Commune de Luri

Rapport d'enquête publique

Arrêté N°2019 / 09 /006 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête du 18 Octobre 2019 au 18 Novembre 2019

Commissaire Enquêteur : Frédéric Moretti

SOMMAIRE

1. **Objet de l'enquête et présentation du contexte historique** 3
2. **Cadre règlementaire et généralités** 3
3. **Présentation des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Luri** 4
4. **Déroulement de l'enquête** 26
5. **Avis des Personnes Publiques Associées PPA** 27
6. **Synthèses des observations de la population** 31
7. **Observations du commissaire enquêteur et réponses du maitre d'ouvrage** 32
8. **Liste des annexes** 71

1. Objet de l'enquête et présentation du contexte historique

La présente enquête concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luri.
La préparation du document exposé au public a été engagé par délibération du conseil municipal, le 29 mai 2015.

Membre du Syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU) du Cap Corse, la commune de Luri était couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé le 19 décembre 2012.
Ce plan a été annulé en contentieux par le Tribunal Administratif de Bastia le 22 avril 2014 et remplacé par un document antérieur, le Plan d'Occupation des Sols intercommunal (POSi), lui-même devenu caduque à compter du 27 mars 2017.

Avec la dissolution du SIVU et la disparition des POSi et PLUi, plus aucun document d'urbanisme ne couvre la commune, et elle relève donc du Règlement National d'Urbanisme depuis mars 2017.

2. Cadre règlementaire et généralités

Le cadre législatif et réglementaire régissant les PLU est définis par les articles L123-1 et suivants, L300-2 et R123-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui détaillent le contenu et le processus d'élaboration.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification de l'aménagement et du développement durable d'un territoire, établi a l'échelle communal ou intercommunal. Il est l'expression d'un projet qui est traduit et mis en mis en œuvre par des règles d'utilisation et d'occupation des sols.

Un PLU est composé de plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation,** explique les choix retenus pour établir les dispositions du PLU en s'appuyant sur un diagnostic territorial au regard de prévisions économiques et démographiques et de besoins clairement répertoriés.
  Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs du P.A.D.D. au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, des dynamiques économiques et démographiques.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,** définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
  Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire.
  Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  L'ensemble du PLU doit être cohérent avec le PADD.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, traduisent le P.A.D.D. par des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **Le Règlement** traduit le P.A.D.D. en fixant les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux mentionnés à l'article L121-1.
  Il est composé d'une partie graphique et d'une partie écrite.

- **Les Annexes,** ont pour fonction d'information, elles comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

3. Présentation des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Luri

Le PLU de Luri est composé des pièces suivantes :

1/ Rapport de présentation
2/ Projet d'aménagement et de développement durables
3/ Orientations d'aménagement et de programmation
4/ Règlement
5/ Zonage (documents graphiques) :
- Planche générale
- Planche Piazza Saint Roch
- Planche Tufu Campu
- Planche Les hameaux de l'intérieur
- Planche Santa Severa

6/ Les emplacements réservés
7/ Les servitudes d'utilité publique et informations utiles : Partie 1 / Partie 2 / Partie 3
8/ Les annexes sanitaires

Avis des PPA :
- Chambre d'agriculture de Haute-Corse
- Conseil des sites de Corse
- CTPENAF
- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Mission régionale d'autorité environnementale
- Services d'État

Remarque CE : le dossier présenté au public au cours de l'enquête est complet. Les pièces correspondent à celles prévues par la réglementation. Les avis des PPA ont été jointes au dossier et étaient accessible au public.

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend 5 chapitres, et plusieurs parties :

- Un diagnostic territorial
  - Situation et contexte général
  - Analyse socio-économique
  - Diagnostic agricole
  - Equipements et cadre de vie
  - Perspectives d'évolution

- Une analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution
  - Analyse paysagère
  - Analyse urbaine
  - Analyse environnementale

- Une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
  - Incidences du projet sur l'environnement général
  - Incidences sur les zones revêtant une importance particulière
  - Incidences sur le milieu humain

- Une articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme
    - Principes de compatibilités
    - Principe de prise en compte

- Une explication des choix retenus
    - Choix retenus pour établir pour le PADD
    - Choix retenus pour établir les OAP
    - Motifs de la délimitation des zones et des règles
    - Cohérence et complémentarité entre les OAP et le PADD

- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
    - Mesures pour éviter, réduire et compenser
    - Suivi des effets au moyen d'indicateurs

- Un résumé non technique

Remarque CE : La rédaction du document est très dense et d'autant plus alourdie par une mise en page de type paysage, avec 2 colonnes de texte sur chaque feuillet, recto-verso. On appréciera les nombreux graphiques et cartographies qui viennent aérer le document, en faciliter la lecture et améliorer la compréhension de l'analyse.
Chaque partie est ponctuée par un bilan ou une synthèse faisant apparaitre les atouts, faiblesses et enjeux de la commune pour la thématique abordée.

3.1.1 Diagnostic territorial

a. Situation et contexte général

Luri est une commune du nord de la Corse, définit par un territoire rural, montagneux et littoral. Elle est située au centre de la façade orientale du Cap Corse et occupe une des plus profondes vallées du Cap, s'étirant depuis le versant Est de la dorsale montagneuse pour aboutir sur la plaine littorale de Santa Severa.
Il s'agit de la 3ème commune de la communauté des communes du Cap Corse, en termes de population, avec 825 habitants et une superficie de 2753 hectares.

La commune de Luri dispose de plusieurs atouts :
- Rattachement à une structure intercommunale
- Qualité de vie agréable
- Microrégion en développement démographique
- Rôle de centre bourg
- Commune charnière entre l'est / ouest et le nord/sud

Les faiblesses identifiées sont :
- Des obstacles physiques naturels à la relation avec le reste de la corse
- Ecart des flux d'échanges
- Eloignement du grand bastia

Les enjeux sont :
- Le maintien de la commune en qualité de pôle de service du Nord du Cap
- La relation de la commune au bassin d'emploi et économique du grand Bastia

b. Analyse socio-économique

Le solde naturel de la commune de Luri est négatif, avec en moyenne un taux de mortalité 2 fois plus élevé que la natalité, depuis 2007. La croissance démographique est portée par le solde migratoire qui progresse de 5,1% en moyenne annuelle. La commune a su fixer une population permanente et se rendre attractive pour favoriser l'installation de jeunes couples.

La taille des ménages occupants les résidences principales diminue, passant de 4 personnes en 1982 à 2,1 en 2015. Cette situation interpelle quant au développement d'un parc d'habitat adapté, en termes de taille et du prix, a cette population.

L'augmentation du parc de logements est constante et dynamique depuis 1975.

En 2015, Luri compte 823 logements, avec une évolution de 25 logements par an depuis 2010, parmi lesquels on dénombre :

- **373 résidences principales**
- **417 résidences secondaires et occasionnelles**
- **33 logements vacants**

Ce phénomène s'explique à la fois par la construction de résidences principales et de résidences secondaires. Entre 2010 et 2015, le rythme de construction des résidences principales est bien plus soutenu.
La part de résidence secondaire est de 50,7 % en 2015.

Luri se présente avant tout comme une commune à vocation résidentielle permanente.
La part des maisons individuelles est majoritaire et représente 67,5 % du parc.
Il existe un déséquilibre entre l'habitant individuel et collectif qui a pour conséquence une inadéquation entre logements et structure des ménages.
Les jeunes ménages, les couples se séparant et les personnes âgées qui s'orientent vers des logements de petite taille ne trouvent pas une offre adaptée à leurs besoins.
Luri est un espace attractif pour les actifs du Cap Corse. Ils progressent depuis 1999 en nombre et pourcentage, passant de 61 % en 1999 à 68,3 % en 2015.
Luri exerce un rôle de bassin économique local qui offre un nombre d'emplois élevé pour une commune d'un tel seuil de population : l'offre est passée de 250 emplois en 2010 à 337 en 2015.
Le taux de chômage dans la population des 15 – 64 ans est de 17,7 % en 2015.
Luri est un pôle d'emplois à l'échelle de la communauté de communes tout particulièrement pour les communes de Méria, Pino et Cagnano.
Le bassin d'emplois de la commune comporte 337 emplois sur place, 155 personnes venant de l'extérieur pour y travailler et 182 étant occupés par des habitants de Luri.

Le tissu économique de la commune s'avère dynamique et en plein essor. **On compte environ 128 petites entreprises en 2015 qui emploient 177 personnes.**
Les enjeux :

- L'équilibre de la structure démographique
- La poursuite de l'accueil d'une population permanente
- La satisfaction qualitative des besoins en logements
- Le développement d'une offre de logements adaptés à la population permanente
- La revitalisation des parcs de logements anciens
- Le maintien de l'attractivité économique de la commune
- La poursuite de la diversification du potentiel économique

c. Diagnostic agricole

Le territoire de Luri dispose d'un caractère rural exacerbé et conserves les traces d'une activité agricole intense (polyculture étagée, pastoralisme, coupes de bois).

 # Recensement des exploitations et activités agricoles
On compte 8 petites exploitations agricoles sur la commune. Il s'agit essentiellement de polyculture et le poly élevage. Avec 4 éleveurs et une centaine de têtes de gros bétail, La viticulture est l'autre activité agricole majeure recensée sur la commune, avec un vigneron renommé qui exploite une cave moderne et dispose de plusieurs milliers de pieds de vignes.
La commune accueille les « Jardins Traditionnels du Cap Corse »
Une Association Foncière de Remembrement est établie sur la commune depuis 1965.

 # Les surfaces agricoles déclarées

Le recensement AGRESTE de 2010 indique que la superficie agricole couvre 3,4 % du territoire.
Les surfaces agricoles déclarées sur la commune et identifiées sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2014 sont **de 120,3 hectares.**
Ces surfaces restent exposées à la pression urbaine limitrophe, notamment dans les secteurs de la Marine de Santa Severa et de Campu.

 # Les espaces à enjeux et potentialités du PADDUC
Pour la commune de Luri, le PADDUC définit :

- **147 hectares** d'espaces stratégiques agricoles, **ESA,**
- **294 hectares** espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle, **ERPAT**

 # La valorisation de produits agricoles : signes officiels de qualité et d'origine
Le territoire de Luri est inclus dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles bénéficiant d'un signe officiel d'identification de l'origine et de la qualité (INAO) :

- L'appellation d'origine contrôlée (AOC)
- L'appellation d'origine protégée (AOP)
- L'indication géographique protégée (IG)

 # Synthèse et enjeux du diagnostic agricole
Le diagnostic fait ressortir les points suivants :

- **La préservation des jardins des hameaux**

Menacé par le développement du bâti, les jardins en terrasses et autres jardinets font partie intégrante du patrimoine paysager du village et des hameaux.

- **La protection et l'exploitation des vergers**

Les vestiges de châtaigneraies et anciens vergers d'oliviers méritent d'être protégés de la pression urbaine et exploités, au regard des potentialités en termes d'arboriculture traditionnelle et d'agropastoralisme

- **La valorisation de la filière sylvicole**

Le territoire communal présente un couvert végétal continu, souvent dense et arboré, idéal pour relancer l'activité sylvicole. L'exploitation permettrait de gérer et valoriser certains espaces forestiers à l'état d'abandon et leur entretien contribuerait à lutter contre le risque d'incendie

- **Le recensement et la valorisation du patrimoine agraire**

Une piste de valorisation est le développement du tourisme vert (randonnées, étapes culturelles et panneaux d'information)

- **La préservation des espaces stratégiques agricoles**

Préserver les espaces stratégiques agricoles de la pression urbaine, notamment dans les hameaux villageois et de la Marine de Santa Severa. Il s'agit de mobiliser ce foncier et à en faciliter l'accès pour les exploitants actuels ou à devenir.

d. Equipement et cadre de vie

#Le réseau
Le réseau principal constituée par la route territoriale 80 et la route départementale 180.
Le réseau secondaire est composé de 3 routes départementales (RD 532, RD 332, RD 32) qui sont les liens entre les différents hameaux du village et les communes aux alentours.

#La mobilité
Le mode de vie et d'habitation de la population a rendu incontournable l'utilisation de la voiture.
Les transports en commun sont sous-utilisés sur le territoire communal en raison d'une offre insuffisante et inadaptée : ils représentent 1,4 % de la part des moyens de transport utilisé pour se rendre au travail.
Luri dispose d'une capacité d'environ 145 places pour le stationnement des véhicules.

 # un partage des usages
Au regard de l'étroitesse des rues, les hameaux ne sont pas configurés pour l'accueil à la fois des chaussées véhicules, des stationnements, des cheminements piétons et des liaisons cyclables.
Les usages sont, aujourd'hui, partagés même si les trottoirs sont absents et les chaussées parfois encombrées par les véhicules.
Un des enjeux reste la conservation et la valorisation de ce maillage de chemins anciens.

 # les équipements de services
Le PADDUC identifie Luri comme un pôle de services de proximité

- Equipements de santé
- Une maison de retraite
- Une clinique
- Un pôle médical (pharmacie, cabinet médical)

- Equipements du « patrimoine »
- Musée du vin
- Les jardins traditionnels du Cap Corse

- Equipements administratifs et éducatifs
- Mairie
- École primaire et maternelle (79 élèves) accueille également les élèves de la commune de Pino
- Un collège d'environ 160 élèves classé en Zone d'Education Prioritaire et accueillant la majorité des élèves de la communauté de communes du Cap.
- Bibliothèque
- Salle de polyvalente
- Capitainerie (port abri de Santa Severa)
- Gendarmerie
- Caserne de pompiers, sapeurs forestiers
- Poste

- Commerces et services
- Supermarché, libre-service
- Coiffeur, station de service, boucherie, boulangerie, pépiniériste...

 # L'alimentation en eau potable
La commune de Luri a réalisé son Diagnostic et Schéma directeur de son réseau d'alimentation en eau potable (AEP) en 2013.
La commune compte 7 sites de production (captages, forages, puits) qui alimentent 10 sites de stockage.
Le Diagnostic relatif à la qualité des eaux réalisé en 2013 précise que d'une manière générale, exception faite concernant la marine de Santa Severa, les ressources exploitées sont de bonne qualité. Les relevés de 2018 préconisent toutefois une mise en place/renforcement des mesures de protection des sites de production.
Avec une population qui triple entre la haute et la basse saison, les besoins en eaux estimés passent de 150m3/J à 414 m3/J.

 # Le réseau d'assainissement des eaux
La commune ne dispose pas de diagnostic des réseaux d'assainissement collectif.
L'étude de 2007, relative au zonage, indique que le réseau d'assainissement présente de nombreux secteurs différents. Ces derniers s'organisent de manière générale entre secteur proches et ne présente pas de réseaux interconnectés.
Le territoire présente également de nombreuses zones urbanisées dispersées et davantage isolées des réseaux que les secteurs précédents. C'est pourquoi ceux-ci présentent un assainissement de type non collectif ou autonome.
En 2006, la commune a décidé de réhabiliter les systèmes d'assainissement autonome sur l'ensemble de la zone de Fundali, Pastinu et bergerie Pastinu,
Enfin, la commune a désigné un maître d'œuvre afin de mener à bien les différents travaux, imaginés dans le Schéma directeur de 1998. Les opérations seront lancées en 2019.

 # La nouvelle station d'épuration
La création d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées domestiques d'une capacité nominale de 3200 EH par la commune.
Elle se situe au sud du camping de Santa Severa, en rive droite du ruisseau de Luri.
Le dossier est en cours de constitution.

 # Association et vie culturelle
La commune de Luri porte une vie culturelle dynamique.

Les enjeux identifiés :

- Le maintien du cadre de vie, la qualité résidentielle des habitants tout au long de l'année
- Le confortement du potentiel attractif de la commune
- La prise en compte des points noirs du réseau de desserte
    - La poursuite du dynamisme culturel et associatif sur le territoire communal, vecteur de lien social et d'animation à l'année
    - La redécouverte des traces des cheminements passés, leur valorisation et leur mise en réseau

e. Les perspectives d'évolution

 # Perspectives d'évolution de la population et des besoins en logements.
La commune de Luri est un pôle de services de proximité proposant équipements administratifs, emplois et services. Elle se veut une commune attractive, qui entretient une certaine dynamique de constructions.
Les perspectives d'évolution sont traitées comme une projection et une estimation.
Il s'agit de placer les futures orientations générales de la commune dans un contexte local et micro-régional. Elles ne représentent pas le choix des objectifs communaux en termes de démographie et d'habitat qui ont eu été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'enquête de recensement de 2015 estime la population communale à 835 habitants.
Sur la période 2007-2015, l'évolution annuelle est d'environ 16 habitants supplémentaires par an.

En conservant ce même taux de croissance, l'étude estime la population à :
- 915 habitants en 2020, (soit 80 personnes supplémentaires par rapport à 2015).
- 995 habitants en 2025, (soit 160 personnes supplémentaires par rapport à 2015).

Au total, le nombre de logements supplémentaires nécessaires, estimé par la voie socio – démographique serait de :

- 903 logements en 2020, soit 80 logements en plus par rapport à 2015
- 983 logements en 2025, soit 160 logements en plus par rapport à 2015

le nombre de logements supplémentaires, estimé par la voie de la dynamique de construction, serait de :

- 933 logements en 2020
- 1043 logements en 2025

#Perspectives de développement économique
3 axes majeurs sont identifiés :

- **L'agriculture :**
- **L'économie résidentielle :**
- **Le tourisme**

#Estimation de la capacité foncière nécessaire au développement de l'habitat
Les besoins en foncier sont estimés à moyen terme à l'horizon 2025 par rapport aux chiffres 2015. Les 2 hypothèses prévoient :

- **Hypothèse 1 : 160 logements supplémentaires pour 7,37 hectares**
- **Hypothèse 2 : 220 logements supplémentaires pour 10,13 hectares**

3.1.2 L'état initial de l'environnement et de son évolution

a. Analyse paysagère

L'ensemble du territoire est découpé en quatre ensembles :

- **Montagne** : située en 400 et 1139 mètres d'altitude, la partie montagne dispose d'une végétation caractéristique, dominée par les arbousiers, les chênes verts, les lentisques, les cistes et les bruyères.
- **Piémonts :** ils se situent depuis la vallée jusqu'à 400 m d'altitude.
- **Vallée du Lissandru :** elle situe dans la partie septentrionale de la commune et se partage entre la

commune de Luri et la commune de Meria.
- **Basse Vallée du Luri :** elle s'étend linéairement du village d'A Piazza jusqu'à la mer.

 # Les composantes paysagères naturelles

- ***Le relief***

La commune de Luri est qualifiée par un relief contrasté.

- ***Les ripisylves***

Les vallées et fonds de vallon de la commune sont façonnés par un ruisseau et une végétation de zones humides et des réseaux de drainage.

- ***Les espaces sauvages***

La zone de montagne forme le principal ensemble naturel de la commune.
Les piémonts sont couverts d'un maquis haut et caractéristique.

