

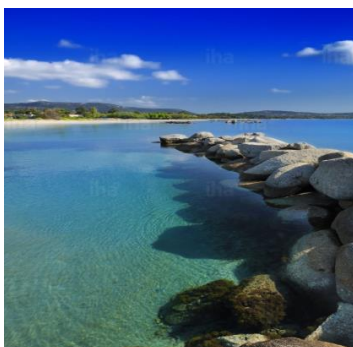
[Annexe_02_délibération_42/2023_arrêt_révision_réponse_commune_aux_observations_PPA](#)

Révision Plan Local d'Urbanisme



LECCI

Mémoire de réponse aux observations Des PPA et des Commissions



Juillet 2023

Mémoire en réponse par la commune de Lecci aux observations des personnes publiques associées (PPA) et des Commissions au regard de la révision du PLU arrêté en date du 29 décembre 2022

Avis du Conseil des Sites de Corse – cession du 16 février 2023

(avis négatif du 4 avril 2023)

La commune prend acte de la décision du CDS.

Elle constate toutefois que l'avis a été rendu plus de 1 mois et 3 semaines après la cession.

Compte tenu de l'avis négatif du CDS, le classement EBC du PLU en vigueur approuvé en 2007 sera maintenu.

Le classement de tamaris en sus, proposé dans le nouveau dossier de demande de modifications, sera ajouté. Les ripisylves apparaissant dans la nouvelle proposition seront également ajoutées pour donner suite favorable de la commune aux conclusions du CDS en vue de renforcer les protections et de prendre en compte les enjeux de biodiversité et les enjeux paysagers.

Commission Territoriale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) de Corse – Séance du 20 mars 2023

(avis simple - négatif)

Au regard de l'avis simple de la CTPENAF, la commune de Lecci souhaite apporter différentes modifications au dossier de révision du PLU arrêté le 29 décembre 2022.

En premier lieu elle attire l'attention que si le ratio de 800m² par logement a été retenu par le PADD, force est de constater que les zones urbanisables d'un PLU ne s'arrêtent pas en tout et pour tout à du logement. En effet, pour répondre aux enjeux de mixité urbaine, de mixité fonctionnelle, de réduction des déplacements, il s'agit là de prévoir le renforcement des équipements publics, des équipements culturels, de loisirs, de promouvoir la création d'emplois par le renforcement des activités à caractère socio-économique, de renforcer la place des espaces publics au sein des espaces habités, de maintenir des espaces de respiration urbaine au sein même des espaces artificialisés afin de renforcer la biodiversité, d'organiser le stationnement dans un souci de sécurité publique et de simplification des circulations, de réserver des emplacements dédiés aux circulations douces, aux transports en commun, aux parcs de co-voiturage... Tous ces éléments constituent des indispensables qui justifient un besoin foncier réel au-delà du besoin en logements. Aussi, les surfaces résiduelles ou surfaces mutables ne suffisent pas en ce sens et surtout, leurs caractéristiques (surfaces, implantation) et leur dispersion (mitage, éparpillement) ne permet pas de répondre concrètement à de tels besoins fonctionnels.

Concernant la surconsommation d'ESA et d'ERPAT non bâtis inscrits au PADDUC, la commune va procéder à un déclassement massif au regard de ces observations. En premier lieu, la commune de Lecci rappelle qu'elle a procédé à une mise en compatibilité dans la révision de son PLU avec le PADDUC dans la dispersion d'ESA sur son territoire en ajoutant 34ha aux 387ha requis. Que la méthode de mise en compatibilité a repris les prescriptions du PADDUC (terres cultivables, cultures en 1980, 100m de part et d'autre du réseau d'irrigation OEHC). Elle rappelle que la cartographie des ESA du PADDUC a été annulée par le tribunal administratif de Bastia et confirmée par la cour d'appel de Marseille. La commune est donc en droit de maintenir ses choix d'urbanisation si elle accomplit les

prescriptions du document régional en terme de mise en compatibilité des Espaces Stratégiques Agricoles. Aussi elle rappelle que si son territoire présente un volume conséquent pouvant caractériser des ESA supplémentaires au volume requis par le PADDUC, elle n'est pas tenue de les y ajouter. Elle considère que les 34ha ajoutés lors de la révision du PLU arrêté pourraient déjà satisfaire cet apport supplémentaire.

Toutefois afin de lutter contre l'étalement urbain au regard des lois ENE et Alur, afin de ne pas poursuivre la dispersion et l'artificialisation des sols de façon inconsidérée et au regard de la loi climat et résilience avec pour objectif zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, la commune de Lecci va procéder à un recadrage à la baisse de la consommation d'ESA non bâtis par son projet d'urbanisation :

- Déclassement en A de la zone AUE du pont de l'Osu-Mulinacciu.
- Déclassement en A de la zone AUQ nord du secteur pont de l'Osu – Mulinacciu.
- Déclassement de la zone NK en A lieu-dit Casavecchia.
- Déclassement en A de la zone UN de Teghje Piane au nord de Nevatoli.

Les autres secteurs seront maintenus compte tenu qu'il repose des projets de lotissements et de constructions validés et épurés de tous recours sur les sites considérés :

- Lotissement communal de Renacciu + crèche+
- Lotissements privés au niveau du pont de l'Osu.
- Mixité urbaine sur Mora Dell'Unda en réparation.
- Mixité fonctionnelle sur San Ciprianu : zone d'activités, équipements publics, terrain communaux, par de co-voiturage, logements collectifs en accession et locatif permanent.
- Développement socio-économique et culturel sur le Ranch : terrains communaux enclavés au cœur de la zone artificialisée, construction d'ateliers pour les artistes et logements à l'étage, renforcement des équipements culturels et de loisirs (Cf. PADD).

Concernant la restitution d'ERPAT non bâtis la commune va procéder au déclassement total ou partiel des secteurs suivants :

- Abandon du projet de parcours de golf éthique sur San Ciprianu. Les eaux grises traitées de la nouvelle STEP de Lecci seront en conséquence rejetées dans l'Osu et indirectement dans le golfe de Porto-Vecchio en contrepartie et comme convenu au premier abord.
- Déclassement des 2/3 de la zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu.

