

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LECCI

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212001390-20240306-DEL012024-DE

Accusé certifié exécutoire

Date de convocation et d'affichage : 01.03.2024	SEANCE du 6 mars 2024 à 17 heures N°01/2024_annexe_01 Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de M. Don Georges Gianni, Maire, conformément à l'article L.2121-14 du Code des Collectivités Locales.	Réception par le préfet : 08/03/2024 Affichage : 08/03/2024
Membres :		
En exercice : <input type="text" value="19"/>	Etaient présents : M GIANNI Don Georges ; M MARCHI Jacques ; Mme FURIOLI Paula ; Mme Rose-Marie PIETRI ép. BACRIE ; M Yves MARCHI ; Mme Mariana SAULI ; M. Sébastien NATUCCI ; Mme FURIOLI Laura ; Mme Tiffany BARRA ; M BARTOLI Antoine	
Présents : <input type="text" value="10"/>		
Votants : <input type="text" value="13"/>		
M MARCHI Jacques a été désigné comme secrétaire de séance (article L.2121-5 du C.G.C.T)	Avaient donné procuration : M. Jean Paul CIRINDINI à GIANNI Don Georges ; M. MICHELANGELI Jean-Georges à M MARCHI Jacques ; Mme Florence MARCHI ép. POULIQUEN à Mme Rose-Marie PIETRI ép. BACRIE Etaient absent : M MICHELANGELI Patrick ; M. Roger VITI ; Mme Amélie MARTINETTI ; M MAUREY Éric ; Mme Marjorie DI PLACIDO ; Mme Aurore GIOVANNANGELI ép. ANDREANI	

OBJET : annexe de la délibération d'arrêt du PLU de Lecci – Bilan de la concertation.

Monsieur le maire rappelle que la phase de concertation s'est déroulée durant l'ensemble des étapes d'élaboration du document, avec des étapes déterminantes.

Ainsi le conseil municipal,

Vu les débats au sein de la commission urbanisme et du conseil municipal à propos du Padd et notamment sur :

- ✓ Renforcer l'attractivité villageoise et rééquilibrer le parc de logements.
- ✓ La projection de la population permanente et son évolution.
- ✓ La constructibilité sur les dents creuses.
- ✓ La qualification des formes urbaines au regard de la grille d'analyse du Padduc.
- ✓ Le besoin de renforcer les espaces publics sur les différentes tâches urbaines.
- ✓ L'intérêt de développer des mixités fonctionnelles sur les polarités urbaines.
- ✓ La nécessité de redynamiser l'économie locale et de promouvoir à la création d'emplois.
- ✓ L'organisation du stationnement.
- ✓ La mixité des mobilités et notamment les mobilités douces et les transports en commun.
- ✓ La mixité du parc de logements en devenir sur les différentes tâches urbaines structurantes du territoire.
- ✓ L'héritage et le passif de la commune à gérer (VRD, circulation, stationnement, déséquilibre du parc de logements et hypertrophie des résidences secondaires).
- ✓ Le foncier nécessaire à la planification urbaine relevant de besoins identifiés en termes d'habitat, de développement, d'économie, de services et d'équipements publics, d'espaces publics, de développement culturel, de stationnement, de voirie, d'espaces verts, de lien social.
- ✓ La préservation et la sensibilisation des sites naturels fragiles et protégés.
- ✓ Le soutien au redéploiement de l'activité agricole et pastorale et arboricole sur le territoire.