- ***Les espaces agrestes***

Les potentialités de l'agriculture s'expriment au travers de quatre secteurs qui se distinguent par des cultures différentes :

- **La basse vallée de Luri**, est dessinée par des paysages de prairies bocagères, avec de grandes parcelles qui structure la partie basse du territoire. Elle supporte une pression foncière importante.
- **Les coteaux bien exposés à l'ensoleillement** sont occupés par des vignes (AOP Muscat du Cap Corse)
- **Un secteur de montagne,** dédié à l'élevage, prend place sur les pentes du Monte Castellu
- **Les abords des hameaux**, avec des cultures en terrasses ont une dimension patrimoniale

- ***Le littoral***

Malgré le développement urbain sous l'effet d'entrainement du tourisme balnéaire, le littoral demeure encore relativement préservé.

- ***Les crêtes arasées***

Trois images majeures caractérisent les crêtes arasées de la commune de Luri :

- **Les crêtes** disposent d'une grande richesse faunistique et floristique.
- **Les versants asylvatiques** et sauvages
- **Les lignes de crête** naturelles sont les limites visuelles qui structurent les paysages. Elles dessinent de façon caractéristique et identitaire la silhouette d'une montagne dans la mer.

 # Les perceptions sur le grand paysage

- ***Les points de vue depuis la mer***

La perception depuis la mer fait apparaitre les caractéristiques identitaires de l'organisation urbaine de Luri et les dynamiques ont changé les paysages historiques.

- ***Les points de vue de l'intérieur***

La topographie douce, la proximité de la mer et la facilité d'accès font de la vallée un espace sensible au développement de l'urbanisation.

- ***Les points hauts***

Depuis les points hauts en direction de la mer, la perception qui ressort est celle d'un littoral modifié par une polarité culturelle et touristique. On observe un étalement urbain de la vallée depuis le littoral.
Le développement du tourisme et l'aspiration à la résidence individuelle ont fait évoluer l'habitat.

 # Les espaces publics

Les espaces publics s'organisent autour d'un certain nombre de lieux à usage public : places, placettes, ruelles et venelles entre bâtiments, lieux de rencontres ou de pratique collective
Avec le temps, certains espaces publics sont devenus essentiellement des espaces de stationnement.
L'enjeu ici est de libérer les espaces publics de la voiture et préserver l'identité paysagère.

 # Les ouvrages et équipements

La caserne de pompiers et les premières constructions marquent l'entrée est du hameau de Piazza. A l'ouest, la transition vers du l'urbain vers le rural est très franche. Le cimetière permet une progression vers le centre.

b. Analyse Urbaine

 # L'organisation urbaine

L'exécution du nouveau P.L.U a partiellement été suspendue le 8 avril 2013, par le tribunal administratif de Bastia, suite à une requête du préfet de la Haute-Corse, avant d'être totalement annulé le 22 avril 2014.
Il a été estimé que l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses zones n'était pas compatible avec les dispositions de la loi littoral et le Schéma d'aménagement de la Corse.
L'annulation du PLU a réactivé le POS intercommunal, inadapté aux exigences d'un développement urbain et de la préservation des espaces agricoles et naturel, favorisant l'apparition d'habitat diffus sur les secteurs de Campu et Santa Severa et une extension du hameau de Piazza.
Le P.O.S est devenu caduc au regard des législations en vigueur, fin 2017.

La procédure d'élaboration du PLU communale a pour but de répondre aux objectifs de la municipalité :

- **Redéfinir** au titre de la destination des sols, dans une vision de développement harmonieux et équilibrée de la commune, **les espaces constructibles avec leurs équipements collectifs adaptés**, les **espaces environnementaux à protéger, les espaces à vocation agricole** ainsi qu'un **règlement d'urbanisme tenant compte** des prescriptions obligatoires et optionnelles notamment issues **de la charte paysagère établie par la Communauté de Communes du Cap Corse**
- **Inscrire cette élaboration** dans une articulation entre la planification locale et celle à caractère général à l'échelle de la Corse **dont le cadre est le PADDUC**. Le respect de la clause de compatibilité du P.L.U avec le PADDUC constituant le lien obligatoire entre les deux échelles de planification

 # Les pôles urbains

1/Le village au sens de la loi littoral

Les villages représentent une forme urbaine en continuité de laquelle la loi littorale autorise des extensions de l'urbanisation.
Le PADDUC prescrit la justification et la délimitation des villages au regard de critères et indicateurs qu'il a définit dans une grille de lecture.

2/ les espaces urbanisés autre que villages et agglomération

Un espace urbanisé se qualifie essentiellement par la densité du bâti, un nombre significatif de constructions et un bon niveau d'équipement.
Le PADDUC, permet un renforcement des espaces urbanisé, à l'exclusion de toute extension de l'urbanisation.

- **Les hameaux traditionnels,** définit comme un petit groupe de construction dans une organisation spatiale modeste, plus petit qu'un village. Il s'articule autour des espaces publics, de lieux de sociabilité (anciens ou passés) et de maisons groupées.
- **Le secteur de Chiusu Gavinu** : il s'agit d'un seul et même ensemble qui se caractérise par 25 constructions réparties sur 4,5 Ha, soit 18 logements à l'hectare.

3/ l'Urbanisation diffuse

L'urbanisation diffuse est un espace bâti qui n'est pas considérée comme un espace urbanisé. On y compte moins de 15 logements à l'hectare.
Il s'agira de limiter l'urbanisation diffuse a l'existant.

 # Analyse urbaine du Village de Piazza

Piazza est la principale entité urbaine de la commune et aussi la plus peuplée. Elle située au cœur du territoire communal. Il s'agit d'une forme urbaine dense et compacte composée d'un ensemble de constructions organisé autour d'un noyau urbain traditionnel.

 # Analyse urbaine de la Marine de Santa Severa

Santa Severa est une marine de la façade maritime orientale du Cap Corse qui se situe au débouché du fleuve Luri et de sa vallée.
La morphologie urbaine a évolué sous l'influence du tourisme balnéaire, avec l'apparition d'une urbanisation qui rompt avec l'architecture et l'organisation traditionnelle, constituée d'un habitat semi-dense, qui s'étire en queue de comète le long de la RD 180 sur d'anciennes terres agricoles.
Le développement de l'activité saisonnière a favorisé l'émergence de commerces, services et d'une offre

de logements résidentiels

 # Analyse urbaine du village d'U Campu
U Campu est un hameau situé à l'Est du territoire communal. Il s'étage sur les flancs septentrionaux qui dominent la vallée de Luri. Son noyau initial est ramassé et compact, et dispose d'une chapelle (Chapelle San Bastianu) sise hors du hameau. Il s'agit d'une organisation urbaine extrêmement resserrée, où se pose la question de la place de la voiture au sein de l'espace public.
Sous l'effet de la pression résidentielle et de la proximité de la façade maritime, d'U Campu, a connu un développement urbain important.

 # Analyse urbaine des espaces urbanisés autorisant un renforcement urbain

Les espaces urbanisés autorisant un renforcement urbain ont été établis à partir de la grille de critères et d'indicateurs dressés par le PADDUC,

 # Hameau traditionnel de Castiglioni

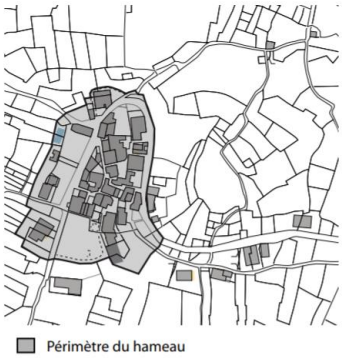
Castiglioni abrite une ancienne tour défensive, aujourd'hui habitée, et une chapelle dédiée à Notre Dame du Mont Carmel (U Carmine).

Le hameau est installé sur un promontoire au-dessus du village de Piazza. Il en est séparé par une ceinture végétale. Il participe à son animation par sa proximité (environ 200 mètres) et des cheminements piétonniers.
Il s'agit d'une soixantaine de constructions traditionnelles réunies en un groupe compact et enroulé autour d'une boucle de la RD 32.
Castiglioni dispose d'espaces en creux permettant une densification mais doivent faire face aux enjeux de préservation d'anciens jardins ou de jardins toujours cultivés.

 # Hameau traditionnel d'U Poghju

Poghju est un ancien Castrum médiéval qui court de façon linéaire le long d'une crête et surplombe Piazza.
Il est séparé physiquement du village par une ceinture naturelle (oliveraie) et de Saint-Roch par quelques parcelles encore jardinées. Le lien vers Piazza s'effectue par de nombreux cheminements piétonniers et une route joignant la RD532 à la RD180.
Les constructions sont groupées avec une harmonie dans l'architecture et les teintes utilisées en façade, le parcellaire y est étroit, et les constructions, accolées et mitoyennes, s'ouvrent sur des venelles et placettes.

 # Hameau traditionnel d'U Tufu



U Tufu est un hameau localisé à l'Est du territoire communal, sur les flancs méridionaux de la vallée. Une seule route le relie à la RD 180. Il s'agit d'une entité urbaine dense, typique d'un hameau en promontoire, dont l'implantation s'articule autour de la chapelle Notre Dame des Grâces et avec la voie circonscrivant le hameau initial. Quelques habitations se sont développées le long de la voie d'accès.

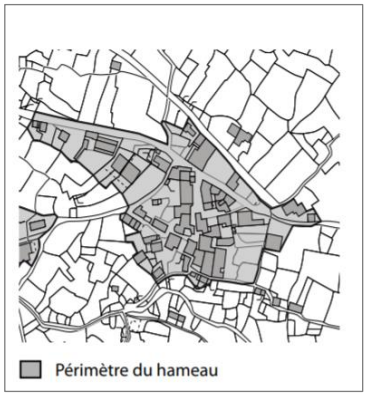
 # Hameau traditionnel d'A Renulla

A Renula est un hameau composé de deux quartiers : A Renula Suprana et A Renula Suttana.
Leur emprise est limitée dans l'espace et en nombre de constructions, avec des noyaux urbains de faible importance. A Renula Suttanu accueille une dizaine de constructions accolées les unes aux autres et A Renula Supranu présente une quinzaine de constructions.
Ces quartiers sont liés par une chapelle dédiée à la Cuncezziòne (l'Immaculée Conception).

 # Hameau traditionnel de Castellu

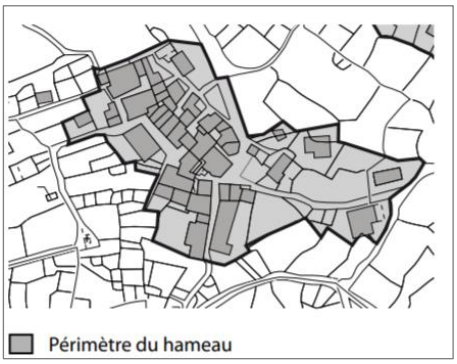
Castellu est un hameau en coteau se trouvant à une altitude moyenne de 180 mètres, depuis la RD180 via une route en cul de sac. On y trouve d'anciennes installations de la mine d'antimoine qui sont devenues, aujourd'hui, un espace public fréquenté.
Les constructions sont regroupées autour de la chapelle San Ghjuvanni-Battista «Saint Jean Baptiste».

 # Hameau traditionnel d'U Liccetu



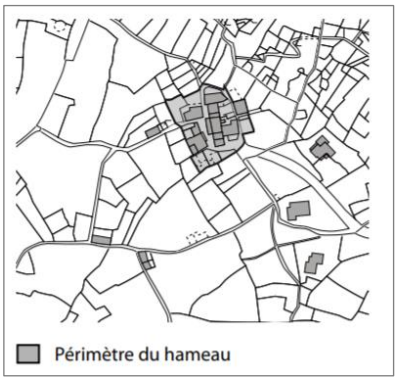
U Liccetu est un hameau en butte localisé en contre-bas du hameau d'U Fenu. Le hameau est accessible depuis la RD180 via une route en cul de sac qui le traverse pour joindre le hameau d'U Fenu, distant d'environ 200 m.

 # Hameau traditionnel d'U Fenu



U Fenu est un hameau situé sur un promontoire à une altitude moyenne de 350 mètres. Il est accessible depuis la RD180 via une route en cul de sac qui traverse également le hameau d'U Liccettu.
Les constructions sont groupées, mitoyennes, homogènes et accolées les unes aux autres. Peu de constructions sont nouvelles depuis le XIXème siècle. Le hameau dispose d'une chapelle Sant'Agata «Sainte Agathe» est située en contrebas des constructions. C'est également le point de départ d'un sentier patrimonial. Les jardins se déploient dans le prolongement immédiat du hameau et sont alimentés par le ruisseau de Mericacciu.

 # Hameau traditionnel d'A Piana



A Piana est un hameau situé sur un replat de la haute vallée du Luri, en surplomb du hameau voisin d'alzetu et accessible par une route en cul-de-sac débutant depuis la D532 traversant celui-ci.
Les constructions originelles sont regroupées autour de chapelle SanTeramu «Saint Erasme» et d'une ancienne tour défensive carrée. On relève une dizaine de constructions.
Trois constructions récentes viennent perturber la lecture de la silhouette compacte du hameau et remettent en cause la séparation originelle avec le hameau voisin de l'Alzetu qui se trouve à moins de 100 mètres.

 # Hameau traditionnel de l'Alzetu

Alzetu est un hameau en coteau situé en contre-bas du hameau de A Piana, accessible par une route en cul-de-sac débutant depuis la D532 pour joindre le hameau de Piana.
Les s constructions sont liées à la chapelle San Lurenzu «Saint Laurent» édifiée en dehors de l'entité urbaine traditionnelle. La trame originelle et l'architecture ont peu évolué depuis le XIXème siècle.

 # Hameau traditionnel de Sorbu

Sorbu est un hameau situé sur un replat d'un relief qui s'étend de la haute vallée du Luri vers les hameaux d'U Fenu et d'U Liccetu.
Une dizaine de constructions constitue la structure de cette petite entité urbaine. Le tissu urbain est relativement moins dense et les habitations moins hautes que dans les autres hameaux.

 # Hameau traditionnel d'A Ghjita

A Ghjita se trouve au Sud et en contre-haut du hameau Castiglioni. Il s'y connecte depuis la RD 32. Moins de dix constructions forment son unité dense et compacte et en fait le plus petit hameau de la commune.

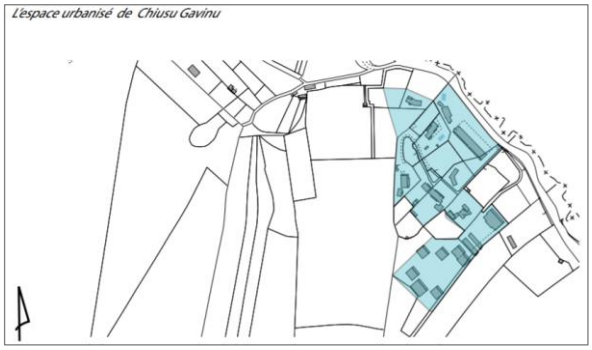
 # Hameau traditionnel E Spergane

E Spergane entretient une relation étroite historique avec le hameau I Fundali sont deux hameaux distincts. Ils se situent au coeur du territoire communal en position haute par rapport à la vallée. C'est un hameau en éperon, cas le plus contraignant de mode d'occupation pour un hameau. Fortement resserré et dense, le tissu urbain présente une occupation quasi-totale des parcelles. Aujourd'hui, certains espaces sont laissés à l'abandon et des bâtisses sont ruinées.
Le hameau n'a pas de place publique mais possède une petite chapelle Sant'Antone, Saint Antoine de Padoue. Le hameau I Fundali se place à moins de 100 mètres de E Spergane.

 # Hameau traditionnel de Mercuri

Avec A Ghjita, U Sorbu et I Fundali, il s'agit du plus petit hameau de la commune. Il se trouve au pied des contreforts du Monte Rottu et du couvent San Nicolao. Le hameau présente 5 constructions à l'équilibre architectural et n'ayant subi aucune variation morphologique depuis le 1836.

 # Les espaces urbanisés autorisant un renforcement urbain : Chiusu Gavinu



Le développement de l'urbanisation depuis la fin des années 1960 a progressivement généré un secteur urbanisé sur le littoral Sud. Sous l'effet de la loi du marché et d'un tourisme saisonnier, un nouveau pôle en entrée de la commune est apparu sur la façade maritime.
Cette entité urbaine présente une densité plus importante que celle ces autres hameaux. L'habitat pavillonnaire et des petits collectifs alternent dans une trame et un parcellaire régulier presque orthogonal.
Elle forme un seul et même ensemble qui se caractérise par environ 80 logements répartis sur un périmètre de 4 hectares soit un rythme d'environ 20 logements à l'hectare.

 # L'urbanisation diffuse
Le mitage apparait essentiellement dans la vallée de Luri. La proximité de Piazza a étiré la plupart des pôles urbains traditionnels, s'étalant de l'est vers l'ouest et remontant le haut de la vallée depuis Santa Severa.
Ces nouvelles formes d'urbanisation diffuse ont par endroit conduit à un morcellement des terres agricoles

 # Analyse de la capacité de densification et de mutation

Conformément aux prescriptions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme et dans le cadre du principe de comptabilité avec le PADDUC, la démarche permet :

- D'identification des disponibilités foncières restantes sur la commune et de déterminer le gisement foncier libre à vocation d'habitat.
- D'aider à évaluer le potentiel de renforcement urbain disponible au sein des espaces urbanisés de la commune comme prescrit par le PADDUC.
-

Ont été identifié :
- Une capacité d'accueil d'environ 201 logements au sein des espaces libres inscrits dans le périmètre des espaces bâtis existants
- 106 logements pour le seul ensemble Piazza-Castiglioni-Saint-Roch-U Poghju, bourg-centre de la commune,
- 26 logements sur la façade maritime (Santa Severa-Chiusu gavinu)
- 69 logements pour les hameaux de l'intérieur
- Au regard des indicateurs de contraintes, le potentiel d'accueil est de 185 logements

 # Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La lutte contre le phénomène d'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers est un enjeu majeur pour les politiques publiques, et nécessite d'être mesuré et suivi dans la durée.
Le texte de référence est l'article 151-4 du code de l'urbanisme. Cet exercice poursuit 2 objectifs :
- **Qualifier et quantifier les surfaces consommées** d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)
- **Aider à définir des objectifs chiffrés** de modération de la consommation d'espaces dans le PADD

L'analyse s'est faite entre les années 2005 et 2015, et propose d'apprécier :
- **L'évolution générale des surfaces artificialisées** en faisant la différence entre les cadastres de 2015 et 2005,
- **La consommation des espaces agricoles,** basée sur les cartes SODETEG
- **La consommation d'espaces forestiers,** basée sur les cartes SODETEG
- **La consommation d'espaces naturels,** qui ne relèvent ni des espaces agricoles, ni des zones forestières ni des espaces artificialisés

Evolution générale des surfaces artificialisées sur la façade maritime

L'artificialisation des sols s'est faite sur les espaces naturel, sans modifier les espaces agricoles et forestiers.