Les autres sites seront maintenus pour les raisons suivantes :

- Projet de zone d'activités de San Ciprianu sur du foncier communal. Création d'emplois et désengorgement de la commune de Porto-Vecchio. Site validé par le DDT2A.
- Maintien d'1/3 de la zone AUQ nord-Est de San Ciprianu pour y aménager une aire de stationnement paysagée suffisamment calibré pour accueillir les flux touristique en période estivale et préserver les plages et arrières-plages + Construction de maison de villages mitoyennes – petits collectifs en accession et en locatif permanent sur de foncier communal.
- Maintien des 2 tâches enclavées sur Mora Dell'Unda sous forme de réparation urbaine au regard des prescriptions du PADDUC en retenant une certaine mixité urbaine de logements collectifs, d'espaces publics (petits squares, aires de jeux, place publiques) de stationnement et de végétalisation des interfaces publiques/privées (Cf. OAP – révision PLU arrêté).

Concernant les ENSP, un travail de déclassement supplémentaire sera procédé au regard des observations de la commission CTPENAF :

- Au niveau de Porto-Vecchaccio seuls seront maintenues les dents creuses enclavées au cœur de la tâche urbaine. Toutes les extensions seront restituées aux secteurs N. La zone artificialisée sera déclassée de AUQ, UA et UC en UN. Les autres sites en N.

Par contre le secteur urbanisables du projet de révision du PLU seront maintenu sur les secteurs suivants et pour les raisons suivantes :

- La plupart des ENSP en question sont enclavés dans les dents creuses des tâches urbaines de Lecci et du pont de l'Osu. Si la commune a choisi, après avis, de déclasser la plupart des extensions, elle ne saurait faire de même sur les surfaces mutables et autres dents creuses. IL s'agit de préserver un minimum de foncier urbanisable afin de répondre à ses besoins en logements, en espaces publics, en équipements publics, en espace de loisirs et culturels, en lieux de rencontre, en développement socio-économique...).
- Lecci pour parfaire l'aménagement d'une aire de co-voiturage, d'un petit parc paysager (Cf. PADD) et préserver l'Office de Tourisme et le marché.
- Pont de l'Osu pour préserver les dents creuses et surfaces mutables, dont l'objectif du projet de révision de PLU, sur ce secteur, serait de procéder à des opérations en réparation urbaine des surfaces mutables au regard des prescriptions du PADDUC pour en faire de micro centralités de quartiers de mixité urbaine et de mixité fonctionnelle (Cf. PADD + OAP du projet de PLU arrêté).

Concernant l'aire parcellaire délimitée de l'OAP vin de Corse ou Corse-Porto-Vecchio, la commune prend acte de ces remarques et va de la sorte procéder à un recadrage de son projet initial :

- Déclassement de toute extension des tâches urbaines de Porto-Vecchiaccio et de Vigna Piana (hors dents creuses).
- Déclassement des zones UA, UC et AUQ de Porto-Vecchiaccio et de Vigna Piana en UN (réparation urbaine sans extension) et N, voire A.
- Déclassement de la zone UN de Teghje Piane en N.

Au titre des sites naturels de portée réglementaire. La commune va procéder à un déclassement de plusieurs secteurs concernés et reconsidérer le classement d'autres sites :

- L'îlot constructible du village de San Ciprianu alors entièrement artificialisé sera restitué au site NATURA 2000 et déclasser en NN (toute artificialisation supplémentaire sera interdite).
- La portion de ZNIEFF I traversant la tâche urbaine du Ranch pourtant artificialisée par la présence de constructions sera déclassée en NL (toute construction supplémentaire ou extension sera interdite).
- Le ERC inscrits au PADDUC seront classés en zone NN (protection maximale) en sus des sites ajoutés. Pourtant, la commune porte à la connaissance que la mise en compatibilité est autorisée par le PADDUC d'autant plus que les zones en question ne sont pas ouverte à la constructibilité mais classées en N ou en A au regard des caractéristiques réelles qu'elles représentent.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Corse du Sud du 28 mars 2023

(avis - négatif)

Concernant les observations relevant du rapport de présentation.

- La commune va voir ce qu'elle est en mesure de faire pour distinguer le volet sylviculture de celui relevant de l'agriculture.
- Au sujet de l'acquisition de foncier agricole pour l'agriculture. La commune rappelle à la Chambre qu'il est interdit de porter des emplacements réservés dédiés uniquement à la profession agricole, cela contreviendrait à l'intérêt général sur lequel repose le principe d'emplacement réservé. Par contre, elle souhaite rappeler à la Chambre qu'en effet des efforts avait été retenus en ce sens. D'une part l'inscription d'un emplacement réservé pour étendre la surface d'un projet de parcours de golf éthique où rappelons-le 30% des 62ha étaient réservés pour l'arboriculture traditionnelle (ERPAT). Secondement, en effet, la commune souhaitait réaliser une AFP sur l'arrière-pays montagneux (au-dessus de Capu-Lecci et du Mulinacciu) en partenariat avec des propriétaires privés afin de valoriser sur les plan agro-sylvo-pastoraux le site. Concernant la ZAP (zone agricole protégée), au regard de la réglementation en vigueur (lois ENE, Alur et surtout Climat et Résilience qui vise zéro artificialisation nette (ZAN)) il n'est pas indispensable de réaliser une telle opération de protection. En effet, l'extension future des tâches urbaines étant limitée dans un premier temps puis interdite à terme.

Au titre du règlement écrit.

Les observations de la Chambre d'agriculture seront prises en considération dans leur entièreté afin de soutenir exclusivement le développement et l'émancipation de l'activité agricole. La commune de Lecci regrette toutefois que les mesures qualitatives qu'elle avait retenues au regard de la sensibilité environnementale et paysagère des sites soient amandées par la volonté de la Chambre. D'ailleurs, à ce sujet, la commune de Lecci rappelle qu'elle s'est appuyée sur l'excellent travail du SRAP pour écrire son règlement de zones. Travail qui ne semble-t-il n'a pas été remis en question par la Chambre une fois publié sur Internet par les services de la préfecture.

Sur les documents graphiques.

