un dossier papier et feront un dépôt sur internet.

Réponse Commune

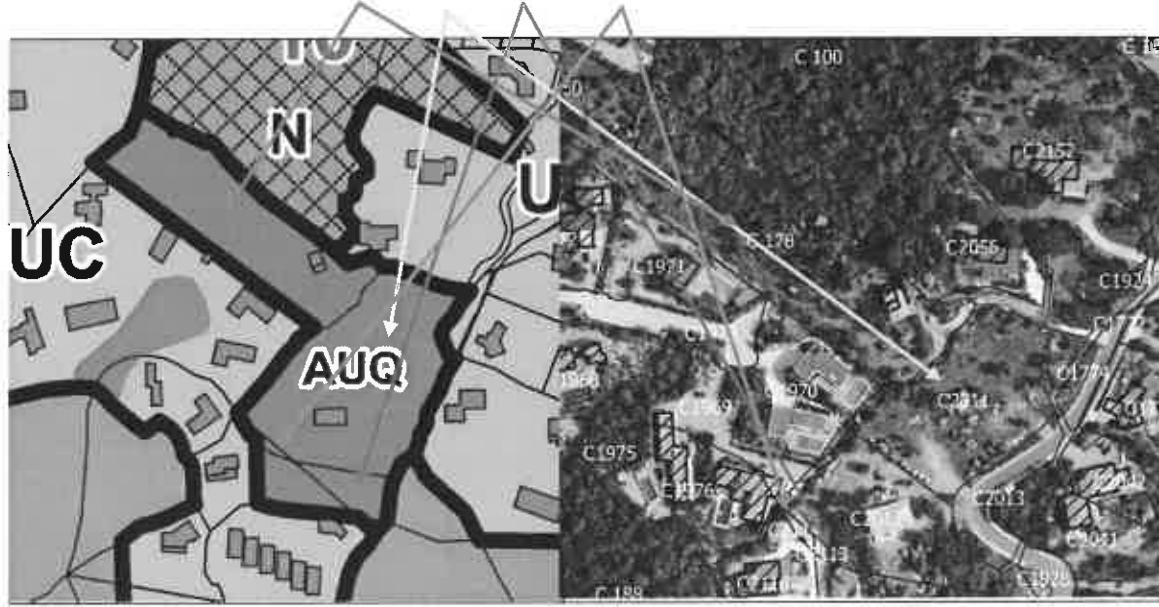
Avis défavorable.

Même réponse qu'observation n°9.

Observation n° 70– Jean Luc et Gilles Rolland, Jean Pierre et Marchi André (c-34M)

Parcelle C 178 Cucchi Marie Ange et Paul Noel parcelle 2011 / 2113 / 2114 classées en AUQ demandent qu'elle soit en zone UC puisque ces terrains sont inclus dans la tache urbaine et entre deux zones UC.

Parcelle n° C 178, C2011, C2113 et C2114 (secteur Portovecchiaccio)



Réponse Commune

Avis favorable.

La zone UC sera déclassée en UN mais pour la forme au regard de la loi littoral, aucun impact pour le pétitionnaire. Toutes les zones UAQ de Porto-Vecchiaccio seront déclassées en UN si elles sont enclavées par la tâche urbaine.

Observation n° 71– Donascimento Corine (c-35M)

Demande des renseignements.

Réponse Commune

Dont acte.

Observation n° 72– Nicolas Sobczak (ns@surabaya.fr) (c-53W)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Nos remarques s'appliquent aux parcelles 000C2516 et 000C2512 - mitoyennes de la zone urbaine de la Testa de Cala Rossa- sur lesquelles figure déjà une maison, placée hors de la bande des 100m.

Dans le projet de PLU, ces parcelles sont incluses dans une zone NL, qui rend impossible tout projet d'extension même limitée, et entend figer les constructions dans leur état actuel.

"Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants sans extension est autorisée. » (projet de règlement, page 255)

Nous contestons le caractère exagérément restrictif de ce règlement.

Certes la zone est classée en Espace Proche du Rivage, mais les parcelles sont directement mitoyennes de parcelles situées en zone UPR. De manière générale, la zone NL visée a toujours inclus une tâche urbaine significative en continuité de celle de Cala-Rossa dans les documents d'urbanisme.

Par ailleurs, les restrictions appliquées à la zone NL sont aussi sévères que celles prescrites par la loi littorale à l'intérieur de la zone des 100m – alors que la construction est implantée au-delà de cette zone des 100m. En pratique les restrictions en zone NL seraient aussi strictes que celles des zone Nm.

Enfin, le Padduc n'interdit pas les extensions limitées pour les Espaces Proches du Rivage.

De fait, ni la Loi littoral, ni le Padduc, n'impose de contraintes aussi fortes que celles inscrites dans le projet de règlement pour la zone NL.

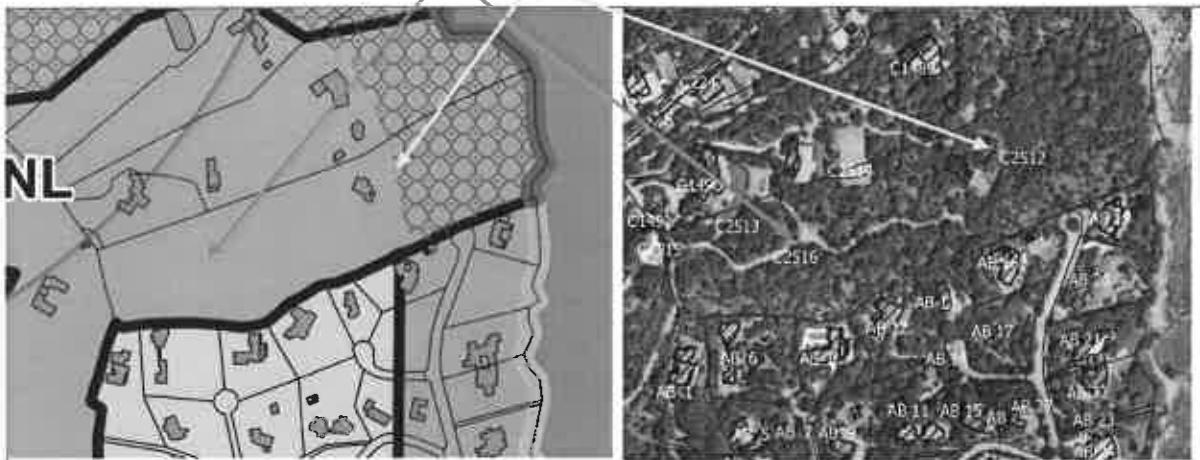
Nous suggérons donc d'amender le texte de la façon suivante pour la zone NL :

"Toute construction nouvelle est interdite. Au-delà de la bande des 100m, seule la restauration des bâtiments existants avec extension mesurée est autorisée. »

Nous vous prions de croire à nos sentiments les plus respectueux.

Nicolas Sobczak.

Parcelle n°C2516 et C2512 (secteur Testa de Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Il semblerait que le pétitionnaire fasse une interprétation personnelle de la loi littoral et du Padduc.

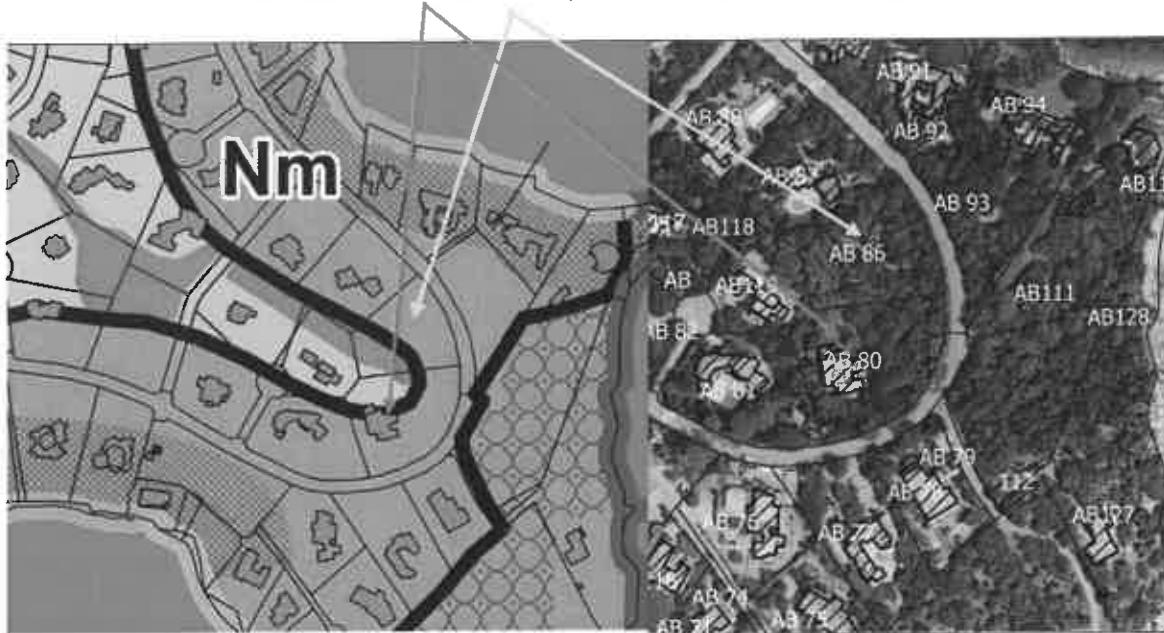
Pour rappel la loi littoral autorise les extensions qu'en continuité des villages et des agglomérations. Le secteur de Cala Rossa n'est ni un secteur ni une agglomération.

Deuxièmement, la dispersion des bâtis par rapport à la tâche urbaine de Cala Rossa est considérée comme du bâti diffus et ne peut être regardée comme un groupe de constructions d'habitation tel que défini dans les grilles d'analyses des formes urbaines du Padduc. C'est pourquoi le règlement de la zone NL est proche de celui de la bande des 100m. et différent de celui relevant de la zone UPR.

Observation n° 73- PERRIN (perrin.christine@live.fr) (c-54W)

Voir Pièce jointe « Observation n°73 ».

Parcelle n° AB80 et AB86 (secteur Santa Lucia Di Testa)



Réponse Commune

Avis négatif.