Vu les échanges en réunion publique, en réunion de terrain ou individualisés en mairie avec certains pétitionnaires, la commission urbanisme, le maire et le cabinet en charge de l'élaboration du PLU. A l'issue de ces modes de consultation et d'échanges, la plupart des demandes reposaient et s'interrogeaient sur les thèmes suivants :

- ✓ La sollicitation de la constructibilité sur l'ensemble des tâches urbaines mais également de sites isolés, au cœur des espaces agraires ou naturels, en extension hors village et agglomération... Les lois littorales, le Padduc comme les lois Alur, Grenelle, Climat et résilience ne permettent pas systématiquement de valider toutes ces doléances, entre la complexité de définir les formes urbaines et le besoin de lutter contre l'étalement urbain. Aussi, la loi littorale ne reconnaît pas toutes les zones bâties ou artificialisées comme étant urbanisées, ce qui limite d'autant plus les opportunités de développement et d'extension.
- ✓ Les projets de mixité fonctionnelle portés par la commune sur du foncier communal en acquisition – zones 2AU de Renacciu-Lecci, d'Arciquadra et AUQ de Renacciu-Lecci (emplacements réservés). Ces projets relevant du développement socio-économique et de la création d'emplois, des circuits courts, des savoir-faire identitaires et de lien social intergénérationnel avec l'implantation notamment de services publics, d'espaces publics, d'échoppe et petits commerces, d'atelier d'artisans, d'espaces de loisirs, ludiques, d'une résidence seniors, d'un hôtel, de logements pour saisonniers, d'aires de stationnements, de places publiques et d'animation ...
- ✓ L'organisation du stationnement au cœur des quartiers, des espaces habités ou fréquentés par le public.
- ✓ Le renforcement des ateliers, des échoppes et des services sur le village, sur les polarités urbaines.
- ✓ Le ré-enchantement des espaces habités de Lecci, de l'axe de la RT10 entre le pont de l'Osù et le village de Lecci, le cœur d'Arciquadra, la traverse entre Alzeto et Marina Rossa, la station balnéaire et le village marin de San Ciprianu, la zone d'activités de San Ciprianu... par la végétalisation des espaces publics, des plages et arrière-plages... sont autant d'éléments pour renforcer biodiversité, renforcer la qualité et le cadre de vie des habitants et d'anticiper sur le réchauffement climatique en créant des espaces de fraîcheur.
- ✓ L'usage du droit de préemption urbain difficilement maîtrisable afin de rééquilibrer le parc de logements sur le village, les groupements de constructions d'habitation et les hameaux anciens de l'arrière-pays.
- ✓ L'accès au logement pour les jeunes et les populations locales reste systématiquement le fil conducteur de la plupart des rencontres et des débats et des courriers de doléances adressés à la mairie. Les prix sur les communes voisines, sur les communes péri-urbaines, sur la frange littorale ne permettent pas d'y accéder. Lecci, au travers d'une intervention et de la planification urbaine et de la programmation publique sur l'essentiel du gisement foncier disponible pourrait constituer une réponse à cette situation chronique et micro-régionale.
- ✓ En termes de mobilités, et suivant l'ère du temps, la question des mobilités douces. Comment se déplacer sur le territoire en limitant l'émission de carbone ? Il a été évoqué la restauration des chemins communaux reliant notamment les villages et hameaux de l'arrière-pays. Autre idée, développer tout un maillage de place et placettes au cœur des espaces habités afin de renforcer le lien social, de redonner un sens à l'espace public mais encore permettre les déplacements doux sans pour autant utiliser la voiture entre polarités urbaines et littoral. Tout un maillage de pistes cyclables a été retenu, concrétisé par des emplacements réservés et des gares de locations de vélos implantées sur des positions stratégiques.
- ✓ Au titre de stationnement le PLU a voulu retenir un ensemble d'emplacements réservés afin de résoudre ce problème de circulation de sécurité et de sûreté publique, mais aussi et surtout l'implantation de parcs de co-voiturage sur les nœuds routiers et les concentrations urbaines, proches des axes structurants.
- ✓ L'importance de l'amélioration du cadre de vie, du verdissement des villages et des lieux de vie, du renforcement des lieux de rencontres, des espaces publics est une attente réelle. Le ré-enchantement des espaces publics et des interfaces public/privé doit être au cœur des réflexions d'aménagement. Cela rejoint aussi le besoin culturel et de loisirs, très attendu et complémentaire dans les politiques d'amélioration du cadre et de la qualité de vie et de diminution des circulations et déplacements au regard des prescriptions et des principes de la loi ENE et de la transition climatique. Un gros effort dans l'aménagement d'équipements publics et culturels va dans ce sens, notamment sur le village de Lecci, sur le Ranch, et sur San Ciprianu.
- ✓ Un vaste débat retient l'attention de la population et des pétitionnaires quant à la délimitation des ESA et leur mise en compatibilité dans le PLU avec le Padduc. Force est de constater que la commune doit produire 387ha d'ESA dans son document d'urbanisme pour être compatible