 # Le patrimoine d'exception
La commune de Luri est riche en histoire et architecture. Un recensement du patrimoine bâti est effectué pour les besoins du présent document.

a) Le patrimoine d'exception protégé, au regard de la législation sur les sites et monuments historiques.
Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments.

b) Le patrimoine d'exception non-protégé
Les maisons d'Américains et leurs parcs , qui sont de grandes bâtisses rectangulaires, de style néoclassique toscan, construites au milieu du XIXeme.
Le patrimoine défensif
Le patrimoine défensif Cap Corsin est constitué de tours, de maisons fortes et de castrum

 # Le patrimoine spécifique
D'autres édifices de la commune ne sont pas des objets d'exception mais présentent un intérêt patrimonial

 # Synthèse et enjeux de l'analyse urbaine
Les atouts relevés sont :

- Une identité urbaine bien préservée (compacité, silhouette, caractère patrimonial, architecture homogène)
- Un pôle d'échanges et de centralité du Nord du Cap
- Un ralentissement de la consommation des espaces naturels et agricoles depuis le milieu des années 1980
- Un patrimoine architectural et culturel de qualité

Les faiblesses sont :

- Des sites sous pressions urbaines : Piazza, Santa Severa, Campu
- Un étalement urbain et une banalisation des constructions post-traditionnelles
- La dilution progressive des silhouettes des groupements traditionnels
- Un délaissement et une dévitalisation des hameaux de l'intérieur
- Une urbanisation polarisée sur la façade maritime ou à proximité
- Une urbanisation diffuse à incidences paysagères
- Des conflits d'usage entre espaces publics/occupation de la voiture
- L'émergence de constructions standardisées en rupture avec l'architecture locale

Enfin les enjeux sont :

- L'identité de l'urbanisation traditionnelle à travers :
- Le maintien de la qualité architecturale et paysagère
    - la valorisation de son patrimoine bâti
    - le maintien des silhouettes et des compacités des unités urbaines
    - la pérennisation des jardinets
    - le maintien des coupures végétales entre les pôles urbains
- La structuration et la requalification des espaces bâtis moyennement denses
- La densification et le renouvellement urbain des hameaux
- L'extension maîtrisée et l'affirmation des fonctions de centralité du vilage d'A Piazza et de la marine de Santa Severa
- L'arrêt de l'urbanisation diffuse
- La revitalisation des hameaux de l'intérieur
- La maîtrise de l'étalement urbain

c. L'analyse environnementale

Le Cap Corse est une étroite chaîne de montagne qui s'élève jusqu'à 1 300 m d'altitude et dont les versants escarpés plongent brutalement dans la mer.
La côte Est du cap Corse offre des vallées plus larges que celle de la côte Ouest, plus favorable à l'occupation humaine. De petits ports se trouvent à l'embouchures des ruisseaux, et constituent des marines. La Marine de Santa Severa est localisée sur la côte Est de Cap Corse au niveau de l'estuaire du « Ruisseau de Luri ».
A hauteur du village de Poggio, le fond de la vallée s'élargi progressivement pour atteindre plus de 300 mètres et accueille une agriculture dynamique.
Des prairies inondables fauchées et pâturées occupent à peu près toute la surface du val. La plaine est sillonnée de plusieurs chenaux qui se rejoignent dans le ruisseau de Luri, dont le lit est classé en ZNIEFF jusqu'à 250 mètres de la mer.

 # Le SDAGE du bassin Corse : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
Les orientations du SDAGE sont :

- Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions

climatiques, des besoins de développement et d'équipement
- Lutter contre les pollutions, et évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux
- Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
- Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires.
- Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau
- Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques

 # Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)
Les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importantes.
Le territoire communal comprend :
- La ZNIEFF de type I de Santa-Severa/Luri : d'une superficie de 71,23 ha,
- La ZNIEFF de type I des crêtes asyvatiques du Cap- Corse : d'une superficie 6387 ha,
- La ZNIEFF de type II des chênaies vertes du Cap-Corse : d'une superficie 4562 ha,

 # Les réseaux Natura 2000
Le territoire communal est composé de deux zones NATURA 2000 marine :
- La zone Spéciale de Conservation du « plateau du Cap-Corse » ,
- La Zone de Protection Spéciale du « plateau du Cap-Corse »

#Le Parc Naturel Marin du Cap Corse et de l'Agriate

Le parc naturel marin du Cap Corse et de l'Agriate a été créé par décret du 15 juillet 2016. Il s'agit du huitième parc naturel marin français, vaste de 6 830 km²

#Le Sanctuaire Pélagos
Il s'agit d'un espace maritime de 87 500 km² faisant l'objet d'un Accord entre l'Italie, Monaco et la France pour la protection des mammifères marins. L'Accord Pélagos créant le sanctuaire est signé par la France le 25 novembre 1999 et il entre en vigueur le 21 février 2002.

 # La trame verte et bleue
Le PADDUC propose une caractérisation de la trame verte et bleue à l'échelle régionale, permettant de disposer d'une première analyse sur la commune de Luri.
Les enjeux relevés autour de la Trame verte et bleue sont : Les zones d'extension autour du village de Piazza,
- Le secteur de la plaine, notamment le hameau de Campu
- La zone littorale

 # Les risques naturels
La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturel de type inondation et coulées de boue. Le risque inondation est identifié dans l'atlas des zones inondables de corse. Le risque de submersion marine est identifié dans l'atlas des zones de submersion marine, issus de la documentation de la DREAL.
Le risque incendie est caractérisé par le Plan Local de Prévention contre les incendies du Cap Corse, (PLPI).
L'amiante environnemental est un autre risque naturel identifié sur le territoire de Luri. D'un niveau peu élevé à proximité des zones urbanisées, il est également cartographié.

 # La gestion des déchets

La gestion des déchets est assurée par la communauté des communes du Cap Corse

 # Synthèse des enjeux

Thème	Enjeux issus des politiques nationales et internationales	Présence de l'enjeu sur le territoire	Objectifs territorialisés	Sensibilité locale	Niveau d'enjeu
Patrimoine naturel	Maintenir la biodiversité et préserver le patrimoine naturel	Une prédominance de l'espace naturel «boisé» qui s'est développé ces dernières années avec la déprise agricole.	Préservation des espaces les plus sensibles, entretien des boisements, exploitation raisonnée de la ressource.	+++	FORT
		Des espaces naturels fragiles : ripisylves des cours d'eau, haies bocagères et boisements participant à la diversité d'habitats naturels	Préservation des espaces fragiles : conservation des ripisylves et protection des boisements les plus significatifs	++	Moyen
		Des corridors écologiques composés d'espaces boisés et d'espaces agricoles ouverts jouant un rôle important dans un espace fragmenté	Préservation des corridors écologiques Maintien de l'hétérogénéité des espaces naturels et agricoles	+++	FORT
	Protection des milieux naturels remarquables	Des sites à fortes valeurs écologiques patrimoniales identifiés	Garantir la préservation des espaces naturels identifiés (Espaces remarquables, ZNIEFF et Natura 2000 notamment)	+++	FORT
	Protection des milieux naturels remarquables	Une zone de pression autour de la ZNIEFF de type I de Santa-Severa-Luri	Travail spécifique sur ce secteur afin de prendre les bonnes décisions.	+++	FORT
	Protection des espaces sensibles	Identification d'espaces stratégiques agricoles	Préserver et constituer les espaces stratégiques agricoles	++	Moyen
	Protection des espèces	Présence d'espèces faunistiques et floristiques à forte valeur patrimoniale	Préservation des espaces de vie de ces espèces par l'intermédiaire de la trame verte et bleue	++	Moyen
Pollution et qualité des milieux	Protection des ressources	Une qualité physico-chimique des milieux aquatiques à garantir	Garantir un assainissement collectif et non collectif de qualité	++	Moyen
		Identification des zones à enjeux cours d'eau / zone urbanisée (obstacle)	Garantir un écoulement libre des eaux	+++	Fort
		Des eaux pluviales et de ruissellement qui génèrent des pollutions par parasitage de l'assainissement	Garantir la gestion des eaux pluviales et leur limitation dans le réseau d'assainissement collectif Limiter l'imperméabilisation des sols et le volume des eaux de ruissellement	++	Moyen
		Une alimentation en eau potable organisée et de qualité.	Préserver les sites de toute nuisance. Mettre en oeuvre ou remttre en état les ouvrages de protection des captages. Garantir une qualité de l'eau potable distribuée.	++	Moyen
	Gestion des déchets	Une gestion des déchets relativement organisée, mais qui doit être prise en compte dans les extensions futures de la commune, et les problématiques régionales	Prendre en compte la collecte des déchets dans l'urbanisation de la commune et favoriser le tri sélectif	++	Moyen
	Lutte contre les nuisances et les pollutions	Identification et quantification des pollutions d'origine domestique des eaux superficielles	Retrouver le bon état qualitatif de la ressource	+++	Fort
		Une système d'assainissement des eaux usées vecteurs de pollutions.	Mise en oeuvre du Schéma directeur. Supprimer les rejets d'eaux brutes dans le milieu naturel et modernisation du système communal.	+++	Fort

3.1.4 Articulation avec les autres documents

A. Le PADDUC

 # Les enjeux urbains et économique

La commune de Luri est identifiée au PADDUC comme pôle de services de proximité. Le PLU de la commune de Luri prévoit, pour répondre aux enjeux urbains et économiques déterminés par le PADDUC :

- De conforter et renforcer le bourg-centre de Luri comme pôle de services de proximité
- De promouvoir la solidarité territoriale : mixité sociale et urbaine
- De valoriser les activités économiques endogènes, via l'agriculture, la sylviculture, el tourisme et le BTP.

 # Les espaces agricoles

L'une des orientations stratégiques du PADDUC est de protéger les espaces agricoles et sylvicoles.
Une typologie des espaces de production a été établie pour représenter les enjeux agricoles :

Le PADDUC a affecté pour la commune de Luri **147 ha de surface d'ESA et 294 ha d'ERPAT.**

Le PLU de la commune de Luri prévoit les dispositions nécessaires pour assurer la continuité et la valorisation des espaces agricoles
Les ESA ont été délimités et cartographié précisément dans le cadre du P.L.U. Ils couvrent un total de 144 hectares, contre les 147 affectés par le PADDUC.

- ➔ **Le P.L.U respecte le principe de compatibilité avec la surface affectée par le PADDUC.**

Dans une démarche de pérennisation de l'agriculture sur son territoire, le PLU de la commune :

- Identifie les ESA qui seraient susceptibles d'être touchés par le potentiel de constructibilité des zones attenantes d'ici aux 10 années à venir.
- Estime les surfaces concernées :
- Délimite et préserve des terrains présentant de fortes potentialités
- Choisit des Zones constructibles et à urbaniser hors des surfaces déclarées en 2017
- Délimite des zones qui n'auront pas d'impact sur les surfaces de production, tout particulièrement celles disposant d'un label de qualité

 # Le schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Le principe de compatibilité des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme avec les orientations du SMVM, précise les orientations suivantes :

- **Structurer le développement littoral :**
- **Préserver et valoriser le capital environnemental et de la mer**

le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luri a délimité, à son échelle, les espaces Remarquables ou Caractéristiques du littoral dans les planches graphiques du zonage.

 # La vocation des espaces maritimes et littoraux
Le PLU intègre dans son règlement et sa cartographie les dispositions qui affirment la vocation des zones.

 # La vocation des plages
Le P.L.U précise à l'échelle locale les vocations de plage et reprend dans le règlement les prescriptions qui s'y attachent.

 # Les modalités d'application de la loi littoral

a. L'identification des entités et des formes urbaines au sens de la loi littoral

Le PLU s'est attaché à identifier et à classifier les différentes entités urbaines du territoire en fonction de leurs typologies à l'échelle cadastrale au sens de la loi littoral, pour rendre lisible les contours qui les qualifient.

b. 'identification et délimitation des Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)

Le PLU classe en zones Ner ou Aer, dans les planches graphiques du zonage les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Ils bénéficient d'une protection renforcée.
Conformément au Code de l'Urbanisme, ce classement a été établi après consultation du Conseil des Sites de Corse, qui a par ailleurs emis un avis favorable.

 # ERC de Luri
Trois entités distinctes concernent les ERC de la commune de Luri :

- L'entité Nord, qui correspond à un mont littoral boisé de maquis et qui se jette dans la mer. Il surplombe la marine et est essentiellement boisé
- L'entité centrale qui se présente sur la plaine en arrière de la marine, qui présente une mixité d'occupation des sols (espaces agricoles, naturels, ZNIEFF, et milieu urbain en limite)
- L'entité Sud semblable à la première, où se présente un maquis ainsi que des parcelles agricoles,

▪ **Les abords des hameaux de Piazza-Poghju-Castiglioni**

Piazza-Poghju-Castiglioni est la principale entité urbaine de la commune. Ses versants sont couverts d'une abondante végétation arborée caractéristique.

- **La ripisylve du Luri**

Le cours d'eau du Luri est à l'origine d'une végétation spécifique d'intérêt écologique et d'autre part, d'un intérêt paysager certain. La ripisylve du ruisseau de Luri est sujette à des pressions urbaines au niveau de Piazza et de la marine de Santa Severa.

c. La capacité d'accueil du territoire

- Les zones urbaines (U et AU) représentent 37,4 ha soit 1,36 % du territoire communal
- La capacité d'accueil d'urbanisation réelle est estimée à 8,8 hectares
- Les capacités d'accueil se partagent entre les :
  - Espaces autorisant les opérations de renforcement urbain : 5,33 hectares
  - Espaces d'extensions urbaines : 3,46 hectares

Les capacités d'accueil destiné au logement sont estimées à 7,5 hectares, soit 167 logements.

d. Les espaces proches du rivage

Le littoral de Luri s'inscrit dans la séquence littorale n°1 «Le Cap- Corse», définie par le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.
Au sein de ces espaces, l'extension de l'urbanisation présente un caractère limité.

e. La préservation des coupures d'urbanisation

Le principe de compatibilité du P.L.U avec les modalités d'application du PADDUC relative aux coupures d'urbanisation, précise que deux coupures d'urbanisation ont été identifiées :

- Au Nord, un vaste espace naturel sépare les entités traditionnelles des marines de Méria et Santa Severa
- Sud, la coupure d'urbanisation participe à la préservation d'une unité naturelle importante entre l'urbanisation récente de Chiusu Gavinu et la marine de Porticciolo.
- Ces coupures d'urbanisation sont classées en zone N, A et Ner

f. Les règles applicables à la bande des 100 mètres

La bande littorale des 100 mètres présente un régime d'urbanisation spécifique :

- Inconstructible en dehors en des espaces déjà urbanisé : **ce qui n'autorise aucune extension.**
- Dans les zones déjà urbanisées, les constructions sont autorisées.

 # Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT)

Le Schéma Régional des Infrastructures et des Services de Transport (SRIT) est un des trois schémas constitutifs du PADDUC.
Les orientations du Plan Local d'Urbanisme visent à la valorisation des déplacements pour améliorer la qualité de vie des habitants de Luri.

 # La loi littoral et la loi montagne

La commune de Luri est soumise à l'application de la loi Montagne du 9 janvier 1985 et à la loi littoral.

B. Le SDAGE du bassin Corse - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le principe de compatibilité des orientations générales du PLU avec le SDAGE précise :

- Orientation Fondamentale 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences des évolutions climatiques, des besoins de développement et d'équipement
- Orientation Fondamentale 2A : Lutter contre les pollutions, et évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine et Orientation Fondamentale 2B : Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé
- *Orientation Fondamentale 3A : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux :*
- Orientation Fondamentale 3B : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
- Orientation Fondamentale 3C : Préserver, restaurer et gérer les zones humides
- Orientation Fondamentale 3D : Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires
- Orientation Fondamentale 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre

aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau
- Orientation Fondamentale 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

C. Compatibilité du projet avec le SRCE

La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique par le document d'urbanisme se définit par la matérialisation de la Trame verte et bleue.

D. Compatibilité du projet avec le SRCE

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) vaut Schéma Régional des Énergies Renouvelables, au sens de la loi du 3 août 2009, et Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA).

E. Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI)

a Corse, qui peut être considérée comme un massif forestier unique, a été la première en France à se doter d'un plan de protection régional : Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI).

F. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Pour répondre aux objectifs du PGRI, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte à la fois l'Atlas des Zones Inondables et l'Atlas des zones submersibles.
Le principe de compatibilité des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme avec l'Atlas des Zones Inondables répond aux objectifs du PGRI.

3.1.5 Résumé et analyse des choix retenus

Le choix de l'organisation urbaine relève d'une part de l'analyse des dynamiques et des perspectives socio-économiques et d'autre part du cadre de la loi Littoral et Montagne ainsi que du PADDUC qui précise leurs modalités d'application.
Les orientations générales du PADD sont :

Coordonner l'organisation urbaine et les logiques d'implantation

- Valoriser les activités économiques endogènes
- Accompagner la qualité paysagère du territoire
- Préserver les éléments patrimoniaux culturels et identitaires

 # Le site de Santa Severa

- *Rééquilibrer le parc de logements vers l'habitat permanent*
- *Requalifier et mettre en valeur le noyau de la marine*
- *S'attacher à la réhabilitation du bâti patrimonial :*
- *Préserver les vues sur la silhouette traditionnelle de la marine*
- *Mettre fin au mitage et à l'étalement urbain*
- *Revaloriser l'entrée dans la Marine*
- *Préserver les espaces paysagers et naturels sensibles aux abords des espaces bâtis*
- *Faire de la RD80 un boulevard urbain à la traversée de Santa Severa*
- *Assurer la perméabilité de l'extension de Romanella*
- *Fluidifier la circulation dans le noyau de la marine*
- *Réaliser des infrastructures de stationnement respectueuses de la qualité des paysages et intégrées à l'environnement :*

 # Le site de Piazza-Saint-Roch

- *Valoriser Piazza comme pôle de centralité*
- Maintenir la structure urbaine homogène et identitaire de Piazza
- *Structurer le quartier de Saint-Roch*
- *S'attacher à la réhabilitation du bâti patrimonial*
- *Mettre fin au mitage et à l'étalement urbain*
- *Réorganiser les espaces publics déstructurés*
- *Préserver les espaces paysagers et naturels sensibles aux abords des espaces bâtis*
- *Faire de la RD180 un boulevard urbain à la traversée de Piazza*

 # Le site de Campu

- *Animer le hameau à l'année*
- *Réorganiser la compacité du groupement bâti*
- *S'attacher à la réhabilitation du patrimoine bâti*
- *Arrêter le mitage et l'étalement urbain*
- *Valoriser les éléments du paysage du village :*
- *Réorganiser les espaces publics déstructurés*
  Le développement urbain doit s'accorder avec la capacité de traitement en place, dans le but d'éviter toute surcharge et rejet de pollution dans le milieu naturel, ici le ruisseau de Luri.
- *Lier le nouveau quartier au noyau ancien*

3.2. Projet d'aménagement et de développement durables PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite engager. Il définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et il doit respecter, dans un rapport de compatibilité, les prescriptions réglementaires du PADDUC.

