

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 09 avril 2021

Ordre du jour :

- 2021/04/109 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Présidé par Madame Anne-Laure SANTUCCI, Maire de Luri.

Étaient présents : Anne-Laure SANTUCCI, Jean-Michel FANTOZZI, Jean Alfred GIULIANI, Ghjuvan Matteu SUSINI, Pascale LUCIANI, Gabrielle CACCIARI, Dominique CERVONI, Marianne DOMINICI, Maurice FORNALI, Anthony GRAVINI, Sandra VITALI, Pierre PALMIERI, David TAVELLA, Michel TOMEI

Avec procurations : Antoine CERVONI à Dominique CERVONI

Secrétaire de séance : Pascale LUCIANI

1. Prescription et Objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 29 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal de Luri conformément aux dispositions de l'article L.153.11 du code de l'urbanisme.

Elle a fixé les modalités de la concertation selon les dispositions de la loi « SRU » du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Dans ce cadre, il a été précisé les objectifs poursuivis par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

«...Le Maire a présenté les raisons de l'élaboration du P.L.U :

- la gestion actuelle de l'urbanisme s'inscrit dans un contexte de désordre et de confusion préjudiciable à notre collectivité suite à l'annulation du P.L.U intercommunal depuis mai 2014
- le P.O.S en tant que plan d'urbanisme à nouveau en application après l'annulation du P.L.U et légalement opposable, est issu d'une procédure d'élaboration et de planification arrêtées il y a vingt-cinq ans ce qui le rend obsolète au regard de l'évolution de la commune
- en vue de répondre à cette situation, il convient d'engager l'élaboration d'un nouveau P.L.U afin de 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.
- il convient également d'inscrire cette élaboration dans l'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 avec le PADDUC constituant un lien obligatoire entre les deux échelles de planification.

Les objectifs ci-dessus devront s'inscrire, afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme dans une large concertation associant la population...»

1. Concertation publique et bilan de la concertation

La concertation avec la population prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme a été mise en œuvre selon les modalités fixées par la délibération de prescription.

La concertation publique a été organisée suivant les modalités ci-dessus jusqu'à l'arrêt du projet. Un bilan a été alors tiré **en date du 23 février 2019**.

1. Association des personnes publiques

Les personnes publiques ont été associées à cette élaboration, conformément aux dispositions des articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les associations locales d'utilisateurs agréées ont été sollicitées durant la période d'élaboration du PLU.

1. Débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le débat sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu **en Conseil municipal en date du 8 février 2017**.

Ce débat a fait l'objet d'un compte-rendu.

1. Arrêt du Projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal a décidé d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme **en date du 23 février 2019**.

Les avis ont été rendus et joints au dossier présenté au public lors de l'enquête. Le projet de la commune a reçu uniquement des avis favorables de la part des PPA.

1. Enquête publique

Il a été procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luri, dans les formes prévues au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement, **qui s'est déroulé du 18 octobre 2019 au 18 novembre 2019**.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions **le 29 janvier 2020**.

Il a émis un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme avec pour recommandations :

- de préserver Chiosu Gavinu de toute extension urbaine
 - de prendre en compte des projets récents et avis exprimés lors de l'EP pour le développement de Campu
- Entendu l'avis des personnes publiques associées et les conclusions du commissaire enquêteur.

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé mais comporte quelques modifications par rapport au projet arrêté, découlant des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur.

Ces modifications ne troublent pas l'économie générale du document arrêté et ne réduisent pas des mesures de protection de l'environnement.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur pour l'approbation du document et considérant les demandes de prise en compte entraînant les modifications suivantes :

<i>Demandes de prise en compte des requêtes suivantes par le Commissaire enquêteur</i>	<i>Réponses de la commune</i>
<p>Requête n° : 5 Lieu-dit Piazza Parcelles : N°961 et N°962 Demande de proposition de modification de la limite d'urbanisation en direction du Sud. Avis CE : Il s'agit d'une modification à la marge qui permettra la création d'une résidence principale, sans surdimensionnement et en préservant les ESA attenants.</p>	<p>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).</p>
<p>Requête n° : 6 Lieu-dit Tufu Parcelles : G N° 354, G355,G356 Demande de constructibilité des terrains pour construction d'une résidence principale Avis CE : 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.</p>	<p>La commune de Luri accède favorablement pour la parcelle 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 PAD-DUC. Les autres parcelles(G354-355) se localisent en dehors du périmètre du hameau traditionnel de Tufu 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.Tufu 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.</p>

