

Arrêté du Maire de LUMIO
Arrêté n° 33/2021 en date du 6 avril 2021
Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique :

- **Préalable à l'approbation du PLU de la commune de LUMIO**

ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de
la commune de LUMIO

RAPPORT D'ENQUETE



Table des matières :

1. Objet de l'enquête publique	p 2
2. Définition d'un PLU.....	p 3
3. Textes relatifs à l'enquête publique.....	p 4
4. Préparation et déroulement de l'enquête.....	p 5
5. La phase de concertation.....	p 7
6. Composition du dossier remis pour l'enquête publique.....	p 7
7. Analyse des documents contenus dans le dossier d'enquête.....	p 8
7.1 PADD.....	p 8
7.2 Le rapport de présentation.....	p 9
- Tome 1 : Diagnostic socio-économique, paysager et urbain.....	p 9
- Tome 2 : Les justifications du projet.....	p 12
- Tome 3 : L'évaluation environnementale.....	p 19
7.3 Les OAP.....	p 22
7.4 Les emplacements réservés.....	p 23
7.5 Les annexes sanitaires.....	p 23
7.6 Le Règlement.....	p 24
7.7 Les cartographies.....	p 24
7.8 Les projets d'intérêts général ou susceptibles d'être qualifiés d'intérêt général.....	p 24
7.9 Dossier CTPENAF.....	p 25
7.10 Avis des PPA.....	p 25
- État.....	p 26
- CdC.....	p 29
- MRAe.....	p 31
- CTPENAF.....	p 33
- CRPF.....	p 33
- Conseil des Sites.....	p 34
- INAO (hors délai)	p 35
- Chambre d'Agriculture de la Haute Corse (hors délai)	p35
8. Observations reçues lors de l'enquête publique	p 36
9. Analyse et commentaires.....	p 73
10. Liste des pièces jointes.....	p 74

1. Objet de l'enquête publique

Le Maire et le Conseil Municipal de la commune de Lumio avait décidé, par délibération en date du 1^{er} mars 2002, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, mais cette procédure n'a jamais abouti.

Aussi, par délibération en date du 28 novembre 2014, le Conseil Municipal a retiré cette délibération afin de lancer une nouvelle procédure de PLU.

Et par délibération, également en date du 28 novembre 2014, le Maire et le Conseil Municipal ont prescrit une nouvelle élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été finalisé lors de la délibération du 13 décembre 2016 après débats et concertations.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération en date du 2 mai 2018 mais annulé par délibération en date du 18 novembre 2019 au motif d'un avis défavorables de l'État, ce qui aurait pu fragiliser le document d'urbanisme.

Une nouvelle délibération, prise le même jour, a permis d'arrêter le nouveau projet du Plan Local d'Urbanisme après une rédaction modifiée.

Ce nouveau projet de PLU a nécessité un nouveau débat et de nouvelles concertations du PADD et une délibération, en date du 1^{er} septembre 2020 a acté les nouvelles orientations générales du PADD.

Cependant, les nouvelles observations formulées cumulées, notamment concernant les évolutions du PADD, ont nécessité de le modifier de nouveau, afin de le présenter pour un nouvel arrêt.

Aussi, par délibération en date du 12 novembre 2020, il a été procédé au retrait de la délibération, datée du 18 novembre 2019, actant l'arrêté du PLU.

Une nouvelle délibération, à la même date, arrête le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme prenant en compte les dernières observations des différentes Personnes Publiques Associées qui a validé :

- Le bilan complet de la concertation et de la participation.
- D'arrêter le projet d'élaboration du PLU, tel qu'il a été annexé à la délibération.
- La transmission du PLU aux Personnes Publiques associées, ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

Enfin le 6 avril 2021, le Maire a pris un arrêté n° 33/2021 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de LUMIO, du lundi 3 mai au jeudi 3 juin 2021.

2. Définition d'un PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire qui doit répondre aux enjeux du territoire, bâtir un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Le PLU, c'est :

- Un projet de développement pour les 10 à 15 prochaines années
- Un projet d'intérêt général
- Un document réglementaire qui gère le droit du sol
- Un document élaboré en concertation avec la population et les Personnes Publiques Associées (PPA)

Il concerne la totalité du territoire, dont les espaces agricoles et naturels.

Les principaux acteurs :

- Le maître d'ouvrage (commune ou intercommunalité) est responsable de l'élaboration de son PLU, qui doit être une traduction du projet de la collectivité.
- Le bureau d'études en charge de l'élaboration et de la finalisation du projet.
- Les Personnes Publiques Associées (PPA) qui participent à la construction du projet. Elles doivent, notamment, veiller à la bonne application des lois, règlements, et autres contraintes (PADDUC, SCOT).

Le PLU doit comprendre :

- Un rapport de présentation, qui explique les choix effectués, notamment pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, une analyse démographique, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que des capacités de densification et de mutation de l'ensembles de espaces bâtis.
- Lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou plan de déplacement urbain, le PLU comporte un programme d'orientations et d'actions.
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui présente le projet d'urbanisme et définit :
Les orientations générales de politique d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en 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 le territoire.

- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des zones à urbaniser.
- Un règlement qui, dans le respect du PADD et des OAP, délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) les zones agricoles (A) et les zones naturelles, forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.
- Des annexes (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, secteurs sauvegardés, ZAC...)
- Éventuellement des études complémentaires si nécessaire ;

3. Principaux textes relatifs à l'enquête publique

- CGCT, notamment articles L.2121-19 et L.2121-29
- Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme et les dispositions de l'article L.101-2 : « principe d'équilibre »
- Loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, et la circulaire du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et la gestion des zones inondables, ainsi qu'à préserver l'écoulement et l'expansion des crues
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II
- Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR
- Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- SDAGE (Schéma Directeur pour l'Aménagement et la Gestion des Eaux) pour la période 2016-2021, approuvé par l'assemblée de Corse et le Préfet de Corse le 18 septembre 2015

- Loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite NOTRe
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du Livre 1° du Code de l'urbanisme
- Loi du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN
- Article L.131-7 du Code de l'urbanisme précisant qu'en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le PLU, en Corse, doit être compatible avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), opposable et approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015
- Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques à la protection de l'environnement

4. Préparation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 3 mai, 14 heures au 3 juin 2021, 17 heures, soit pendant 32 jours consécutifs à la mairie de LUMIO.

4.1 Préparation de l'enquête :

Des échanges téléphoniques et par courriels avec la première Adjointe, en charge du dossier, et avec le cabinet conseil ont permis d'échanger sur la préparation et les modalités de l'enquête et de fixer les dates des permanences.

Une réunion en mairie, le 8 avril, en présence du Maire, de la première Adjointe et du bureau d'études a permis de préciser les conditions matérielles de l'enquête (disposition de la salle, précautions sanitaires, mise à disposition d'un ordinateur pour le public, mesures de publicité à prendre, ...) et de répondre à toutes les interrogations relatives à l'enquête.

Une visite détaillée de la commune a eu également lieu, commentée par la première Adjointe.

Il faut souligner la disponibilité remarquable des élus et du bureau d'études, des réponses apportées et du soin apporté à l'organisation de l'enquête.

4.2 Déroulement de l'enquête :

Le public a été averti par voie d'affichage en mairie de LUMIO, en différents endroits du village (descente de San Ambrogio, entrée du quartier Salducci, chemin d'Acciani, route de la mer, chez l'épicier du haut du village, La Poste, entrée du quartier Pirelli, à Monte-Ortu, à la capitainerie du port de San

Ambroggio), sur les sites Internet et Facebook de la mairie, par un mailing adressé à 2300 personnes, par 11 communiqués, avant et pendant l'enquête publique, dans le quotidien Corse Matin (16, 18, 19, 21, 26 avril, 3, 6, 8, 12, 13, 23 mai 2021) et par des insertions dans la presse locale.

Les premières insertions ont eu lieu :

Le 13 avril 2021 dans Corse Net Info (CNI) et le 9 avril 2021 dans l'Informateur Corse Nouvelle n° 6868.

Les deuxièmes insertions ont eu lieu :

Le 6 mai 2021 dans Corse Net Info et le 7 mai 2021 dans l'Informateur Corse Nouvelle n° 6872.

Le registre d'enquête a été ouvert le lundi 3 mai 2021 à 14h. Il est resté à la disposition du public jusqu'à la fin de l'enquête publique (cf. attestation du maire). Le public a pu y déposer ses observations et doléances.

Il a été clos le jeudi 3 juin 2021 à 17h.

Aux jours et heures fixés dans l'arrêté portant ouverture d'enquête, j'ai assuré des permanences à la mairie de LUMIO, à savoir :

Le lundi 3 mai 2021, de 14h à 17h
Le vendredi 14 mai 2021, de 9h à 12h
Le mardi 25 mai 2021, de 9h à 12h
Le jeudi 3 juin 2021, de 14h à 17h

Les remarques et suggestions ont pu également être adressées sur un registre dématérialisé, à l'adresse mail suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2381>

A l'issue de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, j'ai invité le pétitionnaire à prendre connaissance des observations du public (cf. en annexe, courrier du 4 juin 2021). Un procès-verbal de synthèse a été rédigé le 9 juin 2021 (ci-joint en annexe).

Par courriel en date du 24 juin 2021, la mairie a envoyé son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans les délais requis.

5. La phase de la concertation

Elle doit avoir lieu avant l'enquête publique, et un bilan doit être réalisé, ce qui a été fait par la commune.

Il est à noter qu'une première concertation a eu lieu en 2015, suivie de 3 réunions publiques et de 25 réunions de travail. Un cahier registre et une adresse dédiée sur le site Internet de la commune a été mis à disposition pour recueillir les observations du public.

Au total plus de 200 personnes ont pu assister aux 3 réunions publiques, et la commune a reçu plus de 230 courriers relatifs au projet de PLU.

La deuxième phase de la concertation s'est déroulée du 4 septembre au 4 novembre 2020 en mairie et sur le site Internet de la commune. Sur cette deuxième phase de concertation, aucune observation n'a été enregistrée.

Ce bilan détaillé a été acté dans la délibération, en date du 12 novembre 2020, arrêtant le Plan Local d'Urbanisme.

6. Composition du dossier remis pour l'enquête publique

Le dossier d'enquête était composé des éléments suivants :

- Délibération, en date 12 novembre 2020, arrêtant le Plan Local d'Urbanisme
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le rapport de présentation :
 - Tome 1 : Diagnostic socio-économique, diagnostic paysager et urbain
 - Tome 2 : Les justifications du projet
 - Tome 3 : L'évaluation environnementale
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les emplacements réservés
- Les annexes sanitaires
- Le règlement
- Les cartographies :

Secteur général

Secteur village – Shinali

Secteur Aliborni – Salduccio

Secteur San Ambroggio

Espaces agricoles

- Projets d'intérêts général ou susceptibles d'être qualifiés d'intérêt général
- Dossier pour la CTPENAF
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - Avis de l'État
 - Avis de la Collectivité de Corse
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
 - Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)
 - Avis de la CTPENAF
 - Avis du Conseil des Sites

7. Analyse des documents contenus dans le dossier remis à l'enquête publique

7.1 Le PADD :

Le PADD fixe des objectifs d'aménagement et de développement pour les années à venir.

Il doit être :

- Un outil de prospective territoriale
- Un document politique exprimant le projet de la collectivité
- Répondre aux besoins exprimés dans le diagnostic
- Un document stratégique en faveur du développement territorial à long terme

Issus du diagnostic et de la volonté de la commune les thèmes développés dans le PADD sont :

- *Environnement : protéger, préserver, mettre en valeur*
- *Aménagement urbain : prévoir, partager, respecter, mettre en valeur, hiérarchiser, sécuriser, préserver l'environnement, se retrouver*
- *Développement économique : fédérer, affirmer, aménager, coopérer, développer, soutenir*

qui se retrouvent dans les orientations générales du PADD :

- *Axe 1 : Émergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensembles du territoire communal*
- *Axe 2 : Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités*
- *Axe 3 : Conforter la multipolarité urbaine de Lumio autour de grands projets communaux ville-nature, permettre un développement démographique tout en maîtrisant la consommation foncière*

Ce PADD se veut ainsi « *le gage d'une intégration de tous les espaces nécessaires à l'organisation et la structure urbaine, paysagère et agricole de la commune, tout en protégeant et valorisant ces caractéristiques locales.* »

Ce PADD est cohérent et adapté au territoire, les enjeux environnementaux, bien identifiées, démontrent une volonté de la commune de préserver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels.

Cependant, si l'on tient compte d'une évolution démographique négative depuis 2011, l'objectif d'une croissance de 30 habitants par an (page 28 du rapport), sur une dizaine d'années, paraît être difficilement réalisable, même si la consommation foncière nécessaire pour les accueillir semble raisonnable.

Ce PADD semble être compatible avec les objectifs du PADDUC, en termes de valorisation des activités économiques, de préservation et d'équilibre urbain.

7.2 Le rapport de présentation

Selon le Code de l'Urbanisme le rapport de présentation :

- Expose les conclusions du diagnostic
- Recense les principaux besoins actuels et futurs du territoire
- Analyse l'état initial de l'environnement du territoire et présente les conséquences prévisibles du projet sur cet environnement
- Expose les motifs des orientations d'aménagement et les règles fixées par le règlement

Tome 1 : Diagnostic socio-économique, diagnostic paysager et urbain

LUMIO fait partie des 14 communes composant la CC de Cavi-Balagne (CCCB). Avec 1200 habitants, elle est la troisième commune par nombre d'habitants.

D'une superficie de 19,18 km², la commune est idéalement située entre les communes du littoral et les villages du haut de la Balagne, avec une grande accessibilité, à 10 min de l'aéroport de Calvi et 20 min du port d'Ile-Rousse.

Elle se compose de plusieurs hameaux et lotissements, dont les plus importants sont :

Pirelli, sur les hauteurs du village

Schinali, à l'ouest du village

Ondari, proche de la mer

Orso Longo, au sud de la marine de San Ambroggio
Le Salducciu, au sud de la commune

Elle possède, également une marina avec un port de plaisance de 180 anneaux, situés à San Ambroggio.

La situation privilégiée et les facilités d'accès de la commune ont contribué à générer un taux de résidences secondaires extrêmement important (75% du parc de logements)

Le PLU devra prendre en compte les conséquences de ce type d'urbanisation et proposer un nouveau modèle de développement pour permettre un développement harmonieux du territoire, avec une approche économe en termes de consommation d'espace.

Diagnostic socio-économique :

La démographie de la commune a fortement progressé depuis les années 60 jusqu'en 2010, passant de 292 habitants en 1962 à 1255 habitants en 2010. Cependant une forte chute de démographique s'est produite entre 2010 et 2020 (d'après les projections faites après le recensement de 2016), puisque la commune a perdu 194 habitants (- 15%) en 10 ans, passant de 1255 à 1061 habitants.