Ministère de l'Intérieur
 EL012024-DE
 Réception par le préfet : 08/03/2024
 Affichage : 08/03/2024

avec le document régional au regard des prescriptions et des éléments retenus par celui-ci afin de caractériser et d'inscrire sur le territoire de la commune les ESA. Il est entendu que chaque fois que cela sera possible la commune tendra à mettre en compatibilité la dispersion de ses ESA en déployant tout un travail en profondeur.

02A-212001390-20240306-DEL012024-DE

D'autres échanges avec la population ont également permis de recadrer, voir de répondre à certaines interrogations, certaines doléances, certaines observations, au cours de l'élaboration du PLU. Si bien que la commune a souhaité, chaque fois que cela a été possible de donner une suite favorable aux deux consultations en 2023 lors des enquêtes publiques alors relatives à la révision du PLU avant que le PLU de 2006 ne soit abrogé en décembre 2023 par la commune suite à une décision de justice d'aout 2023, et que la procédure d'élaboration soit reprise en vue de la livraison d'un PLU horizon 2024 :

- ✓ Difficile maîtrise par la population qui peine à accepter les contraintes de la loi Climat et de la loi littoral en terme de dispersion et de qualification des formes urbaines, des tâches urbaines et des notion de lutte contre l'étalement urbaine et d'artificialisation des sols devant tendre vers zéro artificialisation nette (ZAN).
- ✓ Suppression des trames vertes sur Cala Rossa au regard des prescriptions du règlement de lotissement et du nouveau règlement de zones du PLU.
- ✓ Actualisation du bâti sur les plans de zonage ainsi que des bâtis en cours de travaux et ceux ayant obtenu une autorisation administrative.
- ✓ Renforcement et accompagnement réglementaire en vue de renforcer les éco-constructions sur le territoire.
- ✓ Suite favorable à de nombreuses sollicitations de la population en vue de l'accession au logement et à la mixité du parc de logements par l'inscription de projets de quartiers portés par la commune sur les principales polarités urbaines (Lecci, Arciquadra, San Ciprianu).
- ✓ Curiosité sur la question du cabotage intercommunal et soutien au renforcement et au développement des transports en commun.
- ✓ Accueil particulièrement favorable au maillage du territoire par des circulations douces et notamment des pistes cyclables.
- ✓ Engagement d'échanges sur la question de la REUT de la future station d'épuration de San Ciprianu.
- ✓ Soutien la structuration de l'armature urbaine entre le pont de l'Osu et Lecci, sur l'espace villageois et sur le secteur d'Arciquadra afin de subvenir aux besoins d'une population permanente en perpétuelle augmentation.
- ✓ Vaste débat sur la définition des espaces stratégiques agricole du Padduc et leur mise en compatibilité ainsi que la définition des espaces à caractère agricole.
- ✓ Certains préféreraient que la commune réserve plutôt des emplacements pour le développement et le redéploiement de l'agriculture sur le territoire au lieu de consacrer de l'argent public pour le développement de quartiers, de logements en accession, de circulations douces, d'équipements publics, d'espaces publics ou de stationnement. Bien souvent les mêmes qui ont pu construire, urbaniser à une époque où l'on était moins regardant sur l'application de la réglementation en terme d'urbanisme et de lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des sols.
- ✓ Plusieurs personnes s'inquiètent sur l'aboutissement des projets communaux, notamment en termes de quartier de mixité urbaine et d'accession au logement et/ou à la propriété.
- ✓ D'autres semblent dépités des contraintes des nouvelles réglementations et la perte de leur patrimoine foncier qui rend la constructibilité de leur terrain improbable et de ce fait l'impossibilité pour les jeunes et les générations futures de se loger dignement.