<p>Requête n° : 8 Lieu-dit Piazza/Saint-Roch Parcelles : N° 841,842,1021,1022 Avis CE : secteur est concerné par un risque d'illégalité sur le PLU au sens de la DDTM</p>	<p>La loi littoral dont les modalités ont été précisées par le PAD- DUC autorise l'extension de l'urbanisation en continuité des vil- lages et agglomérations. Piazza répond aux critères de définition d'un village et admet une urbanisation en continuité pour les parcelles 841,842, 1021, 1022. Toutefois, les terrains 1024 et suivants vers Piazza 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.</p>
<p>Requête n° : 8 Lieu-dit Piazza Parcelles : N° 1663,1665, 1667,1669,1671,1673,476,480,482,483 ,484 Avis CE : les secteurs concernés n'engagent pas la légalité du document. Toutefois, les parcelles concernent des jardins et des potagers.</p>	<p>Les parcelles 1663, 1665, 1667, 1669, 1671, 476, 483, 484 présentent des potentialités liées à la nature des sols et à la topographie. Néanmoins, elles constituent des jardins privés clos (grillages et portails), de surfaces limitées. Ils sont entretenus à titre de jardins d'agrément (petit mobilier, bâti en dur non agricole, ter- rasse en dur couverte, pelouse et plantations d'arbres et fleurs, potagers...). Par ailleurs, les terrains se situent dans le village de Piazza ou dans son prolongement immédiat. La constructibi- lité de ces parcelles en entrée du village permettra d'étayer et de conforter la centralité de Piazza.</p>
<p>Requête n° : 12 Lieu-dit Santa Severa Parcelle : section F N°62 Demande de classement d une parcelle classée en zone N vers une zone agricole (A) Avis CE : Prends acte de la décision de la commune.</p>	<p>Dans la mesure où le requérant est un agriculteur et que le terrain présente une potentialité agricole, le reclassement ne semble pas incohérent. La parcelle F62 et son prolongement sera reclassée en zone Aller.</p>
<p>Requête n° :15 Lieu-dit Licettu Parcelles : K N° 652 et K651 La requerante indique qu'une batisse existe sur la parcelle K651 et qu'elle n'est pas repertoriée sur les planches graphiques. La parcelle K652 reste partiellement constructible Demande d un report de constructibilité d'une parcelle à l'autre et de rectifier l erreur cadastrale Avis CE : Prends acte de la décision de la commune.</p>	<p>Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle. La construction existante sera intégrée à la zone UA de Licettu.</p>
<p>Requête n° : 16 Lieu-dit Piazza Parcelles : N°942,941,940,1555,1554</p>	<p>Les parcelles citées sont déjà bâties et les autres terrains libres constituent des dents creuses de l'enveloppe bâtie du village de Piazza. Dans ce contexte, ces espaces sont à requalifier en zones UA. Il semble, en outre, très peu pertinent de laisser classées en Asa (espaces stratégiques agricoles) les surfaces résiduelles des terrains bâtis 1554 et 1555.</p>
<p>Requête n° : 18 Lieu-dit Alzetu Parcelles : N°768 Avis CE : si une batisse, meme en cours de construction existe, elle doit être intégrée dans la zone en se limitant à son bati.</p>	<p>Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle. La construction existante sera intégrée à la zone UA d'Alzetu</p>