Cette chute peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- Un taux très important de résidences secondaires (plus des $\frac{3}{4}$ des logements).
- Une très forte demande immobilière liée à l'emplacement de la commune sur le territoire de Balagne, et dans le même temps une offre de logements à des prix plus accessibles dans les communes limitrophes (Calenzana, par exemple).
- Un niveau de prix de construction ou d'acquisition très élevé dû à cette demande importante, rendant l'accès à la résidence principale difficile.
- Une évolution de la taille des ménages qui est passée de 3,7 personnes par foyer en 1968 à 2,1 en 2011.
- De par sa situation géographique, des locations saisonnières au détriment de locations annuelles.
- Un nombre moyen d'habitants par logement très faible.

En effet le nombre de logements est passé de 322 en 1968 à 2328 en 2015, soit une progression de 723% en 47 ans (une moyenne de 15% par an). Cependant le nombre moyen d'habitants par logement est de 0,5 contre 1,9 pour la moyenne des villes, soit presque 4 fois moins, ce qui peut s'expliquer, en partie, par le mitage important sur la commune.

Diagnostic paysager :

La prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme :

L'objectif est de préserver les paysages du territoire.

Il faut identifier les paysages à enjeux, surtout les espaces-franges urbaines, les entrées du village les espaces péri-urbain pour :

- Préserver, articuler et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles péri-urbain, comme écrin de l'urbanisation
- Valoriser la multifonctionnalité des espaces intermédiaires et des franges urbaines

Les enjeux identifiés :

- Préserver le caractère pittoresque du vieux village
- Maintenir les restanques situées sous la place Charles Moretti
- Maîtriser le développement de la Marine et créer une liaison identitaire entre les infrastructures touristiques et le territoire
- Poursuivre le travail engagé en faveur des circulations piétonnes et cyclistes
- Mettre en scène les vues emblématiques (Covisibilité, perspectives, panorama) avec Calvi notamment, et préserver les axes visuels vers le paysage environnant depuis Malacucina et le Salducciu
- Renforcer les coupures d'urbanisation entre Lumio, Malacucina et la Salducciu
- Préserver le bocage en encourageant notamment les activités pastorales et l'agriculture locale
- Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère

Diagnostic patrimonial :

Diversité et richesse caractérise le patrimoine communal qui devront être pris en compte dans le projet de développement.

Conclusion :

Les premières orientations, à la suite de ces différents diagnostics sont :

- L'émergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal : tresser les différents maillages patrimoniaux entre eux, afin de préserver et valoriser le patrimoine remarquable de Lumio, de favoriser le développement d'espaces jardinés et agricoles, d'améliorer la visibilité et l'accessibilité à l'ensemble de sites patrimoniaux

- Un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités (routes, voie ferrée, port) : à partir de la colonne vertébrale de la route territoriale, développer une trame de déplacements, partagés entre les différentes mobilités, des hauteurs au littoral
- Conforter la multipolarité urbaine de Lumio autour de grands projets communaux : densifier et intensifier le quotidien des habitants de Lumio, tout en valorisant la complémentarité entre les pôles urbanisés existants

Ce diagnostic posé sur la situation de la commune semble complet et pragmatique et les orientations définies en adéquation avec le PADD.

Tome 2 : Les justifications du projet

Ce tome 2 explique les choix retenus pour mettre en œuvre le PADD, en exposant les découpages des zones, des règles qui y sont applicables et la justification des OAP.

A travers les 3 thèmes retenus (environnement, aménagement urbain et développement économique), il rappelle les éléments du PADD et justifie les choix retenus :

1) Pour le PADD :

- Axe 1 : Émergence d'un véritable maillage patrimonial naturel et bâti sur l'ensemble du territoire communal
- Axe 2 : La mise en place d'un réseau de déplacement plus accessible et équitable entre les différentes mobilités
- Axe 3 : Densifier les espaces urbanisés existants et intensifier la qualité de vie au quotidien des habitants, en valorisant la complémentarité entre les pôles existants, dans leur cadre géographique particulier

2) Pour le zonage :

La commune s'étend sur 1956,7 ha.

En tenant compte des dispositions réglementaires relatives à l'élaboration d'un PLU, la commune a divisé le territoire en 3 zones :

1) Les zones urbaines :

1. Zone U pour 181,55 ha
2. Zone AU pour 6,80 ha
3. Zones UA pour 4,97 ha

4. Zone UB pour 6,13 ha
 5. Zone UC pour 40,72 ha
 6. Zone AUC pour 1,15 ha
 7. Zone UD pour 112,37 ha
 8. Zone AUD pour 0,84 ha
 9. Zone AUt pour 4,81 ha
 10. Zone Uk et UKi pour 16,03 ha
 11. Zone UP et Upa pour 1,33 ha
- Soit un total de 376,7,9 ha (18,9 % de la superficie de la commune)

2) La zone agricole pour un total de 976,3 ha (49,9% du territoire)

3) La zone naturelle pour un total de 729,03 ha (37,45% de la superficie)

Une lecture attentive de ce chapitre fait apparaître une certaine incohérence dans l'addition des surfaces et des pourcentages par zones (pages 18,19, 21 et 22).

La commune devrait vérifier et corriger les éventuelles erreurs ou incohérences.

3) Pour l'évolution démographique :

Après une progression soutenue et constante depuis les années 90 jusqu'en 2011 (la population est passée de 895 habitants en 1990 à 1252 en 2011, soit une progression de 40%), la commune a connu une régression et ensuite une stagnation depuis 2011, alors que le pays de Balagne a une progression démographique régulière.

Les causes de cet arrêt de la progression démographique paraissent multiples :

- L'absence de documents d'urbanisme qui a limité fortement les possibilités de constructions.
- En contrepartie, les possibilités de logements accessibles, en résidences principales, dans les communes limitrophes (notamment Calenzana).
- La forte proportion de résidences secondaires (plus des $\frac{3}{4}$ des logements). Ainsi, entre 2011 et 2016, la commune a perdu 57 résidences principales et dans la même période a vu le nombre de logements vacants passer de 19 à 61 (soit une augmentation de 42 logements). C'est donc une perte de 99 résidences principales pour la commune en 5 ans !
- L'augmentation du prix du foncier disponible, dû à sa rareté, ce qui pénalise les primo accédants.

Pour rattraper ce retard démographique, le projet de PLU, parmi 4 scénarii, prévoit de privilégier une progression de la population de 1,4% par an (soit 281 habitants

supplémentaires) jusqu'en 2030. Et sur une estimation de 2,1 habitants par logements, l'objectif est de 135 habitations (le PADD fait état d'un objectif de 150 logements).

Ce scénario s'appuie, notamment, sur une étude de l'INSEE, de septembre 2015, qui prévoit pour la Balagne, une progression des ménages de 1,6% en moyenne sur les 10 prochaines années ainsi que sur la forte demande de constructibilité sur la commune.

Il est à noter une certaine confusion et quelques erreurs dans les différentes hypothèses évoquées, ce qui rend difficile la compréhension du document.

Cette volonté de développement démographique reste, cependant, très générale et ne justifie pas suffisamment cette forte inversion de croissance de la population. Ainsi la commune ne précise pas les dispositifs réglementaire, les moyens opérationnels et le dispositif de maîtrise publique nécessaire (notamment pour favoriser l'habitat principal par rapport au secondaire) pour garantir cet objectif.

4) Pour l'analyse de la consommation foncière :

La commune a connu une urbanisation désordonnée avec un mitage relativement important, due notamment à l'absence de documents d'urbanisme (POS, PLU).

Il faut noter cependant une forte diminution de la consommation foncière entre les années 2011-2020 (0,9 ha/an) par rapport aux années 2001-2011 (3,7 ha/an), sans doute due à une application beaucoup plus stricte du RNU, applicable en l'absence de document d'urbanisme.

La volonté de la commune, dans ce projet de PLU, est de mobiliser 15,6 ha de foncier pour la construction de 135 logements, pour une consommation moyenne de 1155 m² par logement, dans les années 2020-2030.

Même si cette moyenne de consommation foncière est sensiblement équivalente à celle des terrains vendus en Corse (1205 m² en 2018), cette moyenne semble élevée par rapport à un objectif de densification urbaine et d'optimisation du foncier affiché dans le projet de PLU.

Dans son choix pour délimiter les espaces à bâtir, la commune a pris en compte les contraintes environnementales, celles assujetties à la loi Littoral et les réseaux existants et notamment :

Sur cette base, la commune a délimité quatre formes urbaines qui sont les seules à pouvoir bénéficier de constructibilité :

- Le Village

- Le secteur de Schinali
 - Le secteur de Salduccio
 - La Marine de San Ambroggio
-
- Le Village et le secteur de Schinali ont été traité ensemble, compte tenu de leur proximité.
Les qualifications retenues sont :
 - Pour le Village et le Forum : village au titre de la loi Littoral
Le potentiel foncier mobilisable est : 8,83 ha pour 98 logements, soit environ 900 m² par habitation.
 - Pour le secteur de Schinali : espace urbanisé au titre de la loi Littoral
Le potentiel foncier mobilisable est : 1,44 ha pour 15 logements, soit 960 m² par habitation.
-
- Le secteur de Salduccio est un quartier résidentiel, occupé en majorité par des résidents permanents. Il est desservi par l'ensemble des réseaux.
Sa qualification est : espace urbanisé au titre de la Loi Littoral
Son potentiel foncier est de 2,2 ha pour 17 logements, soit 1300 m² environ par habitation.
-
- Le secteur de San Ambroggio est caractérisé par une faible densité (à l'exception du village de vacances) et des formes d'urbanisation hétérogènes. Il bénéficie de tous les réseaux et d'un très bon réseau viaire. Il est l'autre pôle économique, et sans doute celui qui présente le plus de possibilité de développement, avec le Village.
Sa qualification est : agglomération au titre de la loi Littoral
Son potentiel foncier est de 2,47 ha pour 25 logements, soit environ 990 m² par habitation.

Les autres secteurs de la commune, principalement Ondari- Arinella, Monte Ortu, Vignacce, n'ont pas fait l'objet d'une définition d'espaces urbanisés, au titre de la loi Littoral, car ils ne remplissaient pas tous les critères nécessaires à leur classement.

L'ensemble des logements prévus est de 155 ; ils seront concentrés dans les zones villageoises (73% des habitations prévus sur le Village et le secteur de Schinali), 135 constructions seront destinées à des habitants permanents, et le solde (20 logements, soit 13%) à des résidences secondaires.

Ce choix vise à freiner le développement des résidences secondaires, aujourd'hui beaucoup trop important, nuisible à un développement harmonieux, à une vie sociale identitaire, et coûteux en création et entretien d'infrastructures.

- Les espaces fonciers nets mobilisables sont situés dans les formes urbaines : Village – Forum – Acciani, Agglomération de San Ambroggio, espaces urbanisés de Schinale et Salduccio.

Le foncier net mobilisable a été défini en :

- Déduisant des espaces verts
- Déduisant des terrains bâtis non encore cadastrés
- Déduisant des parcelles servant d'accès aux terrains bâtis
- Recensant les permis de construire en cours

Suivant ces critères, le foncier net disponible est de 18,49 ha en zone U, dont 10,78 ha dans le Village (58%) et de 3,12 ha en zone AU, pour un total de 21,61 ha.

Il est à noter que la volonté de la commune est de ne pas densifier les parcelles libres existantes dans la zone du vieux village. Ces surfaces représentent 0,81 ha et sont à déduire des 10,78 ha du village. Cela est précisé dans le règlement de cette zone, en vue de mettre en valeur, dans cet espace urbain très dense, les vues, les respirations, les jardins et opportunités de stationnements.

Cependant d'autres critères devront être pris en compte pour une meilleure définition du foncier net mobilisable, ce qui peut réduire encore les surfaces disponibles pour la constructibilité :

- Marges de recul nécessaires
- Servitudes trop impactantes (zone archéologique)
- Parcelles trop petites ou trop étroites
- Unité foncière
- Contrainte topographique
- Indivision

Ces différents éléments (taux de rétention foncière) peuvent diminuer de 25 à 30 % le potentiel foncier mobilisable.

En prenant en compte un taux de rétention foncière de 25%, et en déduisant les 0,81 ha du vieux village, on arrive à un foncier net mobilisable de 20,8 ha – 25% : 15,6 ha, ce qui conforte l'objectif énoncé dans le PADD, qui est de 15 ha.

5) Pour sa compatibilité avec le PADDUC :

Le PADDUC définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADDUC établit des préconisations sur :

- Les activités à développer
- Les types d'emplois à créer
- Les endroits où il est possible de développer l'urbanisation
- Les équipements dont le territoire a besoin
- La valorisation et la gestion des ressources naturelles

Les espaces proches du rivage ou caractéristiques du littoral (ERC) :

La commune compte 2 ERC : le premier 2B4 (baie de Calvi, la Punta di San Ambroggio, les bois de Puraghjola, Muratella et Monte d'Ortu) paysage structurant de fond de baie, avec le site du village abandonné d'Occi, véritable balcon sur la mer ; le second 2B5 (a Chialza, colline de Cocani, plage d'Aregnu, plateau de Padulella, „punte di Varcale, di Vallitone et di Vignola), qui représentent la continuité entre le littoral et les crêtes dominants Algaghjola et qui forme un limite naturelle de l'étalement urbain.

Ces deux ERC jouent un rôle dans les continuités écologiques paysagères littorales.

Cependant, certaines parties du territoire qui auraient dû être classés en ERC, du fait de leur classification par le PADDUC, ont été retirées, car leurs caractéristiques ne correspondaient plus aux critères du PADDUC.

En effet, ces espaces ont été en partie urbanisé et artificialisé.

Un tableau récapitulatif justifie, à la fois, le classement des deux ERC choisies et les absences de caractéristiques des ERC non retenues selon le PADDUC et (p 116 à 125).

Les espaces proches du rivage (EPR) :

Les espaces définis proche du rivage ont comme objectif d'éviter et/ou de contenir une urbanisation le long du littoral.

En Corse, c'est le PADDUC qui a proposé une délimitation des EPR.

En ce qui concerne la commune, la complexité du relief a conduit à inclure dans les EPR des espaces qui n'entretiennent pas de visibilité avec la mer.

Aussi le projet de PLU propose, par une approche plus affinée de la délimitation des EPR, de les repositionner afin de mieux correspondre à la réalité et au relief du territoire. La différence entre les EPR définis par le PADDUC et celle par le projet de PLU est matérialisé sur une carte (p 133).

Le projet de modification de la délimitation des EPR, me paraît justifié et bien argumenté.