- La zone AUE et une partie des zones AUQ seront déclassées en A. Toutefois la commune de Lecci émet les mêmes remarques que pour les observations relevant de l'avis CTPENAF : «la cartographie des ESA du PADDUC a été annulée par le tribunal administratif de Bastia et confirmé par la cour d'appel de Marseille. La commune est donc en droit de maintenir ses choix d'urbanisation si elle accomplit les prescriptions du document régional en terme de mise en compatibilité des Espaces Stratégiques Agricoles. Aussi elle rappelle que si son territoire présente un volume conséquent pouvant caractériser des ESA supplémentaires, elle n'est pas tenue de les y ajouter au volume attendu par le PADDUC. Elle considère que les 34ha ajoutés lors de la révision du PLU arrêté pourraient déjà satisfaire cet apport supplémentaire ».
- Les zones UAQ des secteurs de Mura Dell'Unda et de Pozetta sont enclavées. Au regard des prescriptions du PADDUC et des observations de l'Etat, ces deux secteurs étant enclavé dans la tâche urbaine seront maintenus afin de pouvoir procéder à des opérations en réparation urbaine (Cf. PADD et OAP du projet de révision du PLU arrêté). Cela étant dit afin de renforcer la qualité juridique du document, ces deux zone seront fondues à la zone UN tout en préservant les OPA qui leurs sont rattachées.

Avis de l'Institut National de l'Appellation d'Origine et de la Qualité du 22 mars 2023 (avis - négatif)

La commune de Lecci convient qu'il y a eu un problème d'actualisation des supports numériques en possession du BET concernant les périmètres AOP vin de Corse. En conséquence, certains périmètres alors urbanisables dans le projet de révision du PLU arrêté seront rectifiés à la baisse avec des déclassements en A ou N partiels ou totaux suivants les secteurs.

Au titre de la capacité de densification et des surfaces mobilisables, la commune de Lecci présente les mêmes observations qu'elle a pu tenir au regard des remarques de la CTPEAF « le ratio de 800m² par logement a été retenu par le PADD, force est de constater que les zones urbanisables d'un PLU ne s'arrêtent pas en tout et pour tout à du logement. En effet, pour répondre aux enjeux de mixité urbaine, de mixité fonctionnelle, de réduction des déplacements, il s'agit là de prévoir le renforcement des équipements publics, des équipements culturels, de loisirs, de promouvoir la création d'emplois par le renforcement des activités à caractère socio-économique, de renforcer la place des espaces publics au sein des espaces habités, de maintenir des espaces de respiration urbaine au sein même des espaces artificialisés afin de renforcer la biodiversité, d'organiser le stationnement dans un souci de sécurité publique et de simplification des circulations, de réserver des emplacements dédiés aux circulations douces, aux transports en commun, aux parcs de co-voiturage... Tous ces éléments constituent des indispensables qui justifient un besoin foncier réel au-delà du besoin en logements. Aussi, les surfaces résiduelles ou surfaces mutables ne suffisent pas en ce sens et surtout, leur caractéristiques (surfaces, implantation) et leur dispersion (mitage, éparpillement) ne permet pas de répondre concrètement à de tels besoins fonctionnels ». Il ne s'agit pas d'une carte communale (RNU), mais bien d'un PLU où la programmation urbaine et la réglementation de la destination est essentielle pour répondre à un certain nombre de besoins autres que le logement dans un objectif de développement durable et d'épanouissement des populations. La réduction du gisement foncier du projet de révision du PLU à uniquement des objectifs en logements reste particulièrement incomplet et inadapté aux besoins du territoire.

D'autre part, une question reste prenante, à savoir comptabiliser un gisement foncier brut en ajoutant les portions de parcelles déjà artificialisées comme dents creuses alors que bien souvent, les propriétaires ne souhaitent pas densifier leur propriété et maintenir la dispersion des bâtis en l'état. D'ailleurs comment la collectivité (commune) serait-elle en mesure de préempter une portion de terrain (de taille moyenne comprise entre 500m² et 1500m²) pour y implanter de nouvelles constructions compte tenu du mitage et de la dispersion des bâtis. Comment la collectivité pourrait-elle programmer l'implantation d'équipements publics, d'espaces publics, de services, imaginer le développement économique sur des surfaces si réduites et si dispersées ? Il s'agit là de prendre en considération la réalité du territoire, de son fonctionnement, de ses besoins réels et de la façon concrète d'y apporter des éléments de réponse rationnels et adaptés.

L'INAOQ reconnaît toutefois que « la capacité d'accueil comporte toujours une part d'incertitude sur le nombre de logements qu'elle peut offrir ».

Aussi, il semblerait qu'il y ait une confusion de l'INAOQ concernant soi-disant 73 logements livrés au 1^{er} janvier 2023 à déduire des 600 logements attendus par le PADD du projet de révision du PLU de Lecci. En effet, la commune de Lecci invite à une relecture de ce qui est écrit page 26 du rapport de présentation partie 2 : « 96 logements **en cours de travaux** dont 73 résidences principales, 51 logements dont les travaux n'ont pas débutés et 233 logements livrés entre 2018 et 2022 » Cette centaine de logements n'est donc pas encore livrée et doit être intégrée aux besoins de 600 logements supplémentaires - ils ne figurent d'ailleurs pas sur les plans et vont certainement apparaître, tout du moins partiellement pour le PLU approuvé - en y ajoutant également les 51 logements dont les travaux n'ont pas débutés. Le besoin foncier en termes de logements reste donc ici inchangé à ce stade.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de réduire l'impact du PLU sur les espaces agricoles au regard des observations de l'INAOQ la commune va procéder à la suppression totale ou partielle d'un ensemble de secteurs alors urbanisables dans le projet de révision de plu arrêté (Cf. supra).

D'autre part en réponse aux observations de l'INAOQ au titre des secteurs retenus :

- Secteur de Lecci-Renacciu-Tozze Alte – Capu (Cf. détails supra).

La zone AUQ en question qui repose sur du foncier communal est dévolue à accueillir un lotissement communal de 19 lots et une réserve foncière en vue de construire des logements collectifs à caractère social pour les primo accédants en locatif permanent ou en accession. Cette zone a fait l'objet de l'obtention d'un PA épuré de tous recours et dont les travaux d'aménagement et de VRD sont en cours. La livraison est prévue avant l'été 2023. En conséquence, cette zone sera maintenue en urbanisable de la révision du PLU.