La comme n'est pas en mesure de contourner la loi littoral et le linéaire relevant de la bande des 100m.

Toutefois le zonage laisse augure une extension possible du bâti de la parcelle AB80 et un déclassement de la trame verte de au sud de la parcelle AB86 permettrait l'implantation d'une construction sur la partie haute (zone UPR).

Observation n° 74- LABALETTE JEAN-PIERRE (jpl@orange.fr) (c-55w)

En 1994 j'ai acquis 2 terrains mitoyens constructibles . j'ai bâti sur l'un immédiatement et obtenu un permis pour le second dans les années 2010, que je n'ai pas concrétisé pour raisons personnelles .. on viendrait aujourd'hui (sans doute par erreur) nous priver du droit de construire sur ce second lot ? A la Testa , seuls restent 4 petits lots constructibles en milieu totalement loti . Quel serait le bénéfice pour la communauté de laisser ces terrains à l'abandon. ? Ainsi donc , comme dit plus -haut , je suis convaincu qu'il s'agit d'une erreur et qu'elle sera au plus vite réparée par les gens intelligents qui gèrent cette affaire . Un grand merci !

Réponse Commune

Avis défavorable.

La loi littoral interdit toute extension hors villages et agglomération. La Testa n'est ni un village, ni une agglomération. Ce que confirme les grille d'analyse des formes urbaines du Padduc. Il est également impossible de rattacher ce secteur considéré comme diffus à la tâche urbaine de Cala Rossa. Malheureusement, dans ces circonstances, il est impossible à la commune, aujourd'hui, de donner une suite favorable dans le sens de la demande.

Observation n° 75– SCI du Baroeul Etienne PETIT (c-56w)

Contestation révision PLU de Lecci - lotissement Cala Rossa.

Réponse Commune

Même réponse que doléance n°77.
Doublon Observation n°77.

Observation n° 76– Hélène Cloëz (hcloez@lpalaw.com) (c-57w)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous représentons les intérêts de la SCI Maison des Crêtes, dont Monsieur Pierre Fleuriot est l'associé gérant, propriétaire des parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136, sur la commune de Lecci.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier à votre attention.

Bien à vous,

Parcelle n° AC70, AC68, AD137 et AD136 (secteur Testa de Cala Rossa)



Réponse Commune

Le pétitionnaire et ses avocats présagent de questions de droit qui dépassent leurs intérêts. Il est malvenu ici de dire à la commune ce qu'elle est en mesure de faire et de ne pas faire. Pour cela elle dispose déjà d'un conseil juridique. La manière employée semble agressive et inappropriée. Aussi orienter monsieur le commissaire enquêteur sur ses conclusions semble ne pas prendre en considération ses qualités d'analyse et d'impartialité. Cette démarche semble outrancière et fort prématurée.

L'appréciation de votre conseil dépasse l'entendement, et semble particulières réductrice dans l'intérêt de ses clients, il n'est pas devant un tribunal et semble méconnaître l'intérêt des trames vertes qui ne repose pas sur des questions comptables mais environnementales, écologiques, paysagères et d'écoulements des eaux pluviales. IL est invité à parcourir en profondeur le contenu du projet de PLU révisé afin d'éclairer sa perception du DU.

En tout objectivité, la commune aurait pu donner un avis favorable et retirer la trame verte, si le pétitionnaire s'était adressé à un architecte urbaniste, un paysagiste ou encore un écologue pour lui présenter un projet d'aménagement en lieu et place de lui rappeler la loi ou tout du moins l'interprétation de son conseil particulièrement agressive vis-à-vis du projet de révision du PLU et lui faire un début de procès à ce stade de la procédure. La démarche paraît ici malvenue.

Au regard de cette démonstration, le pétitionnaire ne semble pas pour le moment disposé à présenter un projet d'aménagement avancé, qui pourrait être formalisé par un schéma, une lettre d'intention, un croquis etc... et ainsi justifier le déclassement de la trame verte qui traverse sa propriété dans le projet de révision de PLU. C'est regrettable mais pourtant plus approprié.

Observation n° 77– RICHARD Damien (drichard@racine.eu) (c-58w)

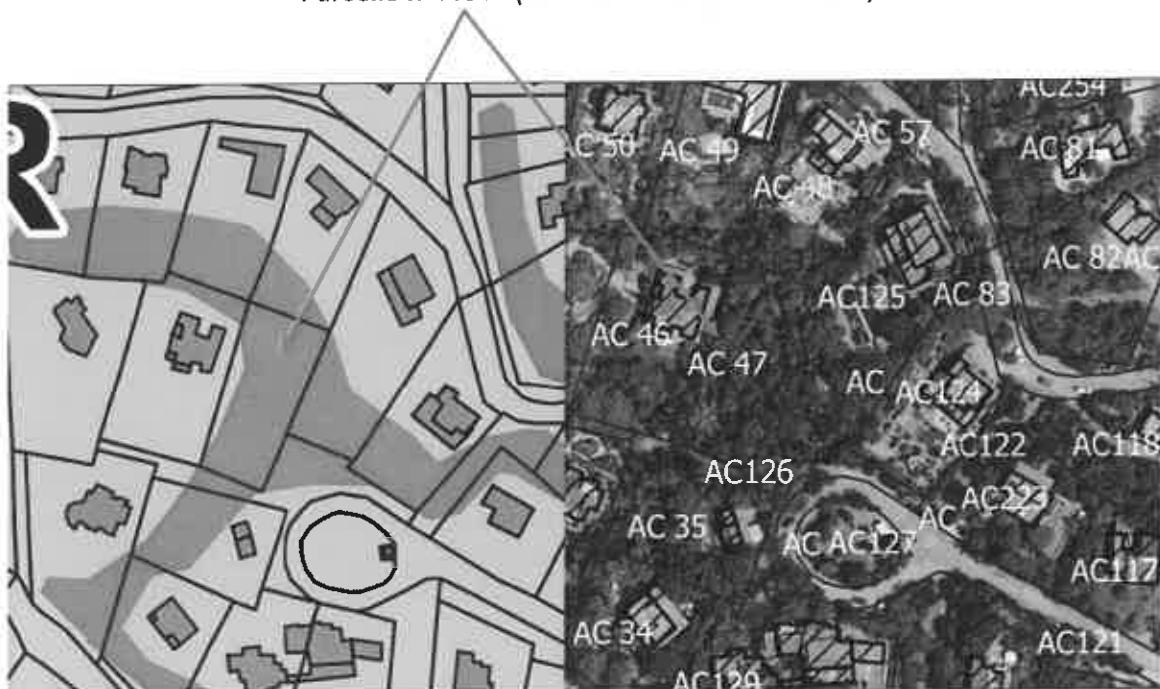
Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous représentons les intérêts de la SCI du Baroeul, représentée par Monsieur Etienne PETIT. Suite au dépôt infructueux de la contribution n°56, nous nous permettons de redéposer nos observations concernant la parcelle cadastrale section AC n°47, située au sein du lotissement de « Cala-Rossa » (lot n°140), lieudit « Latesta d'Alzeto ».

Bien à vous,

Damien RICHARD

Parcelle n° AC47 (secteur Testa de Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

La parcelle pourra être partiellement déclassée de la trame verte pour permettre la construction d'une maison sur la partie basse.

Observation n° 79– JACONO Isabelle (isabelle.jacono@gmail.com) (c-60w)

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint le courrier d'observations à l'enquête publique
Avec tous mes remerciements pour l'attention que vous y apportez

Bien à vous

Isabelle JACONO

(1 pièce jointe)

Parcelle n° AC89 et AC90 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

La trame verte sera réexaminée.

Observation n° 80— anonyme (c-61w)

Non au plu à Lecci la spéculation va bon train.

Réponse Commune

Dont acte.

Le pétitionnaire est invité, s'il s'en donne la peine, à parcourir la révision du PLU en profondeur, il s'apercevra peut-être que de nombreuses rectifications ont été portées dans l'intérêt environnemental, paysager, de la loi littoral et des populations locales en favorisant l'accession par des opérations publiques. A moins qu'il ne s'agisse d'un geste politique gratuit qui n'apporte rien au PLU dans la progression de la réflexion et de l'intérêt général.

Observation n° 81- GAILLET jean Noel APCR Domaine de CALA ROSSA (jn.gaillet@jngaillet.fr)
(C-62W)

Merci de prendre connaissance des 2 documents joints, courrier et cahier des charges du Domaine de Cala Rossa, en réponse à la consultation en cours sur le projet de modification du PLU de LECCI. Merci. Jean Noel GAILLET . Président de l'Association des Propriétaires de Cala Rossa. (2 pièces jointes)

Parcelle n° AC63 (secteur Cala Rossa)



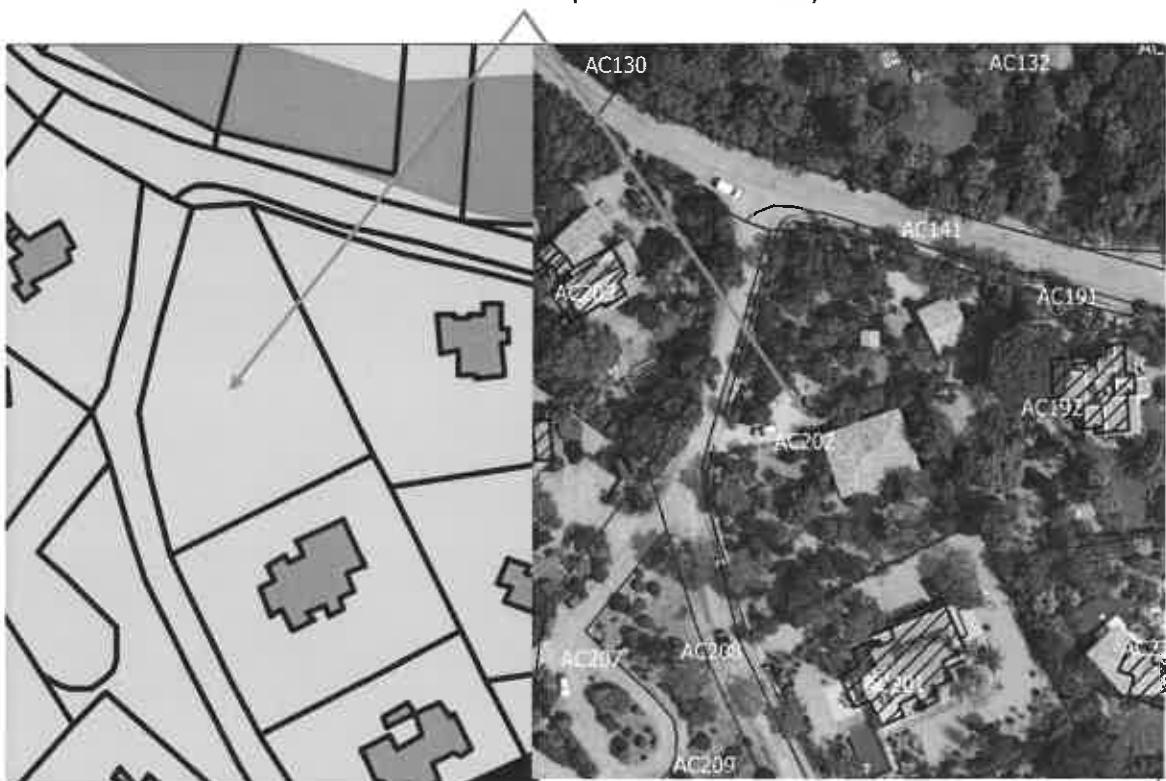
Parcelle n°AC101 et AC154 (secteur Cala Rossa)