Le PADD de la commune de Luri s'articule autour de 5 axes :

 # COORDONNER L'ORGANISATION URBAINE ET LES LOGIQUES D'IMPLANTATION
- Renforcer et conforter le bourg centre
- Dynamiser les hameaux de l'intérieur
- Structurer et organiser le pôle urbain de Campu
- Aménager, protéger et mettre en valeur le littoral
- Promouvoir la solidarité territoriale : mixité sociale et territoriale

VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ENDOGENES

- L'agriculture, une ressource économique à protéger et à dynamiser
- La sylviculture, des ressources naturelles locales à encadrer
- Le tourisme, vers une économie durable
- Le B.T.P, une filière à orienter

 # ACCOMPAGNER LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE
- Valoriser les perceptions les plus signifiantes sur les éléments bâtis
- Améliorer les franges urbaines
- Intégrer le bâti dans le paysage
- Préserver les composantes paysagères caractéristiques d'une nature maîtrisée et d'une nature sauvage

 # PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL
- Préserver le milieu naturel et les continuités écologiques
- Prendre les dispositions nécessaires face aux risques naturels
- Gérer durablement les ressources
- Veiller à l'économie des énergies
- Gérer les déchets

#PRESERVER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX CULTURELS ET IDENTITAIRES
- Valoriser le patrimoine et les abords des monuments
- Préserver les principes d'une architecture et d'une organisation urbaine traditionnelle

#LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le PADD fixe pour objectifs à l'horizon 2025 :
- Environ 1000 habitants soit une croissance démographique moyenne annuelle de 2%
- 150-155 logements à produire environ dont environ 90 logements à vocation d'habitat permanent
- La surface constructible mobilisable pour l'habitat (extension et renouvellement urbain) serait autour de 7,2 hectares
- 3-4 hectares sont envisagés en renouvellement urbain et en densification
- 80% des espaces mobilisables à la construction le seront dans et aux abords des villages et des hameaux de l'intérieur.

Observation CE : Hormis quelques incohérences entre le PADD et le rapport de présentation qui, à mon sens, relèvent plutôt d'erreurs matérielles que d'une mauvaise analyse, le PADD expose clairement les orientations et objectifs poursuivis par la commune.

3.3. Orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Luri a choisi de porter une attention particulière à trois secteurs du territoire communal dont l'OAP précise les conditions d'aménagement et d'organisation.

Les trois secteurs concernés sont :
- Santa Severa
- Piazza-Saint Roch
- Campu

Pour chaque secteur concerné, sont repris :
- Les problématiques,
- Les objectifs en lien avec le PADD
- Les principes d'aménagement

Observation CE : le document propose en synthèse pour chacun des secteurs concernés un document graphique en couleur avec une légende détaillée, qui permet de visualiser très rapidement les orientations choisies.

3.4. Règlement

Le règlement est composé de 5 parties, détaillant les dispositions générales et les dispositions applicables aux différentes zones.
Il y est précisé que les dispositions applicables et la structure du document sont celles en vigueur au 31 décembre 2015.

Le règlement fixe, pour les différentes zones, les règles :

- D'occupations des sols
- Des caractéristiques architecturales, urbaine et écologique
- D'équipement des différentes zones,

3.5. Zonage (documents graphiques)

Le PLU comporte 5 planches graphiques :

- Planche générale, échelle 1/8500
- Planche Piazza Saint Roch, échelle 1/2500
- Planche Tufu Campu , échelle 1/2000
- Planche Les hameaux de l'intérieur, échelle 1/2500
- Planche Santa Severa, échelle 1/2500

Les planches graphiques manquent parfois de précision (erreur matérielle tel que tracé ou annotation), mais reste lisible et permettent de comprendre les presc autres documents.

3.6. Les emplacements réservés

Il s'agit d'un document de 3 pages qui recensent les espaces réservés projetés par le PLU.
On y retrouve différentes informations (N° parcelle, superficie, …) qui caractérisent les zones concernées.

3.7. Les servitudes d'utilité publique et informations utiles

Il s'agit d'un document d'informations relatives à différents éléments de référence règlementaire, notamment, (non exhaustif) : code forestier, décret sur l'eau, préservation des monuments historiques, Atlas des zones inondables, atlas amiantifère, déclaration d'utilité publique pour les captages d'eau et leur utilisation, risques naturels, relations aériennes, …

3.8. Les annexes sanitaires

Il s'agit du Schéma directeur d'alimentation en eau potable et du zonage de l'assainissement,

4. Déroulement de l'enquête

4.1. Phase préparatoire

J'ai pris contact avec les services de la commune et le Maire de Luri fin septembre 2019. Plusieurs échanges téléphoniques et par mail ont suivi pour fixer le calendrier de l'enquête, valider l'avis à publier et préparer le dossier présenté au public.

L'enquête s'est déroulée du 18 octobre au 18 novembre 2019.

4.2. Publicité de l'enquête

Les formalités de publicité de l'enquête ont été respectée :

- 2 parutions dans la presse, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours après son commencement, dans 2 journaux d'annonces légales :
    - Corse Matin, première parution le 29 septembre 2019 et deuxième parution le 22 octobre 2019
    - Le petit bastiais, magazine du 30 septembre au 6 octobre 2019 et magazine du 21 au 27 octobre 2019.

- Affichage de l'avis sur les panneaux municipaux de la commune (en annexe une photo de chaque affiches)

En outre, les documents présentés au public étaient accessibles depuis le site internet de la commune.

Une copie des parutions et affichages est disponible en annexe 1.

4.3. Permanences

Trois permanences ont été organisées :

- Première permanence, Ouverture de l'enquête : le Vendredi 18 Octobre, de 9h00 à 12H00 et de 13h00 à 16h00
- Deuxième permanence : le Jeudi 14 Octobre, de 9h00 à 12H00 et de 13h00 à 16h00
- Troisième permanence, Clôture de l'enquête : le Lundi 18 Novembre, 9h00 à 12H00 et de 13h00 à 16h00

L'affluence était telle, que la 2ème permanence s'est déroulée de 9h00 à 16 h00, sans interruption.

4.4. Registre d'enquête

Un registre d'enquête papier, de 50 feuillets, cotés, paraphés par le CE et tamponnés par la commune a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
La commune de Luri a mis à disposition un registre dématérialisé, accessible à l'adresse suivante https://www.registre-dematerialise.fr/1695,.
Un ordinateur en libre-service dans les locaux de la mairie permettait de consulter le registre en ligne.

4.5. Contexte de l'enquête

L'enquête s'est passée dans un climat serein et tous les moyens nécessaires ont été mis à disposition par la commune pour garantir son bon déroulement.
En revanche, il convient de souligner le contexte particulier dans laquelle l'enquête s'est inscrite.
Le projet présenté au public dispose d'un espace ouvert à l'urbanisme beaucoup plus restreint que prévu par les documents intercommunaux précédents.
Ainsi, la plupart des personnes sont restées incrédules et souvent abattues face à une situation qui les prive, tout ou en partie, de la valeur escomptée et/ou de l'usage de terrains, parfois issus d'héritages, parfois achetés au prix d'une valeur « constructible » lors de la validité des documents intercommunaux.
Plusieurs personnes ont vu dans l'enquête publique le dernier recours pour tenter de sauver leur intérêt.

4.6. Calendrier après l'enquête

Une réunion de restitution en présence du maire, des services de la commune et de son bureau d'étude a été organisée dans les locaux de la mairie de Luri le 29 Novembre 2019.
Le PV de synthèse a été remis à cette occasion. Les pièces jointes (copies des observations et tableau excel, disponible en annexe 2) ont été transmises par voie électronique.
Une partie des observations du public ont été évoquées et, compte tenu de leur nombre et des analyses à réaliser, il a été convenu que la commune apporterait une réponse aux questions du CE en début d'année 2020. La remise du rapport et des conclusions se ferait fin janvier /début février 2020.

5. Avis des Personnes Publiques Associées PPA

Le dossier a reçu 6 avis de Personnes Publiques Associées :

1. Chambre d'agriculture de Haute-Corse
2. Conseil des sites de Corse
3. CTPENAF
4. Institut National de l'Origine et de la Qualité
5. Mission régionale d'autorité environnementale
6. Services d'État

Les avis ont été joint au dossier présenté au public. Une synthèse des avis est présentée ci-après :

5.1. Avis de la Chambre d'agriculture de Haute-Corse

La Chambre d'agriculture 2B indique que l'activité agricole est prise en compte de façon significative. Toutefois, deux observations sont émises au sujet de parcelles situées dans la zone de Santa Severa et long de la route départementale 180, préconisant le classement en zone agricole :

- **Zone de Santa Severa :**
  - Les parcelles F80, F81, F82, F83 et ZA 49 touchent l'emprise de la station d'épuration
  - Demande de classement des parcelles F64, F63, F62 F347, F5, F6, F7, F48, F49, F50, F51 en zone agricole du fait de leur intérêt agricole

- **Route départementale 180 :**

La CA2B suggère de classer en ZA des parcelles situées le long de la RD 180, sur environ 800 m et 30 m de large, de la parcelle ZD 18 à la parcelle ZE 9, classées en Zone Naturelle dans le projet présenté au public.

5.2. Avis du conseil des sites de Corse

Le conseil des sites de Corse formule un avis favorable sur la demande de classement d'espaces boisés.

5.3. Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Corse, CTPENAF

La CTPENAF considère que le projet préserve les espaces agricoles et les espaces naturels et émet un avis favorable au PLU présenté.

5.4. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, INAO

L'INAO relève que plusieurs parcelles situées dans les secteurs de Santa Severa et de Chiosu Gavinu présentent des enjeux agricoles notamment au regard des différentes appellations viticoles.
Elle encourage le classement en Zone Agricole de ces parcelles.

Pour le secteur de Campo, caractérisé par une urbanisation récente, l'INAO indique que les parcelles OD 666 et OD 809 risquent de perdre leur vocation agricole, car sises entre des zones Ub et Au.
Compte tenu du potentiel viticole et de la possibilité pour ces espaces de produire le fourrage servant à alimenter des cheptels relevant d'une appellation spécifique (AOP Brocciu) , il est demandé une protection de ces espaces.

L'INAO indique ne pas s'opposer au projet, sous réserve de la prise en compte des mesures précitées.

5.5. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, MRAO

La MRAO apporte une analyse sur le fond et la forme du document.

Les points suivants sont abordés :

1) Le contexte, la présentation du territoire, du projet de PLU de Luri et de ses principaux enjeux environnementaux
2) Le caractère complet et la qualité des informations contenues dans le rapport de présentations
3) Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Luri

La MRAO donne un avis positif, et émets les recommandations suivantes :

- Mettre en cohérence le rapport de présentation avec le PADD concernant les perspectives

d'évolution démographique, la production de logements et le foncier disponible au sein des zonages du plan local d'urbanisme
- Compléter chacun des indicateurs de suivi par un état initial de référence qualitatif et/ou chiffré, correspondant à la situation du territoire avant l'approbation du PLU
- Compléter le rapport de présentation en présentant les travaux programmés visant à améliorer la qualité bactériologique et chimique de l'eau de distribution publique
- Mettre en accord le phasage de l'urbanisation avec le calendrier de réalisation de la nouvelle station d'épuration qui est indispensable pour préserver le milieu marin.

Enfin, la MRAe souligne l'intérêt de certaines mesures prises par la commune de Luri qui permettent de concilier le développement urbain avec les enjeux de biodiversité, de Corse paysage et de cadre de vie pour les zones de Santa Severa, Piazza Saint Roch et Campu.

5.6. Avis des services de l'Etat

Il s'agit d'un courrier de 16 pages, qui rappelle le cadre règlementaire (loi littorale, grenelle, ELAN et code de l'urbanisme) et le principe de comptabilité avec le PADDUC.
L'avis est favorable, sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations, classées par ordre de risque juridique pour le document :

I/ Observations relatives à des motifs risquant d'entacher d'illégalité le PLU

1) Urbanisation en continuité du village et de l'agglomération au sens de la loi littoral tel que précisé par le PADDUC
2) Urbanisation dans les espaces urbanisés autres que le village et l'agglomération au sens de la loi littoral tel que précisé par le PADDUC
3) Le règlement de la zone agricole et de la zone naturel
4) Le règlement et le plan de zonage (dispositions générales et dispositions de la zone naturelle, NC
5) Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

II/ Observations relatives à des points de fragilité du PLU

1) Analyses des capacités des densifications et du foncier disponible
2) Les incohérences entre le PADD et le rapport de présentation
3) Compatibilité avec le PADDUC s'agissant des différents espaces identifiés par ce dernier
4) Zonage et règlement

III/ Observations relatives à des incohérences, imprécision, lacunes dans les documents du PLU

1) Rapport de présentation et OAP
2) Règlement
3) Zonage
4) Volet sanitaire
5) Servitudes d'utilité publique

Remarque CE : ce document relève d'une expertise des services compétents. <u>Il fait donc référence sur le plan réglementaire</u>.
Certaines observations renvoient à des incohérences et relèvent d'ajustements à la marge et des erreurs matérielles.
En revanche, les observations liées à un possible risque d'annulation ou de fragilité juridique concernent le fond du dossier.

Il conviendra donc de prendre en compte ces recommandations et de les intégrer dans la version à approuver du PLU.

5.7. Dénombrement des avis PPA

Personnes Publiques Associées	Avis
Chambre d'agriculture de Haute-Corse	**Favorable, sous réserve de classement en zone A d'une série de parcelle**
Conseil des sites de Corse	**Favorable**
CTPENAF	**Favorable**
Institut National de l'Origine et de la Qualité	**Favorable, sous réserves de classement de zone en A de Campo, Santa Severa et Chiuso Gavino**
Mission régionale d'autorité environnementale	**Favorable, avec recommandations**
Services d'État	**Favorable, sous réserves des observations émises**

Le document reçoit 6 avis favorables et une série de recommandations, notamment des services de l'Etat.

Dans le PV de synthèse, une étude des ces avis et une réponse a été demandé à la commune.

5.8. Réponses de la commune aux avis PPA

La commune fait une réponse aux réserves émises par les services de l'état et de la MRAE.
Une copie des réponses est fournie en annexe du présent document, ci-après un résumé :

 # réponses aux services de l'état

Pour les observations émises par les services de l'état **« risquant d'entacher l'illégalité le PLU »** :

- **Revoir l'analyse urbaine du hameau de Saint Roch et/ou le zonage** (discontinuité de Piazza) : La commune s'engage à revoir le zonage du secteur pour affirmer la continuité entre les zones UA ET UB. Elle fournit un document graphique rectifié (il s'agit d'un zoom sur la zone concernée) qui semble intégrer les observations issues de l'enquête publique.

- **Revoir l'analyse urbaine du hameau de Campo,** au regard des grilles d'identification du village : La commune souhaite modifier la notation choisie dans le rapport de présentation afin de qualifier le hameau de Campo en village au sens du PADDUC.

- **Supprimer en zone Nt l'autorisation de réaliser** des campings et parcs résidentiel : La commune s'engage à modifier le règlement en ce sens.

- **Limiter à stricte enveloppe du bâti et permettre aucune extension de l'urbanisation des zones UA** et UC et des hameaux : La commune s'engage à redéfinir les espaces urbanisés en adaptant le périmètre au strict bâti.

- Le **règlement de la zone agricole et de la zone naturel :** La commune prend acte de toutes les observations, et indique vouloir introduire des dispositions relatives à la sécurité maritime et aérienne.

- **Le règlement et le plan de zonage de la zone naturel et relatif au STECAL :** la commune prend acte de la décision et prévoit la suppression de la zone Nc.

- **Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral :** la commune s'engage à justifier la délimitation des ERC.

Pour les observations émises par les services de l'état **« relative à des points de fragilités »** :

- **Préciser les surfaces disponibles :** la commune motive sa réponse en précisant que certains éléments sont déjà disponibles dans le dossier. Elle s'engage à revoir l'analyse des potentialités en densification et en extension.

- **Remise en cohérence le PADD et le rapport de présentation :** la commune s'engage à corriger les incohérences rencontrées entre les 2 pièces du dossier

- **Mise en cohérence des chiffres relatives aux résidences principales et secondaires :** la commune s'engage à corriger les incohérences rencontrées entre les 2 pièces du dossier

- **Vocation des plages :** la commune s'engage à corriger les incohérences et à faire figurer un zonage spécifique dans le règlement

- **Les espaces agricoles du PADDUC :** la commune indique qu'en l'absence de document opposable, il est difficile d'apprécier les ESA et les confronter à celles identifiées au PADDUC. Elle s'engage à justifier et faire apparaitre les ERPAT et ENSP.

- **Supprimer les incohérences au sujet des ERC / lisibilité du zonage / extension des batiments en zone A et N :** la commune prends acte des décisions**.**

Pour les observations émises par les services de l'état **« relative à des incohérences, imprécisions, lacunes »** :
- La commune prend actes des observations.

 # réponses à la MRAE

La commune indique prendre acte des 4 observations émises par la MRAE.

Une copie avis PPA et des réponses de la commune est disponible en annexe 3.

6. Synthèses des observations de la population

➢ **Dénombrement des requêtes**

Voies de dépôts des observation	Nombre d'observations
Dossier/courrier remis sur papier libre (PL)	**21**
Registre papier (RP)	**24**
Registre dématérialisé (Web)	**34**
Total	**79**

Afin de faciliter la lecture et l'analyse des observations, toutes ces dernières ont été numérisées au format PDF et chaque fichier a été classé en respectant la nomenclature suivante :

N° _ voie de dépôt _ nom du requérant.
Exemple : 42_web_Guidicelli

Un tableau récapitulatif des requêtes, leur synthèse et observations du CE est fourni en annexe du présent document.

➢ **Fréquentation**

Le registre dématérialisé a enregistré 657 visites et 34 observations
Près d'une centaine de personnes se sont présentées au cours des permanences, pour 55 observations

déposées (registre papier et papier libre).

- **Classement des observations par thématique**

59 observations renvoient à plusieurs thématiques. Les principales relevées sont les suivantes :

1. **Perte partielle ou totale de constructibilité** + demande de constructibilité : 34 observations, dont le cas de 6 requérants indiquant avoir acheté des parcelles au prix du constructible et ne pouvant pas/plus réaliser leur projet
2. Opposition à une surface réservée : 7 observations
3. Classement en zone A : 6 observations
4. Erreur relative au cadastre : 5 observations
5. Observations d'ordre général : 4 observations
6. Observations d'intérêts particuliers très spécifiques (maintien ou création d'activité économique par exemple) : 4 observations
7. Observations en lien avec le PADDUC : 2 observations
8. Observations en lien avec le risque incendie / inondation : 2 observations
9. Observation d'association de protection de l'Environnement : 1 observation

Enfin, 20 observations sont des doublons, déposées par le(s) même(s) requérant(s) sur des supports différents.