Les autres zones alors urbanisables dans le projet de zonage seront également maintenues car le gisement foncier disponible repose soit sur du foncier communal, soit sur du foncier dévolu à accueillir des équipements et des espaces publics, soit la structuration de la zone et notamment l'aménagement d'un boulevard urbain de mixité fonctionnelle (espaces verts, espaces publics, mixité du parc de logements, services publics, petit commerces, et développement économique).

- Secteur de Mulinacciu – Pont de l'Osu – Suariccia (Cf. détails supra).

La zone AUE dite de l'Eco-Quartier du Mulinacciu sera déclassée dans son entièreté, vue la pression exercée par les personnes publiques associées et la commission dont l'objectif premier étant de restituer cette zone aux ENAF. La commune aurait pu engager sa responsabilité sur ce secteur en maintenant les équipements prévus, notamment les équipements publics, culturels et de loisir en appui sur les prescriptions et les orientations du PADDUC (Cf. livret III règlementaire pages 46 et suivantes). Certes elle aurait supprimé pour des raisons écologiques le projet de patinoire et de piscine, remplacés par des aménagements plus appropriés.

La zone AUQ sise au nord, vers le cinéma du Mulilnacciu sera également déclassée et restitués aux ENAF.

En revanche, les autres zones AUQ seront maintenues car enclavés dans la tâche urbaine du secteur. Des opérations en réparation (Cf. PADDUC) dans le sens de la structuration urbaine autour de mixités fonctionnelles seront réalisées comme réglementées par le zonage et les AOP du projet de révision de PLU arrêté qui leurs sont attachées.

- Secteur de San Ciprianu (Cf. détails supra).

Comme il a été précisé supra, le projet de parcours de golf éthique de 62ha (AF) sera déclassé en NL/AL et N/A, en vertu des demandes insistantes des PPA dont l'INAOQ et des Commissions. Il est toutefois intéressant de rappeler que l'objet était multiple et pouvait se justifier :

- Le tourisme golfique est une niche soutenue par l'ATC (agence du tourisme de la Corse) et le PADDUC. Il permettrait de faire rayonner la Corse dans le monde, de créer des emplois directs et indirects non délocalisable, et d'allonger la saison touristique.
- Rappelons que le projet de récupération de 100% des eaux grises traitées par la station d'épuration en cours de livraison de 9500EH extensible à 30 000EH pour l'arrosage des fairways et des greens n'aboutira pas et les eaux seront rejetées directement comme

prévu dans l'Osu et indirectement sur les zones humides NATURA 2000 et le golfe de Porto-Vecchio également classé NATURA 2000. Aussi la production de la STEP est à son paroxysme en période estivale là où l'étiage de l'Osu est presque nul (très mauvaise dilution). Il serait malheureux qu'il y ait une rupture de la chaîne de fonctionnement à cette période et que les eaux se déversent dans la rivière (vecteur de pollution- ndnr) sans traitement préalable et de surcroît en période estivale. Enfin quand bien même la STEP présente une capacité de traitement de l'ordre de 97% à 99% il reste une marge de 1% à 3% d'effluents ou de produit d'effluents non traités qui seront rejeté dans la rivière, au regard du dimensionnement de la station cela peut varier entre 95EH et 900EH. Les conséquences sur les milieux naturels fragiles et protégé en période d'étiage peuvent être irréversibles sur les habitats et la biocénose alors vouées à disparaître compte tenu de la concentration potentielle de pollutions. La responsabilité d'un tel risque ne sera dans ce cas de figure aucunement supporté par la commune qui avait souhaité anticiper par un aménagement adapté non soutenu par les acteurs publics à en lire leurs avis sur le projet

- En outre, l'INAOQ semble dubitatif sur les « garanties que peut apporter le PLU sur la mise en œuvre d'un partenariat avec les agriculteurs quant à la mise en valeur agro-pastorale de parcours de golf éthique ». Pour information, il est précisé dans le projet de révision de PLU et notamment les OAP, le règlement et le rapport de présentation partie 2 que « le parcours de golf devra réserver au moins 30% du foncier pour les espace naturels sensibles et 30% pour la mise en valeur agro-pastorale ». Aussi, cette mesure constitue une condition d'ouverture à l'urbanisation du projet qui figure en toutes lettres dans l'OAP, sans quoi le projet ne pourra obtenir l'autorisation administrative indispensable à sa mise en œuvre. Ceci semble constituer une garantie à part entière et incontestable. Rappelons que ces choix ont été retenus par la commune en appuis des ERPAT et de la proportion d'ERPAT inscrits par le PADDUC sur le secteur retenu par la zone AF.
- La petite zone AUQ enclavée dans la tâche urbaine de San Ciprianu sera déclassée, une portion du foncier ayant été entre temps artificialisé par une construction.
- La zone AUQ sise au giratoire de San Ciprianu sur la route littorale de Porto-Vecchio sera maintenue car elle repose sur du foncier communal ou il est prévu l'aménagement d'un petit quartier de mixité fonctionnelle en continuité de la nappe urbanisée, avec notamment la réalisation d'équipements publics, de petits commerces et de services de proximité, d'une aire de co-voiturage, d'une station de location pour les vélos, de logements collectifs en accession et/ou en locatif permanent (Cf. PADD + OAP du projet de révision de PLU arrêté).
- La zone AUQ sise au nord-Est de San Ciprianu, inscrite sur du foncier communal, sera déclassée sur les 2/3 au regard de observations communes des PPA et des Commissions et au regard de l'abandon du projet de parcours de golf durable. Le tiers restant permettra de maintenir à minima la possibilité de constructions de logements locatifs permanent en accession et/ou en locatif permanent ainsi que d'accueillir une aire de stationnement supplémentaire capable d'absorber les flux en période estivale et de sécuriser les zones soumises à un risque de submersion marine. Il est toutefois regrettable d'abandonner le projet de mixité fonctionnelle si complémentaire au village de San Ciprianu et surtout de renforcer l'activité sur le secteur et la mixité du parc de logements et notamment de logements permanents occupés par des populations locales.