<p>Requête n° : 20 Lieu-dit Santa Severa Parcelles : 30 et 31 Le requérant indique qu'il exploite un camping et détaille l'occupation de ses parcelles. Les parcelles 30 et 31 sont exploitées en zones camping depuis plus de 40 ans. Or, elles sont classés en zone Asaer. Demande de classement en Nt des parcelles 30 et 31 Avis CE : favorable au reclassement de la zone en zone nt, en prenant de soin de respecter l'article 121-8 du CU.</p>	<p>Le périmètre Nt sera rédéfini en fonction des activités de camping existantes. Certaines parcelles ne faisant pas parties du camping et ayant les caractéristiques d'ESA seront préservées en zone ASAer.</p>
<p>Requête n° : 23 Lieu dit Campo di Levra, Hameau de Poghju Parcelle : section M, N° 2074 La parcelle accueille un bâtiment construit en bordure de route. Le bâtiment ne figure pas sur le projet de P.L.U Demande pour faire apparaître la construction sur les planches graphiques du P.L.U Avis CE : Prends acte de la décision de la commune.</p>	<p>Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle</p>
<p>Requête n° : 28 Lieu-dit Piazza Parcelles : N° 946 et 948 Demande la possibilité de construire son projet de chambre d'hôtes avec un reclassement d'une partie d'une parcelle classée en zone Asa en zone UA Avis CE : dont acte de la décision de la commune.</p>	<p>Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle 946 et 948 soit intégrée à la zone constructible UA du village. Elle se trouve dans le prolongement immédiat de Piazza et englobe un ancien bâtiment.</p>
<p>Requête n° : 30 Lieu dit Renula suttana Parcelles : N° 531 Projet d'agrandissement d'une maison familiale sur la base d'un terrain adjacent à la construction Avis CE : Dont acte de la décision de la commune.</p>	<p>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 densification urbaine, la possibilité de favoriser la réalisation de projets au titre de résidence principale en compatibilité avec les objectifs de développement du PADDUC.</p>
<p>Requête n° : 31 Lieu-dit Licettu Parcelles : N° 645,658,654 Le projet de planches graphiques et de règlement omet deux immeubles situés dans le hameau de Licetetu. Demande d'une rectification pour intégration des constructions existantes dans les planches graphiques. Avis CE : Dont acte de la décision de la commune.</p>	<p>Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle.</p>
<p>Requête n° : 33 Lieu-dit Piazza Parcelles : N° 1560,1561,1562,1563 Perte de constructibilité</p>	<p>La parcelle 1563 sera inscrite en zone UB du P.L.U en raison de sa situation géographique en coeur de village de Piazza.</p>
<p>Requête n° : 36 Lieu-dit Licettu Parcelle : K N° 1391 Une construction n'est pas répertoriée sur les documents graphiques car actuellement en chantier. Demande au maître d'ouvrage d'étudier les possibilités de classer la construction existante Avis CE : Dont acte de la décision de la commune.</p>	<p>Dont acte car il s'agit d'une erreur matérielle. La construction sera répertoriée sur les planches de zonage.</p>

