

**EXTRAIT DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LECCI**

**DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD  
ARRONDISSEMENT DE SARTENE  
COMMUNE DE LECCI  
20 137 LECCI**

<b>Date de convocation et d'affichage : 30.08.2023</b>	<b>SEANCE du 4 septembre 2023 à 14h00 N°34/2023</b> Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M GIANNI Don Georges, Maire de Lecci, conformément à l'article L.2121-14 du Code des Collectivités Locales.
<b>Membres :</b>	
<b>En exercice :</b> <input type="text" value="19"/>	<b>Etaient présents :</b> Don Georges GIANNI ; M MICHELANGELI Patrick ; M MARCHI Jacques ; Mme FURIOLI Paula ; Mme SAULI Marianna ; Mme Marjorie DI PLACIDO ; M Yves MARCHI ; Mme Rose-Marie PIETRI ép. BACRIE ; M. Jean Paul CIRINDINI ; M BARTOLI Antoine ; Mme FURIOLI Laura ;
<b>Présents :</b> <input type="text" value="11"/>	<b>Avaient donné procuration :</b> M Jean-Georges MICHELANGELI à M MARCHI Jacques ; Mme Florence MARCHI ép. POULIQUEN à Mme Rose-Marie PIETRI ép. BACRIE
<b>Votants :</b> <input type="text" value="13"/>	<b>Etaient absent :</b> M Sébastien NATUCCI ; M MAUREY Éric ; Mme Amélie MARTINETTI ; Mme Aurore GIOVANNANGELI ép. ANDREANI M VITI Roger ; Mme Tiffany BARRA ;
<b>M Marchi Jacques a été désigné(e) comme secrétaire de séance (article L.2121-5 du C.G.C.T)</b>	

**OBJET :** plan local d'urbanisme (P.L.U) de Lecci – Appel du jugement du TA de Bastia du 7 juillet 2023 – Communication des résultats de l'enquête publique – Poursuite de la révision engagée - Modification des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable - Modalités de la concertation avec le public - Préparation d'un nouveau projet.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-31 et suivants et R. 153-11 et R. 153-12 ;

Vu la délibération en date du 28 septembre 2007 par laquelle la commune a approuvé son plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 31 juillet 2015, par laquelle la révision de ce document a été prescrite ;

Vu la délibération en date du 27 janvier 2021, constatant la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable et confirmant la mise en révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du 24 novembre 2021 relative au débat du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération en date du 22 décembre 2022, par laquelle le projet de révision a été arrêté, et transmis aux personnes publiques associées ;

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

Vu les pièces du dossier du projet de révision du PLU soumis à enquête publique ;

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées et des Commissions ;

Considérant que l'enquête publique de la révision du P.L.U est conjointe à celle de la révision du zonage d'assainissement ;

Vu l'avis favorable à la révision du zonage d'assainissement de la commune de Lecci émis par le commissaire enquêteur en date du 22 mai 2023

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

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

Considérant qu'à la suite de la décision de suspension en date du 10 mai 2023 suivant arrêté de la commune n°2A 139-052023PLU, la procédure d'enquête publique a été reprise du vendredi 23 juin au lundi 24 juillet soit pour une période supplémentaire de 32 jours.

Vu le rapport d'enquête en date du 2 août 2023 établi par M. Bernard LORENZI, commissaire enquêteur

Vu l'avis favorable et les conclusions motivées à la révision générale du PLU de Lecci sous réserve que la commune procède à toutes les rectifications énoncées dans sa réponse au PV de synthèse établi par M. Bernard LORENZI, commissaire enquêteur, en date du 1<sup>er</sup> août 2023.

M. le Maire rappelle au conseil que l'association U LEVANTE a saisi le tribunal administratif de Bastia, le 15 octobre 2021, d'une requête tendant à l'annulation du refus implicite du maire de LECCI de saisir le conseil municipal de la commune afin qu'il abroge le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 28 septembre 2007. La requête concluait également à ce qu'il soit ordonné au maire de saisir à cette fin le conseil municipal dans un délai de trois mois.

Par jugement du 7 juillet 2023, le tribunal a annulé la décision implicite de rejet du maire du 22 septembre 2021 et a ordonné à ce dernier de saisir le conseil municipal pour qu'il abroge totalement le plan local d'urbanisme et ce, dans un délai de trois mois suivant la notification du jugement.

Aussi M. le maire informe le conseil de la volonté de la commune de faire appel de ce jugement et de poursuivre la procédure de révision de notre PLU déjà engagée, étant précisé que la jurisprudence du Conseil d'Etat admet que la mise en révision du PLU constitue une modalité d'exécution d'un jugement annulant un refus de mettre en œuvre une procédure d'abrogation du plan ((CE, avis, 9 mai 2005, n° 277280).