- La zone AUW sise en extension de la tâche urbaine de San Ciprianu sera maintenue en vue de soutenir le développement socio-économique, la création d'emplois et le désengorgement de la commune de Porto-Vecchio.

Avis de la Collectivité de Corse (CdC) du 3 avril 2023

(Réserves et recommandations)

Réserves sur les besoins en logements exprimés par la commune au regard des dynamiques intercommunales.

- Au regard de l'évolution sur les 10 dernières et de projections sur les 10 prochaines années, si les chiffres INSEE ne sont pas contestables, l'interprétation de la CdC semble discutable. En effet, elle soutient la projection de 1000 logements supplémentaires pour la commune de Porto-Vecchio pour les 10 prochaines années et conteste les 600 logements supplémentaires attendus par la révision du PLU de Lecci. Hors la CdC nous rappelle justement que le TAMP (taux d'accroissement moyen pondéré) de la commune de Porto-Vecchio a été négative (0,3%/an) sur la période intercensitaire alors que celle de Lecci a cru de +3,4%/an. Comment la CdC peut-elle valider une telle croissance pour Porto-Vecchio et rester dubitative au titre de Lecci au regard de la dynamique démographique de ces 10 dernières années qui révèle l'inverse.

Aussi, les chiffres INSEE peuvent révéler la saturation du foncier sur Porto-Vecchio ou bien la recherche par les populations locales d'espaces mieux adaptés à leurs critères de recherche. D'autre part, la commune de Porto-Vecchio est-elle en mesure de justifier d'un renversement de la courbe démographique par des aménagements adaptés ? Pour ce qui est de la commune de Lecci, le PLU semble justifier pour sa part nombre d'aménagements complémentaires, en termes d'équipements publics, de lieux de rencontres, de mixité et de réduction de déplacements, de création d'emplois, de renforcement de la diversité du parc de logements, de locatifs permanents... susceptibles non pas d'accroître le nombre de logements livrés sur la dernière décennie mais de la maintenir en apportant du qualitatif, de la diversité et en tentant de contribuer à un ensemble de besoins relevant des populations locales.

Qui plus est, la CdC s'est-elle interrogée sur le fait que la commune de Porto-Vecchio n'est pas en mesure pour le moment de programmer 1000 logements supplémentaires au-delà de toutes ces considérations, étant donné que la station d'épuration alors saturée, n'est pas en mesure d'assurer une marge suffisante pour absorber des effluents supplémentaires générés par des logements supplémentaires. Il en est de même pour la commune voisine de Zonza – Sainte-Lucie de Porto-Vecchio qui présente déjà une STEP obsolète à peine livrée car saturée en période estivale, incapable de traiter le volume d'effluents généré. Si bien que la commune de Lecci peut s'interroger dans quelles mesures ces deux communes pourrait contraindre et limiter les objectifs en logements retenus et justifiés par le PADD, les OAP et le rapport de présentation du projet de révision de la commune de Lecci ?

Quant à la ressource en eau potable tout est à justifier pour ces deux communes qui ne sauraient à ce stade contraindre la commune de Lecci à baisser ses perspectives en termes de production de logements.

- D'autre part, la CdC évoque la définition d'un SCOT à l'échelle intercommunale. Force est de constater qu'à ce stade dans la micro-région du Grand Sud (communauté de communes), hormis Sotta, seule la commune de Lecci semble avoir atteint le stade de PLU arrêté et se situe en avance sur les PLU de Bonifacio, de Figari, de Pianottoli-Cadareello, de Monaccia d'Aullène

et de Porto-Vecchio. Dans quelles mesures la commune de Lecci devrait attendre l'aboutissement d'un SCOT dont les travaux n'ont pas encore véritablement débutés alors qu'elle approche de la finalisation de la procédure de révision de son PLU ? La population de Lecci ne comprendrait pas ce relâchement dans la dynamique communale de planification urbaine au regard des retards des autres collectivités et des travaux de progression dans l'élaboration du SCOT.

- La CdC retient la production de 60 logements par an inscrits au PADD dont un taux élevé de 45% de résidences secondaires qu'elle conteste. Si on reprend le développement de la page 26 du rapport de présentation partie 2, il est précisé que 96 logements sont en cours de construction et 51 autres logements dont les PC sont épurés de tous recours n'ont pas encore débuté les travaux. Parmi ces 147 logements, 73 représentent des logements permanents, soit 50%. Rappelons également qu'il est détaillé sur cette même page que plus de 233 logements ont été livrés entre 2018 et 2023 en précisant que parmi ces 233 logements, la plupart sont des résidences secondaires. Hors, dans sa nouvelle politique de planification urbaine règlementée par la révision du PLU, la commune retient essentiellement l'urbanisation des terrains communaux, ce qui lui permet non seulement d'organiser la destination et l'occupation de sols mais aussi de maîtriser le parc de logements en devenir... Ce qu'il est plus difficile pour le foncier urbanisable en dents creuses (mitage), essentiellement privé et difficilement structurable en termes d'aménagements publics compte tenu de la dispersion en confettis de petites parcelles ou de petites portions de parcelles. Aussi, les chiffres développés en supra révèlent la spéculation privée sans précédent sur la construction de résidences secondaires et l'aliénation foncière en vue de construire des résidences secondaire... Ce que la révision du PLU tente de réguler mais n'est pas en mesure de stopper. Limiter la planification urbaine publique en faveur exclusive de confettis dispersés en dents creuses sur les différentes tâches urbaines reviendrait à perpétuer la croissance du parc de résidences secondaires sur en défaveur des résidences d'habitat permanent et que la collectivité (commune de Lecci) ne serait pas en mesure de juguler.

Cela étant dit, au regard de la situation en termes de production de logements et de la livraison des logements en cours de construction d'ici l'approbation du PLU, les chiffres seront actualisés et peut-être revus à la baisse et rectifiés.