Les espaces boisés significatifs et les espaces boisés significatifs du littoral (EBSL) :

Le PLU a obligation de classer en EBC, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultations du Conseil des sites (qui s'est déroulée le 22 juillet 2016).

Auparavant, il n'y avait aucun EBC sur le territoire de la commune.

Dans un objectif de protection du paysage et de la biodiversité et pour maintenir des coupures d'urbanisation autour du village, le projet de PLU propose de classer en EBC 85,85 ha, situés en amont et en contre-bas du vieux village.

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle :

Le projet de PLU de Lumio a pour objectif, à la fois, de pérenniser les activités agricoles, et de les développer, en identifiant notamment les terres à forte potentialité et non encore exploitées.

Ces secteurs agricoles doivent avoir une vocation productive, une vocation sociale d'occupation du territoire et une vocation patrimoniale (préservation de l'environnement).

Les principaux moyens pour arriver à ces objectifs sont :

- Développement de l'irrigation
- La diversification des productions dont les débouchés commerciaux sont favorisés par la situation géographique de la commune, en plein centre du Pays de Balagne.
- La modernisation des exploitations
- La création d'une Association Foncière de Propriétaires (AFP) dont le but est de répondre au morcellement des propriétés, via leur reconstitution.

A ce jour, 37% du territoire de la commune a fait l'objet d'une déclaration de surface agricole soit 728 ha.

L'objectif du PADDUC a, quant à lui, fixé un objectif de 548 ha de surfaces agricole.

Après une étude fine du potentiel communal, réalisé par les élus et la Chambre d'Agriculture (dont le Maire actuel a été le Président de 1999 à 2011), le projet de PLU a défini les surfaces agricoles pour un total de 976,3 ha (49,9% du territoire) dont 732 ha d'ESA.

En conclusion la répartition des différentes zones se répartissent de la manière suivante :

- Zones agricoles : 976,3 ha soit 49,9% du territoire
- Zones naturelles : 792,2 ha soit 40,5%
- Zones urbaines : 179,3 ha pour 9,2 %
- Zones à urbaniser : 8,9 ha pour 0,5 %

La densité urbaine et future de la commune sera ainsi inférieure à 10%.

Ce projet de PLU démontre la volonté de présenter un équilibre entre la nécessité de limiter la consommation foncière et la volonté de confortement et de développement démographique et économique, en lien avec les milieux agricoles et la préservation de l'environnement.

Tome 3 : Évaluation environnementale

Le PLU de la commune de Lumio est soumis à évaluation environnementale systématique en application du décret n° 2012-995 du 23 août 2012. L'article R151-3 du code de l'urbanisme en précise le contenu qui doit apparaître dans le projet de PLU.

L'état initial de l'environnement :

- 1) La commune de Lumio est implantée au cœur du pays de Balagne sur un territoire situé entre mer et moyenne montagne, partagé par une zone de plaines et de collines.
- 2) L'urbanisation de la commune est marquée par une dualité entre le vieux village, d'où découlent extension et hameaux en direction du sud-ouest et la Marine de San Ambroggio, invisible du village, et tournée vers la mer.
- 3) L'hydrographie montre des cours d'eau soumis au climat méditerranéen, à savoir des débits faibles, des étiages sévères et des épisodes pluvieux parfois violents. La commune bénéficie d'un climat méditerranéen tempéré, sous influence maritime.

4) L'eau potable, fournie par les puits et forages de la commune, couvre environ 30% des besoins, le solde étant fourni par l'OEHC, principalement en période estivale.

Les eaux usées sont traitées par la STEP de San Ambroggio et celle de Calvi, et sont suffisantes pour couvrir les besoins des habitants, y compris en période estivale.

5) La commune est concernée par deux ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II, deux espaces remarquables caractéristiques du Littoral (ERC) et un terrain acquis par le Conservatoire du Littoral.

La frange littorale, la zone humide du Fiume Seccu et les hauteurs de Lumio sont reconnus comme des réservoirs de biodiversité.

Le corridor, d'importance régionale, qui longe la zone littorale de Cavi à Ile-Rousse a été identifié comme corridor écologique à préserver et à restaurer au droit de la Marine de San Ambroggio.

Les hauteurs de la commune et son littoral sont préservés grâce à un classement en zone naturelle, ce qui protège les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Ces différents dispositifs démontrent une grande richesse écologique du territoire.

6) La commune est concernée par 5 types de risques :

Inondation

Littoraux (érosion, submersion marine)

Incendie de forêt

Sismique de niveau 1 (risque faible)

Transport de matières dangereuses sur la RT 30, lié aux possibilités d'accidents de véhicules transportant des matières dangereuses

L'articulation du PLU avec les autres documents de portée supérieure :

En l'absence de SCOT approuvé, le PLU doit être compatible avec :

1) Le PADDUC

2) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

3) Le Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Corse 2016-2021

Et doit prendre en compte :

4) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Pour la Corse, le volet « Trame verte et bleue » du PADDUC remplace le SRCE

5) Le Schéma interdépartemental des carrières de Corse

Analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures des traitements des impacts :

Les incidences prévisibles sur l'environnement du projet de PLU ont été analysées pour :

- 1) La ressource en eau et l'énergie
- 2) La biodiversité et les corridors écologiques
- 3) Les paysages et le patrimoine
- 4) Les risques naturels, les pollutions sur les milieux et les nuisances

Les impacts ont été évalués au regard de la capacité d'accueil du PLU ; consommation foncière de 15,6 ha pour la construction de 155 logements pouvant accueillir plus de 300 habitants.

La ressource en eau actuelle et les dispositions prévues semble suffisantes, à priori, pour subvenir aux besoins de cette nouvelle population.

En ce qui concerne les trois autres points, il est prévu des actions et des opérations de protection et d'atténuations de ces impacts, qui sont détaillées dans ce tome 3.

Indicateurs de suivi :

Vingt indicateurs de suivi ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU.

Ils portent sur toutes les thématiques environnementales abordées dans l'état initial de l'environnement et la consommation d'espace.

En conclusion, l'évaluation environnementale du PLU de Lumio s'est attachée à vérifier que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Pour supprimer ou réduire les impacts négatifs, le PLU apporte des solutions internes à travers ses choix de zonage, ses emplacements réservés, son règlement et ses OAP, solutions qui seront suivies par une batterie d'indicateurs.

Cette évaluation environnementale a été réalisée dans la forme attendue, en prenant en compte, après le recensement de l'état initial, l'impact probable du projet sur l'environnement et en proposant des mesures de protection, avec la mise en place d'indicateurs de suivi.

Ce rapport démontre, de manière satisfaisante, la compatibilité de ce projet de PLU avec les documents de portée supérieure, notamment le PADDUC, le SDAGE, le PGRI 2016-2021, car pour chacun d'eux, il présente les objectifs et les mesures apportées pour y répondre.

Cette partie du rapport consacrée à l'évaluation environnementale fait également l'objet de quelques recommandations de la part de l'État et de la CdC.

7.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elles complètent le PADD et permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, principalement dans les zones à urbaniser. Les OAP sont une des pièces constitutives du PLU, elles sont obligatoires et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou d'aménagement. Les OAP permettent la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuité écologique, paysage, patrimoine...).

La commune de Lumio a prévu 4 OAP sectorielles :

- 1) Tout au long de la traversée de la RT 10 : elle a pour but d'améliorer la sécurité et le fonctionnement d'un secteur routier dangereux et accidentogène.
- 2) La valorisation des sentiers de découvertes du patrimoine.
- 3) L'organisation, l'harmonisation et la densification du village de Lumio, sur le secteur Village-Forum- Arnajo-Acciani
- 4) La Marine de San Ambroggio : revitalisation du secteur par une requalification des espaces publics, une meilleure mise en valeur du littoral, la réhabilitation du village de vacances (anciennement Club Méditerranée), une amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes.

L'enjeu commun pour ces OAP est :

- 1) De préserver et mettre en valeur le territoire bâti, architectural et paysager
- 2) D'améliorer les liaisons entre le centre ancien et ses quartiers périphériques, sécuriser et valoriser les accès aux quartiers les plus récents.
- 3) De garantir une densification progressive de l'ensemble des zones, tout en préservant l'environnement
- 4) De compléter l'offre en équipements
- 5) D'assurer un rebond démographique en favorisant l'installation de familles résidentes

Ces enjeux démontrent une cohérence et une volonté d'arriver à un équilibre entre un développement démographique et économique, nécessaire à la commune et une préservation et une mise en valeur de son environnement et de son patrimoine. L'impact sur l'environnement et les paysages apparaît maîtrisé et homogène.

7.4 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques.

La commune de Lumio a prévu 77 emplacements réservés, pour une surface totale de plus de 25 ha, répartis dans tous les principaux secteurs du territoire (aussi bien dans les zones urbanisées que dans les zones naturelles), un nombre très important pour un village de cette taille.

Ils traduisent une forte volonté, de la part des élus, de mieux organiser et mettre en valeur leur territoire.

Ces emplacements réservés concernent principalement :

- 1) La création de voies et de giratoires
- 2) Les aires de stationnement
- 3) Les réseaux AEP et EP
- 4) Les accès aux plages et itinéraires pédestres
- 5) Les jardins et espaces publics, la protection et la mise en valeur de l'environnement naturel
- 6) Le développement de nouveaux équipements recevant du public (crèche, maison médicale...)

La réalisation de ces emplacements réservés se fera avec la collaboration des partenaires institutionnels.

Il est à noter que l'emplacement réservé et sa destination n° 68 a été omis dans la liste.

Il faut que la commune précise la destination de cet emplacement dans le document des ER, avant approbation du PLU.

7.5 Les annexes sanitaires

Elles reprennent et détaillent :

- 1) Le schéma directeur d'assainissement et le diagnostic réseau et stations réalisé le 10 janvier 2010
- 2) L'étude de diagnostic et le schéma directeur du réseau d'alimentation en eau potable terminée le 24 mars 2017.
- 3) Le schéma directeur des eaux pluviales, réalisé en juillet 2019.

7.6 Le règlement

Le règlement applique concrètement les orientations du projet par des règles générales déclinées localement.

Le contenu est clairement explicite, assorties de nombreuses illustrations et photos, pour une meilleure compréhension des prescriptions réglementaires.

Cependant ce règlement nécessite d'être amélioré et complété, pour ne pas prendre le risque d'être entaché d'illégalité, suivant l'avis des services de l'État et de la CdC.

Toutes ces améliorations et modifications à apporter sont développées dans le chapitre « avis des Personnes Publiques Associées (PPA), communes limitrophes, avis de l'État, avis de la Collectivité de Corse.

7.7 Les cartographies :

Quatre cartes de zonage correspondant au :

- 1) Secteur général du village
- 2) Secteur Village – Shinali
- 3) Secteur Aliborni – Salduccio
- 4) Secteur San Ambroggio

Ainsi qu'une carte relative aux espaces agricoles

7.8 Projets d'intérêts général ou susceptibles d'être qualifiés d'intérêt général

Ce document recense différents textes de lois, décrets, arrêtés, parutions de portée générale et/ou concernant la commune et la région de la Balagne et nécessaire à la constitution d'un projet de PLU.

Parmi ces documents, j'ai noté, concernant directement la commune de Lumio :

- 1) La carte des ZNIEFF I et II
- 2) Les informations contenues dans le Porter-à-connaissance
- 3) Les arrêtés définissant le DPM
- 4) L'Atlas du littoral de la Haute Corse de Bastia à Galéria
- 5) Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
- 6) Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

7.9 Dossier CTPENAF

Ce dossier est un résumé de l'ensemble des documents qui sont présentés pour cette enquête publique et qui a été remis à la Commission pour analyse.

Ce dossier apparaît à la fois synthétique et complet pour une bonne appréciation du projet de PLU.

7.10 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), communes limitrophes

La commune a envoyé son projet de PLU aux Personnes Publiques Associées, aux Personnes Publiques consultées et aux communes limitrophes pour avis, soit un total de 23 envois :

- Services de l'État : Messieurs le Préfet et Sous-Préfet de la Haute Corse, Monsieur le Directeur Régional de l'aménagement et du logement, Monsieur le Directeur de la DDTM
- Monsieur le Président du centre régional de la propriété forestière
- Monsieur le Président du parc naturel régional de Corse
- L'INAO
- Syndicat mixte du pays de Balagne
- Monsieur le Président de la CdC
- Messieurs les maires des communes de Calenzana, Aregno, Calvi, Lavatoggio, Montegrosso, Algajola
- Communauté de communes de Cavi-Balagne
- Comité régional de conchyloculture
- Chambre d'agriculture de la Haute Corse
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre de commerce et de l'industrie
- MRAe
- CTPENAF
- Conseil des sites

Seulement six PPA ont exprimé leurs avis, à savoir : L'État, la Collectivité de Corse, la MRAe, la CTPENAF, le Centre régional de la Propriété forestière de Corse, le Conseil des sites.

Quant à l'avis de la Chambre d'agriculture de la Haute Corse, il est arrivé hors délai et son avis ne peut être pris en compte.

L'INAO aurait, quant à lui, communiqué son avis à l'État et ne l'aurait pas transmis dans les délais réglementaires à la commune ; il semble y avoir, dans ce cas, un risque juridique d'irrégularité, car la CTPENAF a repris dans son intégralité les réserves exprimées par l'INAO.

Il est à noter que ces deux derniers avis ne figuraient pas dans le dossier qui m'a été remis, et qu'ils m'ont été transmis à ma demande ;

D'une manière générale, ce projet de PLU a reçu des avis plutôt favorables, avec toutefois des demandes d'amélioration, portant notamment sur une meilleure justification de l'évaluation de l'évolution démographique, sur la réduction des zones U qui ne correspondent pas à l'objectif de densification affiché, sur une meilleure justification de l'identification et de la délimitation des formes urbaines, sur une meilleure explication de l'extension de l'urbanisation sur certaines parties du territoire.

Dans sa réponse au PV de synthèse des observations reçues, la commune a répondu de manière cohérente et structurée, ce que le Commissaire enquêteur a apprécié.

• **Avis de l'État :**

Les services de l'État soulignent que certains éléments contenus dans les différents documents du projet de PLU ont évolué en tenant compte de ses remarques, faites pendant les différentes réunions de travail préparatoires. Cependant le projet de PLU arrêté comporte toujours des lacunes constitutives d'illégalité.

L'État émet un avis favorable sur ce projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les observations portées à la connaissance de la commune.

Il précise que la prise en compte de ces observations n'est pas de nature à bouleverser l'économie générale de ce PLU ; aussi leur prise en compte ne nécessitera pas un nouvel arrêt du PLU.

