

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 juillet 2022

Ordre du jour :

- DEL/2022/07/051 : Modification simplifiée n°1 du PLU: bilan de la mise à disposition au public et approbation de la modification simplifiée
- DEL/2022/07/052 : Désamiantage et traitement anti-termite de la Casa Dominici - Plan de financement
- DEL/2022/07/053 : Vente de parcelles à M. Robert CERVONI - Rectification erreur matérielle sur la délibération n° 2021/05/0121 en date du 07 mai 2021
- DEL/2022/07/054 : Demande d'intervention de l'Office Foncier de la Corse : acquisition des parcelles I 487et I 490 (annule et remplace la délibération n° 2021/12/187 en date du 17 décembre 2021)

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

Etaient présents : Anne Laure SANTUCCI, Jean-Michel FANTOZZI, Freddy GIULIANI, Ghjuvan Matteu SUSINI, Pascale LUCIANI, Marianne DOMINICI, Maurice FORNALI, Sandra VITALI.

Absents : Gabrielle CACCIARI, Antoine CERVONI, Dominique CERVONI, Pierre PALMIERI, Michel TOMEI

Avec procurations : Anthony GRAVINI à Jean-Michel FANTOZZI, David TAVELLA à Maurice FORNALI

Secrétaire de séance : Pascale LUCIANI

DEL/2022/07/051 : Modification simplifiée n°1 du PLU: bilan de la mise à disposition au public et approbation de la modification simplifiée

Le Maire informe le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5219-5, L.5211-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L153-44,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération n° 2021/04/109 en date du 09 avril 2021,

Considérant la nécessité de procéder à une évolution du PLU de la commune,

Considérant que la modification simplifiée n°1 du Plu de la commune a pour objet de :

- Corriger des erreurs matérielles identifiées dans les planches graphiques (zonage) du Plan Local d'Urbanisme. Il apparaît certaines incohérences dans le zonage nuisant à la lecture et à la compréhension du règlement graphique.
- Par ailleurs, la commune envisage de ne plus interdire les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » dans le règlement des zones UA et UB ; vocation que le règlement actuel n'autorise pas. L'objectif est d'accueillir les demandes d'implantation, sur le territoire communal, d'entreprises et notamment celles liées à la plaisance et au nautisme. La démarche a été initiée sur le constat d'un réel besoin en foncier pour l'activité économique.

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, Considérant que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecter les majorations de droit à construire définies à l'article L 151-28,

Considérant que la procédure de modification simplifiée est la procédure la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme en vertu des dispositions de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, Considérant que l'arrêté n° 2021/10/003 en date du 21 octobre 2021 et la délibération du Conseil municipal n° 2021/11/170 en date du 02 novembre 2021 prescrivent la procédure de modification simplifiée du PLU approuvé le 09 avril 2021,

Considérant que conformément au Code de l'Urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées le 13 décembre 2021,

Considérant la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Luri en date du 15 avril 2022,

Considérant que par délibération n° 2022/05/042 en date du 18 mai 2022, le Conseil municipal a décidé de mettre à disposition du public le dossier relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU,

Le dossier sur le projet de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la Commune a été mis à disposition du public à compter du 1^{er} juin 2022 jusqu'au 30 juin 2022 inclus.

La mise à disposition du dossier au public s'est effectuée selon les modalités suivantes :

- Parution d'un avis au public dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition,
- Mise à disposition du dossier et d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie aux heures et ouvertures habituelles du service de la commune.

Le dossier mis à disposition du public était constitué des pièces suivantes :

- Un registre de formulation des observations du public
- Une note de présentation du dossier
- Le dossier examen au cas par cas
- Un extrait du document graphique
- Les avis des PPA
- La décision du MRAE

1. Le bilan de la mise à disposition au public

Le bilan est dressé et présenté devant le Conseil municipal.

Malgré les moyens mis à disposition par la Commune, la procédure de modification simplifiée n'a que peu suscité l'intérêt de la population.

Plusieurs personnes sont venues consulter le dossier sans pour autant transmettre un avis sur le cahier des observations.

De la même façon, plusieurs remarques n'avaient pas pour objet la modification simplifiée proprement dite mais concernaient une éventuelle révision du PLU de la commune.

La commune a bien pris note de ces remarques et le prendra en compte dans le cadre d'une évolution adaptée et ultérieure du document d'urbanisme.

Il convient de conclure que le dossier de modification simplifiée n'appelle pas de remarques et d'observations de la part du public.