- La CdC semble retenir une mauvaise analyse des chiffres présentés par le PADD en termes de projection de logements en devenir sur les 10 prochaines années. En effet, elle dissocie le nombre de logements collectifs (390 logements pour un parc global attendu de 600 logements), du nombre de logements en accession à la propriété (360 unités retenues par le PADD) et de 30 unités de logements communaux. Hors, ces chiffres sont à croiser. Si bien que parmi les 390 logements collectifs, une partie sera en accession et 30 logements seront des logements communaux. Les 390 logements collectifs ne seront pas réservés uniquement au locatif permanent ou aux logements à caractère social. Les OAP, le PADD et le règlement de zones souhaitent promouvoir la mixité urbaine et la mixité sociale en mixant le locatif permanent, le social, l'accession et les résidences secondaires afin d'éviter l'effet de ghettoïsation ou de cités dortoir comme on pourrait en observer ici et ailleurs. Enfin si on suivait la réflexion de la CdC, en dissociant ces types de logements, donc en les ajoutant, rien que pour ces trois catégories (n'oublions pas les logements individuels et les résidences secondaire, qu'on ne peut interdire) on atteindrait plus de 780 logements et non pas les 600 logements retenus par le PADD. La démonstration de la CdC semble donc malvenue.

Réserves sur la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels (ENAF).

Plusieurs arguments soulevés et défendus par la CdC semblent contestables.

- La CdC fait le grief à la commune de « ne pas avoir fait la démonstration d'une meilleure optimisation du foncier résiduel urbanisable et de la véritable nécessité d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces au regard des besoins du territoire ».

Au risque de répéter ce qui a été développé précédemment et dans le rapport de présentation relevant du projet de révision du PLU. Les 44,8ha de surfaces résiduelles ou dents creuses ne peuvent justifier de la programmation publique et les besoins du territoire formulés par le PADD en termes d'espaces publics, d'équipements publics, culturels, de loisirs, de stationnements et de développement socio-économique. La dispersion des parcelles et des portions de parcelles et leurs caractéristiques (implantation, taille, mitage en confettis, accès, calibrage des voiries...) ne permet pas non plus d'apporter une solution suffisante et adaptée pour de telles implantations qui ne peuvent se réaliser qu'à proximité des voiries primaires structurantes, de la proximité des transports en commun et des opportunités foncière en vue de créer des voies douces.

D'autre part rien ne garantit que les propriétaires fonciers concernés acceptent de céder tout ou partie de leur propriété à la collectivité (commune) ou à des privés (vente, fragmentation parcellaire), généralement déjà occupée par du bâti et surtout en vue d'aménagements structurants qui plus est pourraient défigurer l'équilibre paysager et urbain des sites considérés par des aménagements inappropriés et parfois même démesurés.

Aussi la dispersion du foncier résiduel en confettis ne permet pas d'organiser de façon raisonnable et raisonnée des opérations structurantes en réparation mais plutôt la densification même des espaces artificialisés par seulement du bâti. Hors, le bâti ne constitue que 56% des besoins du territoire à la lecture des projections chiffrées du PADD. Soit en absolu, en référence au gisement foncier retenu par le projet de révision du PLU (78,6ha), près de 44,8ha. En d'autres termes, si on réservait uniquement la portion destinée à recevoir de l'habitat (600 logements ndlr) à raison de 800m² par logement il faudrait un minimum de 48ha. En l'occurrence, toujours en absolu, au regard de l'ensemble des besoins relevant de tout ce qui ne relève pas du logement il faudrait ajouter 4ha réservés à l'habitat pour le foncier en extension qui s'élève rappelons-le à environ 33,5ha dans le projet de révision du PLU arrêté.

Sur le plan qualitatif il faut aussi prendre en considération les coulées vertes, les corridors écologiques en zone artificialisée, les boisements, les espaces de respiration urbaine afin de renforcer la biodiversité, un certain coefficient biotope garant d'une meilleure imbibition des sols et d'une atténuation des variations thermiques en période estivale comme en hiver.

Il semblerait là encore que l'analyse de la CdC ne soit pas transversale et se borne uniquement au quantitatif sans prendre la mesure du qualitatif, du fonctionnel et de l'équilibre rationnel des secteurs habités, des paysages vécus et des paysages perçus et des équilibres entre l'Homme et le milieu.

- La CdC semble faire une confusion chiffrée en avançant que « 78,6ha de gisement foncier encore non construits ont été retenus par le projet de révision de PLU parme les 320ha urbanisables ». Cette affirmation est à tempérer. Pour compléter ci qui a été développer précédemment, il est opportun de rappeler que sur ces 78,6ha de gisement foncier seuls 33,8ha font l'objet d'extension. Que le solde de plus de 44,8ha correspond à la configuration actuelle de la dispersion des extensions urbaines de ces 30 dernières années. En d'autres

termes, ces 44,8ha ne peuvent pas être considérés comme « des espaces non construits » car difficilement exploitables, tout du moins en termes de développement d'équipements structurants ou d'espaces publics. Compte tenu de la dispersion et la taille réduite et multiple de ce gisement, il est hasardeux de dire qu'il suffit pour répondre aux besoins réels soulevés par la commune ou pratiquement seule la densification en termes de logements semble possible, et encore sous d'importantes réserves sachant qu'il s'agit d'un foncier privé et particulièrement morcelé tant en dispersion qu'en propriété foncière.

- Au titre de la restitution aux ENAF de zones jadis urbanisables dans le PLU en vigueur, la CdC considère que « plus de 50ha sont déjà artificialisés ».

Il semblerait à la lecture de tels propos que la CdC se contredise avec ce qui vient d'être développé précédemment. Il s'agirait là d'avoir les mêmes repères de jugement à tous les niveaux et une constance dans les modalités d'appréciation. Si les plus de 44ha constituent un gisement foncier proprement dit alors parmi les 320ha déclassé, les 50ha de bâtis mités constituent un espace non urbanisé. Plus prosaïquement, si ces espaces ont été déclassés, ce n'est pas par choix mais par application stricto sensu des lois montagne, littoral et d'une lecture approfondie des grilles d'analyse inscrites au PADDUC en termes de définition des formes urbaines. Ces espaces considérés au regard de la réglementation comme inscrit en discontinuités dans le meilleur des cas et comme habitat diffus ou isolé dans la plupart des cas, c'est-à-dire ne constituant pas une forme urbaine à part entière à la lecture des grilles d'analyse du PADDUC. Dans ce cas il est évident qu'il est impossible de procéder à des opérations en réparation urbaine tel que l' imagine la CdC. Effectivement, le cadre de la réglementation tend dans ce cas de figure à figer le mitage actuel, mais cela ne relève pas d'une erreur de la commune de Lecci dans ses choix d'urbanisation.