Synthèse des observations relatives à des motifs entachant l'illégalité le PLU

Le respect des dispositions de la loi littoral précisée par le PADDUC :

1) *Il conviendra de revoir l'identification des zones Nh et Nhf caractérisées, dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit du projet de PLU, comme des secteurs déjà urbanisés (SDU) pouvant bénéficier au sens de l'article L 121- 8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN.*

2) *Il conviendra de supprimer certaines dispositions contenues dans le règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU, qui méconnaissent le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations posé par l'article L 121-8 précité, notamment celles autorisant*

l'extension non limitée des bâtiments existants ou encore les dispositions autorisant , en discontinuité, l'édification de constructions ou d'installations nécessaires à des équipements collectifs.

3) Il conviendra d'harmoniser le règlement graphique et écrit des zones agricoles et naturelles du projet de PLU, afin qu'il respecte les dispositions de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme relatives aux espaces proches du rivage.

4) Il conviendra de revoir la délimitation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC) sur le règlement graphique du projet de PLU, en supprimant l'ensemble des zones NL sur le littoral de la commune.:

Le respect du principe de compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC en vertu de l'article L 131-7 du code de l'urbanisme :

Il conviendra d'assurer la compatibilité du futur document d'urbanisme au regard de la « dérogation plage » du PADDUC en :

- Identifiant et délimitant sur le plan du zonage du PLU, les secteurs qui, situés sur le DMP et hors d'un périmètre d'un ERC, pourront bénéficier de cette dérogation au principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres (article L 121-16 du code de l'urbanisme) ;

- Attribuant dans le règlement écrit, des dispositions spécifiques à ces secteurs, respectant les prescriptions du PADDUC, selon chaque typologie de plage ;

- Justifiant, dans le tome 2 du rapport de présentation, les délimitations opérées et les éventuels changements de vocation auquel le PLU aura procédé, dans le cadre de l'analyse de son territoire, au regard des critères de classification de plage du PADDUC.

Synthèse des observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU

Le respect du principe d'équilibre en vertu des dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

Il conviendra de retravailler les justifications contenues dans le rapport de présentation, tome 2, relatives :

- *Aux choix retenus pour l'évolution démographique ;*
- *Au caractère modéré des ouvertures à l'urbanisation envisagée à l'horizon 2030, au regard de la consommation d'espace passée ;*
- *A la définition du foncier mobilisable ;*
- *A la justification des besoins de la commune, afin qu'elle soit en corrélation avec les objectifs du PADD.*

Le respect des dispositions de la loi littoral précisée par le PADDUC :

- *Il conviendra d'harmoniser les tomes 1 et 2 du rapport de présentation, s'agissant de l'analyse de la forme urbaine attribuée au secteur de la Marine de San Ambroggio.*
- *Il conviendra de justifier et motiver les extensions de l'urbanisation envisagée sur la Marine de San Ambroggio et de démontrer leur caractère limité.*
- *Il conviendra de prendre en compte la délimitation du DPM dans le règlement du projet de PLU, aussi bien dans sa partie écrite que graphique.*

1) **La capacité d'accueil du territoire :**

- *Il conviendra d'apporter les justifications et précisions nécessaires afin de confirmer que le PLU répond aux exigences de l'article L 151-18 du code de l'urbanisme, notamment au regard des capacités des réseaux électriques.*
- *Il conviendra d'apporter la preuve que les dessertes routières, qui devaient être améliorées au titre du Plan de prévention incendie de forêt (PPRIF) sur la zone UD des secteurs d'Acciani et Molinaccio, ont fait l'objet d'aménagements permettant d'autoriser leur ouverture à l'urbanisation.*

Synthèse des observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'incomplétude des documents du PLU

Cette partie de l'avis de synthèse attire l'attention de la commune sur les points d'incohérence, d'imprécision et de compléments d'informations dans le projet de PLU. Ils sont développés d'une manière détaillée et une réponse détaillée doit être apportée par la commune.

Une attention particulière, concernant les réponses à apporter, porte sur les observations relatives :

Au rapport de présentation, notamment :

- Le risque de feu de forêt
- Le risque inondation par ruissellement
- Le risque submersion

Au règlement graphique, notamment :

- La prise en compte des risques naturels

Au règlement écrit, notamment :

- Les prescriptions architecturales
- Les observations relatives aux zones U

Aux annexes sanitaires

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune a répondu d'une manière complète et détaillée aux observations faites par l'État, et témoigne ainsi de sa volonté de corriger les erreurs ou anomalies relevées, afin que son projet de PLU ne soit pas entaché d'illégalité. Le détail des réponses de la commune sont consultables dans le document (Réponse de la commune au PV de synthèse) annexé au présent rapport.

Avis de la Collectivité de Corse (CdC) :

En tant que PPA associée, la Collectivité de Corse (CdC) s'attache à veiller à l'intégration des projets et politiques publiques qu'elle porte sur le territoire concerné, mais aussi à assurer la prise en compte de ses orientations pour l'aménagement de l'Ile, au travers, notamment du PADDUC.

En préambule, la CdC constate que de nombreuses évolutions positives ont été apportées au projet de PLU, par rapport aux deux premières versions. Ce nouveau projet apparaît mieux équilibré, visant notamment à éviter la progression du mitage autour du village, et ses conséquences négatives sur le paysage et la consommation. Des espaces naturels et agricoles.

L'avis note que la commune envisage un fort développement de sa population résidente en favorisant la production d'une offre de logements plus abordables ; cependant ces orientations restent très générales et ce projet de PLU devrait mettre plus en avant les moyens opérationnels et réglementaires qui pourraient crédibiliser cette hypothèse d'inversion de la dynamique démographique de la commune.

Hormis le vieux village et la Marine de San Ambroggio, force est de constater un mitage et un étalement urbain considérable qui doit conduire la commune à faire des choix entre les espaces déjà bâtis susceptibles d'être densifiés et renforcés, pour être en conformité avec les orientations du PADDUC, et ceux qui, du fait de leur trop faible densité et de leur localisation n'ont pas vocation à l'être.

L'objectif quantitatif d'ESA assigné par le PADDUC semble atteint.

Quant à la disponibilité de la ressource en eau venant de l'extérieur, surtout en période estivale, elle doit être évaluée par rapport aux besoins de l'ensemble des autres communes alimentées par cette même ressource.

La synthèse des observations se répartit sous formes de réserves et de recommandations :

1) Les réserves :

- *Préciser le règlement pour garantir la vocation des secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques (zone AUt NLt – Club méditerranée, et NC – camping)*
- *Prendre en considération, par le biais du PLU, les futurs aménagements ferroviaires prévus pour les gares de Sam Ambroggio et de COCCODY.*

2) Les recommandations :

- *Réduire les périmètres des zones U qui ne correspondent pas à l'objectif de densification affiché, mais plutôt à des extensions urbaines, en particulier au Nord-Ouest et au Sud-Ouest du Village.
Cette action permettra, en outre, de contenir le phénomène d'étalement le long de la route, ainsi que les problématiques d'accès direct à la RT.*
- *Prévoir des dispositifs réglementaires ou opérationnels permettant de mieux garantir l'atteinte de l'objectif de regain démographique permanent, en favorisant la résidence principale par rapport à la résidence secondaire : servitude de mixité sociale dans les secteurs de logement sans maîtrise foncière publique, opérations d'aménagements d'ensemble et outils correspondants (ZAD, ZAC, AFUP, etc...).*
- *Mieux justifier l'identification et statuer sur la délimitation des formes urbaines et plus particulièrement des espaces urbanisés.*
- *Adjoindre des bénéficiaires aux multiples emplacements réservés du PLU pour rendre leur opposabilité plus aisée.*
- *Élaborer des OAP pour les deux zones Nep en arrière- plage afin de préciser les installations et activités attendues et de faciliter la tenue des enquêtes publiques relatives aux autorisations d'urbanisme qui seraient concernées.*
- *Affiner les dispositions du zonage et/ou du règlement, relatives aux zones UD, de manière à mieux distinguer celles ayant pour finalité de renforcer les espaces urbanisés, et celles ayant vocation à assurer la préservation de l'intérêt paysager présenté par les secteurs concernés ;*
- *Adopter des dispositions réglementaires plus protectrices de la ressource en eau.*

Il est à noter que les réserves doivent être levées pour recevoir un avis favorable de la CdC

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune répond précisément aux réserves et recommandations de la CdC.

Le détail des réponses de la commune sont consultables dans le document (Réponse de la commune au PV de synthèse) annexé au présent rapport.

Avis de la MRAe :

La MRAe rappelle que son avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

La MRAe a constaté que la commune a tenu compte, en grande partie, des réserves émises par elle-même et les PPA, pour les deux premiers projets de PLU.

Cependant, elle souligne que le PLU n'a pas suffisamment explicité les mesures prises pour contenir l'expansion des résidences secondaires et sur la gestion de la ressource en eau, et maintient ses recommandations, déjà émise dans son avis du 9 mars 2020, sur la préservation des abords du village de Lumio.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré le 3 mars 2021, elle a rendu l'avis suivant :

1. Aucune observation sur le contexte, la présentation du territoire, le projet de PLU et les enjeux environnementaux, le caractère complet et la qualité du rapport de présentation, sur l'évaluation des incidences Natura 2000, sur le dispositif de suivi et sur le résumé non technique.
2. Des observations et des recommandations sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- *La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique par une analyse des raisons pour lesquelles la consommation de foncier s'établit à 37,4 ha pour 212 habitants (soit 1 ha pour 5 habitants environ) entre 2001 et 2011, ainsi que les raisons pour lesquelles une baisse de population (-32 habitants) a été observé entre 2012 et 2017, tandis que la consommation des espaces est évaluée à environ 6 ha sur cette même période.*
- *Elle recommande, également, de réaliser une analyse détaillée de la consommation foncière de ces 10 dernières années, selon la vocation des espaces concernés (touristique, résidence secondaire, résidence permanente, équipements, activité économique ;*
- *Elle recommande, enfin, de compléter les justifications de consommation d'espace projetée dans le cadre du PLU, en explicitant avec une analyse claire et cohérente, le foncier dédié aux résidences principales, aux résidences*

secondaires, aux services publics et aux activités économiques, notamment en tenant compte de la recommandation précédente ;

- *De justifier la forte inversion des tendances démographiques anticipées sur la période 2020-2030 (+ 2,1% par an) par rapport à la décroissance démographique observée entre 2012 et 2017 (-0,5% par an).*

La MRAe constate également que l'emprise au sol des constructions dans les zones UC (zone urbaine d'habitat mixte) et UD (zone urbaine pavillonnaire) est de 25% (UC) et 15% (UD). Ces mesures, en l'absence de projet de logement collectif apparaît contraire à un objectif de densification du tissu urbain et de modération de la consommation des espaces.

Sur la préservation et la gestion de la ressource de l'eau :

- *La MRAe recommande de préciser :*
- *L'impact quantitatif sur la gestion de la ressource en eau des aménagements présentés, et dans quelles mesures, ceux-ci permettront de répondre à une augmentation estimée d'au moins 17% des besoins en eau en période estivale ;*
- *La répartition quantitative entre les différentes ressources en eau de la commune en période estivale à l'horizon 2030.*

Sur la biodiversité et milieux naturels :

- *La MRAe recommande d'approfondir l'identification de la continuité écologique entre les milieux littoraux à une échelle plus adaptée, sur le secteur Cavi-Ile-Rousse.*
- *Elle recommande, aussi, d'étudier et de privilégier des solutions alternatives pour gérer le stationnement sauvage en arrière- plage, en dehors de la ZNIEFF de type I « Embouchure du Fiume Seccu ».*

Sur la préservation de l'identité du village de Lumio :

La MRAe recommande de préciser dans l'OAP « Village-Forum » les mesures permettant d'éviter au village de Lumio de perdre son identité par un mitage de sa ceinture ouest.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune répond, également, dans son mémoire, d'une manière précise et détaillée à l'ensemble des observations.

L'avis de la MRAe souligne la qualité du projet de PLU de la commune de Lumio.

Elle émet, cependant, quelques recommandations, auxquelles le Commissaire enquêteur souscrit, notamment sa demande de justification de « *la forte inversion des tendances démographiques anticipées sur la période 2020-2030 (+ 2,1% par an) par rapport à la décroissance démographique observée entre 2012 et 2017 (- 0,5% par an* »).

Avis de la CTPENAF :

Dans sa séance du 31 mars 2021, la CTPENAF a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti des réserves suivantes :

Reclasser en zone A les parcelles de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse-Calvi », ou classées en espaces stratégiques agricoles (ESA), à savoir :

Les parcelles B n° 67,73,85,86 89 et 90 à 93, pour une surface totale d'environ 2,1 ha, sur le secteur du village ;

La parcelle AB n° 112 pour 0,6 ha et la parcelle AB n° 357 pour 0,56 ha, sur le secteur San Ambroggio

La parcelle D n° 194 sur le secteur Salducciu, pour environ 0,4 ha

Il est à noter que les réserves qui reprennent dans leur intégralité, les observations émises par l'INAO, doivent être levées pour recevoir un avis favorable de la CTPENAF.

Réponse de la commune :

Ces réserves font l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif

Commentaire du Commissaire enquêteur :

A mon sens, le risque de fragilité juridique existe.

Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière :

Dans son avis, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) salue la volonté de la commune d'étendre les zones de construction par densification du tissu urbain existant, constate que les EBC représenteront 85,89 ha (soit la majeure partie des espaces forestiers) et 4,5% du territoire et exprime quelques recommandations et souligne quelques erreurs :

Recommandations :

- *Identifier plus clairement les espaces forestiers (essence, type de peuplement...) et mieux les prendre en compte, en les associant aux espaces agricoles pour mieux lutter contre la progression foncière.*
- *Souhaite une représentation particulière dans le cadre du projet de création d'une Association Foncière Pastorale (AFP)*
- *Le classement de la totalité de la ZNIEFF de type II « Oliveraies et collines boisées de Balagne » (oliveraie et yeuseraie), soit 55 ha, en EBC, doit être étudié attentivement, car le classement interdit tout changement d'affectation du sol*

Erreurs :

- *La commune ne possède aucune hêtraie, du fait de sa topographie*
- *Le risque de l'encre du chêne n'est pas répertorié en Corse*
- *Tous les types de peuplement (jeunes et vieux) vont être soumis au stress hydrique induit par le changement climatique, une sylviculture adaptée pourrait permettre d'atténuer ces effets*

Réponse de la commune :

La commune apportera des précisions sur la composition des milieux forestiers (p 49 du Tome 3).

Les erreurs identifiées sur la présence des hêtraies, les risques de maladie encre du chêne et le risque de stress hydrique seront pris en compte et ces erreurs seront modifiées (p 14 du Tome 3).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune n'a pas répondu sur la demande du CRPF d'avoir un statut particulier dans le projet de création d'une AFP.