Parcelle n°AC116 (secteur Cala Rossa)



Parcelle n°AC202 (secteur Cala Rossa)



Parcelle n° AD60 ET AD62 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

Les trames vertes seront réexaminées voire supprimées.

Les bâtis actualisés.

Le règlement de la zone UPR maintenu au regard des prescriptions de la loi littoral sous réserve d'une contestation du contrôle de légalité lors de l'approbation du DU.

On constate de premier abord la volonté de rectifier certaines erreurs et cela est bienvenu. Par contre il est parfois aussi difficile d'apprécier certains raisonnements « écologiques et scientifiques » défendus par vos propos en termes de corridors écologiques, espaces de respiration urbaine et tâches vertes. Un espace verte ne répond pas systématiquement à cela et encore moins suivant son implantation au regard des sites et des prescriptions de la loi littoral qu'il s'agit parfois de croiser.

En termes de concertation, avez-vous pris la peine depuis 2016 de vous rendre en mairie et d'observer les documents mis à disposition du public ? Vous êtes-vous rendus aux 2 réunions publiques de 2021 et 2022 ? Avez-vous fait valoir à ce moment-là les intérêts de la copropriété que vous représentez ?

Avez-vous pris connaissance du contenu de la loi Alur concernant les règlements des copropriétés. Vous êtes-vous renseignés sur la situation de terrains alors urbanisables n'ayant pas supportés enjeux pendant plus de 6 ans, voire dans l'élaboration entre deux DU au regard de cette même loi ?

D'autre part, certaines appréciations semblent dépasser l'intérêt de la copropriété qui ne présage pas des choix de la commune et de ses conseils.

Observation n° 82- GAILLET jean Noel APCR Domaine de CALA ROSSA (jn.gaillet@jngaillet.fr)
(C-63W)

Merci de bien vouloir prendre connaissance du courrier joint avec annexe au sujet de la consultation de modification du PLU de LECCI en cours . JN GAILLET . President Association des Propriétaires de Cala Rossa.

Réponse Commune

Confère réponse n°81.

Doublon de « Observation n°81 ».

Observation n° 83- Association U Levante (direction.u.levante@gmail.com) (C-64W)

Voir fichier joint. (Document n°83)

Réponse Commune

D'un premier abord, il semblerait que l'association U Levante fasse dans son développement la démonstration d'un effort de réduction des espaces urbanisables du PLU alors en vigueur par le projet de révision.

Il est toutefois regrettable que la démonstration d'U Levante se limite aux photographies aériennes du Géoportal ou Google Earth (2019-2020). Un déplacement sur le terrain lui aurait permis de constater la présence de nombreuses constructions supplémentaires, voire de travaux en cours. Pour cela, la commune a réalisé une campagne de photographies prises par drone en août 2021. Travail qu'elle a ré-initié en juin 2023. L'obsolescence des photographies aériennes de l'IGN, ne saurait constituer une référence absolue au regard de la réalité du terrain. Leur dernière campagne étant trop éloignée au regard de la dynamique de la construction et de l'aménagement sur la commune.

Concernant le projet de golf, le développement soutenu par l'association (page 16) semble contradictoire avec ses conclusions (même page). Aussi, certaines remarques semblent contraires avec celles développées page 9, notamment en termes d'annexes immobilières du projet de golf (moins de 400m² étant autorisés sur 62ha par l'OAP et le règlement pour le bon fonctionnement du parcours). En termes de prise en considération du réchauffement climatique et de maîtrise de l'énergie, il semblerait que le projet apporte des précisions en ce sens, il eut été intéressant de retenir ce qui avait été retenu par le projet (production énergie solaire, REUT des eaux grises de la future STEP de 30000EH). Pour info le PLU précise que les besoins d'un golf de 18 trous en espace méditerranéen nécessitent environ 300m³ d'eau par jour, alors que la production estivale par la future STEP dépasse allégement ce volume, si bien qu'il avait été suggéré de réutiliser le surplus pour l'arrosage au gouttes à gouttes des futurs vergers méditerranéens qui seraient complantés. **Cela étant dit, le projet sera supprimé dans le nouveau projet de nouvel arrêt.**

Les bâtis et les nouveaux PC et PA seront intégrés dans le nouveau zonage du PLU. Pour information certains PC et PA ont fait l'objet d'un recours et /ou d'un avis défavorable du contrôle de légalité. Ils n'apparaîtront pas dans le nouveau projet de PLU et certains classements de sensibilité environnementales (EBC, trames vertes...) seront ainsi maintenus.

De façon générale, PLU sera rectifié et ré-arrêté au regard des remarques des PPA et des commissions, les erreurs matérielles seront rectifiées.

Observation n° 84– Labadie Luc (Luclabadie@hotmail.com) (c-65w)

Bonjour,

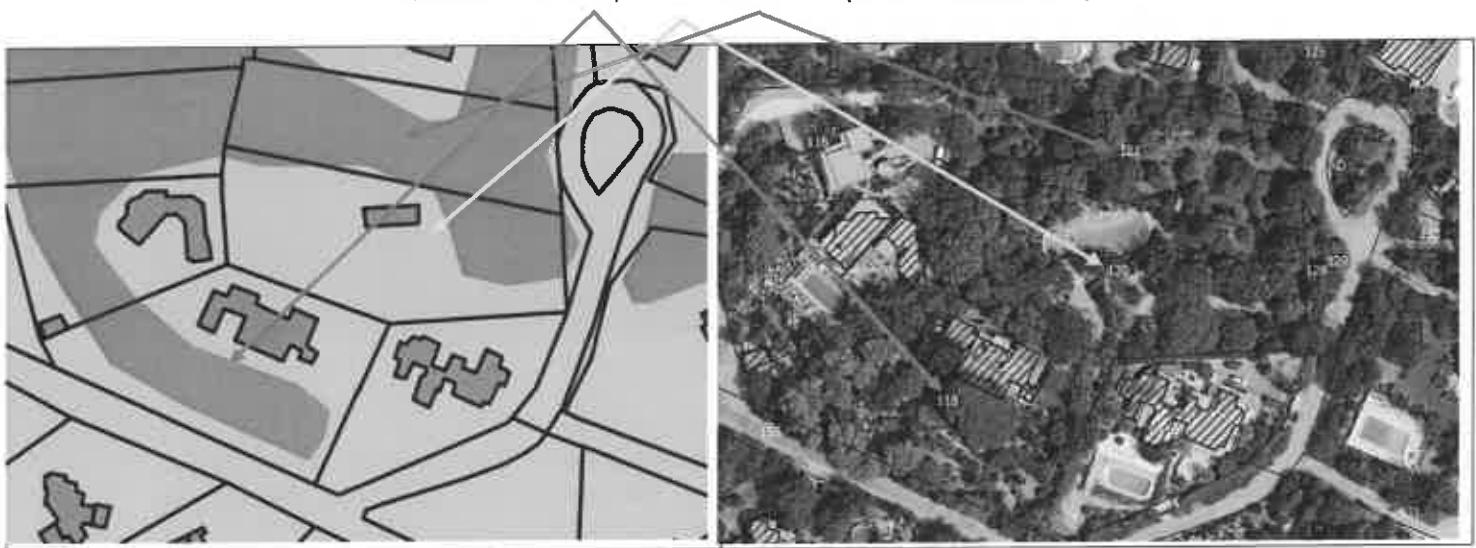
Propriétaires des parcelles AD 118 / 120 / 121 depuis plus de 30 ans, nous souhaitons simplement maintenir nos droits à la construction sur chacun de ces 3 lots à bâtir, dans le respect du PLU et des zones aedificandi sur la base desquels ces terrains furent acquis, et bien entendu dans le respect des règles et chartes du Domaine de Cala Rossa.

Ceci s'inscrit dans le cadre d'un projet familial de longue date.

Luc Labadie

En mon nom ainsi qu'en celui de mes parents Pierre et Jacqueline, ainsi qu'en celui de mon frère Paul

Parcelle n° AD118, AD120 et AD121 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Les trames vertes seront réexaminées au regard de nombreuses doléances en ce sens.

Le règlement de la zone UPR sera maintenu.

Observation n° 85– Gourgaud du Taillis Napoléon (ngourgaud@yahoo.com) (c-66w)

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Propriétaires des parcelles Testa 8 et 9 sur le Domaine de la Testa de Cala Rossa, acquise début 70, nous souhaitons demander la conservation de la constructibilité conformément au plan initial du domaine, maintenir notre droit à bâtir sur les deux parcelles, de façon commune comme c'est le cas aujourd'hui, ou indépendante sur chacune des parcelles, comme prévu et dans le respect du PLU et des zones aedificandi sur la base desquels ces terrains furent acquis, et dans le respect des règles et chartes du Domaine.

En mon nom et celui de ma mère, Monique Gourgaud du Taillis.