M. le Maire informe le conseil, face à la complexité du dossier, compte tenu des avis unanimement défavorables des PPA et Commissions, la municipalité a pris ses responsabilités en indiquant qu'elle prenait en compte la quasi-totalité des demandes de suppressions de zonages en constructible mais en maintenant à la marge certains zonages ou bien ses positions de principe pour continuer à travailler au développement de son territoire.

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

- Secteur du lotissement communal de Muridicci/Frasollu et de la crèche Municipale
- Lotissements privés au niveau du pont de l'Osù.
- Mixité urbaine sur Mora Dell'Onda en réparation.
- Mixité fonctionnelle sur San Ciprianu : zone d'activités, équipements publics, terrain communaux, parc de co-voiturage, logements collectifs et locatif permanent.
- Développement socio-économique et culturel sur Alzettu : terrains communaux enclavés au cœur de la zone artificialisée, construction d'équipements et logements à l'étage, renforcement des équipements culturels et de loisirs (centre de loisirs)

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

Concernant les ENSP, seront maintenus :

- La plupart des ENSP enclavés dans les dents creuses des tâches urbaines de Lecci et du pont de l'Osù.
- Au centre de Lecci : parfaire l'aménagement d'une aire de stationnement et co-voiturage, d'un petit parc paysager et préserver l'Office de Tourisme et le marché communal.
- Pont de l'Osù pour préserver les dents creuses et surfaces mutables, .../... au regard des prescriptions du PADDUC pour en faire de micro-centralités de quartiers de mixité urbaine et de mixité fonctionnelle.

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

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

Concernant l'avis de la Collectivité de Corse, la commune relève, entre autres :

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

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

La CdC s'interroge sur la qualification de village du secteur d'I Vatuli (Nevatoli).

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

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

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

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

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

- Abandon du projet de parcours de golf éthique sur San Ciprianu.
- Déclassement de la totalité de la zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu.

Concernant les ENSP :

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

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

- Déclassement de toute extension des taches urbaines de Portivichjacciu et de Vigna Piana (hors dents creuses et projets déjà accordés en continuité de la zone UC)

## Déclassement des zones UA, UC et AUQ de Portivichjacciu et de Vigna Piana en UN (réparation urbaine sans extension) et N, voire A

- Déclassement de la zone UN de Teghji Piani en N.

Au titre des sites naturels de portée règlementaire.

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

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

- La zone AUE et une partie des zones AUQ seront déclassées en A ou en N.
- Les zones UAQ des secteurs de Mura Dell'Onda et de Pozzeta seront fondues à la zone UN tout en préservant les OPA qui leurs sont rattachées.

Concernant les INAO :

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

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

Secteur de San Ciprianu :

- L'abandon du projet de golf.
- La petite zone AUQ enclavée dans la tache urbaine sera déclassée
- La zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu, inscrite sur du foncier communal, sera déclassée en totalité.

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

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

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

La zone MM couvrant la bande des 300m. sera supprimée.

- Au niveau des zones NN et AN couvrant les zones sensibles et fortes protection environnementales de portée réglementaire (ZNIEFF, ERC, site NATURA 2000, arrêté biotope, sites inscrits, sites classés...) le règlement interdira toute construction, y compris les aménagements légers
- La zone « ANs », sise entre San Ciprianu et Cala Rossa, qui repose apparemment sur une ripisylve sera déclassée en NN.
- L'absence de centre suffisamment compact et dense, l'absence de structuration urbaine, l'absence de services et équipements publics ne permettent pas de classer les secteurs de Portivichjacciu et de Vigna Piana comme des villages à part entière, si bien qu'aucune extension ne sera autorisée sur ces secteurs, les zones AUQ seront déclassées au regard des caractéristiques et de la dispersion de la tâche urbaine en « N », « A » ou « UN » si enclavées.
- Idem pour le secteur de Mora Dell'Onda où les zones AUQ seront déclassées en « UN »
- Absence d'obligation sociale dans les secteurs UL et UC. La commune valide ce constat et va porter cette obligation sur les zones UC et UL dans le cadre de la production de logements collectifs et individuels mitoyens.
- Fixer un seuil à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisé. La commune valide ce constat et fixera un seuil de 3 logements à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisé.
- Les concessions de plages pas encore validées par la Direction de la Mer et du Littoral seront retirées (zones « NN1 »). Au regard de la validation des concessions de plage, le PLU sera révisé pour se mettre en compatibilité.
- Le choix des matériaux sera supprimé.
- Toutes les dispositions relevant du DPM seront retirées du PLU à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral

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

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

Pour la commune, même en maintenant certaines zones comme déjà artificialisées, le total des surfaces pouvant être vouées à la constructibilité après rectification comme indiqué supra se situerait à moins de 50 ha.