⇒ **Le présent bilan est donc proposé au Conseil municipal pour validation avant approbation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU**

2. Les modifications apportées au dossier suite aux observations des personnes publiques associées

Par ailleurs, le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées le 13 décembre 2021 entraînant les modifications suivantes pour en tenir compte :

- L'avis de synthèse des services de l'Etat soulignait :

« ...Une zone se situe sur la plaine du Luri. Votre rapport de présentation indique que la délimitation des zones est constituée par la limite des espaces proches du rivage (EPR). Cette limite a ainsi été replacée sur votre plan de zonage. Or, à la lecture de la cartographie, cette correction génère de nouvelles zones sans dénomination. Si la séparation des zones est superposée à la limite des espaces proches du rivage, il conviendra de la différencier ou de l'identifier dans la légende de manière à comprendre qu'il s'agit d'une séparation en plus d'être la limite des EPR, tout en veillant à indiquer l'ensemble des zones délimitées par l'EPR... »

⇒ **En réponse : les zones non-indicées par la séparation des EPR ont été nommées pour permettre la compréhension des cartographies.**

Certaines limites de zones se superposent avec la limite des EPR. Cette limite des EPR apparaît désormais en pointillée, dans les planches graphiques, sur les limites de zones sur lesquelles elle se superpose.

« ...De plus, la planche générale cartographie V.1 au 1/8500 et la planche Santa Severa V.5 au 1/2500 ne sont pas identiques. En effet, la zone Aller est plus restreinte sur le plan V.5 que sur le plan général... »

⇒ **En réponse : les planches V.1 et V.5 ont été harmonisées.**

« ...En outre, la zone Asaer n'est pas définie dans les dispositions générales du règlement...ainsi que dans le caractère de la zone du règlement de la zone A, alors qu'il est représenté sur les plans graphiques »

⇒ **En réponse : le règlement a été complété en ce sens.**

« ...Les zones UA...correspondent aux périmètres des cœurs des hameaux et des villages se distinguent par ces caractéristiques urbaines, architecturales traditionnelles et patrimoniales. Afin de préserver celles-ci, il conviendra de réglementer de façon plus restrictive l'implantation de ces bâtiments notamment en limitant leur hauteur à 7 mètres à l'égout. »

⇒ **En réponse : le règlement introduit, dans les zones UA et UB, une disposition permettant de limiter la hauteur des constructions liées aux sous destinations « industrie » et « entrepôt » à 7 mètres.**

« ...en effet, les locaux et constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux n'ont pas été supprimés de l'extrait du règlement de la zone UB de la modification simplifiée n°1 »

⇒ **En réponse : l'erreur matérielle a été corrigée.**

Considérant que le projet a fait l'objet d'une mise à disposition du dossier selon les modalités fixées,
Considérant le bilan de la mise à disposition présentée par Madame le Maire,
Considérant les modifications apportées au dossier de modification simplifiée suite aux avis des Personnes Publiques Associées,
Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée,

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,

Approuve le bilan de la mise à disposition tel que présenté ci-dessus,
Approuve la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente,
Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département,
Dit que la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public en Mairie de Luri.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

DEL/2022/07/052 : Désamiantage et traitement anti-termite de la Casa Dominici - Plan de financement

Le Maire informe le Conseil municipal que dans le cadre des travaux de rénovation de la Casa Dominici, un dossier technique a été réalisé.

Le diagnostic établi fait apparaître la présence d'amiante et de termites dans le bâtiment en cours de rénovation.

Une opération de désamiantage et un traitement curatif anti-termite doivent donc être réalisés.

- Désamiantage :

Retrait des enduits au droit de linteau,
Retrait des colles mortier de 3 salles de bain,
Retrait de 3 fenêtres,
Retrait de 6 tôles édicule.

- Traitement termite :

Murs périmétrique externes,
Murs périmétriques internes,
Murs de refends,
Cloisons,
Murs mitoyens ou enterrés,
Murs au contact des murs mitoyens ou enterrés,
Injection des huisseries du rez-de-chaussée,
Injections des huisseries niveaux,
Bois de structure « aux engravement ».

Le montant HT de l'opération s'élève à 73 435.40 € répartis comme suit :

- Désamiantage : 53 000 €
- Traitement termites : 20 435.40 €

Considérant le plan de financement proposé :

Dépenses		Recettes	
Désamiantage et traitement termites Casa Dominici	73 435.40 €	Financeurs	Montant
		Etat (80 %)	58 748.32 €
		Commune (20 %)	14 687.08 €
Total dépense	73 435.40 €	Total recettes	73 435.40 €

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
Décide,

D'adopter le projet de désamiantage et de traitement anti-termites de la Casa Dominici,
D'adopter le plan de financement proposé,
De solliciter la subvention auprès de la Préfecture de la Haute-Corse,
Charge Madame le Maire d'entreprendre toutes les démarches utiles à la réalisation de ce projet et l'autorise à signer toutes les pièces utiles s'y rapportant.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

 **DEL/2022/07/053 : Vente de parcelles à M. Robert CERVONI - Rectification erreur matérielle sur la délibération n° 2021/05/0121 en date du 07 mai 2021**

Madame le Maire rappelle au Conseil municipal que par délibération n° 2021/05/121 en date du 07 mai 2021, le Conseil municipal a approuvé la vente des parcelles suivantes, issues des procédures de biens vacants et sans maître BERTUCCI Dominique et VECCHINI Marc, à M. Robert CERVONI.