Vous remerciant par avance, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de l'intérêt que vous pourrez porter à ma contribution. (Pièce jointe n°85)

Parcelle n° AB21 et AB22 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Au regard des prescriptions de la loi littoral qui est postérieure à l'acquisition de votre propriété, toutes constructions sise à l'intérieur de la bande des 100m. et hors village et agglomération ne pourrait voir la constructibilité étendue ou densifiée.

Observation n° 86 – anonyme (c-67w)

Ce PLU est hélas comme beaucoup d'autres en corse le triste résultat d'un exercice de répartition des droits en construire entre différents propriétaires dont le seul mérite est de respecter des équilibres socio politiques locaux par la prise en compte d'un nombre suffisamment élevé d'intérêts particuliers : aucun projet lisible, aucune préparation des mutations dont notre territoire aurait besoin comme le reste de la planète, et surtout poursuite des entorses aux lois d'urbanisme.

L'avis de la collectivité est d'une telle hypocrisie qu'il en est incompréhensible, l'avis du préfet pointé des illégalités potentielles (donc certaines) tout en donnant son aval parce qu'à près tout finalement les lois sont dures et qu'il faut bien transiger...

Le tribunal administratif vient de dire la messe en constatant l'illégalité de la quasi totalité des zones que ce PLU prévoit de maintenir constructibles...

Il faut donc évidemment les retirer.

Cette commune illustre parfaitement le dilemme dans lequel s'est placée la corse depuis 40 ans: a force d'enfreindre les lois et les principes de base et de bon sens de l'urbanisme et de l'action publique, notre territoire ne ressemble plus à rien de structuré, et il n'est donc plus

possible d'y étendre l'urbanisation puisqu'aucun espace bâti n'a les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération.

La Corse et Lecci se sont mises dans l'ornière, la quasi-totalité des permis délivrés le sont dans des zones illégales et ce depuis des décennies.

Il faut donc maintenant en finir et apprendre à repartir de zéro en allant travailler au sein des zones déjà bâties pour essayer de les transformer en quelque chose de convenable, vivable, structuré.

Et pour ce faire, en commençant par les abords du village historique, microscopique à l'échelle des nappes de mitage... mais qui peut encore être l'embryon d'un développement villageois dans l'attente d'une restructuration en profondeur des zones mitées... qu'il pourrait être envisagé de renaturer puisque nous aurons bien besoin à terme, pour l'objectif ZAN, de zones peu denses à désartificialiser pour compenser celles que nous continuerons à arrificialiser pour créer des quartiers urbains denses et de qualité.

A court terme il n'y a qu'une voie possible : supprimer l'ensemble des zones constructibles hors village historique et assumer une période assez longue d'inconstructibilité qui aura le mérite d'assouplir les prétentions des propriétaires fonciers et donc de faciliter l'action des collectivités en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Réponse Commune

Un constat lucide...

... qui n'apporte rien de mieux à la situation, notamment pour les jeunes familles, la population résidente et le développement socio-économique et culturel.

Les erreurs du passé ne doivent en rien figer l'avenir et les générations futures. Il faut au contraire analyser les erreurs du passé et en tirer les leçons pour mieux construire l'avenir.

Il est regrettable que le lecteur n'est pas pris le temps de parcourir en profondeur les apports quoique pour partie certes contestables du projet de révision de PLU. Il est difficile de tout changer d'un coup après effectivement tant de débordements sur plusieurs décennies.

Un nouvel arrêt du PLU tendra en ce sens à revoir certains débordements pour améliorer la lecture du projet et tendre progressivement vers un rééquilibrage nécessaire de la planification urbaine dans l'intérêt général et non politique comme cela est maladroitement évoqué.

Observation n° 87– LUCCHINI Monique (info@corsica.fr) (c-68W)

Veuillez trouver ci-joint nos observations (Pièce jointe n°87).

Réponse Commune

Avis favorable.

Le zonage sera rectifié au regard de ces remarques.

La zone AUQ sera déclassée en UV.

Observation n° 88– anonyme (c-69W)

Habitant depuis très longtemps sur cette commune, je ne peux que vous faire part de mon amertume quand je regarde ce qu'est devenue notre région depuis 10 ans. Je ne demande rien de personnel, non, rien. Mais j'espère que quelques-uns auront à cœur de voir au-delà de leurs propres intérêts pour s'apercevoir enfin que notre île est en danger. Et en effet, on peut penser que les diverses modifications du PLU ont largement contribué à la défigurer et à amorcer des catastrophes écologiques qui j'espère prendront fin.

Spéculation immobilière à outrance, construction massive de résidences secondaires sur terrains non constructibles qui le sont devenus, puis ne le sont plus.... Résidences occupées à peine 2 mois dans l'année. Et quelques villages défigurés : Capo, Saint Cyprien, Lecci, Portovecchiaccio, etc.

En conséquences, déforestation et abandon des terres agricoles

Infrastructures nécessaires et obligatoires manquantes : Poubelles en nombre insuffisant voire inexistantes sur les plages, et très vétustes, ne permettant pas un véritable tri.

Sur le littoral, agrandissement des zones de mouillage, sans appel d'offre ni vérification des fonds entraînant la destruction massive de la faune et la flore marine et des écosystèmes, signalé en préfecture mais resté sans effet !

Paillotes largement installées sur les plages, jamais démontées, privatisant de fait un espace public et multipliant les nuisances, sonores entre autres. On retrouve l'hiver des chantiers de béton et de bois dans le paysage.

Chiens et chevaux, avec maîtres et moniteurs accrédités se promenant sur la plage malgré un arrêté préfectoral signalant leur interdiction les mois d'été.

Pollution massive de l'eau des rivières et de la mer, à tel point qu'elle devient impropre à la baignade.

Alors oui, il est temps de définir une véritable politique de la commune, incluant forcément un PLU raisonnable, politique dans laquelle j'espère, l'écologie, l'avenir de nos et de vos enfants prendra toute sa place.

SB

Réponse Commune

Il semblerait que notre ami anonyme reconnaît Capu, et Porto-Vecchiaccio comme des villages – ce qui n'est pas le cas des grilles d'analyses des formes urbaines du Padduc et des prescriptions de la loi littoral.

Dont acte.

Vaste entreprise et de nombreux faits constatés révèlent le délitement des repères d'une société malade de ses excès. Mais votre conclusion laisse imaginer un avenir possible, il faut le tenter. Les erreurs du passé ne doivent pas figer les espoirs des générations futures et d'un recadrage certes difficile mais nécessaire pour tendre vers des perspectives plus vertueuses.

Certaines remarques dépassent le périmètre de la révision d'un PLU.

Observation n° 89– TURRETTINI christine (Christine.turrettini@bluewin.ch) (c-70w)

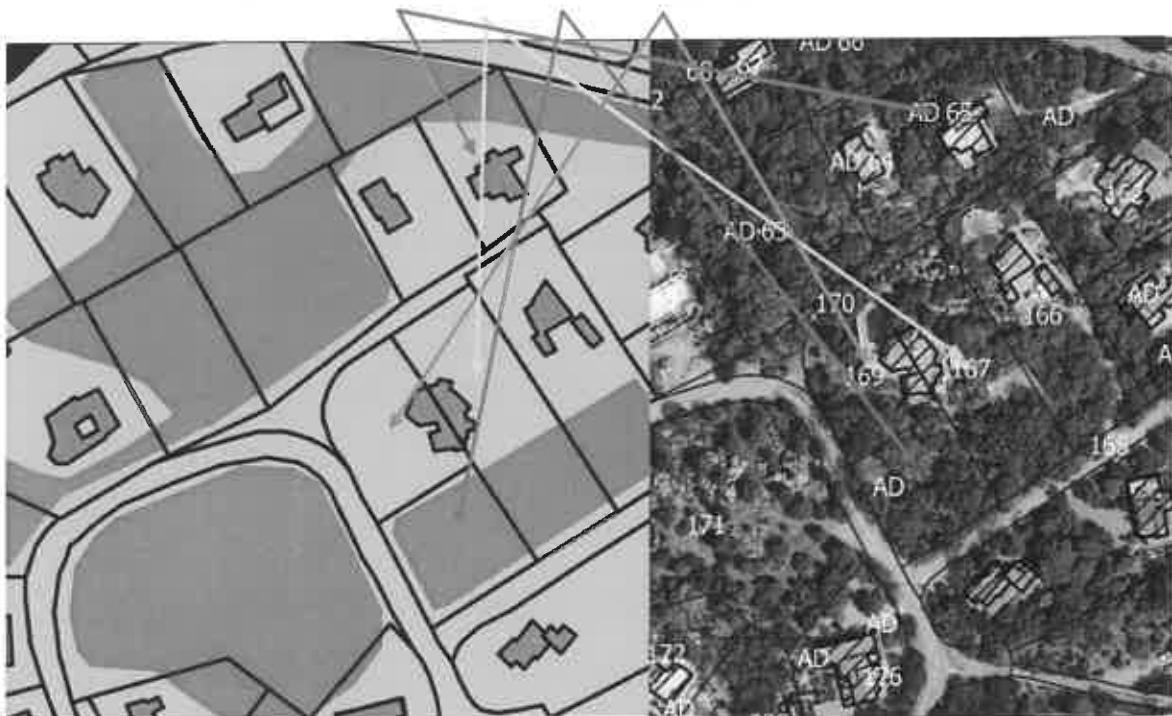
Bonjour,

Propriétaire depuis 1973 des lots 97,98,99 et 100 dans le domaine de Cala Rossa, nous désirons garder, dans le respect du PLU, nos droits à bâtir qui nous étaient octroyés à l'époque de l'acquisition de ces terrains.

Nous vous en remercions.

Maurice et Christine Turrettini-Vogel

Parcelle n° AD65, AD167, AD168 et AD169 (secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Cette observation rejoint de nombreuses observations d'autres pétitionnaires concernés qui vont dans le même sens.

La question des trames vertes sur le secteur de Cala Rossa sera réexaminée.

Le règlement de la zone UPR et son périmètre seront maintenus.

Observation n° 90– TURRETTINI christine (Christine.turrettini@bluewin.ch) (c-71w)

Bonjour,

Propriétaire depuis 1973 des lots 97,98,99 et 100 dans le domaine de Cala Rossa, nous désirons garder, dans le respect du PLU, nos droits à bâtir qui nous étaient octroyés à l'époque de l'acquisition de ces terrains.