<p>Requête n° : 40 Lieu-dit Santa Severa : Parcelles : ZA N° 17 Demande à être classé constructible une parcelle pour la réalisation d'un projet résidence principale Avis CE : Dont acte de la décision de la commune.</p>	<p>Il est proposé qu'une partie supplémentaire de la parcelle (ZA17) 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).</p>
<p>Requête n° : 43 Lieu-dit Saint-Roch : Parcelles : 798,799 et 800 La zone n'est pas concernée par un risque d'illégalité au PAD-DUC. Avis CE : Le classement intégral de la parcelle n'est peut-être pas envisageable, néanmoins, une partie pourrait être débloquée pour positionner correctement leur construction.</p>	<p>Une partie des parcelles 798,799 et 800 sera classée en zone UB pour faciliter la réalisation d'une résidence principale hors du périmètre de la ligne Basse tension de Saint-Roch. Toutefois, au regard des enjeux liés aux risques inondations, il semble difficile d'accéder favorablement à la requête dans sa globalité. Par ailleurs, ces espaces sont en limites de zones urbaines; agrandir de façon conséquente la zone UA les exposerait à être considérées comme en discontinuité du village de Piazza/Saint Roch.</p>
<p>Requête n° : 52 Lieu-dit Alzetu : Parcelles : 773,774</p>	<p>Il est proposé qu'une petite partie des parcelles 773 et 774 soient intégrées à la zone constructible UA du hameau d'Alzetu. Elles se trouvent dans le périmètre de l'espace urbanisé du hameau d'Alzetu. 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.</p>
<p>Requête n° : 59 Lieu-dit Castellu Parcelles : N° 565, 566, 567,562,563,509 à 512,500 et 495,921,428 Demande d'une rectification pour intégration des constructions existantes dans les planches graphiques. Avis CE : dont acte</p>	<p>Dont acte car erreur matérielle.</p>
<p>Requête n° : 61 Lieu-dit Campu Parcelle N° 368</p>	<p>Il est proposé que la parcelle 368 soit intégrée à la zone constructible de Campu. La parcelle se trouve dans le prolongement immédiat des constructions existantes et du village.</p>
<p>Requête n° : 62 Lieu-dit Santa Severa Parcelles : ZA N° 26 et ZA N° 60 Demande du requérant qui souhaite construire dans un avenir proche une maison sur les parcelles indiquées. Avis CE : dont acte . Favorable au classement en constructible.</p>	<p>Il est proposé qu'une partie supplémentaire des parcelles (ZA26 et ZA60) soit intégrée à la zone constructible de Santa Severa. Elle se trouve dans le prolongement immédiat des constructions existantes du village. Cependant, cet agrandissement ne pourra pas être surdimensionné car les abords du site présentent les caractéristiques d'un Espace Stratégique Agricole (Asa).</p>

<p>Requête n° : 65</p> <p>Observations générales</p> <p>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 Idt 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.</p> <p>Avis CE : Cette observation rappelle qu'il est nécessaire de faire apparaître les quotats d'ERPAT / ENSP</p>	<p>° Luri apportera des modifications relatives au ERPAT et ENSP, telles que préconisées par les services de l'Etat et dans le cadre de l'observation du public.</p> <p>La commune s'attache à préserver les ERPAT et ENSP et valorisera dans son rapport de présentation comment le P.L.U prend en compte leur préservation.</p> <p>° Il convient de rappeler que les 30% d'extension prévue dans le règlement de la construction s'appliquent uniquement aux bâtiments existants à vocation résidentielle.</p>
<p>Requête n° : 68</p> <p>Lieu-dit Hameau de Piazza</p> <p>Parcelle : N° 385</p> <p>Demande de constructibilité sur une partie de la parcelle N°385 actuellement en zone Asa pour favoriser la construction d'une habitation pour une personne du village.</p> <p>Avis CE : favorable pour ajuster le contour de la parcelle et donner de la constructibilité</p>	<p>Dont acte pour l'ajustement (parcelle 385). Par ailleurs, les terrains se situent dans le village de Piazza ou dans son prolongement immédiat.</p>
<p>Requête n° : 69</p> <p>Lieu-dit Alzetu</p> <p>Parcelles : N° 313,330,331,332,33,334 + 624,625,626,627,628</p> <p>Demande de classement d'une zone N en zone A sous réserve de ne pas modifier les équilibres des autres espaces pour la création d'une nouvelle activité agricole</p> <p>Avis CE : favorable pour le classement de la zone en A</p>	<p>Dont acte. Les parcelles présentent des potentialités liées à la nature des sols et à la topographie.</p>
<p>Requête n° : 72</p> <p>Lieu-dit Santa Severa</p> <p>Parcelles : 999 et 1000</p> <p>La parcelle 1000 correspond à l'emprise réservée N°2 dans le projet de PLU.</p> <p>Demande de réduction et de déplacement partiel d'un emplacement réservé en zone UB qui permettrait une construction au requérant.</p> <p>Avis CE : avis favorable pour la modification de l'ER</p>	<p>Le site de Santa Severa nécessite la création d'une aire de stationnement pour le fonctionnement du quartier et la canalisation 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.</p> <p>Au regard des éléments apportés dans la requête, la commune souhaite faire évoluer sa position et libérer une partie de l'emprise de l'E.R pour l'accueil d'un projet familial à vocation résidentielle permanente. Ce projet ne grève pas la création d'un espace de stationnement.</p>
<p>Requête n° : 73</p> <p>Lieu-dit Castiglioni</p> <p>Parcelles : 166-167</p>	<p>La photoaérienne laisse apparaître que les parcelles sont occupées par une construction résidentielle et des éléments bâtis l'accompagnant. Par ailleurs, les éléments naturels recensés comme éléments paysagers à protéger dans le projet de P.L.U arrêté s'avèrent, après analyse approfondie, sans intérêt d'un point de vue patrimonial et culturel. Dans ce contexte, il convient d'accéder favorablement à la requête.</p>