- La CdC conteste l'identification des formes urbaines.

La CdC s'interroge sur la qualification d'agglomération du secteur de Mulinacciu.

C'est un lieu de vie permanent avec une mixité des constructions entre lotissements pavillonnaires et logements collectifs regroupés sur plusieurs bâtiments au niveau du pont de l'Osu. En termes de fonction structurante l'observateur retiendra la présence d'un groupe scolaire, d'un complexe sportif, d'un cinéma, d'un bowling, d'une petite zone d'activités, d'un petit centre commercial et d'une brasserie qui justifient d'un rayonnement certain au-delà du périmètre communal. Ces éléments étant précisés dans le rapport de présentation partie 1 pages 87 et suivantes et plus particulièrement pages 88,89 et 93.

La CdC s'interroge sur la qualification d'agglomération du secteur de San Ciprianu pour lequel les critères de lieux de vie à caractère permanent, de fonction structurante pour la micro-région restent à justifier. Mêmes remarques que précédemment. Le site accueille un bureau de poste ouvert à l'année, une place publique, des petits commerces, une petite zone d'activités dont une station-service implantée à proximité du giratoire, un lieu de culte à ciel ouvert, des espaces résidentiels et une mixité de l'habitat. Le site est passé d'une station balnéaire à part entière à une agglomération de mixité fonctionnelle avec un rayonnement au-delà du périmètre communal.

La CdC s'interroge sur la qualification de village du secteur de Nevatoli.

Au regard de la grille d'analyse du Padduc, Nevatoli semble présenter toutes les caractéristiques d'un village : un noyau ancien dense, de l'habitat permanent, une extension contemporaine d'habitat résidentiel permanent, un espace public, l'église du village, le cimetière communal, une ancienne école aujourd'hui fermée, et surtout il est opportun de le rappeler, Nevatoli était jadis le cœur de la commune avec la présence d'une mairie.

La CdC formule le même constat concernant le secteur de Porto-Vecchiaccio.

Ici l'ambiguïté peut être retenue. En effet, si le secteur de Porto-Vecchiaccio et de Vigna Piana présente des hameaux anciens, la compacité de ces deux secteurs est discutable. Aussi, il n'y a pas d'équipements publics, ni de place publiques sur ce secteur. Il ne s'agit que de constructions d'habitat permanent avec quelques activités saisonnières qui ne justifient pas d'un rayonnement quelconque ou de tout autre type d'attractivité. Il s'agit bien là en effet de deux hameaux traditionnels qui ont accueilli une extension contemporaine diffuse de l'habitat.

A ce stade force est de constater, compte tenu de l'état d'avancement du PLU, qu'il n'est pas envisageable pour la commune compte tenu des enjeux que supporte son territoire de stopper la procédure d'élaboration et d'attendre les orientations retenues par un SCOT en cours d'élaboration et dont la finalisation n'est pas prévue à court terme. Si bien que le moment opportun, si le présent projet de révision abouti au regard de la prise en considération des certaines observation justifiée, il sera alors révisé une nouvelle fois pour se mettre en compatibilité avec les documents de portée réglementaire supérieure.

Réserves sur la préservation des terres nécessaires au développement des activités productives

- La CdC constate qu'une cinquantaine d'hectares encore non artificialisés ont été intégré aux zone urbanisable du PLU alors qu'ils répondent aux critères des ESA et d'ERPAT figurant dans le Padduc.

Effectivement plusieurs sites semblent déborder de façon plus ou moins importante sur des terres présentant des caractéristiques agricoles. Le projet arrêté précisait que ces espaces seraient dédiés à des opérations structurantes de mixité fonctionnelle (PADD) pour recevoir notamment des équipements publics et culturels et assurer un développement socio-économique pérenne répondant à un ensemble de besoins générés par l'accroissement des populations locales résidentes sur la micro-région (Mulinacciu, Lecci, San Ciprianu) d'une part, et contribuer au rayonnement de la Corse d'autre part (San Ciprianu).

La commune de Lecci prend acte de ces remarques et décide en conséquence, au regard de ces observations répétées de la part des PPA et des commissions, de déclasser le projet d'Eco-Quartier du Mulinacciu, une partie des zones AUQ (quartier de mixité urbaine) débordant sur des espaces présentant des opportunités agricoles, et abandonner le projet de golfe durable de San Ciprianu.

Elle précise toutefois qu'il est indiqué pages 48-50 du livret IV réglementaire du Padduc « qu'au titre du principe d'équilibre, les documents d'urbanisme délimitent les ESA en tenant compte des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements dans la limite strictement comptable avec la quantification par commune des surfaces stratégiques agricoles »... et que « dans ces espaces (ESA) peuvent être autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ». La commune se réserve le droit de prendre en considération cette doctrine au regard de la planification retenue dans son PADD, reprise et traduite dans la partie réglementaire de son DU.

- La CdC invite la commune à réaliser un DOCOBAS en vue « du principe de mise en compatibilité avec le Padduc ». La commune de Lecci rappelle que cela ne constitue pas une obligation légale.

- De la sorte la CdC invite aussi la commune à réaliser une ZAP (zone agricole protégée). La commune réitère ses remarques qu'il n'est pas imposé par le code de l'urbanisme de réaliser des ZAP lors de l'élaboration d'un PLU. Aussi, au regard de la réglementation en vigueur et notamment des loi ENE, Alur, ELAN, Climat et Résilience, de fait les espaces agraires semblent préservés de toute extension urbaine... à en constater les différentes observations concomitantes et explicités des PPA et des commissions qui ont pu analyser le projet de révision du PLU de Lecci. Dont acte.

Pour sa part, si la commune abouti dans la finalisation de son projet de révision de PLU au regard des observations émises, elle procèdera à terme à la mise en œuvre d'une AFP afin de valoriser le terroir à des fins agro-pastorales et sylvicoles, comme précisé dans le PADD.