Avis du Conseil des Sites de Corse :

Cet avis, en date du 21 juillet 2016, conclut à un avis favorable au classement des EBC de la commune, assorti de la recommandation d'affiner les limites de classement dans le secteur où il y a des superpositions d'EBC et d'ESA et de tenir compte de la proposition de la DREAL concernant le classement des haies bocagères du fait de leur intérêt économique et paysage

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :

Ce document m'est parvenu, sur ma demande, par mail le 5 mai 2021.

La commune soutient que l'avis de l'INAO ne lui est jamais parvenu, ce que semble confirmer un échange de courriels entre la commune et l'INAO, datés du 28 avril et 3 mai 2021, dans lesquels l'INAO reconnaît ne pas avoir envoyé son avis « en temps utile ».

Si cette erreur semble avérée, cela peut remettre en question la recevabilité de l'avis, d'autant plus, que dans ses réserves la CTPENAF reprend l'intégralité de celles exprimées par l'INAO.

Pour rappel, les réserves exprimées par l'INAO sont :

- Maintenir en zone agricole ou naturelle, les parcelles de la section B, n° 67,73,85,86,89, et 90 à 93 à l'entrée nord du village pour une surface de 2,1 ha.
- A San Ambroggio, maintenir en zone A, les parcelles AB n° 112 et 357
- A Salduccio, maintenir en zone A, la parcelle D n° 194

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune n'avait pas à répondre, car il est arrivé hors délai.

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Corse :

L'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Corse est parvenu hors délai. Il n'a donc aucune portée juridique et n'est pas opposable.

Il faut cependant noter que cet avis est favorable, car le projet de PLU est de nature à préserver les espaces agricoles et pastoraux.

L'analyse faite par la Chambre d'Agriculture montre un objectif de la commune de protection mais aussi de modernisation et de transmission des exploitations existantes. La préservation du potentiel agricole et pastoral, et celle des espaces exploités semble assurée.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

La commune n'avait pas à répondre, car il est arrivé hors délai.

8. Réponses aux observations reçues lors de l'enquête

Jean-Luc Savelli	Propriétaire	<p>Souhaite que ses terrains familiaux N° 64,65,66 au lieu-dit Rizali soient classés en espaces agricoles ; il joint à sa demande un plan cadastral et photos aériennes.</p> <p>Également, en tant que Président des propriétaires d'Occi (45 adhérents), refuse que ce village soit classé ou inscrit, et précise que l'intervention sur les ruines, pour les consolider, ne doit pas se réaliser, car tous les travaux effectués auparavant, n'ont fait qu'aggraver leur état.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>Les parcelles concernées ne semblent pas présenter d'occupation agricole et n'ont pas fait l'objet d'une déclaration de surface.</p> <p>A la mise en œuvre d'une exploitation agricole, il sera possible déclasser le secteur pour l'intégrer en zone agricole en rapport avec une exploitation agricole.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u></p> <p>La seconde observation de Mr Savelli ne concerne pas le projet de PLU.</p>
Marie Flore Marchetti	Propriétaire	<p>Souhaite que sa parcelle N° 47, au lieu-dit Giardini Spano, devienne constructible car elle est située en limite d'une route desservie par les réseaux d'eau et d'électricité.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>Les terrains sont situés en discontinuité d'urbanisation, dans un secteur où l'urbanisation est diffuse, en Espace Proche du Rivage et en zone rouge du PPrif.</p> <p>Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u></p> <p>En accord avec l'avis de la commune</p>
Marlène Pujol	Propriétaire	<p>Souhaite savoir si sa parcelle N° 136, route du bord de mer, est bien située en zone urbaine pavillonnaire et donc constructible.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p> <p>Le terrain est classé en zone UD</p>
Julien Balestrini	Propriétaire	<p>A un projet de construction sur sa parcelle 554 au lieu-dit Costaracci ; par 2 fois il a eu</p>

		<p>un refus de constructibilité de sa parcelle, et il renouvelle sa demande lors de cette enquête publique.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les terrains sont situés en discontinuité d'urbanisation, dans un secteur où l'urbanisation est diffuse, en Espace Proche du Rivage et en zone rouge au PPrif. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec l'avis de la commune</p>
Marie Chauveau	Propriétaire	<p>A constaté que la constructibilité de la parcelle 93 était contestée par les réserves émises par la CTPENAF et que les parcelles 99 et 100 étaient classées en secteur UC et donc constructibles.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La Commune a engagé un contentieux sur l'avis CTPENAF concernant cette réserve</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Partage la décision de la commune, car il y a, à mon sens, un risque de fragilité juridique dans les réserves exprimées par la CTPENAF ; en effet, elles reprennent intégralement les réserves de l'INAO, qui ne sont, pas parvenus dans les délais auprès de la commune. De plus la topographie de la commune semble impropre à l'agriculture, notamment la viticulture (cf. ancien cadastre).</p>
Mr et Md Fanucchi	Propriétaires	<p>Souhaitent que la parcelle N° B8, au lieu-dit Piatoze soit rendu constructible. Souhaitent également savoir si les parcelles 86 et 87, chemin di a Capella, en entrée du village demeurent constructibles.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village. Il est en zone d'aléa incendie rouge : risque très sévère. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande.</p>

		<p>Les parcelles A 86 et 87 sont situées en zone UA du PLU. Elles sont constructibles.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Anne Albertini	Propriétaire	<p>Parcelle 487 Souhaite savoir si les parcelles au lieu-dit Fugatella (en direction de la mer) sont en zones naturelles ou agricoles dans le projet de PLU.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle B 487 est située en zone Nh où ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes</p>
Jean-Philippe Cabane M Calvarese, Sarl Coddani	Représentant la Sarl Coddani (gérant Mr Elio Calvarese)	<p>Souhaite que ses terrains :C 503,505, 483, 484, 485, 491, 494, 495, 497, 499, 254 ne soient pas classés en zone agricole, car le secteur est urbanisé et dispose de tous les réseaux. Désire trouver une issue favorable sur cette demande qui convienne à toutes les parties prenantes : commune, résidents, propriétaires fonciers et activité agro-pastorales. Une requête officielle, avec les pièces justificatives, a été déposée (n°29 sur le RD).</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> L'ancien lotissement dit codami est situé en secteur B0 au Pprif, en espace proche du rivage et en discontinuité d'urbanisation, il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
René Acquaviva	Propriétaire	<p>Demande la rectification de la délimitation de sa parcelle A886 et l'intégration de la totalité de ce terrain en zone UD. Une observation détaillée a été déposée en ce sens sur le registre dématérialisé (observation n° 13).</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Une partie de la parcelle A 886 est classée en Espace Boisé Classé pour 116 m2. Revoir ce classement suppose un nouveau passage en Conseil des Sites, un nouvel arrêt du PLU ;</p>

		<p>Il ne peut être donné suite à cette demande. La Commune confirme que le reste de la parcelle est en UD (480 m²)</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> La réponse de la commune semble juridiquement appropriée. Cependant il semble s'agir d'une erreur matérielle sur l'emplacement du trait. Il serait bon, lors d'une révision partielle du PLU, de procéder à une rectification et d'intégrer la totalité de la parcelle en zone UD.</p>
Pierre-Jean Pisella	Propriétaire	<p>Demande le reclassement de sa parcelle C46 en zone constructible. Il joint à sa demande un courrier (n°21) justifiant sa requête.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village. Il ne peut, en l'état, être réservé une suite favorable. Si l'urbanisation venait à se réaliser en périphérie de la parcelle de la parcelle, la Commune pourrait engager une procédure de révision de son document.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Cette parcelle, située dans une zone d'urbanisation diffuse, éloignée du Village, ne peut prétendre à la constructibilité.</p>
Raymond Cappelletti	Propriétaire	<p>Souhaite que sa parcelle, classée en zone A dans le projet de PLU, devienne constructible, car sa fille veut y construire sa résidence principale. A l'appui de sa requête, il ajoute que sa cousine, Madame Faure, a obtenu un PC sur la parcelle attenante n° 553 et précise que, début 2021, la route d'accès a été goudronnée par la commune, la connexion au réseau d'assainissement installé à l'entrée du terrain, et qu'il y a l'eau et l'électricité accessible.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les</p>

		<p>enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur.</p> <p>A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Cette parcelle, située dans une zone d'urbanisation diffuse, ne peut prétendre à la constructibilité.</p>
Elie Balestini	Propriétaire	<p>Demande d'inclure sa parcelle A 553 (4525 m²), située en bordure de la T30 en entrée sud de village, en zone AU, ou en zone U Commerce.</p> <p>Il joint à sa demande un projet d'activité commerciale.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain fait l'objet d'un projet de demande de permis de construire pour une activité commerciale, les projets économiques situés en sortie de village présentent un intérêt pour la Commune. Le projet devra intégrer une partie de stationnement public. Il peut être réservé une suite favorable à cette demande.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Si le projet présente, effectivement, un intérêt économique pour la commune, il se heurte à l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme qui précise que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. En fonction du développement du territoire, ce projet pourrait être de nouveau considéré, lors d'une révision partielle du PLU.</p>
Daniel Bousquet	Propriétaire	<p>Demande que la commune lui confirme que sa parcelle 750 est constructible suivant les critères de la zone UD.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain est situé en zone UD</p>

Jean-Baptiste Guidoni	Propriétaire	<p>Souhaite que ses parcelles 107,108,111 soient intégrés en zone UD, car elles sont situées en limite de cette zone et viabilisées.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le secteur ne répond pas aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le périmètre des Espaces Urbanisés ne peut être étendu au-delà des constructions existantes et sous réserve d'une densité existante. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Jean Taillefer	Propriétaire	<p>Souhaite que sa parcelle 552 située dans la zone de Salduccio passe en zone constructible.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le secteur de Salducciu répond aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le périmètre des Espaces Urbanisés ne peut être étendu au-delà des constructions existantes. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Nicole Carmien	Propriétaire	<p>Souhaite que ses parcelles A510, 560 (lieu-dit Casagennara) passent en zone constructible.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les parcelles sont en zone rouge au Plan de Prévention des risques Incendie Feux de Forêts. Elle est située en discontinuité de l'urbanisation telle que la Loi littoral le définit. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Hugues Perez	Pour le compte de sa	<p>Souhaite que la parcelle C 460 passe en zone UD, car elle se situe en limite de cette zone.</p>

	mère, propriétaire	<p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>Le terrain supporte déjà une construction. Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur.</p> <p>A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur.</p> <p><u>Commentaire du CE</u> :</p> <p>Cette parcelle, située dans une zone d'urbanisation diffuse, ne peut prétendre à la constructibilité.</p>
Pascal Irola	Propriétaire	<p>Demande la confirmation de constructibilité sur sa parcelle B 326.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>Confirmation de la parcelle en zone UD</p>
Marie-Dominique Costantini	Propriétaire	<p>Demande la confirmation que ses parcelles B 643,644 sont situées en zone constructible.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : identique à celui de Md Marie Chauveau</p>
Pierre Moreau	SCI Cala Pudente	<p>Souhaite que la partie de sa parcelle 61 (sur le secteur de San Ambroggio) la plus proche de la zone urbanisée devienne constructible (suite à un accord oral avec le Maire de Lumio, en compensation de la cession d'une parcelle ainsi que l'accès à une ancienne église en état de délabrement).</p> <p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>La parcelle est située en zone rouge du PPRIF</p> <p><u>Commentaire du CE</u> :</p> <p>En accord avec la commune, et de plus ce terrain est classé en espace agricole.</p>

<p>Marie-Catherine Morelli</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Demande que sa parcelle AB 266 soit incluse en zone UD.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle est située en zone rouge du PPRIF et en Espace caractéristique du Littoral au PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
--------------------------------	---------------------	--

<p>Moretti Johane Moretti Guillaume Moretti Aline</p>	<p>Propriétaires</p>	<p>Ils souhaitent que leurs parcelles 975, 977, 980, 983 soient incluses en zone UD, car situées à proximité du village</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Considérant la proximité des terrains avec la zone UD et la continuité d'urbanisation déjà existante, il peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Cette réponse favorable de la commune est l'inverse de celle apportée à Mr Jean-François Sery (courrier n°9) représentant la famille Moretti : « Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur. A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur » Cependant une réponse favorable pourrait être apportée, si ces espaces à urbaniser peuvent être compenser par ailleurs.</p>
<p>Armide Franceschini</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Demande que ses parcelles AB 357 et AB 360 soient maintenues en zone constructible, car situées en zone urbaine, et non classée en zone A, comme la CTPTENAF le demande.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif</p>

		<p><u>Commentaire du CE</u> : identique à celui donné à Md Marie Chauveau</p>
Jean-Nicolas Antoniotti Sarl CTB	Promoteur immobilier	<p>Pour finaliser la réalisation du projet immobilier « Campa in seme I » et conserver la constructibilité du projet « Campa in seme II » souhaite que les modifications suivantes soient prises en compte dans le règlement du projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la réalisation de voiries de 5 m de large • Permettre l'emprise au sol de 35% pour les petites parcelles • Permettre une implantation à 3 m de recul par rapport aux emprises publiques • Définir une implantation entre les constructions de 3 m minimum en lotissement • Autoriser une hauteur à l'égout 6.5 à 7.5 m en fonction de la topographie des lieux • Ne pas imposer 50% d'espace vert par lot <p>Ces demandes sont détaillées et argumentées dans un courrier, en date du 11 mai 2021, transmis à monsieur le Maire de Lumio</p> <p><u>Réponse de la commune</u> : Avis favorable de la Commune qui est propriétaire du foncier.</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : Les propositions de Mr J N Antoniotti paraissent pertinentes et méritent d'être prises en compte.</p>
SCI 145, André Naillat	Propriétaire	<p>Par courrier recommandé avec A/R, en date du 4 mai, reçu en mairie, demande que sa parcelle BN 483 située dans le lotissement QUARCIOLI, classé Nh dans le projet de PLU, soit constructible, car constituant une « dent creuse à construire en priorité »</p> <p><u>Réponse de la commune</u> : Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur. A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur.</p>