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Avis de synthèse des services de l'Etat

Considérant les avis des services de l'Etat entraînant les remarques et observations suivantes :

<i>Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le P.L.U</i>	<i>Réponses de la commune</i>
<u>L'urbanisation en continuité du village ou de l'agglomération au sens de la loi littoral</u>	
<p>- Il conviendra de revoir l'analyse urbaine du hameau de Saint- Roch et/ou le zonage de celui-ci dans la mesure où le hameau apparaît en discontinuité du village de Piazza.</p>	<p>° La commune s'attache à revoir le zonage du secteur. Le zonage modifié montre la continuité entre la zone UA et la zone UB pour affirmer la relation physique entre les deux quartiers. Ils font partie de la même entité Piazza/Saint-Roch définie comme village dans les formes urbaines. L'analyse urbaine du diagnostic territorial a souligné l'appartenance fonctionnelle de Saint-Roch au village de Piazza par la présence d'équipements structurants et des usages des résidents.</p>
<p>- Il faudra revoir l'analyse du secteur de Campo au regard des grilles d'identification du village, s'agissant de la fonction structurante.</p>	<p>° La commune souhaite faire évoluer la notation qu'elle avait établie permettant de définir Campo comme village sur la base de la grille de critères du PADDUC. Elle souhaite revoir la note de l'indicateur « caractère stratégique » déterminé dans le rapport de présentation. Les caractéristiques notables « fonction structurante » changent de note passant de E à D. Cette réévaluation se justifie par le fonctionnement urbain de Campo et par son influence au sein de la commune. Le village présente une densité certaine de constructions, un certain niveau d'équipements, des espaces publics et un seuil de population qui participe à la vie communale. Par ailleurs, sur les 17 entités urbaines du territoire communal, Campo se présente comme la troisième en terme de nombre de constructions (100) et de nombre d'habitants permanents (environ 80 hab.). Campo marque l'articulation entre les pôles urbains de l'intérieur et les pôles littoraux. Sa population joue un rôle sur ces deux espaces. A ce titre, le secteur de Campo peut-être identifié comme un village ce qui permettra ainsi son extension urbaine.</p>
<p>- Il conviendra de supprimer également du règlement de la zone Nt l'autorisation de réaliser des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.</p>	<p>° Dont Acte Dans le règlement, les nouveaux terrains de campings, les nouvelles constructions et l'implantation de parcs résidentiels de loisirs, d' H.L.L sont interdites. Seule la réhabilitation de l'existant, les extensions des bâtiments existants, ainsi que la réalisation d'installations nécessaires à leur mise aux normes sont autorisés.</p>