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

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

C'est pourquoi ces modifications devraient être validées au travers d'une enquête publique complémentaire soumettant le nouveau projet, revu lourdement à la baisse, à l'appréciation du public et je vous propose compte tenu de l'évolution des orientations du projet d'aménagement et de développement durable à les approuver.

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

**l'économie générale du projet. Il convient de programmer aux mêmes dates que la révision générale du PLU de la commune une enquête conjointe relative au zonage d'assainissement.**

L'importance des modifications envisagées conduit également à une modification des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, telles qu'elles ont été approuvées notamment par délibération du 24 novembre 2021. Il est précisé à cet égard que le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme (*C. urb., art. L. 153-33*) et non deux mois avant l'examen du projet, comme prévu lors de l'élaboration du plan.

Les orientations précédemment retenues sont conservées, à l'exception de celles qui apparaissent en contradiction avec les modifications qu'il est proposé d'apporter au projet de révision.

Ainsi, convient-il notamment de supprimer de ces orientations, la réalisation d'un golf et d'un quartier multifonctionnel à San Cipriano.

En revanche, l'objectif d'une organisation fonctionnelle du territoire et d'un équilibre entre l'homme et le milieu est maintenu. Il en est de même de l'objectif démographique. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont renforcés comme indiqué ci-avant. Les objectifs d'accroissement du nombre de logements, comme les besoins estimés en matière de foncier urbanisable sont diminués pour tenir compte de la restriction des zones constructibles. Les objectifs agricoles sont élargis compte tenu de l'extension des zones réservées à cette activité.

Considérant que la révision, quand elle sera approuvée, abrogera et remplacera toutes les dispositions contraires du PLU approuvé en 2007 ;

Considérant que cette révision supprime toutes les illégalités dont le PLU de 2007 était entaché et modifie en conséquence les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant que les modifications en cause induisent également une modification du zonage d'assainissement ;

Considérant qu'il convient d'associer le public à cette relance de la procédure de révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement par :

- une publication sur le site internet de la commune des conclusions du commissaire-enquêteur et de la présente délibération, venant compléter les documents déjà présents sur le site ;
- une mise à disposition du public dans les locaux de la mairie du rapport du commissaire-enquêteur ;
- l'organisation d'une réunion publique avant que ne soit arrêté le nouveau projet de révision et de zonage d'assainissement ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré par douze (12) voix pour et une (01) abstention (Mme Laura Furioli) ;

#### **DECIDE :**

**Article 1 :** Le conseil municipal prend acte des résultats de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U) de Lecci ;

**Article 2 :** Le conseil municipal approuve les conclusions motivées émises par M. le Commissaire enquêteur ;

**Article 3 :** Le conseil municipal autorise M. le Maire à établir, d'ici fin septembre 2023, le projet de révision du plan local d'urbanisme et de zonage d'assainissement, intégrant à l'arrêté les modifications suggérées par les personnes publiques associées, et à le transmettre à nouveau à ces dernières ;

**Article 4 :** Le conseil municipal approuve les modalités de la concertation du public.

**Article 5 :** Le conseil municipal autorise M. le Maire à engager une procédure d'enquête publique complémentaire qui soumette au public le PLU revu et corrigé après la prise en compte de l'ensemble des engagements de suppressions de zonage, ces modifications trop importantes induisant la remise en cause de l'économie générale du projet de PLU.

**Article 6** : Le conseil municipal autorise M. le maire à engager, conjointement avec l'enquête complémentaire ci-dessus, une enquête publique relative au zonage d'assainissement.

**Article 7** : Le conseil municipal autorise M. le Maire à effectuer toutes les démarches utiles et nécessaires en vue de la procédure d'enquête complémentaire et conjointe et à signer tout document se rapportant à cette affaire.

**Article 8** : Le conseil municipal autorise M. le Maire à défendre les intérêts de la commune et interjeter appel du jugement du tribunal administratif de Bastia du 7 juillet dernier.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Pour extrait certifié conforme,

M. GIANNI ~~Don~~ Georges, Maire de Lecci



A l'issue de cette présentation, le président, propose le vote de la délibération.

Vote POUR	Vote CONTRE	Non-participation
12	00	01

Proposition adoptée à l'unanimité.