		<p><u>Commentaire du CE :</u> Sous réserve de la compatibilité avec l'article L 128-1 du Code de l'urbanisme.</p>
Sauveur Agostini	Propriétaire	<p>Suite à sa visite lors de la permanence du 3 mai en mairie, pendant laquelle il a appris les réserves de la CTPENAF concernant la constructibilité de sa parcelle B 93, demande que sa parcelle reste en zone UD comme prévu dans le projet de PLU. Sa demande est notamment argumentée par la classification « Terre » dans l'ancien cadastre et la topographie du terrain (forte déclivité et nature rocheuse)</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> identique à celui donné à Md Marie Chauveau</p>
M et Md René Agostini, Mlle Jacqueline Agostini	Propriétaires	<p>Demande que leur parcelle C 719, située au bord de la route de la mer, lieu-dit ROMA VOLPA, et en zone Ar dans le projet de PLU, devienne constructible, car localisée en bord de route et desservie par tous les réseaux</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle est située en zone rouge au PPRIF et pour partie en Espace Caractéristique du Littoral au PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Denise Ruggieri	Propriétaire	<p>Ce courrier, en date du 12 mai 2021, est identique à celui déposé par la même personne, et à la même date, sur le registre dématérialisé (observation n° 8). Elle souhaite que sa parcelle A2 1127 (ex 1026) classée en zone Nr dans le projet de PLU soit intégrée en zone UD ou AUD. Pour justifier sa demande, elle argue que son terrain est localisé en limite des zones UD et AUD du futur PLU, et qu'il ne constitue pas une coupure à l'urbanisation.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p>

		<p>Avis favorable pour la partie limitrophe avec la parcelle 1025 (continuité de la zone AUD) située en aléa modéré du PPRIF et dans l'épaisseur du trait du contour de l'ERC</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> Partage la réponse de la commune</p>
Hugues Marzuoli	Propriétaire	<p>Conteste le classement de sa parcelle B 557, au lieu-dit Quarcioli, en ESA et demande le classement en zone constructible.</p> <p>A l'appui de sa demande, il note :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le plan cadastral, sur cette zone, montre qu'il s'agit d'un lotissement destiné à l'habitat. - Que l'acte notarié confirme que les parcelles ont été vendues à des fins de construction. - Que le prix de vente de ces parcelles était celui de terrains constructibles. - Que le vendeur était membre du Conseil municipal de Lumio, en charge de l'urbanisme et qu'il était au courant des projets d'urbanisation de la commune. - Que l'avis technique d'un expert, mandaté par l'ensembles des propriétaires, conclu que la zone n'a pas de vocation agricole (cf. le courrier de Jean-Robert Jolivald). <p><u>Réponse de la commune :</u> L'ancien lotissement est situé en espace proche du rivage et en discontinuité d'urbanisation, La Loi Elan vient renforcer, par l'article L 121.8 du Code de l'urbanisme, l'in constructibilité de la parcelle. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
André-Georges Brunini	Propriétaire	<p>Complète sa demande faite dans le registre dématérialisé (observation n° 10) par la production de documents complémentaires : Cartes, certificat d'urbanisme positif et arrêté de non opposition à déclaration préalable, tous deux datés du 12 octobre 2011, rapport d'expertise relatif à l'évaluation foncière de sa parcelle, en date du 3 juin. 2009.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p>

		<p>La parcelle C 395 se situe au cœur d'un petit ilot de 4 constructions coupées de l'espace urbanisée du village et du Forum. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Lucie Albano	Propriétaire	<p>Ces deux courriers ont été déposés lors de la permanence du 25 mai.</p> <p>Le premier (manuscrit) reprend sa demande de constructibilité, même partielle, pour ses terrains C 443 et C 448, situés au lieu-dit Roma Volpe, au motif qu'ils sont desservis par tous les réseaux et qu'ils présentent toutes les caractéristiques d'une zone à urbaniser.</p> <p>Le second conteste le classement de sa parcelle D 150 en zone agricole, au motif qu'elle est située au cœur d'une zone fortement urbanisée, dispose de tous les réseaux, et que cette zone a été exclue des ESA dans le PADDUC.</p> <p>Sollicite le classement de cette parcelle, même partiellement en zone à urbaniser.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les parcelles C443 / 448 sont situées en zone rouge au PPRIF et pour partie en Espace Caractéristique du Littoral au PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p>La parcelle D150 fait l'objet d'une déclaration de surface par un exploitant agricole. Le zonage A sera maintenu.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Jean-François Oneto	Propriétaire	<p>Demande que sa parcelle A 945 soit classée en zone constructible, au motif qu'elle se situe en continuité de l'habitat du village. Il souligne, également, que des assurances lui ont été données, par la mairie de Lumio, sur la constructibilité de son terrain.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes</p>

		<p>urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur. A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune ; cependant, une constructibilité lors d'une prochaine révision semble difficilement réalisable, compte tenu du caractère diffus des habitations.</p>
<p>Pierre Paul Acquaviva – Sarl Acquaviva</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Propriétaire des parcelles C 38,52,53,459,354 au lieu-dit Acciani, souhaite réaliser un projet hôtelier. Ces parcelles sont situées en zone UD dans le projet de PLU. Or le projet de règlement de cette zone comporte des clauses qui limitent fortement la réalisation de ce projet. Aussi, il demande la modification de certains articles du règlement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UD 10 : autoriser une hauteur d'égout de 6,5 à 7,5 m en fonction de la topographie. - Article UD 9 : augmenter l'emprise au sol, actuellement de 15% de la parcelle car il complique la réalisation du projet hôtelier. De plus ce coefficient va à l'encontre de la volonté de densification souhaité à l'article UD7. - Article UD 11 : cette contrainte est-elle justifiée, en dehors des zones ABF ? - Article UD 13 : souhaite une diminution du coefficient d'espace vert de pleine terre prévu de 50% pour un établissement recevant du public, de type hôtelier ; en effet, pour ce type d'activité, le nombre de places de stationnement est proportionnel au nombre de lits. - Article UD 3 : souhaite une diminution de l'emprise totale de 11m, car elle n'est pas justifiée sur une desserte privée au sein d'un projet hôtelier (4 m de trottoir est trop important). - Article UD 6 : souhaite un retrait moins important que les 6 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie existante, car trop pénalisant pour ce projet.

		<p><u>Réponse de la commune :</u> Avis favorable aux modifications demandées sur les articles UD 10, UD 9, UD13 et UD 6 ; Il sera introduit un coefficient d'emprise au sol différencié et majoré pour les opérations autres que de l'habitation.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Jean-Robert Jolivald	Propriétaire	<p>Conteste la classification en ESA de ses parcelles B 550 et 582 et d'une partie de la B 558 au motif qu'elles ne correspondent pas aux critères du PADDUC, à savoir :</p> <p>Avoir un caractère cultivable et un potentiel agronomique, présenter des possibilités d'irrigation.</p> <p>A l'appui de sa demande, il a mandaté un ingénieur agricole, expert honoraire près de la Cour d'Appel de Nîmes, qui a conclu, dans son rapport d'expertise, que la zone considérée n'a pas de vocation agricole, de par les analyses mais aussi de la structure du sol.</p> <p>En conséquence, demande le déclassement de ses parcelles en zone ESA, car elles ne respectent pas les critères de classification posés par le PADDUC et ne présente pas de potentiel agricole.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les terrains sont classifiés en catégorie C à la carte SODETEG et répondent aux critères d'identification fixés par le PADDUC.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Famille Cviklinski	Propriétaire	<p>Souligne que sa parcelle C 453 n'a aucune vocation à être en zone agricole, notamment du fait de sa taille actuelle.</p> <p>Demande une possibilité d'extension du bâtiment existant de 122 m² + 122 m² de SP.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les possibilités d'extension en Espace Proche du Rivage existent mais restent limités. La demande porte sur une extension qui reviendrait à doubler la surface actuelle. Il ne peut être réservé une suite favorable</p>

		<p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Marie-France Fevelat	Propriétaire	<p>Demande que ses parcelles B 110,111,113,114,116,117, situées au lieu-dit Arnajo, soient en zone constructible dans le futur PLU. Elle produit à l'appui de sa demande une attestation du Maire, Eugène Ceccaldi, en date du 11 août 1998, attestant que ses terrains seront situés en zone constructible dans le futur POS.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les parcelles sont classées partiellement en zone UD et permettent de générer une constructibilité. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Thierry Guignon	Propriétaire	<p>Propriétaire des parcelles 39,40,48,697,695 au lieu-dit Acciani, ne comprend pas que celles-ci soient devenues inconstructibles, alors que sur la parcelle mitoyenne (n°38) un PC a été délivré pour un complexe hôtelier, d'autant plus que ce terrain a été considéré comme inondable quelques années auparavant et qu'il n'est pas desservi par l'assainissement. Il soutient que l'harmonie des zones (économiques, touristiques, résidentielles, agricoles, naturelles) n'est pas respectée et conteste ce découpage.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les parcelles C 39,40,48,697,695 au lieu-dit Acciani sont situés en discontinuité d'urbanisation (Loi Elan article L 121-8 du Code de l'Urbanisme) Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur. A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune, sous réserve de compatibilité avec l'article L 121- 8 du Code de l'urbanisme.</p>

<p>Paul-Marie Spano, SARL Ogliastrella</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Porte un projet hôtelier sur ses parcelles C835 et 462 situées en zone UD dans le projet de PLU. Cependant pour mener à bien ce projet, il souhaite une modification de certains points du règlement, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UD9 : modifier le coefficient de constructibilité et passer de 15% à 30% pour pouvoir proposer des logements de 50 à 95 m2. - Article UD 10 : augmenter la hauteur des constructions en R+ 1 de 0,50 m (de 6 m à 6,50 m) afin que les vides sanitaires et acrotères aient une taille plus appropriée. - Article UD11 : Laisser le libre choix des ouvertures, le projet étant situé hors village. - <p><u>Réponse de la commune :</u> Avis favorable aux modifications demandées sur les articles UD10, UD 9 et UD 11. Il sera introduit un coefficient d'emprise au sol différencié et majoré pour les opérations autres que de l'habitation.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Pierre-Jean Pisella</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Demande le reclassement de sa parcelle C46 (dossier joint) en zone constructible. Il joint à sa demande un courrier justifiant sa requête avec les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le lieu-dit Acciani ne constitue pas un hameau, mais est intégré au village, aux vues des critères suivants : urbanisation existante autour de sa parcelle, existence d'une voie d'accès, accès aux réseaux. - Le PADDUC et le PADD ne peuvent remettre en cause la constructibilité de cette parcelle, car il n'y pas de cohérence à réserver un terrain de 3800 m2 pour le pastoralisme au milieu de parcelles déjà construites., et que « le règlement du PLU doit être en cohérence avec le PADD pour fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ». <p>Dans son dossier, Monsieur Pisella, transmet un CU négatif, relatif à cette parcelle, déposé le 3 juillet 2018.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p>

		<p>La parcelle C 46 au lieu-dit Acciani est située en discontinuité d'urbanisation (Loi Elan article L 121-8 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur.</p> <p>A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune, sous réserve de compatibilité avec l'article L 121- 8 du Code de l'urbanisme.</p>
Joseph Falcucci	Propriétaire	<p>Suite à sa visite à la permanence du 3 mai, il demande le maintien de ses parcelles B 67 et 73 en zone UD, malgré les réserves émises par la CTPENAF qui veut les reclasser en zone A, (aire parcellaire délimitée de l'AOP « vin de Corse » ou « Corse- Calvi » ou en ESA).</p> <p>En effet, ces parcelles, du fait de leur topographie, ne peuvent accueillir de vignobles.</p> <p>De plus ces terrains familiaux, viabilisés, sont situés à proximité du Forum, qui doit devenir une zone de développement économique, social, culturel, médical. C'est pour cette raison, pour contribuer au développement démographique de la commune, qu'il a un projet de construction de 8 logements (4 F4 et 4 F5) destinés à recevoir des familles en habitat principal.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> identique à celui donné à Md Marie Chauveau</p>
Joseph Anfriani	Propriétaire	<p>Souhaite qu'une partie de sa parcelle C30, d'une superficie de 10909 m2 passe en zone constructible, pour permettre la construction d'une habitation de 140 m2 de surface de plancher pour ses enfants.</p>

		<p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>La parcelle C 30 au lieu-dit Acciani est située en discontinuité d'urbanisation (Loi Elan article L 121-8 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur.</p> <p>A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur</p> <p><u>Commentaire du CE</u> :</p> <p>En accord avec la commune, sous réserve de compatibilité avec l'article L 121- 8 du Code de l'urbanisme.</p>
Marcel Marchetti	Copropriétaire	<p>Suite à sa visite lors de la permanence du 25 mai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant ses parcelles 207,297,298,299,302 situées au lieu -dit Lucciartosa- Caldano, en zone naturelle du littoral, il précise qu'une évolution future du PLU lui permettra d'espérer une constructibilité. - Demande que ses parcelles 61 et 62, situées RD 71, route de Lavatoggio, proche du camping « Le Panoramic » soient classées en zone constructible en limitant les droits à construire pour préserver le site. <p><u>Réponse de la commune</u> :</p> <p>Il semblerait que la commune ait omis de répondre aux observations de Mr Marchetti.</p> <p><u>Commentaire du CE</u> :</p> <p>A mon sens, ces parcelles ne rentrent pas dans les critères de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme et ne peuvent être constructibles ; les constructions ne peuvent être autorisées qu'en continuité avec les zones déjà urbanisées et d'autre part, les constructions doivent être limitées dans les zones proches du rivage.</p>
Paul Andrieux	Copropriétaire	<p>Demande à ce que la partie de ses parcelles D 144, 592,593 située en bordure du chemin de Molinaccio, au lieu-dit Salduccio, soit constructible comme la partie de la parcelle D 194 dans le projet de PLU. Il précise que l'objectif est</p>

		<p>uniquement la construction de 3 habitations pour sa famille.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> : Le secteur de Salducciu répond aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le périmètre des Espaces Urbanisés ne peut être étendu au-delà des constructions existantes. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : En accord avec la commune</p>
Laura et Jean-Joseph Agostini	Copropriétaires	<p>Demandent que leur parcelle AB 358 située à San Ambroggio figure en zone U ou au minimum en zone AU.</p> <p>Ils précisent que leur terrain est en limite de zone constructible et qu'il est desservi par une route.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> : Le terrain est classé en zone rouge au PPRif ; Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : En accord avec la commune</p>
Mr et Md Lomellini	Propriétaires	<p>Dépose 3 requêtes concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle B118 (secteur Arnajo) : demande le classement de son terrain en zone UD, car elle est proche d'un secteur urbanisé. - Parcelle A 528 : demande l'intégration de ce terrain en zone U et le reclassement en risque léger du PPRIF, au motif que le projet de classement en ESA est en contradiction avec le PADDUC, que cette parcelle est déjà urbanisée. - Parcelles A 369, 367 : demande l'intégration de ses parcelles en zone U. En effet, leur classement en EBC ne semble pas justifié car elles sont nommées « milieux fermées par le Centre Régional de la Propriété Forestière, dans son avis. Le classement prévu dans le projet de PLU n'est donc pas conforme à la réalité des lieux. - Enfin elles sont en continuité de l'urbanisation du village ancien