<p><u>L'urbanisation dans les espaces urbanisés autres que le village et l'agglomération au sens de la loi littoral</u></p>	
<p>- Les secteurs suivants devront être limités à la stricte enveloppe du bâti et ne permettre aucune extension de l'urbanisation : zones UA de Castiglioni, U Castellu, U Tufu, A Renula Suttana, U Liccetu, U Fenu, A Piana, l' Alzetu, U Sorbu, A Ghjita, E Sper- gane, U Poghju et zone UC de Chiosu Gavinu</p>	<p>° Les espaces urbanisés sont redéfinis en adaptant le périmètre des zones urbaines au périmètre strict des hameaux et de l'es- pace urbanisé de Chiosu Gavinu.</p>
<p><u>Le règlement de la zone agricole (zone AI) et de la zone naturelle (zone NI.)</u></p>	
<p>- Vous veillerez à supprimer l'autorisation de constructions ou d'installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, de même qu'à des services publics, tous sous-secteurs confondus.</p>	<p>° Dont Acte Toutefois, les dispositions de l'article L.121-4 du C.U seront introduites « <i>les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne à la défense nationale. à la sécurité civile et ceux néces- saires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisa- tion répond à une nécessité technique impérative</i> » au même titre que les articles L.121-5 et L121.6 du C.U.</p>
<p>- Il faudra supprimer également la possibilité d'autoriser en zones Aler et ASALer les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC)</p>	<p>° Dont Acte</p>
<p>- vous voudrez bien préciser, de plus, que les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant ne seront autorisées que sous réserve de la nécessité d' une présence permanente.</p>	<p>° Dont Acte</p>
<p><u>Le règlement et le plan de zonage (dispositions générales et dispo- sitions de la zone naturelle C (zone NC)</u></p>	
<p>- Il conviendra de supprimer les dispositions générales du règle- ment apparaissant, page 6, relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p>	<p>° Dont Acte</p>
<p>- Devront être supprimées également les zones NC, car elles peuvent être assimilées à des STECAL.</p>	<p>° Dont Acte Les zones NC sont supprimées. Les constructions qu'elles abri- taient seront intégrées aux zones naturelles ou agricoles selon le contexte. Les possibilités d'agrandissement des constructions existantes et de leurs annexes seront conservées en zones N et A.</p>
<p><u>Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral</u></p>	

<p>- La redélimitation de l'ERC devra être justifiée notamment sur les secteurs extraits de l'ERC défini par le PADDUC. L'analyse devra être mise en cohérence et l'écart entre l'ERC du PADDUC et celui plus fin à l'échelle de la commune devra être affiché.</p>	<p>° La commune justifie la délimitation de l'ERC dans le P.L.U au niveau de Foce (Sud Ouest de la Marine) par rapport au périmètre PADDUC. Le Plan Local d'Urbanisme affine la limite ERC et sa justification selon les critères PADDUC et notamment au regard des nécessités d'accueil de la station d'épuration.</p>
<p><i>Observations relatives à des points de fragilité juridique du P.L.U</i></p>	
<p><u><i>L'analyse des capacités de densification et du foncier disponible</i></u></p>	
<p>- Il conviendra de préciser les surfaces disponibles, d'une part en densification et d'autre part, en extension et leurs capacités d'accueil réelles respectives.</p>	<p>° Le rapport de présentation organise l'analyse des capacités d'accueil entre le diagnostic territorial dans un premier temps et le projet dans un second temps. Le diagnostic fait valoir les capacités d'accueil brutes du territoire dans les espaces bâtis et l'identification des besoins communaux sans l'intervention volontariste de la commune (P.165). La partie projet, quant à elle, fait apparaître les capacités d'accueil réelles du territoire portées par la commune en densification puis en extension urbaine par secteurs (P.322 à 332). Pour davantage de clarté, le P.L.U, dans sa partie projet, soulignera de façon distincte les espaces en densification et les espaces en extension. La logique est de montrer que les capacités de densification ne sont pas suffisantes par rapport aux besoins identifiés et nécessitent des extensions urbaines.</p> <p>° Le travail d'analyse des potentialités à bâtir en densification est effectué afin de connaître précisément les logements qui pourraient y être accueillis, et, en extension, afin de justifier que celle-ci est nécessaire à l'accueil des nouvelles constructions projetées est repris.</p> <p>° Par ailleurs, les surfaces destinées aux éléments paysagers à protéger, emplacements réservés seront déduites de la surface de densification brute pour apprécier que le P.L.U n'ouvre pas plus de surfaces que celles nécessaires à la satisfaction du besoin identifié.</p>
<p><u><i>Les incohérences entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le rapport de présentation</i></u></p>	
<p>- Il faudra remettre en cohérence le PADD et le rapport de présentation, s'agissant de la densité attendue, mais également des surfaces mobilisables en densification et de celles qui seront ouvertes à l'urbanisation.</p>	<p>° Le P.L.U s'attache à corriger et harmoniser l'ensemble des incohérences identifiées en terme de chiffres qu'il s'agisse des différents types de surfaces (densification ou extension), du pourcentage de résidences secondaires à produire, ou bien encore du nombre total de logements nécessaires, par rapport au choix du scénario d'évolution démographique fait par la commune.</p>