Nous vous en remercions.

Maurice et Christine Turrettini-Vogel

Réponse Commune

Même réponse qu'observation n°89.
Doublon Observation n°89.

Observation n° 91 LEBRUN Guillaume (glebrun@outlook.fr) (*c-72w*)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (U), et alors que le PLU actuel de la commune de Lecci impose déjà la zone non aedificandi parmi les plus larges de France (4m), le projet de modification prévoit d'étendre encore d'avantage la largeur de cette zone à 5m ce qui va à l'encontre de l'esprit même du projet ainsi que de la loi ALUR qui visent à concentrer l'habitat sur un espace foncier plus réduit afin d'en réduire l'impact environnemental. Cette mesure pénalise aussi les propriétaires fonciers les plus modestes possédant des parcelles constructibles de petite taille. Aussi, il conviendra de mettre cette disposition en cohérence avec l'esprit du texte en revenant à une largeur standard (3m dans la grande majorité des communes de France).

D'autre part, le projet précise que « Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contigüés » sans plus d'explication. Cette disposition est trop générale et imprécise. Il conviendra de préciser les règles applicables en cas de construction en limites séparatives.

Cordialement,

G.Lebrun

Réponse Commune

Cette remarque pertinente mérite d'être analysée en profondeur et de tendre en ce sens.

Observation n° 92 anonyme (*c-73w*)

72 % de résidences secondaires ! Le cas de Lecci est tristement exemplaire. Un village et ses hameaux ou lieux-dits, du bord de mer au piémont, un cœur de maisons de village, des paysages singuliers, boisés, des vignobles.

Une surconsommation régulière, non maîtrisée sinon par des intérêts soit politiques soit affairistes-, de l'espace au profit d'opérations immobilières de qualité diverses bien qu'également discutables, de promotion-spéculations "familiales", il n'y a qu'à constater le turnover, les découpages en parcelles constructibles, tout cela pour une occupation d'un dixième de l'année en moyenne haute. Le cadre s'est élargi, comme une tache d'huile, plus aucun lieu-dit ou hameau ne parvient à garder son visage, sans pour autant qu'une vie de village existe. A preuve, un complexe cinéma qui a ouvert sur la commune, de très bonne facture : au nombre des habitations recensées sur Lecci, on s'attendrait à y rencontrer les habitants , que nenni, ou si peu...72% de résidences secondaires.

A l'heure de l'urgence climatique, continuer ainsi la surconsommation des espaces pour la construction n'est plus une faute de goût communale, une gestion à la petite semaine, une banalisation systématique des lieux, c'est une atteinte aux ressources communes de l'île, en eau, et l'on sait ce que ces résidences secondaires consomment en période de sécheresse et chaleur, pour "espaces verts" et autres piscines, en énergie, toujours majoritairement produite

en Corse par du pétrole non renouvelable, en infrastructures destructrices de la biodiversité, sans compter l'altération sans retour de la vie sociale, de la vie collective.

Lecci est à la rupture d'atteindre le point de non retour dans la déstructuration. Et fait des émules en Corse.

Le retrait des toutes les zones que ce PLU prévoit comme constructibles, suivant en cela l'avis du Tribunal Administratif est incontournable.

Réponse Commune

Dont acte.

Ce discours politique dépasse l'entendement. Inacceptable pour les générations futures qui à vous lire n'ont pas le droit à avoir un avenir épanoui et durable.

Tout figer n'est pas une solution en soi responsable.

Certes, débordements il y a eu, l'objectif est de tenter de les réparer ou tout du moins de les atténuer, de les réduire.

Pour ce faire il est nécessaire de procéder par étapes et méthodiquement.

Le PLU doit apporter une réponse mais pas un frein définitif au développement socio-économique, culturel et à l'accès au logement.

Il est entendu que les résidences secondaires saturent le parc immobilier. Il s'agit de résorber ou tout du moins de stopper ce genre de dysfonctionnements.

Pour ce faire la programmation publique et l'intervention publique doit constituer un pilier majeur capable de contrecarrer les blessures du passé.

Le PLU dispose d'outils capables de tendre en ce sens. Il s'agit là de s'en donner les moyens. La raison a toujours prévalu sur le néant. L'anonymat sur les réseaux sociaux, une gratuité qui n'apporte pas de solutions pertinentes pour l'avenir d'une société, d'un territoire.

Observation n° 93 Atelier d'architecture MB (agence@atelier-mb.com) (C-25W)

Bonjour,

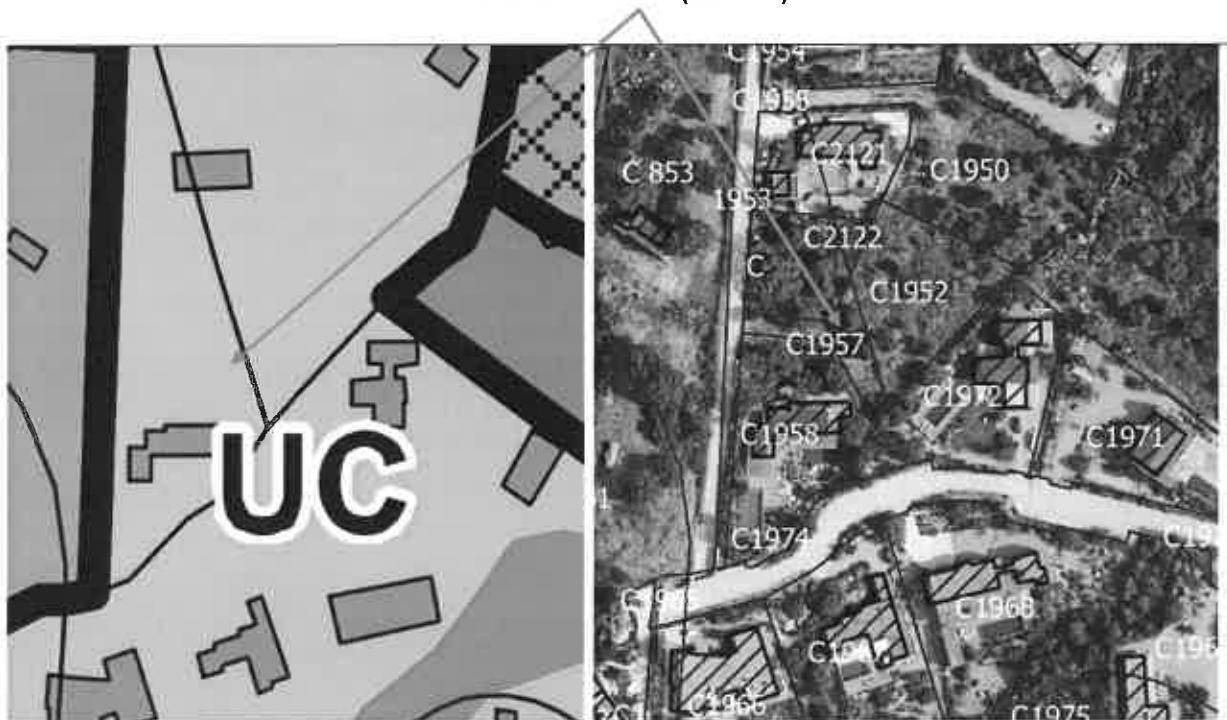
Nous sommes une agence d'architecture basée sur la commune de Lecci.

Nous avons des clients qui souhaitent faire construire une villa sur les parcelles N°C 1957 et 1952 dans le but de s'y installé définitivement.

Ces deux parcelles correspondent à une dent creuse qu'il serait nécessaire de boucher afin de réaliser une continuité urbaine merci de les intégrer dans le nouveau PLU.

Cordialement. (Pièce jointe « Observation n°93 »)

Parcelle n° C1957 (secteur)



Réponse Commune

Avis favorable.

Ces parcelles figurent déjà dans la zone urbanisable du projet de révision.

Renforcer les densités, hors espaces proches du rivage, va dans le sens de la réglementation et du PLU.

Observation n° 94 BABLON, Jacques (fcb0305@hotmail.com) (c-76w)

Monsieur le commissaire enquêteur

J'ai consulté votre proposition de classement de notre parcelle et vous demande de bien vouloir y apporter les modifications suivantes :

I. Sur le classement en zone de submersion marine

Selon le projet de PLU soumis à enquête publique, notre parcelle est classée en zone de submersion marine sur laquelle toute constructibilité est interdite.

Il s'agit d'un classement qui ne relève d'aucun acte administratif, aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) n'ayant été adopté en Corse.

Après analyse de l'avis des services de l'Etat en date du 29 décembre 2022 figurant au dossier d'enquête publique , il apparaît que ces derniers ont demandé à la ville de LECCI de prendre en compte un risque de submersion marine identifié par l'Atlas des zones Submersibles de 2022. Une carte disponible sur un site internet géré par la Direction Départementale des Territoires de Corse-du-Sud reprend l'Atlas des zones submersibles de 2022 :

Extrait du site identifiant les Risques naturels en Corse du Sud : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bdcaa2e98-f5ae-4606-aaca-96a31c99ce8a#>

Selon cette carte, notre parcelle serait concernée par une « contribution des franchissements de paquets de mer » et des « chocs mécaniques et projections liées aux vagues ». Ces classements sont qualifiés de « bandes de sécurité forfaitaires » selon le rapport final du BRGM de 2000, sans constituer des « zones basses potentiellement exposées aux submersions marines ».

En outre, le rapport de présentation du projet de PLU précise que les données actuellement disponibles en Corse sont « encore imprécises ».

Dans ces conditions nous vous demandons de supprimer purement et simplement ce zonage et ce d'autant que notre maison se situe à plus de 7 mètres de hauteur par rapport au niveau de la mer.

II. Sur le classement en sous-secteur « m »

Ainsi que l'indique le projet de règlement, le sous-secteur « m » a été institué afin d'appliquer une bande d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme. Selon ces dispositions, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ».

Autrement-dit, toute construction nouvelle ou extension de construction existante est interdite dans une bande littorale de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés , seuls les travaux d'adaptation et de réfection de bâtiments existants, sans extension ou changement de destination étant permis .