Une copie du PV, des observations du public et du tableau récapitulatif sous excel sont fourni en annexe 3.

7. Observations du commissaire enquêteur et réponses du maitre d'ouvrage

1-PL Epoux Oscar / Giuliani

Observation de la personne
Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé :
Parcelle partiellement constructible dans projet PLU, dans le cadre d'un renforcement urbain, compatible avec le PADDUC
Terrain acheté entièrement constructible pour la construction d'une résidence familliale
Projet de construction impossible compte tenu de la topographie (creux de 3 à4 m) et proximité avec voisin (moins de 3 m)
Avis positif pour restitution par commission enquête le 30 juin 2015"

Requête :

Restitution de la parcelle intégralement constructible pour la création d'une résidence principale familliale

Observations du CE :

Les services de l'état indiquent que la construction sur ce secteur risque l'illégalité le PLU. la parcelle est concernée par une remarque imposant d'exclure les zones non baties du secteur UC.
Observation d'U levante : Détourer et déclasser de son caractère constructible la parcelle restante en surface constructible
L'avis de la commission PADDUC est donné pour des cartes à 1/50000 . Cette échelle n'est pas pertinente pour juger d'une constructibilité, la commission renvoyant à l'analyse dans le cadre d'une étude parcellaire. De plus, à la date de l'observation donnée par la Commission, aucun document d'urbanisme en vigueur ne couvrait la commune (rappel : dissolution du SIVU du Cap Corse en Avril 2015), de fait la commission avait renvoyé a ce qui existait de plus récent.

Une réponse est demandée à la commune.

Réponse de la commune :

La commune de Luri souhaite maintenir sa proposition soumise à l'enquête publique concernant les parcelles F 383. La commune ne souhaite pas élargir les périmètres constructibles comme demandé dans la requête. Toutefois, la commune fait valoir, sur le principe de renforcement et de densification urbaine au secteur UC de Chioso Gavino, la possibilité de favoriser la réalisation de projets au titre de résidence principale en compatibilité avec les objectifs de développement du PADDUC. Faudrait-il encore empêcher ces projets alors que la surface constructible à l'intérieur des périmètres urbanisés des 13 hameaux plus les 3 périmètres de base des 3 villages soumis à extension présentent, en réalité, que de très faibles perspectives de projets ?

Avis du CE :

Malgré le risque d'illégalité indiqué par l'avis des services de l'état, la Commune souhaite maintenir la constructibilité d'une partie de la parcelle F 383 pour permettre la création d'une résidence principale.
La commune indique qu'il s'agit d'une opération de renforcement et de densification de la zone.

Le secteur Chiusu Gavino forme un ensemble de 80 logements, répartis sur 4 ha . Seules 2 superficies libres sont identifiées dans le secteur. La parcelle F383 fait partie d'un ensemble de 0,2 ha, soit environ 5 % de la zone. La qualification du potentiel de mutabilité est de 5. La zone n'est soumise à aucun risque et n'en présente pas pour l'environnement et l'agriculture.

L'intérêt des Epoux Oscar-Giulani est fortement lésé, au regard de l'impact somme toute limité de la construction d'une habitation dans un secteur qui en compte déja 80 et ne pourrait n'en contenir que 83.

Il s'agit ici d'une situation où les positions de la commune et des services de l'état s'opposent.
Le caractère de renforcement n'est pas retenu, ce qui a pour conséquence de rendre inconstructible une parcelle destinée à la réalisation d'une résidence principale.
Il serait peut-être pertinent de revoir la qualification zone et trouver un compromis. Pour autant, la zone ne pourra pas supporter plus de logements que prévu dans l'analyse.

2-PL Viviane Ciolini

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :
projet de construction
maintien constructible
création d'une résidence principale
il s'agit d'un doublon avec l'observation N°1 sur le registre dématérialisé

Observations du CE :

le requérant ne fournit pas de documents justifiant d'un projet à court terme (CU ou permis de construire) .
Ce secteur n'apparait pas dans les avis des PPA.

Une réponse est demandée à la commune.

Réponse de la commune :

La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Mercuri. La situation sur les plans cadastraux différent de la situation réelle sur le terrain. La topographie la place en rupture du village. Elle se trouve en extension urbaine au sens de la loi littoral. Or, l'application de la loi littorale autorise uniquement

l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Mercuri comme la plupart des hameaux de Luri ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. La parcelle ne peut être considérée comme constructible. Se pose aussi la question de l'enclavement de la parcelle, la commune n'est pas en mesure financièrement de créer l'aménagement nécessaire à l'accessibilité.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

3-PL Homère Ciolini

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

projet de construction
maintien constructible
création d'une résidence principale
il s'agit d'un doublon avec l'observation N°1 sur le registre dématérialisé

Observations du CE :

le requérant ne fournit pas de documents justifiant d'un projet à court terme (CU ou permis de construire) . Ce secteur n'apparait pas dans les avis des PPA. L'extension de ce secteur est susceptible d'entacher d'illégalité le PLU . En cas d'économie de surface par ailleurs, le CE demande à la commune d'étudier la faisabilité de maintien en UA et son impact sur les objectifs du PLU.
En revanche, s'il n'est pas possible d'économiser de l'espace, l'intégralité de la parcelle devra être exclue du projet.

Une réponse est demandée à la commune

Réponse de la commune :

La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Spergane au sens de la loi littoral. Elle se trouve en extension urbaine. Or, l'application de la loi littorale autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Spergane comme la plupart des hameaux ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. La parcelle ne peut être considérée comme constructible.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

4-PL Gilbert Santini

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Il s'agit d'un contreprojet d'aménagement du secteur de campo, qui demande la suppression de l'espace reservé N°6"
Le requérant propose la création d'une piste de 5m de largeur et longue de 350 m en contournement du hameau, avec une emprise est estimée à 1500m2 et la nécessité d'abattre des arbres le long d'une piste notamment dédiée à l'accès pompier
Doublon avec observation registre papier

Observations du CE :

Le CE demande à la commune d'étudier le contreprojet et d'expliciter s'il peut être pris en compte dans le Projet du PLU.

Réponse de la commune :

Le tracé proposé par le requérant s'appuie sur un ancien chemin existant sur le cadastre (ancien sentier muletier ou piéton). Les différentes visites sur le village de Campu ont montré la topographie accidentée aux abords du village et notamment du parcours du tracé du chemin. Il semble difficile d'envisager la création d'une voie de desserte sur cette base sans engager des frais colossaux pour les moyens de la commune. Par ailleurs, l'utilité de la voie semble limitée aux regards des enjeux urbains de développement sans occulter les enjeux environnementaux de la couronne villageoise (Espaces Boisés Classés). L'ouverture à l'urbanisation d'un nouvel espace au Sud du hameau impose de définir d'autres conditions de desserte que celles proposées.
La relation de la zone Au au hameau de Campu repose de préférence sur un système viaire en continuité des voies structurantes existantes pour faciliter la perméabilité du tissu urbain. Le projet de P.L.U prolonge les trames viaires existantes en le cousant au hameau et en intégrant les espaces pavillonnaires. Cela implique la création d'une voirie interne connecte physiquement, au Nord, la voie menant au coeur de hameau et, au Sud, la RD1 (ER).

Avis du CE :

La proposition de desserte de Mr Santini se ferait au détriment des EBC et suggère un développement urbain en remontant la pente de la crète, en contraction avec l'analyse urbaine imposée par les textes en vigueur.

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, je ne suis pas favorable à ce qu'une telle voie soit créée.

5-PL Jacques Filippi

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Il s'agit d'un héritage dans le cadre d'une succession (motivé par acte notarié). Un enfant obtient une maison et l'autre le terrain attenant souhaite construire une résidence principale.
Proposition de modification de la limite d'urbanisation en direction du sud

Observations du CE :

Les 2 documents ont été remis en remis en main propre.
la parcelle est dégagée, et une partie est classée UA.
La superficie n'est pas précisée par le requérant.

la parcelle ne souffre n'aucun avis PPA défavorable.
Il est envisageable de donner satisfaction au requérant pour lui permettre de construire une habitation et sans étendre exagérément la zone à construire.

Le CE demande à la commune d'étudier la requête de Mr Filippi

Réponse de la commune :

Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle 962 soit intégrée à la zone constructible UA du village. Elle se trouve dans le prolongement immédiat de Piazza.
Cependant, cet agrandissement ne pourra pas être surdimensionné car les abords du site présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole (Asa).

Avis du CE :

Il s'agit d'une modification à la marge qui pourra permettre la création d'une résidence principale, sans surdimensionnement et en préservant les ESA attenants.
Au regard de la réponse de la commune, je donne un avis favorable à cette requête.

6-PL Antonelli François

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Le requérant indique , dans 2 courriers déposés en main propre :
- avoir acheter au prix du constructible de 3 parcelles de pour 488 m2 au total
- vouloir créer une résidence principale pour son fils
- que les parcelles sont viabilisées et qu'il paye un impôt foncier sur des parcelles non bâties

Les parcelles sont organisées en terrasse, et il souhaite que seule la partie haute soit construite.
Il demande d'extension du secteur

Observations du CE :

une extension dans ce secteur est un risque d'illégalité pour le PLU.
S'il n'est pas possible de donner satisfaction au requérant, la commune devra faire le nécessaire auprès des services fiscaux pour le faire exonérer de la taxe

Le CE demande à la commune d'étudier la requête de Mr Antonelli

Réponse de la commune :

La commune de Luri souhaite accepter la proposition soumise à l'enquête publique concernant les parcelles G356. La commune fait valoir, sur le principe de renforcement et de densification urbaine au secteur Tufu, la possibilité de favoriser la réalisation de projets au titre de résidence principale en compatibilité avec les objectifs de développement du PADDUC. Les autres parcelles(G354-355) se localisent en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Tufo au sens de la loi littoral. Elles se trouvent en extension urbaine. Or, l'application de la loi littoral autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Tufo comme la plupart des hameaux ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. Les parcelles ne peuvent être considérées comme constructibles. Par ailleurs, l'avis des services de l'Etat sur le projet de P.L.U arrêté a rappelé qu'étaient entachées d'illégalité les parcelles considérées comme constructibles en dehors des espaces urbanisés.

Avis du CE :

Compte tenu de la réponse du MO , je donne un avis favorable pour le classement de la parcelle G 356 dans une zone acceptant la constructibilité.
En revanche, il serait convenable de préciser à M Antonelli le type de zone urbaine dans lequel sa parcelle sera classée.

7-PL Della Monica - Arrata Antoine et Joelle

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Les parcelles sont partiellement constructibles dans projet PLU et en limite de zone constructible
Il s'agit de terrain viabilisé pour projet de construction pour un rapprochement famillial

Observations du CE :

Vérifier :
- le positionnement de parcelle
- si le secteur est concerné par un risque d'illégalité sur le PLU

Réponse de la commune :

La commune de Luri souhaite maintenir sa proposition soumise à l'enquête publique concernant la parcelle F 380 sans pour autant agrandir le potentiel de constructibilité. La commune fait valoir, sur le principe de renforcement et de densification urbaine au secteur UC de Chioso Gavino, la possibilité de favoriser la réalisation de projets au titre de résidence principale en compatibilité avec les objectifs de développement du PADDUC. "Malgré le risque d'illégalité annoncé par le DDTM, la Commune souhaite maintenir la constructibilité d'une partie la parcelle F 380 pour permettre la création d'une résidence principale.

Avis du CE :

La commune indique qu'il s'agit d'une opération de renforcement et de densification de la zone.
Le secteur Chiusu Gavino forme un ensemble de 80 logements, répartis sur 4 ha .
Seules 2 superficies libres sont identifiées dans le secteur. La parcelle F380 fait partie d'un ensemble de 0,2 ha, soit environ 5 % de la zone.
La qualification du potentiel de mutabilité est de 5. La zone n'est soumise à aucun risque et n'en présente pas pour l'environnement et l'agriculture.
Les intérêts de M& Mme Della Monica - Arrata Antoine et Joelle sont fortement lésé, au regard de l'impact somme toute limité de la construction d'une habitation dans un secteur qui en compte déja 80 et ne pourrait n'en contenir que 83.

Il s'agit ici d'une situation où les positions de la commune et des services de l'état s'opposent.
Le caractère de renforcement n'est pas retenu, ce qui a pour conséquence de rendre inconstructible une parcelle destinée à la réalisation d'une résidence principale.
Il serait peut-être pertinent de revoir la qualification zone et trouver un compromis. Pour autant, la zone ne pourra pas supporter plus de logements que prévu dans l'analyse.

8_PL Alba - Fieschi

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Il s'agit de parcelles constructibles au POS et achetées au prix du constructible en 2012.
Demande de maintient constructible

Observations du CE :

Le secteur est concerné par un risque d'illégalité sur le PLU .
ce secteur ne peut bénéficier d'une extension, analyse à revoir.
Vérifier si, dans le cas d'une nouvelle analyse, ces terrains pourraient reprendre leur caractère constructible
nota : doc non scanné car déposé sur registre dematérialisé

Le CE demande à la commune d'étudier la requête de M/Mme Alba - Fieschi

Réponse de la commune :

A noter que les parcelles 841 et 2240 sont déjà constructibles dans le projet de P.L.U. Pour les autres parcelles (842,1021,1022), la commune souhaite conserver sa position. Un des objectifs du projet de P.L.U est de maintenir les coupures naturelles entre les hameaux. Cet objectif prend une dimension patrimoniale car les hameaux et leurs abords (jardins et milieux naturels) forment un ensemble commun historique. Cet objectif s'inscrit dans le respect de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse. Les terrains concernés appartiennent aux espaces naturels à préserver entre Saint-Roch et Poghju. Au regard de l'extension admise du secteur de Saint Roch/Piazza, les parcelles sont trop éloignées et il est nécessaire de maintenir l'absence de jonction de l'urbanisation avec le périmètre du hameau de Poghju.

Avis du CE :

Compte tenu de la réponse de la commune, je suis favorable au maintien des parcelles 842, 1021 et 1022 hors de toute zone constructible.

En revanche, les parcelles 841 et 2240 ne sont pas identifiées comme urbanisées dans l'analyse urbaine et leur potentiel de mutation n'est pas estimé.
La planche graphique n'est pas cohérente avec l'analyse urbaine .
Il y a un risque d'illégalité annoncé par les services de l'Etat, car la zone ne se limite pas strictement au bati.
Cet espace disposait d'une constructibilité en 2012 et M/Mme Alba Fieschi n'évoque aucun projet. Au regard des éléments, il ne semble pas pertinent de maintenir cet espace en zone constructible.

Je ne donne pas d'avis, car je ne suis pas qualifié pour arbitrer cette situation.

9_PL Mme Dall'Ava Santucci Josette / M.Targowla-santucci Jean Christophe

Observation de la personne

Déposé en doublon, papier libre et web, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Superposition des cartes du PADDUC faisant perdre de la constructibilité
Demande de maintient constructible

Observations du CE :

Les secteurs concernés n'engagent pas la légalité du document.
Sous réserve d'un gain de place complémentaire, voir si possibilité de rendre constructible le terrain
point négatif : les parcelles concernent des jardins et des potagers et ne semblent pas vouées à l'urbanisation immédiate.
nota : doc non scanné car déposé sur registre dématérialisé

Réponse de la commune :
Les terrains présentent ici les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole au regard des critères de potentialités agronomiques et de pente (-15%). Par ailleurs, il s'agit de jardins cultivés à valeur patrimoniale et marquent un espace naturel de Piazza au sens de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse. Ils font partie du contingent des ESA à préserver pour s'inscrire en compatibilité avec le PADDUC.

Avis du CE :

Je ne suis pas favorable au classement de la parcelle en constructible, aux motifs exprimés par la commune, dont l'analyse fait apparaitre la nécessité de la préservation des jardins cultivés, de la mise en œuvre des coupures et des zones de respiration dans les espaces urbanisés.

11_PL Mr Bellone

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

dossier analysé par un avocat

il souligne les incohérences du dossier, a même titre que l'analyse des services de la DDTM
il indique notamment que :
- le terrain est continuité des villages de Piazza et d'u Poggio au sens du PADDUC et intégré dans un secteur urbanisé
- le terrain créée une rupture entre 2 secteurs pouvant être considérés comme une forme urbaine
- les documents graphiques favorisent le dvpt de l'urbanisation le long de la RD 532, au nord Est , aggravant l'étalement urbain .
- un triangle est formé par le collège, le début de la RD 532 et le hameau de poggio, qui correspond au dispositions du PADDUC, favorisant le dvpt concentrique au départ des noyaux urbains.

Demande le classement constructible des parcelles , au regard des lois littoral et Elan , et du PADDUC

Observations du CE :

il s'agit d'un secteur risquant l'illégalité du document.
Néanmoins, il conviendrait de faire une analyse approfondie de l'argumentation et des éléments juridiques apporté par M Bellone , vérifier les arguments portés par l'avocate, notamment les nombreuses jurisprudences annoncées, l'interprétation des textes règlementaires et du PADDUC
lire PJ P8 : courrier de l'adjoint de l'urbanisme en 2011
Merci donc de me faire parvenir une analyse et la transmettre au Requerant .

Réponse de la commune :

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Piazza répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains de M.Bellone et les dernières constructions du village de Piazza (Eglise paroissiale, environ 150 mètres) ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village. La rupture de continuité est affirmée par la route départementale et le cours d'eau Guado-Valdo.De la même façon, Poghju est un hameau traditionnel et ne répond pas aux critères de village au sens de la loi littoral. Il ne peut donc accueillir une extension de l'urbanisation. Par ailleurs, les terrains de M.Bellone marquent un espace de respiration entre Piazza et Poghju à préserver et à valoriser au sens de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Enfin, la route d'accès est en zone inondable très exposée au risque de destruction (voir crue de novembre 2016).

Avis du CE :

Il existe un risque important de provoquer une illégalité du PLU. La parcelle se trouve à proximité du lit d'un ruisseau, qui a été en crue en 2016. Le terrain très pentu et arboré situé entre la parcelle et le hameau de Poggio constitue indéniablement une rupture naturelle.
je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

12_PL albertini andré

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

M Albertini souligne que les parcelles s'intégreraient parfaitement avec les activités agricoles attenantes (vignes)

Demande le classement de la parcelle depuis la zone N vers une zone agricole

Observations du CE :

Demande à la commune de voir dans quelle mesure ce reclassement est envisageable

Réponse de la commune :

Dans la mesure où le requérant est un agriculteur, le reclassement ne semble pas incohérent. La parcelle F62 et son prolongement sera reclassée en zone Aller.