<p>- Il conviendra de mettre en cohérence le nombre de résidences principales et secondaires, ainsi que le pourcentage de ces dernières et le pourcentage de logements vacants.</p>	<p>- Idem</p>
<p><u>La compatibilité avec le PADDUC s'agissant des différents espaces identifiés par ce dernier</u></p>	
<p>La vocation des plages définies par le PADDUC - Il faudra revoir la partie sur la vocation des plages qui manque de précisions et comporte des incohérences sur la délimitation des différentes séquences.</p>	<p>° Le P.L.U corrige les incohérences rencontrées. Il reprendra, à son échelle, le tracé des plages sans modification des vocations initiales définies dans le PADDUC.</p> <p>° Il est figuré sur le zonage un indice particulier sur les secteurs couvrant les plages, et non inclus dans la zone N générique (Up) essentiellement. Ce sous zonage sera intégré dans le règlement, afin d'y indiquer, en fonction de chaque type de plage, ce qui y est autorisé ou non.</p>
<p>Les espaces agricoles du PADDUC - Devra être détaillée l'analyse consacrée aux différents espaces: espaces stratégiques agricoles (ESA), espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (ENSP).</p>	<p>° L'ensemble du document d'urbanisme P.L.U justifie au regard de différents critères sa définition et le périmètre des ESA à l'échelle communale de Luri. Ils se fondent sur l'approche PADDUC et sur les potentialités agricoles. Le chiffre retenu est d'environ 146 ha ESA.</p> <p>En l'absence de cartographie opposable au moment de l'arrêt du projet et les critères déterminés par le PADDUC étant insuffisants (cours administrative d'appel de Marseille) pour qualifier certains espaces comme ESA, il semble difficile d'apprécier :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les surfaces d'ESA qui ont été consommées avant l'approbation du PADDUC; - la confrontation entre les ESA du PADDUC et leur éventuelle consommation par le projet de zonage du P.L.U; - si des espaces agricoles ont été ajoutés aux ESA identifiés par le PADDUC et les justifications afférentes. <p>° L'analyse du rapport de présentation fait apparaître la compatibilité du projet de P.L.U au titre de la préservation des ERPAT et des ENSP. La présentation des ERPAT et des ENSP du territoire de la commune de Luri est également être faite, avec la justification de leur consommation le cas échéant.</p>
<p><u>Le zonage et le règlement</u></p>	
<p>- Il conviendra de supprimer les incohérences qui apparaissent entre le zonage et le règlement, s'agissant des noms des zones couvrant des ERC</p>	<p>° Dont Acte</p>