La bande de 100 mètres et donc le classement en sous-secteur « m », n'ont donc pas vocation à s'appliquer dans un espace urbanisé.

Or, selon la jurisprudence, un espace urbanisé au sens de ces dispositions s'entend comme « un espace caractérisé par une densité significative des constructions ; (...) l'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci ».

En réalité, l'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation les zones peu bâties particulièrement sensibles dans lesquelles le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Dans la mesure où notre parcelle se situe dans un lotissement, le Juge administratif appréciant souverainement la notion de « secteur urbanisé » en cas de recours, il devrait considérer qu'elle est incluse dans un espace urbanisé au sein duquel la bande d'inconstructibilité de 100 mètres ne devrait pas s'appliquer.

III. Sur le classement en bord de parcelle en « plage semi-urbaine »

En bord de parcelle, le projet de PLU prévoit un classement en « plage semi-urbaine », réglementée par les règles applicables en zone MM.

Nous vous proposons de conserver le classement de notre parcelle en zone U et, subsidiairement, la suppression du classement en sous-secteur « m » ainsi qu'en zone submersion marine.

Je vous prie de croire en l'assurance de ma considération distinguée, et demeure à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Réponse Commune

Avis défavorable.

La loi littoral n'autorise pas dans la bande des 100m. à l'exclusion des villages et des agglomérations la constructibilité. Au regard de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc, sur la façade littoral, seul San Ciprianu est considéré comme un village. Ainsi, les prescriptions de la bande des 100m. s'applique dans ce cas de plein droit.

Dans ce cas de figure les autres considérations n'ont pas d'impact supplémentaire. Dont acte.

Observation n° 95 LEBRUN Guillaume (glebrun@outlook.fr) (c-77w)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (U), le projet de modification du PLU limite l'utilisation de toitures à 1 pan aux annexes et parties de construction inférieures à 30 m² alors que la toiture mono-pans (ou double pans inversés) représente le principe fondamental des constructions bioclimatiques les plus efficaces (voir principes en pièces jointes) que le projet de modification de PLU prétend justement encourager.

Alors que le réchauffement climatique est aujourd’hui une réalité qui s’impose à tous, il est urgent de réaliser que nous sommes au 21ème siècle et que nous devons impérativement changer radicalement nos habitudes en matière de construction. Aussi, il conviendra de mettre ce projet de PLU en cohérence avec ses ambitions en autorisant et même en encourageant les constructions bioclimatiques à toiture mono-pan (ou double pans inversés).

Cordialement,

Glehrin

Réponse Commune

Avis favorable.

Cette observation pertinente mérite d'être étudiée et reprise dans le règlement de zones.

Doublon Observation n°91 (pièces jointes Observation n°95 1 et 2)

Observation n° 96 Atelier d'architectue MB (agence@atelier-mb.com) (c-78W)

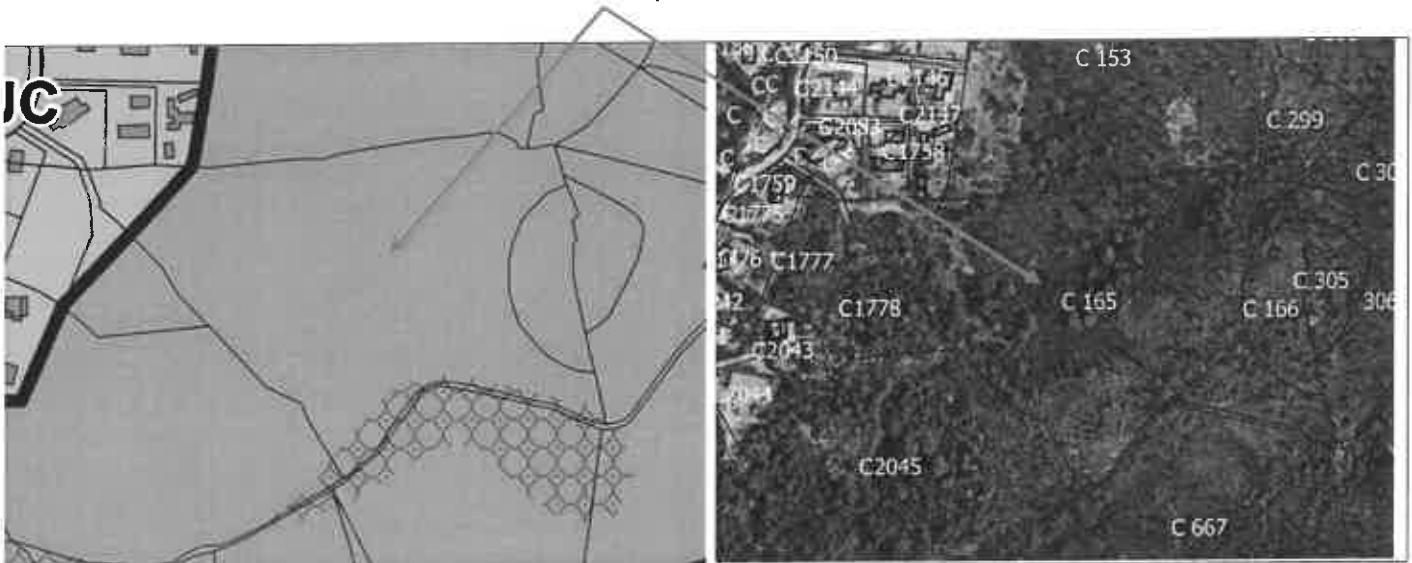
Bonjour

Nous sommes une agence d'architecture installée sur la commune de Lecci.

Nous avons une propriétaire qui souhaite qu'une partie de sa parcelle qui est desservi par le tout à l'égout puisse devenir constructible N° C 165.

Merci de l'intégrer au nouveau PLU comme la carte déjà proposé par la commune.
cordialement. (*Pièces jointes Observation n°96*)

Parcelle n° C165 (secteur Portovecchiaccio)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Une petite portion de cette parcelle est déjà intégrée à la zone urbanisable. Elle suffira pour accueillir l'implantation d'une construction.

Au regard des lois ENE, Alur et Climat et Résilience il est nécessaire de lutter contre l'étalement urbain. Donner une suite favorable à cette requête contreviendrait à la réglementation.

Observation n° 97 Alinia immobilier (C-38c)

concernant C 1209 permis d'aménager le 19 janvier 2019 pour un lotissement de 19 lots travaux de VRD réalisés et commercialisation en cours demande le classement en UV qui s'arrête à la limite de la propriété. (*Pièces jointes Observation n°97*)

Parcelle n° C1209 (secteur Pont de l'Osu)



Réponse Commune

Avis favorable.

Classement en zone UV.

Observation n° 98 Alinia immobilier (c-39C)

Demande le maintien en zone U de la parcelle C 1204. (*Pièces jointes Observation n°98*)

Parcelle n° C1204 (secteur Pont de l'Osu)



Réponse Commune

Avis défavorable.

Présence d'un ESA inscrit au Padduc et proximité d'une zone inondable et d'une ripisylve.

Observation n° 99 jacques MARCHI (c-36M)

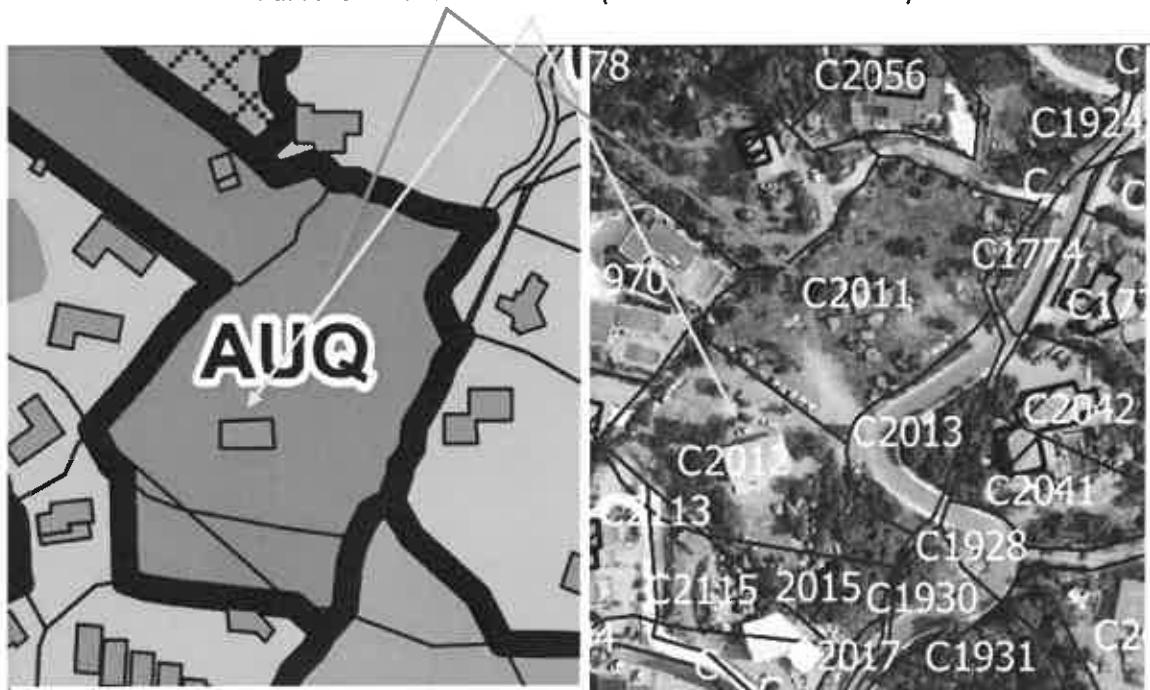
Concernant Portovechiaccio, à Vigna Piana, parcelles n° 178 / 2011 qui sont bâties / 2012 figurant en AUQ doivent passer en UC.

1536 / 1533 / 1532 qui sont en AUQ demande à passer dans la zone limitrophe du village en UA.