Avis du CE :

Prends acte de la décision de la commune.

13_PL catoni

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Indique vouloir réaliser une habitation
demande a réintégrer la parcelle en zone constructible

Observations du CE
le requérant ne fourni pas de plan d'éléments justifiant son projet.
Les parcelles paraissent éloignées de la zone UA et difficilement rattachable sans risquer de rendre illégal le document
Le CE demande à la commune d'étudier la requête de Mme Catoni

Réponse de la commune :

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Renula suprana ne répond pas aux critères de définition d'un village et n'admet pas une urbanisation en continuité. La parcelle 158 se trouve en discontinuité du hameau.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

14_PL Heryes

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :
"indique n'avoir jamais réussi a obtenir la constructibilité de ce terrain depuis 40ans.
Demandes refusées en 1977 et CU négatif en 1981. A donné l'autorisation pour faire passer l'eau, puis obtient un CU positif en 2013 , puis suite à l'annulation du PLU , se voit refuser un permis de construire en 2015. ne comprends pas la situation car il ya des habitations.

Demande de constructibilité

Observations du CE

Le secteur est classé ASAER (a vérifier)
merci d'apporter une réponse a la requérante

Réponse de la commune :

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Santa Severa répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains et les dernières constructions du village ; ces terrains (75,796) ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.Les terrains présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole au regard des critères de potentialités agronomiques et de pente (-15%).

Avis du CE :
Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine et dispose des caractéristiques répondant à des ESA, je ne suis pas favorable à ce que ces parcelles soit classées constructible.

15_PL cervoni jeanne

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

la requerante indique qu'une batisse existe sur la parcelle K651 et qu'elle n'est pas repertorié
la parcelle K652 reste partiellement constructible
demande un report de constructibilité d'une parcelle à l'autre et de rectifier le cadastre

Observations du CE

"la modification du cadastre semble possible.la requête de compenser une zone est aussi envisageable dans la mesure ou la batisse existe.

Réponse de la commune :

Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle. La construction existante sera intégrée à la zone UA de Liccetu.

Avis du CE :

Prends acte de la décision de la commune.

16_PL mariani

Observation de la personne

Déposé en doublon, papier libre et web , une copie de l'observation est disponible en annexe.
Résumé et requête :

M Mariani souhaite défricher des parcelles pour exploiter en verger et potager, et agrandir la bergerie nécessaire a son activité. Demande le classement en A des zones N pour son activité.

Observations du CE

doublon avec observation sur registre papier
La zone n'est pas concernée par un risque d'illégalité au PADDUC.
Le classement intégral de la parcelle n'est peut-être pas envisageable, néanmoins, une partie pourrait être débloquée pour positionner correctement leur construction.
Il s'agit d'un ajustement à la marge d'une superficie restreinte qui bénéficierais à ce couple dont le profil et la démarche correspondent aux orientations du PADD de la Commune

Réponse de la commune :

Les parcelles sont déjà en espaces agricoles au travers du zonage Asa. Les parties supérieures des parcelles citées ont été définies comme EBC en raison de la qualité des boisements e tdes enjeux environnementaux liés à leur présence.

Avis du CE :

Les parcelles 943/944/945 sont déjà classées Asa.
Les autres parcelles sont classées EBC (espaces boisés classés).
Dont acte"

17_PL Giacobbi

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

La parcelle achetée en 2012 au prix du constructible et équipée des réseaux
Les plans utilisés semblent erronées, car des constructions n'apparaissent pas

Observations du CE

Le secteur risquant de rendre illégal le PLU
L'analyse du secteur de campo doit être revue

Réponse de la commune :

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Campu répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains et les dernières constructions du village(180 mètres) ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.
L'analyse de Campo doit être revue .

18_PL Dary

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

La personne indique qu'un CU a été déposé et que le bien doit être estimé par une agence
Il indique qu'une bâtisse s'y trouve

Demande l'autorisation de continuer ses travaux

Observations du CE

La parcelle se trouve dans un secteur dont l'élargissement ne pourrait qu'aggraver le risque d'illégalité du document.
En revanche, si une bâtisse, même en cours de construction existe, elle doit être intégrée dans la zone en se limitant à son bâti
Vérifier si la construction existe et faire une réponse à la requérante

Réponse de la commune :

La loi littorale dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Alzetu ne répond pas aux critères de définition d'un village et n'admet pas une urbanisation en continuité. La parcelle 768 se trouve en discontinuité.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

20_PL Camping Giuliani

Observation de la personne

Déposé sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Le requérant indique qu'il s'agit d'un camping et détaille l'occupation de ses parcelles
il souligne que les parcelles 30 et 31 sont exploitées en zones camping depuis plus de 40 ans et qu'il porte un projet de transmission de son activité à sa fille.
la moitié de la parcelle 30 est notamment destinées à des emplacements de camping-cars.
dans se cadre, il dispose d'un CU positif depuis avril 2017 pour la parcelle 30.
enfin il indique que les parcelles 33 et 34 sont classées Nt et hors de tout projet, peuvent rester agricoles.
classement en Nt des parcelles 30 et 31

Observations du CE

le requérant exerce une activité économique sur la commune de luri.
Son commerce contribue à animer la saison touristique du village.
De plus, un projet de transmission à sa fille est en cours.
Merci d'étudier cette situation pour donner satisfaction au réquérant, sans risquer d'être dans l'illégalité

Réponse de la commune :

Le périmètre Nt sera rédéfini en fonction des activités de camping existantes. Une partie de la parcelle 31 sera reclassée en zone Nt. Il est à noter que l'article L.121-8 du CU souligne que l'ouverture et l'aménagement de terrains de camping ou de stationnements de caravanes doit se réaliser en continuité des villages et des agglomérations existants. Lorsqu'un camping est isolé, les nouvelles constructions et les nouvelles HLL sont de ce fait interdites.Seule la réhabilitation de l'existant est autorisé.Certaines parcelles ne faisant pas parties du camping et ayant les les caractéristiques d'ESA seront préservées en zone ASAer

Avis du CE :

A la lecture de l'analyse fourni par la commune, je suis favorable au reclassement de la zone en zone nt, en prenant de soin de respecter l'article 121-8 du CU.

23_web BALANDRAUX-LUCCHESI HERVE

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

"Bonjour,
Je suis propriétaire de la parcelle section M, n° 2074, lieu dit '"'CAMPO Di LEVRA'"'.
Il s'agit d'une parcelle de terre avec un bâtiment construit en bordure de route.Hameau de POGGIO
Le bâtiment ne figure pas sur le projet de PLU

Observations du CE

Voir modification du cadastre

Réponse de la commune :

Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle

Avis du CE :

Prends acte de la décision de la commune.

25_web CALISTI JACQUES

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

"Monsieur,

Il y a dix ans nous avons acheté la parcelle n° 1759 section I au lieu-dit SEMINO, parcelle constructible dans l'ancien POS qui se trouve exclue aujourd'hui de la zone de constructibilité imposée par les normes en vigueur du PADDUC.
Nous avons contracté pour réaliser cet achat, un prêt immobilier d'une durée de 15 ans, toujours en cours aujourd'hui et pour les 5 années à venir
Veuillez trouver ci-joint les documents correspondants à notre affaire ainsi que la lettre adressée au Président du conseil de l'exécutif de la collectivité de Corse, au Président de l'agence d'urbanisme de la Corse et au Directeur de la DDTM; le 11 mars 2019 en recommandé avec AR , lettres restées sans réponse à ce jour."
Demande de réintégrer sa parcelle en zone constructible

Observations du CE

parcelle achetée il y a 10 ans au prix du constructible et a crédit
n'a pas exercé sont droit à construire
trop éloignée des zones urbanisées ou à urbanisées

Réponse de la commune :

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Castiglioni ne répond pas aux critères de définition d'un village et n'admet pas une urbanisation en continuité. Les parcelles concernées se trouvent en discontinuité et ne peuvent être rendues constructibles.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

28_web Massari Damien

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé et sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Bonjour ,
Je vous sollicite à nouveau et me permet d'insister quand à la mise en constructabilité des parcelles 946 et 948 .En effet elles sont indispensables quand à la réalisation de notre projet . indispensable au vue de leurs expositions, leurs natures ,leurs environnements par rapport au coté organique de notre projet de gites . Projet qui représente plusieurs intérêts pour le village : Culturel, historique et surtout économique ; tant pour les corps employés pour le bâtir que pour le personnel employé pour le faire vivre. Assurément il viendrait se

greffer au dynamisme du village ,assurément il l'alimenterait. A la demande de notre père la maison est déjà classée , c'est dans cet esprit et cette lignée que nous voulons continuer . Construire aujourd'hui pour assurer demain .
Nous avons la chance inouïe d'avoir ces deux parcelles situées derrière la maison , les diassades présentes constituent des amorces de plateforme évidente , nos casette ne demandent qu' à pousser dessus (après les avoir terrassées) dans le respect de l' environnement et de la villa classée.
Auparavant il y avait des vignes qui assuraient une partie des ressources de la maison , dans l' intérêt économique général et individuel ne serait il pas pertinent de le prolonger différemment , car nous ne sommes ni vignerons ni maraicher , mais restaurateur ,cousine germaine de l'hôtellerie .
Je sollicite votre bienveillance quant à vous rendre surplace si vous le pouvez si vous le souhaitez , une évidence vous sautera alors aux yeux .
bien à vous Damien Massari .

Observations du CE

Le projet du requerant traite de la création d'une activité économique.
Propriétaire de parcelles limitrophes à une construction classée, le requérant souhaite développer une activité hôtelière, composée de maisonnettes de 50m2 sans étage et d'une piscine.
il s'agit d'un préprojet dont la philosophie vertueuse est bien exposée
Demande la possibiltié de construire son projet de chambre d'hotes
les parcelles sont classées en zone ASA .
le projet du réquerant pourrait - il s'intégrer dans le cadre d'un reclassement en zone Nt ? "

Réponse de la commune :

Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle 948 soit intégrée à la zone constructible UA du village. Elle se trouve dans le prolongement immédiat de Piazza et englobe un ancien bâtiment. Les autres parcelles ne peuvent être intégrées à la zone constructible en raison de leur qualité d'Espace Stratégique Agricole (Asa), de la topographie accidentée et de la rupture de continuité qu'elle engendre.

Avis du CE :

dont acte de la décision de la commune.

29_web NIEL Michel

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

"Monsieur le maire, Monsieur le commissaire enquêteur,

Les parcelles I136, I137, I138 et I139 forment un terrain plat délimité par un mur et se trouvant au cœur du village de Castiglioni. Il était intégralement situé en zone UA dans le précédent plan d'urbanisme.
Ce terrain se trouve en bordure de la route départementale D32, il est traversé par le réseau d'électricité et il est situé à proximité immédiate des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau.
Le projet de PLU rend une partie de ce terrain inconstructible. Il y a peu de terrains constructibles dans le hameau de Castiglioni, et je vous demande que l'ensemble de ce terrain reste en zone UA dans le nouveau plan d'urbanisme
Veuillez agréer l'expression de mes sincères salutations.

Michel NIEL

PL : Document illustrant la demande"

Observations du CE

ANNULEE PAR OBSERVATION N°14
Perte partielle de constructibilité

Réponse de la commune :

il s'agit de 4 parcelles situées dans le hameau de castiglione.
La majeure partie de l'ensemble qu'ils créent est classée en zone UA dans le projet de PLU.
Cette zone est directement concernée par des motifs d'illégalité indiqué dans l'avis de la DDTM.
il parait difficile de donner satisfaction au réquerant, qui risque un déclassement supplémentaire.
S'il est entendu qu'une réduction de la part d'UA semble inévitable, compte tenu de la viabilisation aisée et du positionnement favorable des parcelles, serait-il possible de conserver suffisament d'espace pour contruire une habitation ? " La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Castiglioni au sens de la loi littoral. Elle se trouve en extension urbaine. Or, l'application de la loi littoral autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Castiglioni comme la plupart des hameaux de Luri ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. La parcelle ne peut être considérée comme constructible.

Avis du CE :

Compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

30_web Prioreschi touboul Anais

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé et sur papier libre, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Bonjour,

Comme vu lors de l'accueil,
Mon mari et moi avons comme projet familial d'agrandir la maison de ma grand-mère. Etant d'une superficie existante de 60 m2 il ne nous est pas possible d'envisager un simple agrandissement mais une construction complémentaire .
Simplement le petit terrain adjacent qui appartient a mes parents, n est pas constructibles. Je vous joins en pièce jointe le plan.
En espérant que notre requête aboutira..
Cordialement"

Observations du CE

Le requérant souhaite agrandir la maison familliale , située sur la parcelle 530 en s'étendant sur la 531la parcelle est située en arrière de la RD 80, sur la gauche en direction du village, en face de l'embranchement de renula suttana. Le zonage en NC contourne la parcelle 531 ,
la démarche pourrait elle prise en compte, sous reserve de ne pas risquer l'illégalité du document ? "

Réponse de la commune :

Il est proposé que la parcelle 531 soit intégrée à la zone constructible UC du village. Elle se trouve dans le prolongement immédiat de Piazza. A ce titre, la commune fait valoir, sur le principe de renforcement et de

densification urbaine, la possibilité de favoriser la réalisation de projets au titre de résidence principale en compatibilité avec les objectifs de développement du PADDUC.

Avis du CE :

Dont acte de la décision de la commune.

31_web Gallot-Lavallee Alain

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé , une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

"Le 26 mars 2019 nous déposions un courrier enregistré en mairie, adressé à Monsieur le maire de Luri. Nous avions constaté après consultation du « projet de planches graphiques et de reglement « en sa page 17,deux omissions concernant nos immeubles situés hameau de Liccetu. Sur le plan cadastral de la commune hameau de Liccetu figurent ces immeubles occupés depuis des années sur les parcelles ci jointes:
- section K No 645
-section K No658
Or ceux ci ne figurent pas sur le projet.En revanche y figure notre troisième bâtiment sur la parcelle section K No 654.
Nous sollicitons en conséquence une rectification de ce projet pour rendre conforme l'emprise très ancienne de ces immeubles dans le hameau de Liccetu,commune de Luri."

Observations du CE

rendre conforme l'existant avec le projet et mise à jour du fond de carte .
les emprises indiquées apparaissent bien sur le géoportail. Les faire apparaitre sur les documents à approuver ne devrait poser de problèmes.

Réponse de la commune :

Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle.

Avis du CE :

dont acte de la décision de la commune.

32_web OLIVIER Louis-Jean

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé , avec une pièce jointe et sur papier, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et observations du CE :

L-J OLIVIER"

Il s'agit d'bservations du groupe des conseillers municipaux '"Uniti per Luri"' signé de M(me)s Olivier, Luciani, Fantozzi, Calisti

cette remarque fait doublon avec un document remis en propre par M Olivier.
4 points sont abordés :
- incertitudes relatives aux zones réellement ouvertes à urbanisation
- des espaces boisés classés à retracer
- des ESA inexpoitables
- manque de control des documents établis

jJe souhaiterais qu'une analyse précise du document soit faite et être éclairé sur le sujet

Réponse de la commune :

Les éléments d'observations générales ont été lus et étudiés pour améliorer le contenu du projet du document d'urbanisme. "l'approche de l'observation est une remise en cause des éléments et facteurs fondamentaux qui sont la base de l'étude.

Avis du CE :

Je regrette le manque de détails dans la réponse de la commune. Il aurait été pertinent d'exposer les points d'amélioration émanant de la proposition du groupe d'opposition.
Dont acte.

33_web breton francois

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

je possède un terrain acheté en 2002 parcelle no 1560 1561 1562 1563 sur lequel je pouvais construire 4 maison j'ai construit 1 maison sur une partie de la parcelle 1561et voudrai maintenant construire pour mes enfants mais le plu a mis la parcelle1563 en zone agricole alors que cette zone est en plain village pour preuve mon terrain est est juste en face des hlm cette affectation de la parcelle1563 en agricole me parait non justifie et incompréhensible

Observations du CE

Il s'agit d'un projet de construction résidence principale pour les enfants
merci d'indentifier la parcelle et la positionner sur les documents graphiques
au regard du profil du réquerant, est il possible de les réintégrer dans les espaces constructribles ?

Réponse de la commune :

Les terrains sont, pour parties, inscrits en zone Asa car ils présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole au regard des critères de potentialités agronomiques et de pente (-15%). Ils font partie du contingent des ESA à préserver pour s'inscrire en compatibilité avec le PADDUC.

Avis du CE :

dont acte de la décision de la commune.

34_web Albertini Jean-Pierre

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et observations du CE :

L'analyse de la commune classe la parcelle en zone NC .
Il s'agit d'une habitation principale avec un projet d'extension.
Le zonage enveloppe le bâti en épousant strictement sa forme.
Le requérant souhaite disposer d'un espace urbanisable supplémentaire pour étendre raisonnablement la superficie de son habitation.
--> vérifier s'il est possible de donner satisfaction au requérant, cf plan."

Réponse de la commune :

La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Castiglione au sens de la loi littoral. Elle se trouve en extension urbaine. Or, l'application de la loi littoral autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Castiglione comme la plupart des hameaux ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. La parcelle ne peut être considérée comme constructible.

Avis du CE :

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

36_web CANOVA BONNEVILLE Agnès

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,
Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée K1391 à Luri (hameau de Liccetu). Cette parcelle a toujours été constructible. Actuellement, une maison est en cours de construction (cf photos ci-jointes) . Je souhaiterais donc qu'elle soit réintégrée dans la zone UA du futur PLU.
Je vous remercie de votre attention."

Observations du CE

Demande à réintégrer l'intégralité de la parcelle en constructible et à apparaitre sur les docs graphiques
La construction n'est pas répertoriée sur les documents graphiques car actuellement en chantier (cf photo) et donc probablement pas débuté au moment de leur rédaction.
le projet de règlement UA correspond au périmètre des cœurs de hameaux, ce qui ne parait pas compatible avec la requête de Mme Canova.
en revanche, le bâti de cette parcelle doit effectivement être répertoriée et classée dans les documents graphiques.
le CE demande au maitre d'ouvrage d'étudier les possibilités de classements, qui doivent permettre de protéger la construction dans le temps

Réponse de la commune

Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle.

Avis du CE :

dont acte

38 web FILIPPI Roger

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête :

Voir documents joints "parcelle N°ZD 55 . Sise au sud du hameau de Campo, en bordure de route
Il y a une perte de constructibilité, depuis le POS vers le PLU.
Constate une iniquité de traitement entre les différentes parcelles, pointant des constructions en cours
souhaite une modification du document en la faveur de toutes les parcelles, ou perte de constructibilité pour les autres
indique que la zone n'a jamais connue d'inondation et que le zonage n'est pas opposable (pas de PPRI)
SUGGERE une nouveau zonage de U campu , depuis Padula vers Ciuttulelle et en y intégrant les parcelles 368 400 403 404 405 406 407 408 409 370 369 388 402 401 qui constituerait une meilleure constructibilité

Souhaite une modification du document en la faveur de toutes les parcelles, ou perte de constructibilité pour les autre

Observations du CE

la parcelle concernée est trop éloignée de la zone urbaine identifiée dans le rapport de présentation
le CE demande : de situer les parcelles citées et d'identifier leurs propriétaires , et pourquoi le requérant n'a pas pu construire lors que le POS le permettait.