- Le zonage est très peu lisible. Il faudra faire apparaître davan- tage la limite entre les différentes zones.	° Dont Acte
- De même, il faudra préciser que l'extension des bâtiments d'ha- bitations existants, en zones A et N, n'est offerte qu'une seule fois.	° Dont Acte
Observations relatives à des incohérences, imprécisions, lacunes dans les documents du PLU	
<u>Le rapport de présentation - les orientations d'aménagement et de programmation</u>	
- Il serait opportun de supprimer la dernière phrase de la page 347 du rapport de présentation, car sa rédaction peut prêter à confusion	° Dont Acte
- Devra être visé le bon article du code de l'urbanisme sur la mixité sociale dans les zones urbaines, dans le rapport de pré- sentation et dans les OAP.	° Dont Acte
- La partie sur les motifs de la délimitation des zones qui com- porte des omissions sera à corriger dans le rapport de présen- tation,	° Dont Acte
- Il faudra s'assurer de la destination de la zone UC, qui diffère selon le rapport de présentation ou le règlement.	° Dont Acte
- Sera à corriger, dans les différents documents, la référence à l'article R.121-6 du code de l'urbanisme pour ce qui est autorisé dans les espaces remarquables et caractéristiques qui est erronée.	° Dont Acte
<u>Le règlement</u>	
- Il conviendra de viser les articles d'ordre public dans leurs nou- velles numérations (recodification).	° Dont Acte
- Les prescriptions des O.A.P devront être reprises dans les articles de chaque zone si la commune souhaite qu'elles s 'im- posent aux demandes d'autorisation d 'occupation des sols, dans un rapport de conformité et non de compatibilité.	° Dont Acte. La commune souhaite que les OAP soient oppo- sables dans leurs principes
- Le règlement (écrit et plan de zonage) aurait pu différencier le coeur des hameaux de leurs extensions et proposer un règlement en conséquence s'agissant de l' aspect paysager et architectural.	° Dont Acte
- Dans toutes les zones où il apparaît , devra être supprimé à l'article 2, le premier paragraphe sous le titre « admis à condi- tions particulières ».	° Dont Acte
- En zone NC, les articles 3 à 9 ne devraient pas être réglementés, aucune construction nouvelle n'y étant autorisée.	° Dont Acte. Les zones Nc ont été supprimées
- Il importera de préciser, dans le règlement des zones NC, la notion d' autorisation des annexes « dans le prolongement im- médiat des bâtiments existants ».	° Les zones Nc ont été supprimées
<u>- pour les zones dans lesquelles la taille des logements est imposée, il conviendra de préciser que les plans intérieurs des logements devront être fournis</u>	

- Il conviendra de vérifier que les prescriptions de l'article 10, des zones concernées par les dispositions du périmètre de protection des monuments historiques, seront conformes à celles-ci.	° Dont Acte
- En début de paragraphe, pour les zones Nsp, Nh et Nt (page 67), la mention « Sont autorisés » sera à ajouter	° Dont Acte
- Il conviendra enfin d'ajouter un paragraphe sur l'archéologie préventive.	° Dont Acte
<u>Le zonage</u>	
- Devra être ajoutée, dans la légende, la bande des 100 mètres et les espaces proches du rivage.	° Dont Acte
- Les zones de sensibilité archéologique devront être reportées sur les plans de zonage, ainsi que dans les fichiers SIG.	° Ajouter cette couche entamerait davantage la clarté de lecture des planches de zonage.
<u>Le volet sanitaire</u>	
Il faudra distinguer, dans la légende de la cartographie des périmètres de protection des captages d'eau, les différents périmètres : rapproché et immédiat. Par ailleurs, les périmètres de protection du puits de Santa Severa devront être supprimés.	° Dont Acte
- sera à intégrer aux annexes sanitaires, le profil de baignade du site de Santa Severa.	° Dont Acte
- Il faudra ajouter le risque transport des matières dangereuses (TMD) dans les documents du PLU.	° Dont Acte
<u>Les servitudes d'utilité publique</u>	
- L'analyse des servitudes d'utilité publique sera à compléter avec celle relative à la lutte contre la prolifération des moustiques	° Dont Acte

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Avis de synthèse de la Mrae

Considérant les avis de la MRae entraînant les remarques et observations suivantes :

<i>Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation</i>	<i>Réponses de la commune</i>
<u>La MRae recommande de mettre en cohérence le rapport de présentation avec le projet d'aménagement et de développement durable concernant les perspectives d'évolution démographique, la production de logements et le foncier disponible au sein des zones du plan local d'urbanisme.</u>	° Dont acte
<i>Articulation du projet de PLU de Luri avec les autres plans et programmes</i>	
La MRae recommande de mieux analyser le secteur de Campu au regard des critères du PADDUC afin de justifier son classement en tant que « village » susceptible de permettre des extensions de l'urbanisation.	° Dont acte (Cf.ci-dessus, réponse à l'avis de synthèse des services de l'Etat)
<i>Dispositif de suivi</i>	
<u>La MRae recommande de 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.</u>	
<i>Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU de Luri</i> <ul style="list-style-type: none"> · Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers · 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. 	° Dont acte

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé.
Entendu l'exposé du Maire, après avoir délibéré,

Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme,

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera fait dans un journal diffusé dans le département.

Dit que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Luri.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.