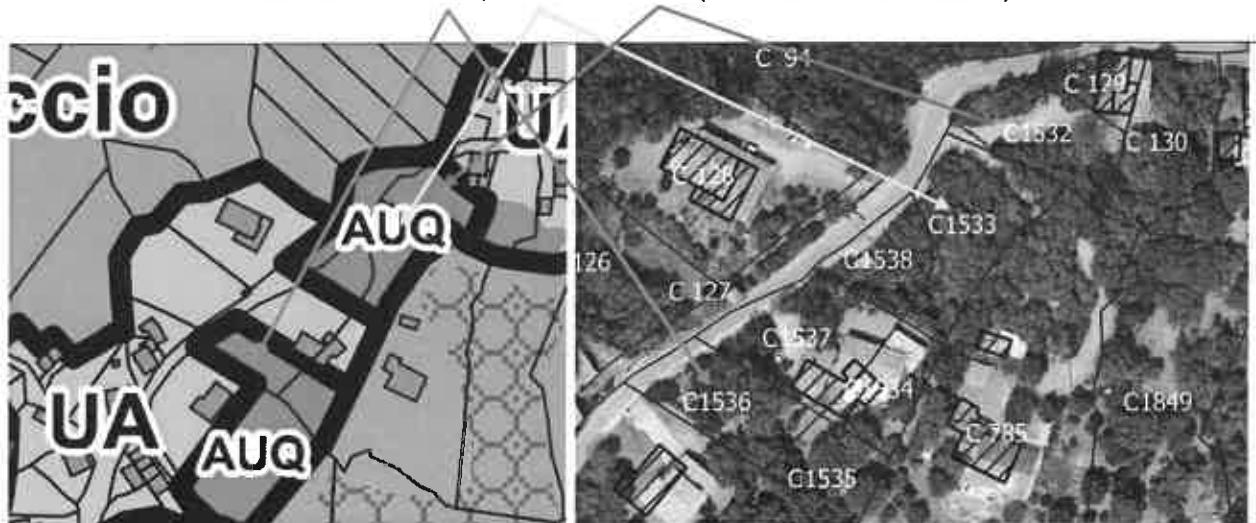
Concernant les parcelles de Traghjetta d'Olmu en zone AUQ au centre du hameau est à classer en N ainsi que les parcelles qui sont le long du ruisseau.

il y a lieu de mettre en zone UC la zone où sont construites une douzaine de maisons en limite de hameau. (*Pièces jointes Observation n°99*)

Parcelle n° C2011 et C2012 (Secteur Portovechiaccio)



Parcelle n° C1536, C1533 et C1532 (Secteur Portovechiaccio)



Réponse Commune

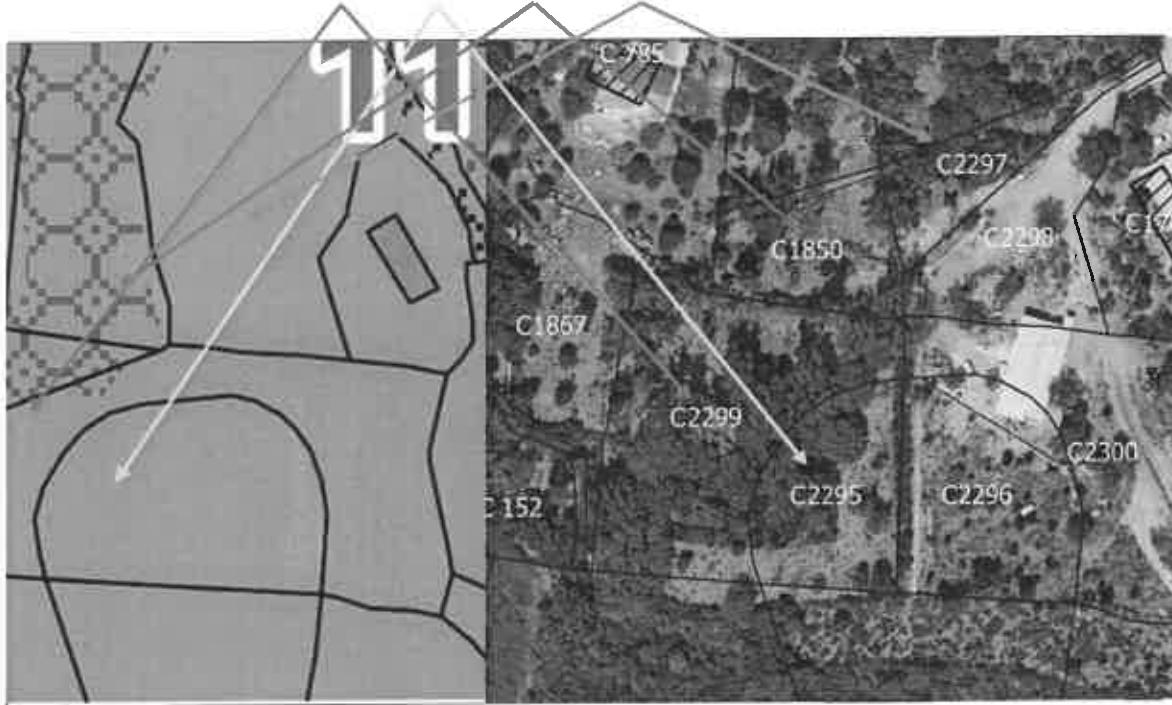
Avis favorable.

Il s'agit de dents creuses. Les autres parcelles seront effectivement déclassées en N.

Observation n° 100 Consors Bernard Beretti (C-37C)

Projet de lotissement dans la zone d'Archiquadra Suprana porté en AUQ devrait être classé en UV comme le reste de la zone. (*Pièces jointes Observation n°100*)

Parcelle n°C2299, C2295, C1850 et C2297 (Secteur Portovechiaccio)



Parcelle n°C2396, C2400, C2401, C2383, C2404, C2403 et C2405(Secteur Portovechiaccio)



Réponse Commune

Avis favorable il s'agit d'une densification d'un secteur enclavé par des constructions existantes.

Observation n° 101 bouyssou (cabinet@bouyssou-avocats.com) (C-52E)

Objet : Révision du PLU de la Commune de LECCI

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le courrier d'observations à l'enquête publique, avec les pièces jointes annoncées, que vous transmet Me BOUYSSOU pour le compte de sa cliente, la SCI LAETITIA.

Cet envoi n'étant fait que par mail, je vous remercie de bien vouloir en accuser bonne réception.

Cordialement. (*Pièces jointes Observation n°101*)

Valérie HENNIG

Parcelle n° AD138, AD139 et AD140 (Secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Cette observation rejoue de nombreuses remarques à ce titre.

La commune va réexaminer la dispersion des tâches vertes sur le secteur de Cala Rossa.

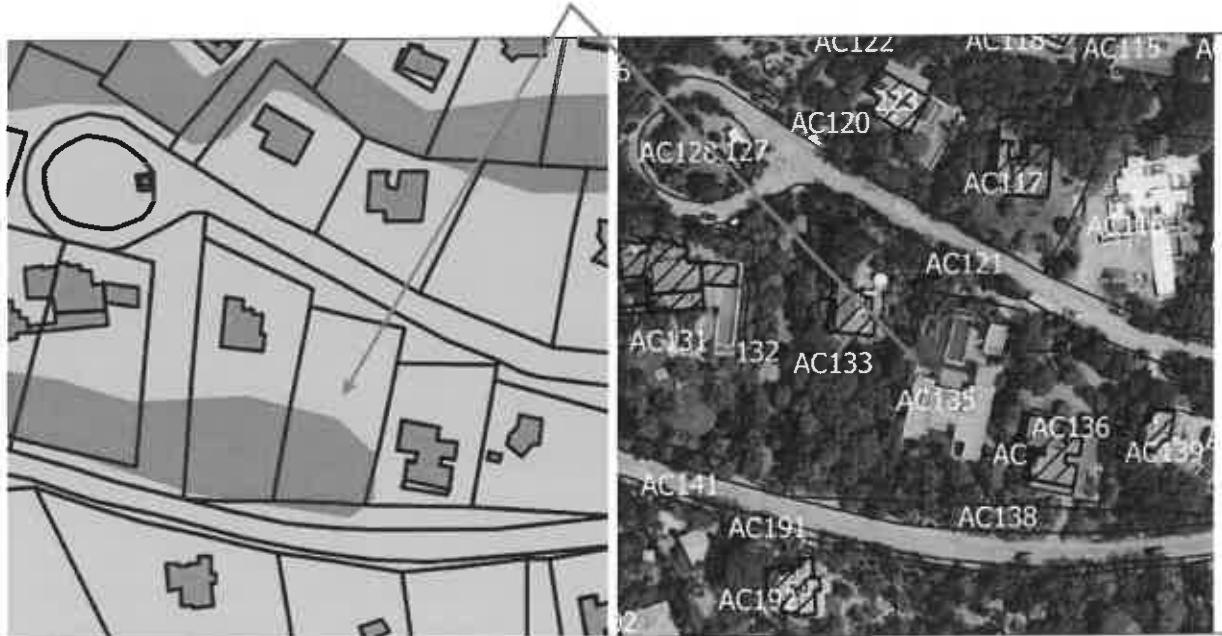
Le règlement de la zone UPR sur laquelle il repose sera maintenu.

Observation n° 102 TREFOR (c-40C)

Compte tenu de ce qui précède, nous vous demandons de bien vouloir modifier le plan de destination des sols pour prendre en compte la construction visée ci-dessus, autorisée et réalisée dans le respect de la réglementation.