Lors des échanges avec les différentes personnes publiques dont la Dreal, la DDT, la sous-préfecture de Sartène, la chambre d'agriculture, l'iNAOQ, l'architecte des bâtiments de France, la CdC, les commissions... où plusieurs points ont été soulevé et notamment :

- ✓ Actualisation du bâti sur les plans de zonage en faisant figurer en outre les travaux en cours, les PC et les PA accordés et épurés de tout recours afin de les comptabiliser dans le projet de PLU.

- ✓ Retravailler la dispersion des espaces boisés classés au regard de la dispersion des ESA et des ERPAT du Padduc afin de pouvoir mettre le PLU en compatibilité avec le chiffre requis en termes d'espaces agraires à préserver avec le document régional.
- ✓ Prise en considération réglementaire sur les modalités de déboisement en vue d'une mise en valeur agricole au regard de la sensibilité environnementales, paysagères, de la biodiversité et de l'épanouissement de la faune et de la flore et plus particulièrement de la tortue d'Hermann.
- ✓ Assouplissement réglementaire sur les zones A et les zones N pour faciliter la mise en valeur agricole des espaces et le redéploiement et l'investissement agricole, arboricole, viticole et pastorale sur le territoire au regard des ambitions et du changement climatique.
- ✓ Redéfinir la dispersion des espaces agraires sur les plans de zonage au regard de la qualité et des caractéristiques des sols, de la dispersion des terroirs labellisés (AOP, IGP...), des spécificités environnementales et paysagères, des terrains exploités, du maillage du réseau OEHC (irrigation), des projets de développement agricole, des besoins et des bassins de population.
- ✓ Prise en considération de la sensibilité environnementale et paysagère du territoire, des sites protégés. Aménagement et inscription de zones tampons, d'interfaces vertes. Préservation de corridors et des continuités écologiques, aquatiques...
- ✓ Prise en compte des risques naturels et notamment de moyen pour y parvenir, (ZAL, PPRN...)
- ✓ Lutter contre la pollution (sols, air, eau, zones humides, plan d'eau marin...).
- ✓ Luter et anticiper contre le réchauffement climatique. Réduire l'usage des énergies fossiles et tendre vers le renforcement des Enr.
- ✓ Limiter les déplacements, renforcer les transports en commun et les favoriser les circulations douces.
- ✓ Inscrire les projets structurants retenus par la Région et notamment les projets relevant de la RT10 et de voie de chemin de fer express.
- ✓ La qualité architecturale des centres anciens et de la bande littorale et retro-littorale (EPR) qui doivent rester la vitrine de la commune.
- ✓ Limiter les extensions urbaines dans le temps et dans l'espace au niveau des polarités urbaines structurantes, et tendre vers un cheminement en vue de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.
- ✓ Le PLU constitue une opportunité pour recadrer le parc de logements et réduire la proportion de résidences secondaires.
- ✓ Il est nécessaire de justifier l'importance de la mixité des usages qui corroborent le besoin d'extension des principales polarités urbaines. En effet, le gisement foncier en confettis des différentes tâches urbaines ne permettant pas de promouvoir le développement et la structuration du territoire en termes de mixité fonctionnelle sous forme de quartiers à la hauteur des besoins relevés. Si bien que ce type de développement ne peut se réaliser qu'en extension ou tout du moins sur des surfaces foncières relativement importantes. Pour ce faire il s'agira d'optimiser le gisement foncier retenu afin de satisfaire un maximum de besoins listés et analysés par le rapport de présentation (diagnostic territorial notamment).