Procédure	Parcelle	Surface	Estimation
Bertucci Dominique	K 777	22 m ²	55 €
Bertucci Dominique	K 1086 (lot 1)	143 m ²	28,6 €
Vecchini Marc	K 1086 (lot 3)	144 m ²	28,8 €
Bertucci Dominique	L 1465	746 m ²	21 €
Bertucci François	K 197	378 m ²	38 €
Bertucci François	K 212	298 m ²	30 €
Bertucci François	K 317	63 m ²	6 €
Bertucci François	K 319	167 m ²	17 €
Bertucci François	K 335	106 m ²	11 €
Bertucci François	K 341	279 m ²	28 €
Bertucci François	K 523	204 m ²	21 €
Bertucci François	K 613	235 m ²	5 875 €
Bertucci François	K 614	19 m ²	475 €
Bertucci François	K 885	656 m ²	66 €
Bertucci François	L 1460	494 m ²	50 €
Bertucci François	L 1471	4 607 m ²	464 €
Bertucci François	L 1476	2 543 m ²	255 €
TOTAL			7 469,40 €

Le Maire précise que c'est à tort et par erreur que la parcelle K 885, d'un montant de 66 €, a été attribuée à M. Robert CERVONI dans la délibération suscitée.

Il est donc nécessaire d'effectuer un acte rectificatif suite à la régularisation de la vente en date du 18 janvier 2022.

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
Décide,

De rectifier la délibération du Conseil municipal n° 2021/05/121 en date du 07 mai 2021 en supprimant la parcelle K 885, d'un montant de 66 €,
Charge Madame le Maire d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la réalisation d'un acte rectificatif suite à la régularisation de la vente en date du 18 janvier 2022,
Autorise Madame le maire à signer tous actes et pièces portant sur cette régularisation.

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

1 n'ayant pas pris part au vote : Maurice FORNALI

DEL/2022/07/054 : Demande d'intervention de l'Office foncier de la Corse: acquisition des parcelles I 487 et I 490 (annule et remplace la délibération n° 2021/12/187 en date du 17 décembre 2021)

Madame le Maire expose au Conseil Municipal :

La Commune de Luri est inscrite dans le programme Petite Ville de Demain.

Ce dispositif accompagne les villes de moins de 20 000 habitants en les positionnant dans un programme de relance et de transformation de leur territoire.

Un des enjeux de la commune est de mobiliser du foncier pour pouvoir répondre à la demande d'accession à la propriété pour une population bien définie, celle des primo-accédant.

Les parcelles, I 487 et I 490, d'une superficie totale de 4 604 m² se situent au cœur du hameau de A Piazza, bourg centre pour lequel nous avons des ambitions de développement.

Leur acquisition après rétrocession de l'Office Foncier de la Corse permettra de répondre à l'augmentation du nombre de ménages en permettant la réalisation de résidences principales.

Considérant la vocation de l'Office Foncier de la Corse à soutenir les collectivités territoriales dans leurs politiques foncières par l'acquisition, le portage et la rétrocession ainsi que notamment la participation aux études nécessaires à la réalisation de projets fonciers.

Le Maire,

Propose de solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition des parcelles I 487 et I 490,

Précise qu'une division parcellaire sera réalisée dans le cadre de cette opération afin que les 4 000 m² vendus par le propriétaire soient détachés,

Indique qu'une évaluation sur la valeur vénale de ces terrains a été réalisée par les services des domaines et que le prix du m² a été fixé à 77 euros avec une marge d'appréciation de 10 % soit, 84,70 €,

Ainsi, le prix des 4 000 m² est de 338 800 €.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal décide,

D'autoriser le Maire à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des biens cadastrés section I n° 487 et 490, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse,

D'autoriser le Maire à signer la convention de portage qui sera établie entre la commune et l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

Acte qu'une division parcellaire sera réalisée afin que les 4 000 m² vendus soient détachés de la totalité de la surface des parcelles I 487 et 490,

Fixe le montant de l'acquisition à 338 800 € pour les 4 000 m² soit 84.70 € du m² conformément au rapport d'évaluation sur la valeur vénale des domaines,

Le conseil municipal adopte à l'unanimité cette délibération.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 30.