Réponse de la commune :

Les parcelles sont en discontinuité des zones urbanisées (villages et agglomérations).La loi littoral n'autorise pas les nouvelles constructions en discontinuité.

Avis du CE :

dont acte

39_web OLIVIER Louis-Jean

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé
"Monsieur le commissaire enquêteur,

je suis propriétaire d'une habitation dans laquelle je réside au hameau de Castiglioni, cadastrée section I-2 parcelle 991.
Aux alentours est prévu un espace boisé classé dont la limite se situera à moins de 50 mètres de mon habitation.
Or la réglementation de prévention contre les incendies de forêts en vigueur (code forestier et arrêté préfectoral) prévoit que les habitations doivent être maintenues dans un état débroussaillé dans un rayon de 50 mètres.

Je sollicite donc que les limites de l'espace boisé classée soient reculées à une distance de 50 mètres de mon habitation afin de ne pas créer de difficultés administratives aux opérations de coupe et éclaircissement de la végétation nécessaires au maintien d'un espace débroussaillé conforme à la réglementation.
Vous trouverez ci-joint une cartographie schématique de ma requête.

Je vous remercie de votre attention.

Veuillez agréer mes salutations les meilleures.

Louis-Jean OLIVIER"

Résumé et requête

Indique être propriétaire d'une parcelle à proximité d'EBC, à une distance inférieure à 50m.
Rappele que la réglementation prévoit un débroussaillage obligatoire dans un rayon de 50m et demande que un recule d'autant de l'EBC pour afin de ne pas créer de difficultés administratrives pour les opérations de coupe et d'éclaircit de la végétation.
recul des espaces boisés de50m pour pouvoir

Observations du CE

merci d'apporter une réponse au réquerant au sujet des possibilités de défrichages / nettoyages / éclaircissement de ces zones ?

Réponse de la commune

Il est à noter que le classement en espaces boisés n'empêche pas le débroussaillement. Par ailleurs, débroussailler ne signifie pas défricher.

Avis du CE :
dont acte

40_web CHEVRIER Christophe

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

le requérant indique que la parcelle est incluse dans le hameau de santa severa, desservie par une voie publique, les réseaux, et hors des espaces protégés, situées dans la limite de l'agglomération, et enfin attenante à une parcelle construite.
le requérant précise qu'il compte y construire sa résidence principale.
demande a être classé constructible

Observations du CE

La zone ne fait pas parti des secteurs risquant l'illégalité le PLU
est il possible d'étendre la zone UA attenante sur un espace permettant la construction d'une habitation ?"

Réponse de la commune

Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle (ZA19) soit intégrée à la zone constructible UB de Santa Severa. Elle se trouve dans le prolongement immédiat des constructions existantes. Cependant, cet

agrandissement ne pourra pas être surdimensionné car les abords du site présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole (Asa).

Avis du CE :

dont acte de la décision de la commune.

41_web U Levante Association agréée de protection de l'environnement

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Voir fichier joint "il s'agit d'une observation d'une association locale de protection de l'environnement (U levante)
Elle s'exprime sur l'ensemble du projet en général et sur quelques points en particulier.
Elle indique être favorable à l'application des lois, loi littoral, au maintien des zones A (dont ESA), à la protection des paysages, des espaces boisés et à l'application du PADDUC.
L'association précise reprendre à son compte les observations des sevices de l'état et fournit quelques observations complémentaires.
U levante regrette l'absence d'avis de l'exécutif de la Cdc. --> demander la liste de PPAS a qui le dossier a été adressé
U levante considère que le POSi en vigueur jusqu'au 27 mars 2017 était illégal et est responsable de la situation de mitage de la commune, de la difficulté à établir des zonages et du désarroi de certains propriétaires.
Sur la forme, l'association :
- considère illégale l'absence de numéros de parcelle et l'impossibilité de zoomer. --> vérifier ce que prévoit la réglementation en matères d'échelle. Avis : le CE a été capable d'identifier toutes les parcelles, à l'aide d'outils simple et gratuits (geoportail et google maps) .
- demande les différences entre les zones NC et Nc ?
- relève des zonages non indiqués sur les documents graphiques
Sur le fond, les observations sont les suivantes :
- illégalité des zonages NC , considérés équivalents aux zonages NNh du PLU de Sisco, ces derniers ayant été annulés le TA
- certaines parcelles vierges sont inclues dans les NC
- que pour les zones Nh, un zonage est précisement ciblé : la parcelle 1463 , classée en ZNIEFF et très boisée est intégrée dans une zone Nh
- pour la zone UA de Santa Severa, le reclassement en N de la parcelle non construite, N°1096, située en terres submersibles (fichiers graphiques)
- que certaines zones UA et NC ne sont pas différentiables, et donc illégaux,
- les délimitations des zones UA/UB ne correspondent pas au prescription du rapport de présentation. les constructions du zonage UB ne pemettent pas de considerer ce dernier comme un village au sens du PADDUC
- le zonage UC de Santa Severa, les zonages N et Ner semblent mal renseignés et des parcelles UC devraient être détourées (en opposition, une carte avec un trait bleu qui limite l'ERC)
- au sujet des ESA, u levane deplore que la cart SODETEG n'ait pas été fournie
en conclusion, U levante donne un avis défavorable , et se considère dans l'obligaton de deferer le projet de PLU devant la juridiction administrative

Observations du CE

il est nécessaire de formuler une analyse et une réponse point par point aux observations formulées par U levante.

Réponse de la commune

Les remarques d'U Levante ont été étudiées. (Cf.tableaux réponses à l'avis DDTM)

Avis du CE :

Les remarques d'U Levante reprennent essentiellement les points évoqués par les services de l'état, qui fait appelle à des notions juridiques.
Je regrette le manque de prise de position de la commune
Dont acte

42_web GUIDICELLI Maurice

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête
"Dans son analyse, le requérant indique avoir déposé un permis de construire pour une maison d'habitation , de type résidence principale, le 15 novembre 2019.
il s'agit de la parcelle E1096, située à Santa Severa , coté nord. la requete est constituée d'un dossier de 9 pages.
l'association U levante, dans ses observations pointe cette parcelle et demande son classement en N.
Dans une observation complémentaire, Mr Guidicdelli indique les préconisations retenues pour le permis de construire.

Mr Guidicelli indique :
- s'interroger sur la pertinence de la servitude de mixité sociale , faisant apparaitre 3 blocs hachurés sur le document d'OAP.
- demander la suppression de ces blocs qui justifient une constructibilité sur un terrain privé
- ne pas s'opposer à l'établissement de l'emprise municipale pour la voie de desserte
- s'interroger sur la pertinence du cone de vision Nord et emes 2 propositions de déplacement du cone
- s'interroger sur la pertinence de l'inclusion de la parcelle dans le périmètre de l'étude envisagée plage et arrière plage, cette denière n'étant pas définie dans le projet de PLU.
" "
Mr Guidicelli emets 2 propositions de déplacement du conne de vision nord
1/ faire coincider l'axe du cone avec celui de la photographie de la page 15 , qui présenterait les avantages :
- meilleure perspective, supprimant les platanes du centre de la vision
- preserve la cave de toute construction
- n'affecte que des parcelles inconstructibles
- dégage la parcelle du réquerant d'une importante partie de la servitude
2/ déplacement du cone en intégrant la cave viticole, avec pout avantages :
- identification de la cave viticole
- affecte des parcelles inconstructibles ou deja construites
- inclut une grand partie du rivage et de la mer
- perspective non fugace
- zones percues plus importantes"

Observations du CE

le CE demande à la commune une analyse approfondie du document.

Réponse de la commune

Il convient de rappeler que les cônes de vue ne signifient pas une interdiction de construire mais des prescriptions paysagères qui permettent de conserver les perceptions sur la silhouette de Santa Severa et les éléments patrimoniaux qui la concernent. Il s'agit d'un principe de préservation et de valorisation des vues. Les propositions de déplacement de cône Nord par la présente requête peuvent être étudiées mais semblent étendre leur champ d'application à un plus large périmètre sur le secteur. L'étude plage et arrière -plage évoquée s'inscrit dans l'application des fiches actions de la Charte paysagère et architecturale. Il s'agit comme son nom l'indique d'une étude pré-opérationnelle et ne revêt en aucun un caractère limitant pour les potentialités de constructions offertes par le P.L..U. Elle s'attachera à définir les principes d'organisation du stationnement, de préservation de la plage et des milieux naturels à enjeux environnementaux (embouchure du Luri, ripisylves, zones humides). La servitude citée est une servitude qui s'apparente davantage à une servitude de taille de logements qu'à une servitude de mixité sociale proprement dite.
En aucun cas, elle engage à la réalisation de logements sociaux et/ou implique une quelconque expropriation des propriétaires. Elle incite dans les faits à la réalisation de logements d'une certaine taille sous certaines conditions.
Elle a été établie sur le constat de la vocation touristique de Santa Severa au détriment de l'habitat permanent.
Le tourisme balnéaire favorise la réalisation de petits logements (studio, T1 voire T2) saisonniers alors que les besoins de la population permanente s'orientent vers de l'habitat plus grand (T3, T4).
Pour privilégier à Santa Severa l'accueil d'une population locale permanente, la commune a souhaité imposer que pour la création de 5 logements et plus dans un même immeuble, la servitude prévoit :
- un minimum de 40% de logements de 3 pièces
- un minimum de 20% logements de 4 pièces et plus

Elle est issue de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme qui stipule "" Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
Ces éléments sont mis en évidence à la fois dans le règlement de la Zone UA (p.20) et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de Santa Severa.

Avis du CE :

Au regard de la réponse de la commune et du classement initial de la parcelle (zone UA) rien ne semble s'opposer à Mr Guidicelli de réaliser son projet.
Dont acte

45_web gravini anthony

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et Observations du CE

le requerant indique une perte de caractère constructibles des parcelles 826 et 828 sur le secteur de campo.
Terrain acheté à crédit il y a 7 ans, sans exercer le droit à constuire car ne disposait pas des fonds."
M Gravini demande de reintegrer la zone en espace constructible

Réponse de la commune

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Campu répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains et les dernières

constructions du village ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

47_web POLETTI DANIEL

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Merci de recevoir mes observations concernant la Parcelle 1022 section F Ld Romanella (santa Severa)Mr Poletti, expose le cas de Mme Gimenez et de Mr Ramora , qui disposaient d'un CU positif en fevrier 2014, pacelle N°1023, section E , sans présenter de permis de construire.
Indique que ce couple avec 2 enfants vit et travaille à Luri et qu'ils se sont endettés pour acheter la parcelle.
précise qu'il est héritier d'une parcelle N°1022 section E, et s'est vu refuser un permis de construire au titre (sans préciser le motif éventuel)
releve les erreurs risquant d'entacher d'illégalité le PLU, pour les secteurs de Campo et Santa Severa.
analyse que le secteur de campo n'a pas de commerce ou de place plublique et donc ne peut être considéré comme village
dépose 2 remarques un peu confuse au sujet de Santa Severa, qui aboutissent à conclure que les parcelles 1022 et 1023 sont dans la continuité du village.
fait une observation sur l'absence de réperage relatif au risque inondation
s'interroge sur la méthodologie de determination des 7,2 ha constructibles .

reintegrer la zone en espace constructible

Observations du CE

L es parcelles disposaient d'un permis de construire en 2014
est il possible , compte tenu du profil des réquerants, de les reintégrer dans l'espace contructible ?

Réponse de la commune

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Santa Severa répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains et les dernières constructions du village (110 mètres) ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

48_web GIMENEZ Sandrine

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Propriétaires d'une parcelle de terre située sur la commune de Santa Severa referencée Section E N°1023 achetée en févier 2014 afin d'y construire notre résidence principale;
Le nouveau projet de PLU, ne nous permet plus de réaliser notre projet.
Vous trouverez ci-joint nos observations.
Cordialement."

réintégrer la zone en espace constructible

Observations du CE

l'observation fait doublon avec l'observation N°46web(Mr Poletti) et un dossier remis en main propre.

Réponse de la commune

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Santa Severa répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance qui séparent les terrains et les dernières constructions du village (120 mètres) ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

49_web RAMORA FREDERIC

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Il s'agit des Parcelles H438,H 439, H 522 , H 523 , H 524 et habitation H441 ZH45 ldt ponte et Pianello, secteur Piazza
le requérant indique qu'il est exploitant d'une activité de négoce en matériaux de construction
cette dernière , installée sur la parcelle 439 , n'est pas répertoriée dans le PLU , malgré un contrôle récent de la DREAL.
Mr Ramora souligne que son commerce compte 8 employés, que les parcelles qu'il occupe sont classées N.
en l'état, cette qualification ne lui est pas favorable, car ne lui permet pas d'aménager de nouveaux locaux de stockage, risquant le bon devenir de son entreprise.

Souhaite intégrer les batiments de son activité dans le PLU

Observations du CE

il apparait en cohérence avec le PADD de soutenir le développement des activités commerciales.
dans la mesure où cette zone ne semble pas risquer l'illégalité du PLU, merci d' étudier la possibilité donner satisfaction au réquérant.

Réponse de la commune

Les installations de M. Fréderic RAMORA au titre d'une centrale à béton sont prévues en zone N et cela pourrait être considéré effectivement comme une anomalie. Toutefois, les installations et constructions ont été réalisées sans permis de construire. Il convient de rappeler qu'elles ont été réalisées alors que le précédent P.O.S classait déjà le secteur en zone N. Un permis de construire n'aurait pu être accordé dans le cadre du P.O.S.
Cependant, les difficultés rencontrées par l'ensemble des entreprises de la commune afin de disposer d'une emprise foncière adaptée aux aménagements nécessaires à leur activité et en conformité avec les règles d'urbanisme est une réalité qui fait l'objet de la plus grande préoccupation des élus.
La création d'une zone d'activité, dans le cadre de l'actuel projet de PLU aurait pu donner une bonne réponse à cette situation, cependant les dispositions de la Loi Littoral particulièrement inadaptées mais auxquelles il faut se conformer, ne permettent pas de faire aboutir un tel projet. Il n'est donc pas possible d'apporter une éventuelle réponse favorable à M. Fréderic RAMORA, indépendamment des autres considérations évoquées."

Avis du CE

Sans avis

51_web CASTELLI Marie-Françoise

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Agissant au nom des héritiers des biens de notre mère, Madame CERVONI CASTELLI Yvette, j'ai l'honneur d'attirer votre attention sur les points suivants :
Les parcelles K683, K684 et K687 de mêmes que les parcelles K693 et K605, sises au hameau de Liccetu , commune de LURI, se trouvaient jusqu'alors en zone constructible. Ne possédant au village qu'une seule habitation, ma mère nous a été légué ces parcelles dans le but d'offrir à chacun de nous l'opportunité de nous établir individuellement. Or, d'après le nouveau PLU, elles sont toutes classées aujourd'hui en zone non urbanisable.
De ce fait, nous n'avons plus, mes frère et sœurs et moi, la possibilité de nous installer au village, comme nous l'avons toujours projeté.
Nous souhaiterions donc que ces parcelles, qui ne sont pas éloignées des constructions existantes et situées dans le village, soient réintégrées dans la zone urbanisable.
Vous remerciant par avance de l'attention que vous pourrez porter à notre demande, nous vous prions de croire, à l'assurance de notre considération.

Les héritiers de la succession de Madame CERVONI CASTELLI Yvette :
Mme CASTELLI Marie-Françoise - Monsieur CASTELLI Charles - Mme CASTELLI Patricia - Mme CASTELLI Sylvie"

Réintégrer en zone urbanisable les parcelles peu éloignées des constructions existantes et situées dans le village

Observations du CE

les parcelles citées, (K683, K684 et K687 + K693 et K605) sont situées hors des zones NC et UA.
L'élargissement de ces secteurs ne pourrait qu'aggraver la situation dénoncée par les services de la DDTM.
A vérifier par la commune

Réponse de la commune

La loi littorale dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Liccetu ne répond pas aux critères de définition d'un village et n'admet pas une urbanisation en continuité. Les parcelles concernées se trouvent en discontinuité.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

52_web Benedittini Dominique

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Ma question concerne la séparation en deux zones, A et NC des parcelles 773 et 774 sises dans le hameau Alzeto.
J'ai acheté le 26 novembre 2001 (acte reçu et déposé chez Maître Bronzini de Caraffa, à Bastia), un ensemble comprenant une maison d'habitation et des parcelles dont les deux concernées par ma demande : L773 et L774 (plan cadastral joint)

Dans le projet soumis à cette enquête publique, deux zones sont présentes sur ces deux parcelles : A et NC
.
La partie A proposée ne pourrait devenir un espace agricole, je suis interrogative sur leur potentiel agronomique, économique et biologique (définition des zones A). Vous trouverez ci-joint trois photos de ces parcelles.

Observations du CE

perte de constructibilité de parcelles achetées en 2001.
la personne n'as pas excercé sont droit potentiel à construire
elle s'interroge néanmoins sur les classements en zone A et NC des ses parcelles.
Des photos sont jointes au dossier.
Merci d'établir une réponse

Réponse de la commune

La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel d'Alzetu au sens de la loi littoral. Elle se trouve en extension urbaine. Or, l'application de la loi littoral autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Alzetu comme la plupart des hameaux ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. Les parcelles ne peuvent être considérées comme constructibles.
Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

54_web Benedittini Dominique

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

Ceci est une observation générale dans laquelle se niche le projet de PLU de Luri

Dans le Cap Corse, toutes les communes sauf une (Olcani, 80 habitants permanents d'après le site de communauté des communes du Cap Corse) ont une façade littorale et donc sont soumises à la loi littorale.
Les conséquences de cette loi, couplée avec les le problème difficile des indivisions (lié aux arrêtés Miot) et le vieillissement de la population sont un appauvrissement et une dévitalisation du Cap.
La raison pour laquelle avec une façade maritime, toute la commune bascule dans la loi littorale pourrait peut-être obtenir des assouplissements : bande côtière de largeur x
Les indivisions parfois si compliquées, ne permettent pas une transmission pacifique et effective des biens fonciers.
Le vieillissement de la population devrait permettre un hébergement dans les hameaux d'aidants, si importants pour le maintien à domicile.
La dévitalisation des hameaux de l'intérieur est une perte sèche concernant la vie corse traditionnelle.
C'est dans ces hameaux que vivait la population . sur l'avenir du Cap Corse

Observations du CE

donne une observation générale
le CE n'a pas d'avis particulier

Réponse de la commune

VU

Avis du CE

sans avis

55_web mariani jean rené

Observation de la personne

je ne comprends pas pourquoi les parcelles 943, 944, 945,situées à Piazza, ne sont pas exploitables en terrains agricoles, ce qui est leur vocation depuis toujours, puisqu'il s'agissait de vignes, et qu'une source, qui a été détournée dans les années 80, était située sur ces terrains. Mon souhait est de défricher et de planter des arbres fruitiers, des ruches et des potagers.