La réglementation en vigueur, les différentes jurisprudences, et les différentes réunions de travail, parfois même de terrain, ne permettront malheureusement pas de valider toutes les doléances. Seulement quelques-unes seront retenues dans le PLU qui doit prioriser avant tout l'intérêt général de la commune et répondre aux besoins urgents afin de pallier aux dysfonctionnements. Force est de constater que la plupart de ces idées ont été débattues et la commune a tenté de les intégrer au mieux, peut-être de façon différente, adaptée, dans les réflexions de planification et les grandes orientations retenues dans son document d'urbanisme.

Toutefois, afin d'optimiser le foncier, la commune a retenu au travers de politiques publiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine tout un recadrage qui permettrait de répondre à l'essentiel des besoins exprimés et notamment en accession ou en termes de mixité du parc de logement, de locatif permanent, de lots à bâtir, d'emploi, de services et petits commerces, de développement économique, de loisirs, d'épanouissement et d'amélioration du cadre de vie... sollicités par les populations locales.

Vu l'intérêt de préserver les sites naturels sensibles et le paysage.

Vu le projet communal de préserver et de renforcer la place de l'agriculture au cœur du territoire et de mettre en compatibilité la révision du PLU avec le Padduc opposable.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212001390-20240306-DEL012024-DE

Vu les différentes réunions avec les acteurs du territoire et notamment les observations des PPA. Les débats et les échanges en commission ou dans les avis, ou encore avec les personnes techniques qualifiés ont permis de trouver un consensus quant à l'équilibre du projet d'urbanisme avec un recadrage entre les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les espaces agricoles et à potentialités agricoles et les espaces naturels sensibles à préserver, les risques naturels, les aménagements et travaux à envisager.

Accusé de réception exécutoire

Réception par le préfet - 08/03/2024

02A-212001390-20240306-DEL012024-DE

La commission d'urbanisme et le conseil municipal assistés du cabinet d'étude en charge de l'élaboration du document d'urbanisme ont par là même procédé à un recadrage à la baisse des zones urbanisables du PLU tout en tenant compte de ce qui avait été accordé (PC, PA).

Vu le zonage d'assainissement, les zones urbanisées et à urbaniser devront tenir compte de ses prescriptions.

Vu Les doléances relevant des pétitionnaires.

Un vaste débat s'est engagé sur les limites du Padduc dont la révision semble tarder à prendre forme et notamment les contraintes liées aux espaces stratégiques agricoles et le manque de lisibilité dans le temps quant aux opportunités de développement au regard des ressources et du patrimoine insulaire. D'autres, ne comprennent plus rien dans ces nouvelles réglementations et la position des décideurs locaux, de l'Administration, en l'occurrence certaines personnes publiques qui à en ouï-dire au mépris des intérêts de la population locale et des doléances en accession.

Aussi, la période d'élaboration du PLU sur plus de 7 années, a permis de débattre longuement sur le devenir de la commune quant à l'évolution de la jurisprudence et l'interprétation des lois montagne et littoral, Alur, ENE, Climat et résilience... par les acteurs publics. Si bien que la commune de Lecci a revu à plusieurs reprises son projet d'origine en vue de tenter de se mettre en compatibilité avec les grandes orientations du Padduc et avec la réglementation en vigueur.

Vu les enjeux environnementaux, paysagers, socio-économiques et un marché tendu au titre de l'accession à la propriété et au logement.

La commune de Lecci considère que d'une manière générale, le projet de P.L.U tend à répondre au mieux aux objectifs retenus lors de sa prescription aux aspect règlementaires relatifs à la loi littoral et à la loi Climat, aux décisions jurisprudentielles, aux observation des personnes publiques associées et aux besoins de la population permanente en terme de mixité du parc de logements, d'accession, de renforcement des services et des équipements publics, de développement culturel, d'emploi et de développement économique, de lien social, de circuits courts, de déplacements doux, de réduction de GES, de transition énergétique et de réchauffement climatique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212001390-20240306-DEL012024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/03/2024

Affichage : 08/03/2024