		<p><u>Réponse de la commune :</u> Parcelle B 118 : La parcelle B118 est classée en zone rouge au PPRIF, elle est séparée de la zone UD du Village par une coupure d'urbanisation. Il ne peut lui être réservé une suite favorable</p> <p>Parcelle A 528 : La parcelle A528 est classée en zone rouge au PPRIF, elle est séparée de la zone UD du Village par une coupure d'urbanisation. Il n'appartient pas à la Commune de modifier le PPRIF qui reste de la compétence de l'État Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p>Parcelle A 369 / 367 Les parcelles sont classées en zone rouge au PPRIF. Il n'appartient pas à la Commune de modifier le PPRIF qui reste de la compétence de l'État Le classement en EBC a été présenté et validé par le Conseil des Sites. Les parcelles font partie de l'écrin végétal encerclant le village et doivent, à ce titre, être maintenues en l'état. Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Nord Sud Expertises	Pour le compte des propriétaires	<p>Conteste le classement de la parcelle C 447 en zone N et Nlr dans le futur PLU, au motif que celle-ci est à proximité immédiate de la zone UD, est reliée à l'assainissement et qu'elle possède un accès depuis la route ; elle est en outre régulièrement démaquisée et entretenue.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle C 447 est classée en zone rouge au PPRIF, elle est séparée de la zone UD du Village par une coupure d'urbanisation. Il n'appartient pas à la Commune de modifier le PPRIF qui reste de la compétence de l'État</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Isabelle Camagny	?	<p>Souhaite savoir si le futur PLU prévoit de conserver, concernant la parcelle A 869, sise au lotissement I Pirelli et apparaissant en zone UD :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement initial du lotissement I Pirelli, complété en 1991 - Un Cos de 15% - Les zones « aedificandi » initialement prévues sur chaque parcelle <p>Demande si la parcelle A 773, dont une partie est incluse en zone UD fait partie du lotissement I Pirelli et dépend de son règlement.</p> <p>Souligne que si ce terrain est constructible, la réalisation d'une habitation et de son accès sera très difficile de par la configuration des lieux ; elle veut savoir, par ailleurs, si une zone « aedificandi » est prévue pour réduire le vis-à-vis, voire le surplomb futur sur les parcelles avoisinantes.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Sur la parcelle A869 : Le PLU, conformément à la Loi ALUR, entrainera la disparition des règles du lotissement. Seront alors applicables celles du PLU.</p> <p>Il n'est pas prévu zone aedificandi dans le PLU, s'appliqueront les règles de prospects.</p> <p>Sur la parcelle A 773, la Commune a commis une erreur matérielle, le terrain sera classé en zone Naturelle (talus, boisement)</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Marie-Catherine Canava</p>	<p>Pour le compte de sa mère, Marie Susini, propriétaire</p>	<p>Propriétaire de la parcelle D194, dont une partie est en classée en zone UD dans le projet de PLU. Cependant, la CTPENAF veut la reclasser en zone A.</p> <p>Elle demande le maintien de la partie prévue en zone UD ; elle propose, également, de mettre à la disposition de la commune la surface nécessaire sur son espace foncier, pour la création d'un poste de relevage.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif</p>

		<p><u>Commentaire du CE</u> : identique à celui donné à Md Marie Chauveau</p>
Jean-Paul Padovani	Propriétaire	<p>Demande la constructibilité de sa parcelle A 534, située sur la route du cimetière. En effet, ce terrain, fruit d'une succession, acquis au prix du constructible, régulièrement entretenu, est situé en zone urbanisée, bénéficie de tous les réseaux, en bord de route et doit servir à la réalisation d'une habitation principale.</p> <p><u>Réponse de la commune</u> : Au regard de la nécessité réglementaire d'articuler la consommation foncière avec les enjeux démographiques et l'identification de formes urbaines de la Commune, il n'a pu être donné une suite favorable à l'urbanisation du secteur. A l'accomplissement du PLU actuel, une révision sera envisageable afin de développer le secteur</p> <p><u>Commentaire du CE</u> : En accord avec la commune, sous réserve de compatibilité avec l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme.</p>
Sven Robin	Propriétaire	<p>Demande la constructibilité de ses parcelles B552 et 553 au lieu-dit Monte Ortu-Quarcioli. Il rejoint les demandes de tous les propriétaires de la zone, et conteste formellement le classement de ses terrains en ESA aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelles non situées en espace remarquable, ni en EBC, loin du littoral et situées dans une zone à risque d'incendie modéré à faible selon le PPRIF. - Parcelles directement accessibles par une route communale. - Potentiel agricole, agro-pastoral et apicole qualifié de « nul » par l'expert, Monsieur JC Blanc, mandaté par le collectif des propriétaires de la zone - Ancien terrain militaire, non complètement dépollué. <p><u>Réponse de la commune</u> : Le secteur de Quarcioli n'a pas répondu, par sa densité actuelle, aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Il ne peut être réservé une suite favorable</p>

		<p>Il n'a pu être possible, pour la Commune, de rendre constructible ce secteur.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
--	--	--

Antoine Savelli	Propriétaire	<p>Souhaite le classement en zone UD de la partie est de la parcelle N° 112 située le long de la route desservant le lotissement attenant</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le zonage UD est remis en question par les réserves émises par la CTPENAF dans son avis. La Commune conteste ces réserves devant le tribunal administratif. Le terrain fait l'objet d'une déclaration de surface. Le zonage ne peut être étendu.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> identique à celui donné pour Md Marie Chauveau.</p>
Marc Savelli	Propriétaire	<p>Propriétaire des parcelles B 106,107, 108, et 128 au lieu-dit Arnajo, dénonce l'arbitraire du découpage de ses parcelles entre une partie constructible et l'autre classée en « terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine » sans aucune justification.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le classement en espace paysager à protéger s'apprécie globalement pour toute la silhouette du Village. Il s'agit d'éviter une densification trop importante qui viendrait pénaliser la configuration paysagère de Lumio. Il n'est pas donné une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Jean-Louis Croce	?	<p>Constata que les parcelles, situées au lieu-dit Scalejo, en zone Nh, N° 534,945,946, 1107 deviennent inconstructibles dans le projet de PLU, alors qu'elles ont été achetées au prix du terrain constructible.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village. Il est en zone</p>

		<p>d'aléa Incendie B0 : risque sévère sur un secteur à enjeu de développement communal identifié dans un document d'urbanisme opposable ou en cours, défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Tant que les ouvrages de protection collective ne sont pas réalisés, toutes les dispositions réglementaires de la zone rouge s'appliquent à cette zone. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Pierre-François Casta	Pour sa fille, propriétaire	<p>Demande le classement de cette parcelle en zone UB, UC ou UD, ou à défaut en zone UL, UT, UY pour avoir l'opportunité de créer une activité professionnelle, artisanale ou commerciale, sachant que les réseaux d'eau et d'électricité passent sur la route attenante.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle G 91 est en zone rouge au Plan de Prévention des risques Incendie Feux de Forêts. Elle est située en discontinuité de l'urbanisation telle que la Loi littoral le définit. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Francis Pisella	Propriétaire	<p>Demande d'inclure la constructibilité de sa parcelle, sur laquelle est construite sa résidence principale, dans le futur PLU.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village. Il est en zone d'aléa Incendie B0 : risque sévère sur un secteur à enjeu de développement communal identifié dans un document d'urbanisme opposable ou en cours, défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Tant que les ouvrages de protection collective ne sont pas réalisés, toutes les dispositions réglementaires de la zone rouge s'appliquent à cette</p>

		<p>zone. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Pierre Grenet	Propriétaire	<p>Désire savoir s'il est possible de construire une seconde maison sur sa parcelle B 545, située route du bord de mer, au lieu-dit Malacucina et classée en zone UD dans le projet de PLU.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le projet de zonage arrêté classe la parcelle B545 en zone UD ; la possibilité de réaliser une deuxième construction est effectivement prévue au PLU</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Jean-Jacques Dupas- Padovani	Propriétaire	<p>Souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer une activité agricole (oliveraie, verger, potager) sur ses parcelles B N°10,11,12 (pailler) au lieu-dit Piatoze. Pour ce faire il souhaite pouvoir doubler la surface de son pailler, pour la porter de 25 à 50 m2 (l'agrandissement permis de 30% ne lui permettant pas d'y habiter). • Souhaite que ses parcelles B N58 et 61 à Lavandajo, deviennent constructible pour y construire sa résidence principale, au cas où il ne pourrait agrandir son pailler. <p><u>Réponse de la commune :</u> Sur l'agrandissement du Pailler : Ne sont autorisables que les extensions limitées des constructions existantes</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> La commune n'a pas répondu à la deuxième observation. A mon sens, celle-ci ne peut-être prise en compte, car située dans une zone non urbanisée.</p>

<p>Sébastien, Julien, Mathieu Metrop</p>	<p>Propriétaires</p>	<p>Ce courrier recommandé avec A/R, en date du 10 mai 2021, et reçu en Mairie, est identique aux observations n° 9 et 38 faites sur le registre dématérialisé.</p> <p>Par ce courrier et cette observation, ils constatent que leur parcelle A 522 (secteur du cimetière), est classée en zone A et ESA, dans le projet de PLU, en zone rouge du PPRIF.</p> <p>Ils demandent :</p> <p>Concernant le zonage au titre du PPRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De lancer la procédure d'agrément de l'OPCR réalisé • De demander le reclassement de la parcelle A 522 en zone bleu-secteur B1 du PPRIF <p>Concernant le zonage en ESA :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De revoir la classification du quartier du cimetière (et de la parcelle 522) pour la classer en zone U, à défaut la classification de la parcelle A522 en zone U ou AU. <p>Avoir des informations complémentaires sur la carte « mode d'occupation des sols » page 148 du rapport de justification du PLU – Tome 2, car cette carte classe leur parcelle en « terrain à maintenir »</p> <p>Complète ses différentes observations faites sur le RD (observations n° 9) par une proposition d'aménagement qui pourrait être compatible avec les orientations du PLU.</p> <p>En contrepartie de la constructibilité de la parcelle 522, il propose de céder à la commune environ 800 m² pour l'aménagement d'un parking en face du cimetière, un élargissement d'un chemin pour permettre un point de retournement incendie et une servitude d'accès.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle A 522 est en zone rouge au Plan de Prévention des risques Incendie Feux de Forêts. Elle est située en discontinuité de l'urbanisation telle que la Loi littoral le définit. Elle répond aux critères d'identification des ESA. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p>
--	----------------------	---

		<p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Philippe Lambert	?	<p>Dans le projet de PLU, remarque que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle 357, située à San Ambroggio, est classée en zone UD, malgré le risque d'incendie (PPRIF) ; elle est donc inconstructible. • La parcelle 112, toujours à San Ambroggio, est classée : espace remarquable et caractéristique du littoral, espace stratégique agricole dans la PADDUC, déclaration de surface agricole, zone PPRIF, à forte potentialité carte Sodeteg et corridor écologique. <p>Demande le reclassement de ces espaces en zone agricole</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle AB 357 est effectivement classé en zone rouge au PPRIF, et en zone UD au PLU. Le plan de zonage sera mis en cohérence avec le PPRIF. La parcelle AB 112 est en zone bleue au PPRIF et n'est que partiellement impactée par l'Espace remarquable du Littoral</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Philippe Dayot	Propriétaire	<p>Précise qu'il a l'intention de construire une résidence secondaire sur sa parcelle A944 située au lieu-dit Scalejo.</p> <p>Conteste le classement de son terrain en zone Nh dans le projet de PLU, au motif que son terrain n'est pas situé dans les EPR, que la zone est déjà bien urbanisée et qu'elle comporte un équipement public (cimetière, avec un projet d'extension) et qu'il y a un risque faible d'incendie au regard du PPRIF.</p> <p>Il demande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) De revoir les règles d'urbanisme sur les zones Nh, pour permettre la constructibilité sur les terrains non bâtis, avec un Cos très limité et

		<p>obligation d'avoir des espaces éco aménageables. Ce droit à construire ne serait possible que pour les surfaces foncières existantes au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>2) De reclasser l'ensemble de l'urbanisation existante en zone Un, où la qualité paysagère des sites devrait être préservée et avec un Cos faible ; comprend, cependant, que cette proposition pourrait être assimilée à une expansion de l'urbanisation.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village dans un secteur faiblement densifié. Il est en zone d'aléa Incendie B0 : risque sévère sur un secteur à enjeu de développement communal identifié dans un document d'urbanisme opposable ou en cours, défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Tant que les ouvrages de protection collective ne sont pas réalisés, toutes les dispositions réglementaires de la zone rouge s'appliquent à cette zone. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Bart Ingelberts-Serralta</p>	<p>Copropriétaire</p>	<p>Sa parcelle C 460 (aujourd'hui cadastrée C 832 et C833) est située en zone Nh. Souhaite savoir si la parcelle C833 aujourd'hui non bâtie, va rester non constructible. Si non, souhaite que sa parcelle C 832 le soit aussi. Cependant, il est favorable à ce que ces 2 parcelles restent en zone Nh.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> L'observation porte sur le maintien en zone Nh des deux parcelles concernées. Avis favorable</p>

		<p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Patricia Capozzi	Copropriétaire	<p>Souhaite que ses parcelles D 472,473,480 soient intégrées dans la zone UD. En effet, la délimitation de la zone suit le linéaire des constructions existantes, et ignore les aménagements de voirie prévus et ceux existants, ce qui semble être incohérent. Précise que des constructions ont été érigées dans ce secteur, notamment une en zone classée A dans le futur PLU, et qu'il n'y a aucune activité agricole sur ces terrains.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le secteur de Salducciu répond aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le périmètre des Espaces Urbanisés ne peut être étendu au-delà des constructions existantes. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Philippe Dayot	Propriétaire	<p>Dans son observation n°12, a pensé que son terrain était situé en zone Nh, à la lecture des documents du PLU visible en ligne sur le site Internet de la mairie de Lumio ; Ayant constaté que son terrain se trouve, en réalité, en ESA dans le projet de PLU, il en conteste formellement le classement, car cette zone n'a aucune utilisation agricole.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le classement en ESA correspond à une identification de la valeur agronomique des terrains au regard des critères énoncés par le PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Renée Morani	Propriétaire	<p>Demande le classement de tout ou partie de sa parcelle D 206 incluant la parcelle D 205 (bergerie). En contrepartie, elle propose la</p>