Par ailleurs, les parcelles H582, H624,H628,H631,H632,H633 qui est une bergerie que je souhaite agrandir, H634, H641, H642, seraient situées en zone agricole et je souhaite m'assurer que je peux défricher ces terrains qui étaient des vignes afin de les exploiter dans leur état originel, en verger, et en potager."

Résumé et requête

le requerant souhaite défricher des parcelles pour exploiter en verger et potager, et agrandir la bergerie nécessaire a son activité.

classement en A des zones N pour son activité

Observations du CE

Etant donné qu'il s'agit d'un transfert de zone N à A , il est envisageable de donner satisafaction M Mariani pour lui permettre de developper une activité maraichère, sous reserve de ne pas modifier l'équilibre des Espaces

Réponse de la commune

Les parcelles sont déjà en espaces agricoles au travers du zonage Asa. Les parties supérieures des parcelles citées ont été définies comme EBC en raison de la qualité des boisements e tdes enjeux environnementaux liés à leur présence. "Les parcelles 943/944/945 sont déjà classées Asa.
les autres parcelles sont classées EBC (espaces boisés classés).

Avis du CE

Dont acte

56_RP_p2 Mr Monti Richard et Mme Zanet Amandine

Observation de la personne

Déposée sur le registre dématérialisé accompagné d'une pièce jointe et sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

La zone constructible jouxte la RD départementale est située sous les lignes électriques, rendant la construction impossible. Le couple projette la construction d'une maison, destinée à être leur résidence principale. Le dépôt du permis de construire est prévu pour janvier.
Demande le classement intégral de la parcelle pour pouvoir positionner correctement le projet dans la zone ou se trouve (ou eventuellement une par supplémentaire)

Observations du CE

La zone n'est pas concernée par un risque d'illégalité au PADDUC.
Le classement intégral de la parcelle n'est peut-être pas envisageable, néanmoins, une partie pourrait être débloquée pour positionner correctement leur construction.
Il s'agit d'un ajustement à la marge d'une superficie restreinte qui bénéficierais à ce couple dont le profil et la démarche correspondent aux orientations du PADD de la Commune.

Réponse de la commune

Au regard des enjeux liés aux risques inondations, il semble difficilie d'accéder à la requête. Par ailleurs, ces espaces sont en limites de zones urbaines; agrandir la zone UA les exposerait à être conssidérés comme en discontinuité du village de Piazza/Saint Roch.

Avis du CE

Au regard de la réponse de la commune, et des photos fournies par M Monti et il ne semble pas pertinent d'agrandir la zone UA.

58_RP_p4 Gilbert Santini

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe.

Résumé et requête

proposition de developpement de l'urbanisation dans les zones inondables

Observations du CE

sans

Réponse de la commune

VU

Avis du CE

il est regrettable que la commune de luri ne dispose pas de PPRi.
l'AZI n'est pas un document opposable, mais en l'absence de PPRi , sa prise en compte dans la rédaction du document d'urbanisme est incontournable
Dont acte"

59_RP_p5 Jean Marc Simi

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant s'interroge sur la pertinence des choix des parcelles rendues constructibles à priori aux dépends d'autres.

Observations du CE

Demande une réponse de la commune

Réponse de la commune

Dont acte car erreur matérielle. La zone UA redéfinira en fonction des constructions existantes de Castellu

Avis du CE

dont acte

60_RP_P6 Hervé Balandraux Lucchesi

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant relève les points suivants :
-Le terrain est à priori constructible et que cet emplacement couperait en deux les terrains de sa SCI.
-La surface semble trop importante au regard du nombre de stationnement dans le village.
-Des parties construites seraient exclues de la zone UA"
Par soucis d'équité entre famille propriétaire sur le hameau, le requérant souhaite qu'au moins une parcelle reste dans la zone UA.

Observations du CE

Le CE demande une réponse de la commune

Réponse de la commune

L'avis des services de l'Etat sur le projet de P.L.U arrêté souligne l'illégalité de certaines parcelles en dehors de l'enveloppe bâtie. Ces parcellesde Spergane se situent en extension urbaine. Les parcelles citées se trouvent en dehors de l'espace urbanisé. Au titre de la loi littoral et du principe de continuité, l'ensemble de ces parcelles doit être classé en zone non constructible. La commune souhaite conserver l'emprise de l'ER.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible, et suis favorable au maintien de l'ER.

61_RP_P7 Elisabeth Padovani

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant souhaite construire dans un avenir proche une maison sur la parcelle indiquée.
demande de constructibilité

Observations du CE

secteur risquant de rendre illégal le PLU
l'analyse du secteur de campo doit être revue

Réponse de la commune

La difficulté du développement urbain de cet espace réside surtout dans la définition d'une desserte et d'un accès pour les secours et la sécurité civile.

Avis du CE

le secteur de campo doit bénéficier d'une analyse nouvelle, pour y réaliser une extension conforme à la réglementation .

62_RP_P8 Andreini Yves Daniel

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

"Le requérant indique qu'une extension de son commerce était prévu sur la ZA 26 et un projet immobilier sur la ZA 60.
Ces parcelles sont dépourvues de constructibilités dans le PLU et l'empêche de mener à bien ses projets."
Demande de constructibilité pour réaliser ses projets.

Observations du CE
Etudier la requête, afin de vérifier si le développement de cette l'activité économique est conforme aux orientations du PADD de la commune. Le cas échéant étudier les possibilités de restitution.

Réponse de la commune

Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle (ZA26 et ZA60) soit intégrée à la zone constructiblede Santa Severa. Elle se trouve dans le prolongement immédiat des constructions existantes. Cependant, cet agrandissement ne pourra pas être surdimensionné car les abords du site présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole (Asa).

Avis du CE

dont acte . Favorable au classement en constructible au regard de la décision de la commune.

63_RP_P9 pozzo - fabre

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

La personne indique :
- Avoir donner du terrain pour faire la route
- Perdu son permis de construire en raison d'un procès, certes aboutissant en sa faveur, mais qui duré des années"

Demande le retour à la constructibilité

Observations du CE

La parcelle se trouve dans un secteur dont l'élargissement ne pourrait qu'aggraver le risque d'illégalité du document

Réponse de la commune

La parcelle se localise en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Castellu au sens de la loi littoral. Elle se trouve en extension urbaine. Or, l'application de la loi littoral autorise uniquement l'extension urbaine en continuité des villages et des agglomérations. Castellu comme la plupart des hameaux ne répondent pas aux critères permettant de le qualifier en village. Les parcelles ne peuvent être considérées comme constructibles.

Avis du CE

Je ne suis pas favable au classement de la parcelle en constructible, aux motifs exprimés par la commune dont la démarche est la préservation des coupures et des zone de respiration dans les espaces urbanisés.

65_RP_p11 Susini Jean pierre

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant soulève les points suivants :
- Les 147 ha d'ESA prévu au PADDUC sont comptabilisés
- Le quota de 294 ha de ERPAT n'est pas réalisé.
- La zone NC ldt Orneto section 2H est classée en zone agricole, excepté la parcelle 2H 36, dont le classement laisse la possibilité d'extension de 30% du bâti qui concerne une serre abandonnée, une chambre froide et une baraque en bois proche de l'effondrement.

Observations du CE

A Vérifier :
- le classement de la zone
- la qualité des bâtiments cités par le requérant
- si la destination des bâtiments justifient le classement

Réponse de la commune

La commune s'attache à préserver les ERPAT et valorisera dans son rapport de présentation comment le P.L.U prend en compte leur préservation. Il convient de rappeler que les 30% d'extension prévue dans le règlement de la construction s'appliquent uniquement aux bâtiments à vocation résidentielle.

Avis du CE

Cette observation rappelle qu'il est nécessaire de faire apparaitre les quotats d'ERPAT / ENSP

66_RP_p12 Familles Fornali Jean Louis, Morganti Linette, Santini Sauveur

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Les parcelles citées sont les seules pouvant permettre une construction
La parcelle 309 concernée par la zone réservée est la seule permettant l'accès à leur habitation" retour à la constructibilité des parcelles + annulation de la zone reservée

Observations du CE

Demande une réponse de la commune

Réponse de la commune

La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PADDUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations. Campu répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité. Toutefois, au regard de la distance (plus de 100m) qui séparent les terrains et les dernières constructions du village ; ces terrains ne peuvent être considérés comme en continuité de l'urbanisation du village.

Avis du CE

compte tenu de l'analyse donnée par la commune, qui précise que la parcelle se situe hors d'une zone autorisant l'extension urbaine, je ne suis pas favorable à ce que cette parcelle soit classée constructible.

67_RP_p13 Andreotti Liliane

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

La requérante et ses enfants séjournent régulièrement en Corse et sont dans l'obligation de louer des appartements. Hérité de son père, la parcelle est mitoyenne a des zones déjà bâties, et ne comprendrais pas l'impossibilité de construire à son tour rendre la parcelle constructible

Observations du CE

La requérante ne fournit aucun projet de construction. La parcelle dans une zone boisée, en arrière de la clinique du cap et la maison de retraite. Il parait peu semblable d'autoriser une quelconque construction sur cette parcelle.

Réponse de la commune

les parcelles sont en discontinuité des zones urbanisées (villages et agglomérations).La loi littoral n'autorise pas les nouvelles constructions en discontinuité.

Avis du CE

je ne suis pas favable au classement de la parcelle en constructible, située hors de toutes possibilité d'extension

68_RP_p14 Pazzagli Jean Marie

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant est propriétaire de deux parcelles : la 382, sur laquelle se trouve sa maison et la 385 qu'il entends construire pour son fils. Le tracé de la zone UA et ASA coupe la parcelle et rends impossible le projet. Demande de rendre la parcelle constructible

Observations du CE

Il s'agit ici d'un ajustement à la marge de l'espace ASA. Aussi, il serait peut-être envisageable de modifier sensiblement le contour de cette dernière, pour libérer l'espace manquant et favoriser la construction d'une habitation pour une personne du village.

Réponse de la commune

Dont acte pour l'ajustement (parcelle 385)

Avis du CE
favorable pour ajuster le contour de la parcelle et donner de la constructibilité

69_RP_15 Zonda Laurent

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant est un agriculteur en formation qui a besoin de terrain pour développer son activité agricole. Propriétaire des parcelles indiquée en jaune sur le plan N°1, il souhaitera que les parcelles N°313,330,331,332,333,334 soient classées en agricole et pouvoir rénover les bâtiments des parcelles 624,625,626,627,628.
Demande le classement en zone A et la rénovation de bâtiments agricoles

Observations du CE

Sous réserve de ne pas modifier les équilibres des autres espaces, il est envisageable de donner satisfaction au requérant, afin d'aider un jeune agriculteur à démarrer son activité.

Réponse de la commune

Dont acte

Avis du CE

favorable pour le classement de la zone en A

71_RP_17 Susini Gjuvanni

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête
Souhaite que les parcelles citées restent en agricole car elles font partie de son projet d'installation de jeune agriculteur.

Observations du CE

"il ya redondance avec les observations du Susini JP.
Concernant les parcelles citées, est – il possible de les classer en agricole ? auquel cas, quel serait l'incidence sur les autres espaces ?

Réponse de la commune

Il semblerait que les parcelles citées soient déjà en zones agricoles.

Avis du CE
sans avis

72_RP_18 Lenci Laeticia,

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Parcelle en indivision et présence de tombeau. La parcelle 1000 correspond à l'emprise réservée N°2 dans le projet de PLU.Le requérant souhaite que les parcelles restent constructibles pour y réaliser un futur projet.

Observations du CE

L'emplacement réservé est un élément de la boucle de circulation qu'envisage de créer la commune. Cependant, il s'agit d'une zone UB, qui permettrait une construction au requérant.
est il possible de déplacer partiellement l'emprise réservée sur les parcelles attenantes et de laisser suffisamment d'espace au requérant pour bâtir une maison ?

Réponse de la commune

Le site de Santa Severa nécessite la création d'aire de stationnement pour le fonctionnement du quartier et la canalisaton de la fréquentation touristique en période estivale. Pour répondre aux besoins, la commune a fait le choix de placer un emplacement réservé sur ces terrains. Au delà de la localisation, le choix s'est porté sur un espace en indivision. Or, au regard des éléments apportés dans la requête, la commune souhaite faire évoluer sa position et libérer une partie de l'emprise de l'ER pour l'accueil d'un projet familial à vocation résidentielle permanente tout en permettant la création d'un espace de stationnement.

Avis du CE
avis favorable pour la modification de l'ER

74_RP_20 Abbaci Hocine

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé , requête et observation CE :

Il M Abbaci souhaite savoir si l'espace réservé diminue l'espace constructible et auquel cas serait-il possible de le reporter sur le haut de la parcelle "Dans le cadre du développement d'une activité médicale et paramédicale, M Abbaci souhaite acquérir du foncier qui est concerné par l'emprise réservée N°3.

Dans quelle mesure est-il possible de donner satisfaction au réquerant ?

Réponse de la commune

"Le site de Santa Severa nécessite la création d'aire de stationnement pour le fonctionnement du quartier et la canalisaton de la fréquentation touristique en période estivale. Pour répondre aux besoins, la commune a fait le choix de placer un emplacement réservé sur ces terrains. Au delà de la localisation, le choix s'est porté sur un espace en indivision. Or, au regard des éléments apportés dans la requête, la commune souhaite faire évoluer sa position et libérer une partie de l'emprise de l'ER pour l'accueil d'un projet familial à vocation résidentielle permanente tout en permettant la création d'un espace de stationnement.

Avis du CE
avis favorable pour la modifiaction de l'ER

75_RP_21 Venturi / Pieretti

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Les requérants sont exploitants viticoles a Luri et souhaitent pouvoir construire un hangar de 500 m² environ pour y abriter le matériel de culture, or leur terrain est classée ASAL et ne permet pas de nouvelle

construction. Les requérants souhaiteraient un déclassement en zone agricole pour pouvoir maintenir son activité et réaliser la construction projetée.

Observations du CE

Il s'agit de favoriser le développement d'une activité économique existante.
Dans quelle mesure serait-il possible de donner satisfaction au requérant ?
ex : adaptation du règlement, sous réserve de pas risquer l'illégalité du PLU ?

Réponse de la commune

Il apparaît difficile de faire évoluer la limite des espaces proches du rivage qui permettrait d'accéder à la requête. Les Espaces Proches du Rivage au titre de la loi littoral sont des facteurs restrictifs de constructibilté tout particulièrement pour les installations et constructions agrcioles. Les justifications de la limite des EPR apportées dans le rapport de présentation se fondent sur des critères PADDUC.

Avis du CE
avis défavorable à la construction d'un bâtiment dans une zone proche du littoral

76_RP_22 fantozzi

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

L'emprise réservée N°14 est dénoncée. Le requérant indique s'opposer à un projet de création d'une voie de passage sur sa parcelle, car seule la parcelle 462 serait desservie et deviendrai dont un accès privé.
"S'oppose à l'emplacement réservé
Propose de réétudier un projet précèdent (figure fourni) qui permettrait de crée une aire de retournement"

Observations du CE

Réponse de la commune

Réponse de la commune

La voie de desserte envisagée n'est pas une voie à caractère d'intérêt particulier car elle dessert l'ensemble des parcelles à l'Est du hameau et permet de les désenclaver.

Avis du CE

au regard de la réponse de la commune, la voie de desserte n'est pas à usage particulier. Je suis favorable au maintien de l'ER

78_RP_24 Cacciari Henri / Carbou Anna

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé

Il s'agit d'un jeune couple qui réside au village et qui a pour projet d'acquérir un bien immobilier pour s'y loger et fonder sa famille.
Un compromis de vente est signé pour la parcelle citée et un permis de construire a été déposé.

Observations du CE

"il s'agit d'un permis déposé sur l'extension prévue dans le PLU arreté.
compte tenu du profil des requérants, un jeune couple du village souhaitant fonder leur famille au village, de la zone proche d'une zone déjà urbanisée et de la nécéssité de redessiner les zones urbanisées de Campu, merci d'étudier la possibilité de revoir le dessin en incluant leur parcelle dans la modification

Réponse de la commune

Vu : la parcelle se localise en zone AU.

Avis du CE
Compte tenu du classement, je suis favorable à la réalisation d'une construction dans cette zone

79_RP_25 Paverani Georges

Observation de la personne

Déposée sur le registre papier, une copie de l'observation est disponible en annexe

Résumé et requête

Le requérant indique que :
- Il a déposé un CU
- Le terrain dont il dispose est parfaite cohésion avec une volonté administrative
- Le terrain a une voie d'accès aisé (rotation de 38 T) et est contiguë au village
- Un projet y est tout à fait réalisable"

Demande le reclassement en zone constructible

Observations du CE

le requérant ne motive que peu son projet.
les parcelles paraissent éloignées par rapport à la zone UA.

Réponse de la commune

Les terrains inscrits en zone Asa présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole au regard des critères de potentialités agronomiques et de pente (-15%). Par ailleurs, il s'agit de jardins cultivés à valeur patrimoniale et paysagère à préserver et valoriser au sens de la Charte paysagère et architecturale du Cap Corse.

Avis du CE
je ne suis pas favorable au classement de la parcelle en constructible,

Observations en doublon

10_PL M et Mme Santucci Antoine
16_PL Mariani
19_PL LEANDRI Georges
21_PL pozzo - fabre
22-web ciolini viviane
24_web TARGOWLA-SANTUCCI Jean-Christophe
26_web Santucci Antoine

27_web Santucci Antoine
35_web NIEL Michel
37 web LEANDRI Georges
43_web MONTI RICHARD
44_web GUIDICELLI Maurice
46_web GIULIANI Jean Alfred
50_web RAMORA ANDRE
53_web Benedittini Dominique
57_RP_p3 Gilbert Santini
64_RP_P10 FILIPPI Roger
70_RP_16 Susini Jean Pierre
73_RP_19 LEANDRI Georges
77_RP_23 LEANDRI George

8. Liste des annexes

Compte tenu de la quantité des éléments concernés, les annexes sont fournies sur une clé USB, qui contient aussi une copie du rapport et de l'avis motivé.

- Annexe 1 : Annexes relatives à la publicité (journaux et affichage)
- Annexe 2 : Copie du PV de synthèse et contenu transmis par voie électronique
- Annexe 3 : Copies des avis PPA & Réponse du MO
- Annexe 4 : copies réponses Observations du public

Monsieur Moretti Frédéric
Commissaire Enquêteur

Le 29/01/2020