(Voir pièces jointes Observation n°102)

Parcelle n° AC135 (Secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

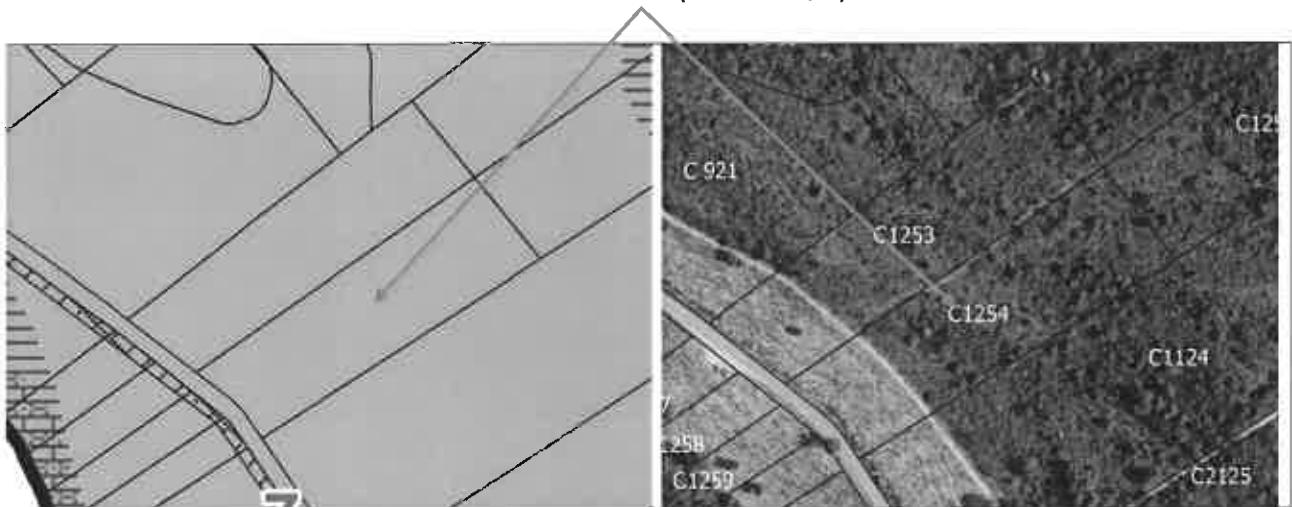
La dispersion des constructions sera réactualisée.

Les trames vertes réexaminées.

Observation n° 103 Juge PIETRI (c-41c)

A ma réflexion une parcelle qui peut paraître aujourd'hui éloignée du tissu urbain d'origine peut bien être considérée comme la limite extrême d'un projet d'extension futur et cohérent, tout en respectant comme il se doit l'harmonie du développement bâti de la commune.
(Voir pièces jointes Observation n°103)

Parcelle n° C1254 (Secteur N/A)



Réponse Commune

Avis défavorable ;

A l'heure où la commune doit revoir son plu afin de lutter contre l'étalement urbain, notamment sur les ENAF, au regard des différentes réglementations en vigueur, au regard des observations des PPA (personnes publiques associées), au regard de l'avis des commissions, il est impossible pour la commune de donner une suite favorable à cette doléance qui est contraire à ce qui lui est demandé.

Observation n° 104 Pietri Imbert (c-42c)

Pas de demande formulée par écrit, seulement des pièces jointes fournies.
(Voir pièces jointes Observation n°104)

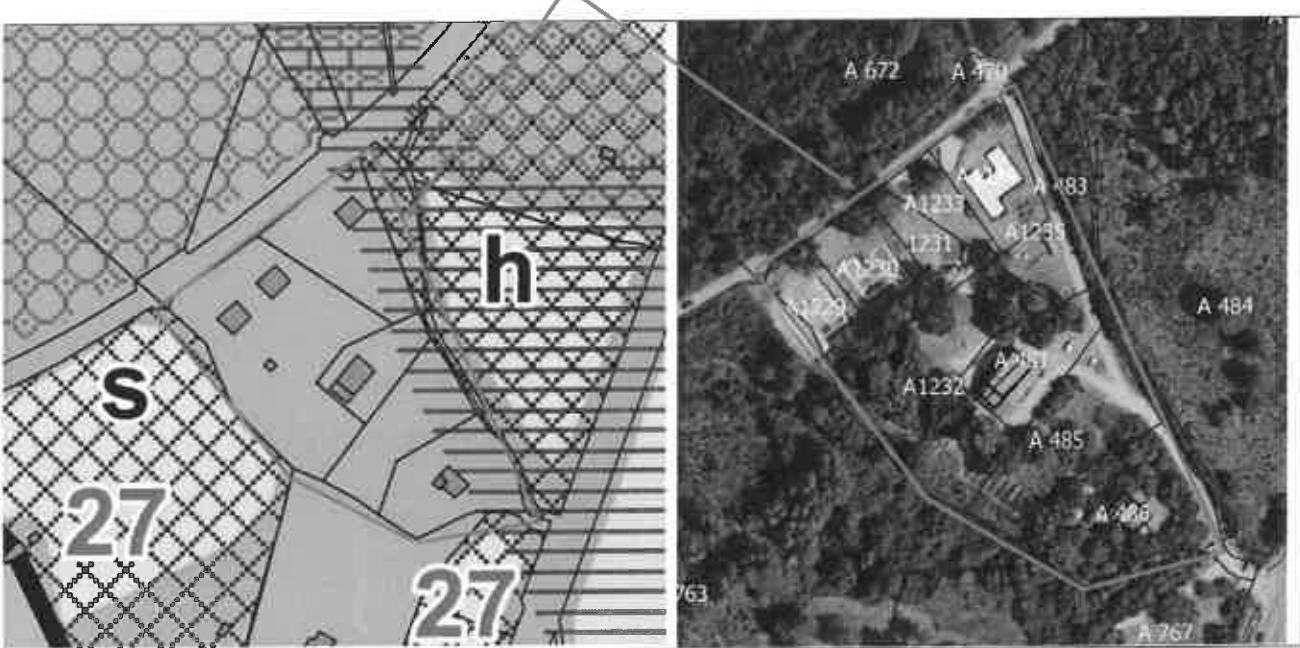
Réponse Commune

Dont acte.

Observation n° 105 SCI CV JBC Immo Tilloux (c-43c)

Par ces motifs nous vous demandons de prendre en considération tous les éléments pour requalifier cette zone et nous permettre de mener à bien ce projet.
(Voir pièces jointes Observation n°105)

Parcelle n° A1232 (Secteur Mucchio Bianco)



Réponse Commune

Avis favorable.

La zone sera réexaminée et traitée en ce sens dans la limite des zones inondables.

Observation n° 106 giboire (C-79E)

Je suis propriétaire de deux lots de terrains dans le Domaine de Cala Rossa cadastrés Section AC n°s 97 et 101.

Sur le terrain n°97 existe une maison construite en 1960 et rénovée en 2005.

Sur le terrain n°101, nous avons une piscine et avons construit un studio de 34m²

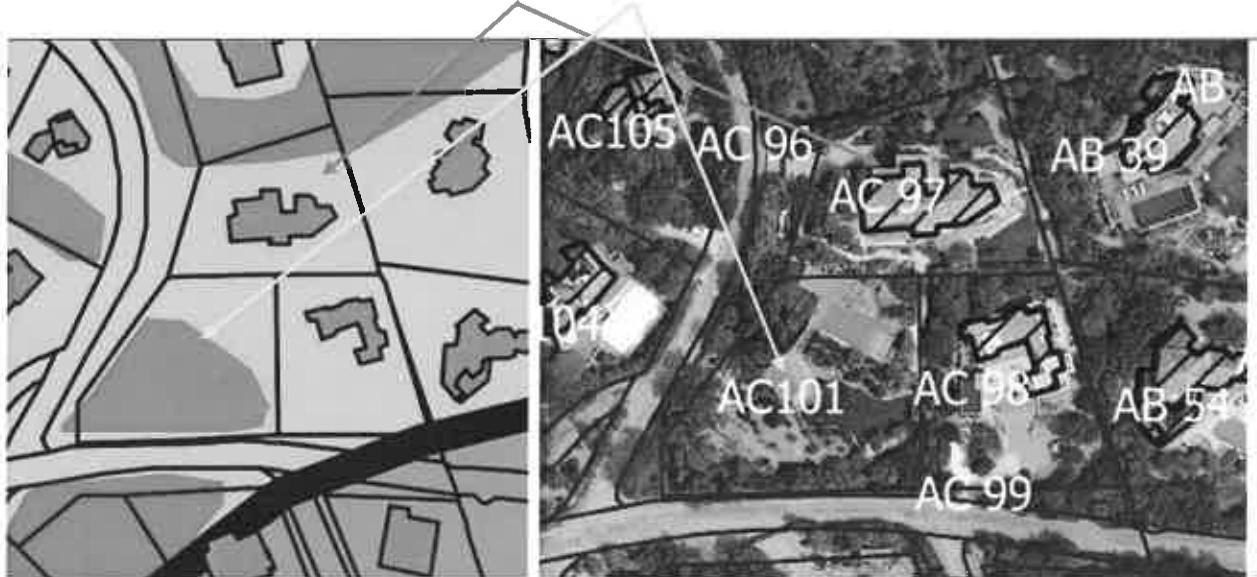
Sur le terrain n° 10, nous avons une piscine et avons obtenu un permis conformément à une déclaration préalable du 29 novembre 2018 et d'une DACT du 25 septembre 2020.

Dans le cadre de la modification du PLU, nous avons constaté avec stupeur que :

- * plus de 5 ans après avoir construit cette petite maison, elle ne figure pas sur le P.L.U projeté,
 - * aussi et surtout, notre second terrain, partiellement construit comme évoqué ci-dessus, est classé en zone U.P.R mais est grevé d'une trame verte, le rendant inconstructible ; Ceci est un non-sens car :
 - * un arrêté préfectoral de 1959 a rendu ces terrains constructibles,
 - * la trame verte n'a aucune logique et la continuité n'existe que dans le projet de PLU mais pas du tout dans les faits.

- * la zone d'emprise constructible figurant au cahier des charges du lotissement est beaucoup plus restrictive (et respectée) que celle figurant au projet de PLU et permet contractuellement de maintenir des zones vertes beaucoup plus importantes que celles projetées.
 - * à l'heure du ZAN qui impose de ne pas consommer de terrains naturels, comment peut-on rendre inconstructibles des terrains déjà artificialisés et viabilisés ?!
- Compte-tenu de ses éléments, je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le classement de notre terrain en espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- En vous remerciant pour votre attention et votre compréhension, recevez, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération.
- PJ en annexe :
- plan cadastral
 - * plan du lotissement avec les zones constructibles
 - * plan de la D.P avec l'implantation du studio
 - * plan du projet de PLU avec la zone verte sur la parcelle

Parcelle n° AC97 et AC101 (Secteur Cala Rossa)



Réponse Commune

Avis favorable.

Au regard de nombreuses observations en ce sens, la question de la trame verte sur le secteur de Cala Rossa sera réexaminée. Les bâtis seront actualisés autant faire se peut. La zone UPR sera maintenue.