		<p>cession d'un de ses terrains pour la création d'un parc photovoltaïque.</p> <p>Ses arguments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette parcelle, de par sa topographie, est impropre au pâturage ou à l'agriculture. - Elle est contiguë à une zone urbanisée. - Elle ne se situe dans aucune zone à risque - N'est pas classée ZNIEFF <p>Elle rappelle qu'elle a autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation et l'accès pour la réalisation, l'exploitation et l'entretien d'une canalisation de collecte et/ou de transfert des eaux usées. - Le passage sur ses parcelles D 237 et 238 d'une canalisation du réseau d'eau réalisé par l'OEHC. <p><u>Réponse de la commune :</u> Le secteur de Salducciu répond aux critères d'identification des Espaces Urbanisés tels que définis par le PADDUC. Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le périmètre des Espaces Urbanisés ne peut être étendu au-delà des constructions existantes. Or, un parc photovoltaïque est considéré, en Loi Littoral, comme une extension d'urbanisation. Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Dominique Vincenti</p>	<p>Propriétaire, gérant SCI familiale</p>	<p>Souhaite la constructibilité de la parcelle C502 située dans le lotissement Codami. A l'appui de sa demande, il a joint plusieurs documents.</p> <p>Il précise qu'il n'a pu construire, après l'obtention d'un permis tacite, obtenu le 27/3/1992, à la suite de menaces dont il a fait l'objet.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> L'ancien lotissement dit codami est situé en secteur B0 au Pprif, en espace proche du</p>

		<p>rivage et en discontinuité d'urbanisation, il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Angèle Bianconi	Architecte et propriétaire	<p>Souhaite à ce que l'on apporte les modifications suivantes à l'article 23 du règlement (Protection du patrimoine – patrimoine non protégé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une zone de protection d'au moins 20 m, interdisant de nouvelles constructions ou extensions pour le patrimoine non protégé, afin de préserver leur valeur architecturale. - Préserver les caractéristiques architecturales des dépendances (pailler, remise, four à pain) et interdire leur démolition pour en faire de nouvelles constructions. - Le mortier de rejointement doit correspondre à la couleur de la pierre (interdiction du mortier blanc) - Interdire l'usage du PVC pour les fenêtres et les volets dans le village ancien. - Interdire la constructibilité dans les parcelles inférieures à 200 m² dans le village ancien. <p><u>Réponse de la commune :</u> Il sera réservé une suite favorable aux points 2,3 Pour le point 4 : Les ouvrants devront être traités de manière à maintenir le caractère du village tout en intégrant des matériaux favorisant les économies d'énergie.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Me Jean-Pierre Poletti	Avocat, pour le compte de Claude Kiennert	<p>M. Kiennert est propriétaire des parcelles B 467,469,470 dans le secteur de Schinali. Me Poletti demande l'intégration de la parcelle B 469, en tout ou en partie, en zone Nh, pour la construction d'une à deux maisons individuelles et l'aménagement de la bâtisse existante.</p>

		<p>Il souligne qu'une partie étroite de cette parcelle est située en zone Nh, en prolongation de la parcelle B 470 et que cet espace déjà urbanisé relève des dispositions de la loi Littoral et du PADDUC, qui autorisent la densification des espaces déjà urbanisés, même s'ils ne sauraient être qualifiés d'agglomération ou de village et dans les limites de l'espace bâti déterminé par les constructions préexistantes.</p> <p>Il ne précise qu'aucun des documents du PADDUC et autres diagnostics ne justifie d'un quelconque intérêt environnemental ou paysager dans le secteur de Schinali.</p> <p>Il cite, à l'appui de sa demande, plusieurs arrêts et jugements du Conseil d'État et des Cours Administratives.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La zone Nh ne permet pas la réalisation de constructions nouvelles. L'intégration en zone Nh ne permettra pas la concrétisation du projet de construction. Les parcelles concernées sont situées en Espace Proche du Rivage ; Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Hugues Grimaldi	Propriétaire	<p>Demande l'intégration de sa parcelle 98, secteur San Ambroggio, classée en ESA/B2, zone de danger faible dans le projet de PLU, en zone urbaine d'habitat pavillonnaire, comme la parcelle mitoyenne 99.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle AB 98 répond aux critères d'identification des ESA du Padduc. Elle se situe en périphérie de la zone urbaine de Sant' Ambroggio ; Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Hedwige Pasquet Véronique Cardoso Marjorie Gaetjens	Propriétaire indivis	Propriétaire des parcelles B429,430 au lieu-dit Guarnosa.

<p>Aldo Cardoso</p>		<p>Observe que ses parcelles auraient dû être classées en zone U ou AU, car la zone est urbanisée (village de vacances, résidences particulières, restaurant de bord de plage, parking important). Cette erreur d'appréciation pourrait entacher le PLU d'illégalité. Demande au Commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable au projet de PLU et à la commune de modifier son projet en conséquence.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Les terrains sont situés en discontinuité d'urbanisation, dans un secteur où l'urbanisation est diffuse, en Espace Proche du Rivage et en zone rouge au PPrif. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Pauline Ceccaldi</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Propriétaire des parcelles C 351 ET 353 demandes le reclassement de la parcelle C353, classée en zone N dans le projet de PLU en zone UD, pour que sa fille, directrice de l'école de Lumio, puisse construire sa résidence principale, d'autant plus que cette parcelle est située en bord de route et desservie par tous les réseaux.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village dans un secteur faiblement densifié. Il est en zone d'aléa Incendie B0 : risque sévère sur un secteur à enjeu de développement communal identifié dans un document d'urbanisme opposable ou en cours, défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Tant que les ouvrages de protection collective ne sont pas réalisés, toutes les dispositions règlementaires de la zone rouge s'appliquent à cette zone. Il ne peut être réservé une suite favorable à cette demande</p> <p><u>Commentaire du CE :</u></p>

		En accord avec la commune
Anonyme		<p>Demande des précisions sur la zone N et Nh qui autorise l'agrandissement, en une fois, des constructions légalement édifiées, ce qui semble être en contradiction avec le rapport de la CdC en date des 9 et 10 janvier 2020.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Dans les PLU littoraux, l'extension répétée des constructions existantes est considérée comme une forme de détournement de la Loi quant à la règle de constructibilité limitée.</p>
Anonyme		<p>Suite à l'avis du Préfet de la Haute Corse, la zone d'Acciani ne peut être classée en zone UD, tant que la commune n'aura pas apporté la preuve d'une mise aux normes des dessertes routières, car la route de la mer, déjà saturée en haute saison, ne pourra absorber le trafic routier correspondant à la densification de la zone. Et il en résulte une faiblesse juridique pour le PLU.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La commune n'a pas répondu à cette observation</p>
Grégory Grimaldi		<p>Dans le projet de PLU, il est prévu que les parcelles A 331,332,335,336, soient classées en zone AUD et accessible par l'expropriation d'une partie de la parcelle A329 et l'élargissement du chemin de Oci. Or, ce projet ne tient pas compte de l'accessibilité à la parcelle A333. Aussi il semblerait plus judicieux de passer par la parcelle A752, déjà grevée d'une servitude de passage, ce qui ne nécessiterait qu'une expropriation de 120 m2 environ.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> L'emplacement réservé permettra de desservir les parcelles du secteur. L'existence d'une servitude de passage au bénéfice de la parcelle 333 ne permettra d'assurer la desserte des autres parcelles. Le dispositif est maintenu en l'état</p>

<p>Michel Zographos</p>		<p>Sur sa parcelle, située en zone N dans le projet de PLU, il souhaite avoir la possibilité de construire un bâtiment, à vocation commerciale, pour la mise en valeur des produits locaux, car il bénéficie d'une bonne accessibilité et proche d'une zone urbanisée.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La parcelle AC 135 est en zone d'aléa roge au PPrif. Aucune construction ne peut être autorisée. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
<p>Thierry Ferrier</p>	<p>Propriétaire</p>	<p>Contestent le classement de leurs parcelles C 169 en zone A et celui de la parcelle C732 en partie en zone A et en partie en zone Nr et en EBC.</p> <p>Souhaitent que l'article A2.8du règlement autorise, sans ambiguïté des extensions ou des annexes des bâtiments d'habitations existants et y inclus expressément les piscines ; ils précisent que leurs terrains n'ont aucun potentiel agronomique ou écologique.</p> <p>Désirent, également, que la partie de leur parcelle C 732 classée en zone Nr et EBC soit transférée en zone A pour une meilleure cohérence et un classement identique pour la totalité de leur terrain, car c'est sur ces derniers qu'est bâtie leur résidence principale, qui pourrait ainsi bénéficier d'une extension limitée.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le règlement de zone A autorise les extensions des constructions existantes. Sur le classement similaire des parcelles, une partie de la parcelle est classé en espace boisé classé et est identifiée en Espace Caractéristique du Littoral au PADDUC. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>

<p>Famille Vesperini Dominique Vesperini</p>		<p>Conteste le classement de leur parcelle F 209 en zone rouge du PPRIF, car elle est située dans un secteur déjà urbanisé. Ce classement interdit la constructibilité de leur terrain, destinée à accueillir la résidence principale de leur fille. A l'appui de leur demande, ils joignent un rapport d'huissier de justice, en date du 3 novembre 2015, constatant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence de voie d'accès - Les réseaux EDF, téléphone, eau potable - La proximité d'une borne incendie - Une parcelle disposants de zones planes étendues - Le caractère peu boisé du terrain - <p><u>Réponse de la commune :</u> Le classement en zone rouge du PPRif ne peut être contesté à travers l'élaboration du PLU. Le PPRIF est une servitude d'urbanisme que la Commune a l'obligation d'intégrer à son document. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune, et de plus la parcelle est située en zone d'habitation diffuse.</p>
<p>Dominique Marcantoni</p>	<p>Copropriétaire</p>	<p>Conteste la classification de leur parcelle C 348 en zone ALr, car ce terrain n'est pas desservi en eau, est aride et qu'il n'est donc pas possible d'avoir des activités agro pastorales. Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle (4000 m2) afin de pouvoir y construire 2 « petites » maisons.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> La partie de la parcelle classée en ALr correspond à l'emprise de l'Espace Caractéristique du Littoral défini au PADDUC. Toute la parcelle est en zone rouge au PPRIF. Il ne peut être réservé une suite favorable</p>

		<p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Lucienne Antonini	Propriétaire	<p>Souhaite pouvoir construire sa résidence principale sur sa parcelle F 123, en prolongement du regroupement Taglia Foscia, et en bordure de la piste nouvellement créée grâce à un terrain qu'elle a cédé.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le terrain est situé en Espace Proche du Rivage, en rupture d'urbanisation et en zone rouge au PPRIF. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Valérie Ruf	Copropriétaire	<p>Demande que sa parcelle B 393, classée en zone N et EBC, et en risque d'incendie élevé dans le PPRIF, passe en zone constructible car situé près d'un camping et d'un lotissement.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u> Le classement en zone rouge du PPRif ne peut être contesté à travers l'élaboration du PLU. Le PPRIF est une servitude d'urbanisme que la Commune a l'obligation d'intégrer à son document Le terrain est situé en Espace Proche du Rivage, en rupture d'urbanisation, dans l'emprise de l'Espace Caractéristique du Littoral. Il ne peut être réservé une suite favorable.</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
Bernard Legrosdidier	Copropriétaire	<p>Comme suite à sa visite lors de la permanence du 25 mai, il réitère sa demande de révision du zonage afin de permettre la constructibilité pour ses parcelles G18, G 202/41et G 326, G327. Il conteste leur classement en zone agricole.</p> <p><u>Réponse de la commune :</u></p>

		<p>Les terrains concernés répondent aux critères d'identification des ESA du PADDUC (pente et carte sodeteg). Le terrain concerné est situé en discontinuité de l'urbanisation du Village dans un secteur faiblement densifié. Il est en zone d'aléa Incendie B0 : risque sévère sur un secteur à enjeu de développement communal identifié dans un document d'urbanisme opposable ou en cours, défendable après réalisation de zone de protection collective rapprochée. Il ne peut être réservé une suite favorable</p> <p><u>Commentaire du CE :</u> En accord avec la commune</p>
--	--	--

9. Analyse et commentaires

Ce dossier, soumis à l'enquête publique, était complet et très technique (malgré quelques erreurs et imprécisions, dues, sans doute, à la densité des informations fournies).

Cependant les différentes cartographies étaient difficilement compréhensibles pour permettre au public, venu prendre connaissance du dossier, d'avoir une idée précise de l'impact du projet de PLU sur son environnement proche.

Il est à signaler que l'enquête s'est déroulée dans un climat détendu et paisible, et que le local, mis à la disposition du Commissaire enquêteur, était bien adapté à la réception du public et garantissait une bonne protection sanitaire.

Il faut souligner la disponibilité remarquable des élus et du bureau d'études, des réponses apportées et du soin apporté à l'organisation de l'enquête.

Le public a été nombreux à venir s'exprimer pendant les permanences, par courrier et sur le registre dématérialisé, et m'a obligé à augmenter mon temps de présence pour pouvoir recevoir tout le public.

Dans la très grande majorité des cas, les demandes d'informations étaient relatives à la constructibilité des parcelles appartenant aux demandeurs.

Il y a eu au total 106 observations, correspondant en réalité à 76 observations différentes, à la fois sur le registre papier, par courrier et sur le registre dématérialisé.

Ce dernier a comptabilisé 2717 visiteurs et 1668 téléchargements des différents dossiers composants le projet de PLU.

Devant l'importance des observations des PPA et du public, la commune a demandé, par courrier en date du 16 juin 2021, un délai de 15 jours pour pouvoir apporter toutes les réponses nécessaires.

Cependant cette demande de délai supplémentaire pour pouvoir répondre au PV de synthèse, ne peut justifier le report du délai de l'enquête publique, car il est de la responsabilité de la commune de s'organiser pour répondre dans les délais légaux (article R 123-18 du Code de l'environnement).

10. Liste des pièces jointes

- Arrêté n° 33//2021 en date du 6 avril 2021 du Maire de Lumio prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU.
- Certificat d'affichage
- Certificat de dépôt du dossier d'enquête
- Avis d'ouverture d'enquête publique affiché en mairie, sur les lieux habituels d'affichage, sur les sites Internet et Facebook, par mailing et par des communications dans le quotidien Corse Matin
- Copie des 4 avis d'insertion dans l'Informateur Corse et CNI (Corse net info).
- Lettre de convocation au Maire de LUMIO pour communication du Procès-Verbal de synthèse.
- Procès-Verbal de synthèse
- Courrier de la commune demandant un délai de réponse de 15 jours.
- Réponse du Maire de LUMIO au Procès-Verbal de synthèse.

Ainsi, compte tenu du bon déroulement de cette enquête publique, du respect des procédures, notamment l'information du public et les nombreuses mesures de publicité, je clos le présent rapport.

Barrettali, le 1^e juillet 2021

Le Commissaire enquêteur

Antony HOTTIER