Réserves sur les demandes d'autorisation pouvant compromettre la bonne exécution du projet en cours d'élaboration et recommandation de sursoir à statuer.

Il semblerait que la CdC n'ait pas eu connaissance sur sursoir à statuer que la commune a pris en ce sens en date du 3 février 2023.

En outre, la commune de Lecci remarque que la CdC a relevé dans le projet de révision du PLU « l'aménagement d'un verger remarquable conservatoire et d'un parc paysager (emplacement réservé N°27) ». Cela contredit donc ses propos évoqués supra que « la commune ne mobilisait pas de foncier agricole en ce sens ».

Réserves sur la prise en compte des projets de la CdC dans la révision du PLU.

Afin de prendre en compte des projets de la CdC il eut été opportun qu'elle lui communique les éléments techniques sur supports numériques et supports papier des emplacements réservés à faire figurer dans le PLU ainsi que les pièces annexées à l'avis du 3 avril 2023.

La commune se fera forte de les retranscrire dans son projet de révision de PLU.

Aussi elle modifiera le tracé de la piste cyclable en reprenant l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Par la même occasion elle règlera comme demandé les accès aux propriétés à partir du tracé de l'ancienne voie ferrée.

Les accès sur la RT10 seront difficiles à contraindre étant donné que la commune envisage à partir d'une opération de renouvellement urbain de réaliser un boulevard urbain entre le pont de l'Osu et Lecci. Force est de constater qu'il est à la fois difficile de lutter contre l'étalement urbain et de ne pas autoriser la densification des villages et agglomérations dans des opérations de réparation urbaine.

Recommande de tendre vers un rééquilibrage du parc de logements en faveur de l'habitat permanent.

La commune va suivre les recommandations de la CdC en vue de conforter un rééquilibrage du parc de logements permanents et notamment :

- Fixer une densité minimale sur les secteurs proches des transports collectifs et des équipements publics.
- Délimiter sur les documents graphiques des secteurs ou les servitudes de mixité sociale vont d'appliquer.
- Autoriser des logements T4.
- User du droit de préemption urbain (figure déjà dans le PADD).

- Accroître la maîtrise foncière communale et réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.

Sur ce plan la CdC semble contradictoire avec les remarques qu'elle a pu développer précédemment. En effet, d'un côté elle demande la suppression des programmes publics (propriétés communales ou en emplacements réservés à cet effet) inscrits dans le présent projet arrêté de révision du PLU de logements et d'équipements publics (zones AUE et AUQ) reposant sur des terres présentant les caractéristiques d'ESA et d'ERPAT au mépris de ce qui est dit page 50 livret réglementaire IV du Padduc (Cf. supra) et de ce qui est développé par elle dans la présente recommandation.

Aussi pour information, les ZAD ne sont plus nécessaires sur un PLU puisqu'il dispose de l'outil de droit de préemption urbain contrairement aux cartes communales et aux communes qui ne disposent pas de documents d'urbanisme.

Recommande d'éviter la dispersion des centralités

D'ordre général, au regard des remarques émises par les PPA et les commissions, la commune convient dans le sens de ces remarques et va procéder à un recadrage à la baisse de ses zones urbanisables du projet de PLU arrêté dans la finalisation en vue de son approbation avec notamment :

- La suppression de l'Eco Quartier (AUE) prévu sur le Mulinacciu.
- La suppression des 2/3 de la zone AUQ sise au nord de San Ciprianu.
- La mise en œuvre d'équipements publics relevant des compétences de l'intercommunalité que lors d'une prochaine révision et sous réserve que le projet soit validé par l'EPCI.

Par contre la mise en œuvre du boulevard urbain entre le Pont de l'Osu et Lecci va permettre de structurer cet espace et de relier les différentes zones habitées aux services et équipements publics en place.

Aussi, la commune compte maintenir la zone AUQ sise en retrait du giratoire de San Ciprianu et de la zone d'activité afin de conforter cet espace habité par le renforcement des équipements publics et l'aménagement d'une place publique, de lieux de rencontres et d'une aire de co-voiturage. C'est un nœud routier très emprunté qui suscite une mise en valeur en ce sens et de répondre à un certain nombre de besoins sans pour autant venir en concurrence avec d'autres sites tels que le cœur de San Ciprianu. Il s'agit là de renforcer la fonctionnalité des sites habités pour reprendre les orientations du PADD et les recommandations tenues par la CdC supra.

Recommande d'améliorer la cadre de vie des habitants

- La CdC conseille à la commune de *réserver des emplacements réservés en vue de l'aménagement d'espaces publics* sur les projets privés relevant d'aménagement de quartiers afin de garantir la préservation du foncier nécessaire à leur réalisation.

La commune de Lecci prend acte de cette remarque et va réfléchir dans quelles mesure elle pourrait s'inscrire en ce sens, à moins de fixer une surface définie au niveau des OAP dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

- La CdC invite la commune à s'interroger sur *un maillage transversal des cheminements piétons et pistes cyclables*.

Ces intentions figurent déjà dans le PADD (cartographie + développement itératif) et sont traduites sur les plans de zonage sur l'ensemble des zones habitées du territoire connecté aux noyaux urbains et nœuds routiers chaque fois que cela a été possible (emplacements réservés, boulevard urbain). La cartographie page 11 du PADD et le développement itératif page 17 semblent très explicites à ce sujet.

- *La végétalisation* des abords des voiries primaires et de desserte apparaît sur les OAP par un figuré spécifique et le développement itératif parle de traitement paysager des interfaces public/privé, des espaces publics et des aires de stationnement (Cf. cartographie page 12 du PADD et développement itératif page 18).

En outre, rappelons que l'amélioration du cadre de vie fait partie des orientations principales du PADD retenues dans sa stratégie de développement (page 5).

- La remarque concernant *la connexion des pistes cyclables* entre le pont de l'Osu et le Mulinacciu est pertinente. En effet si un emplacement réservé figure aux plans de zonage, la cartographie du PADD et des précisions dans le détail des emplacements réservés (annexes d'urbanisme) demandent à être complétés.

Recommande d'assurer une certaine cohérence entre les objectifs environnementaux et les projets

- La CdC relève une *consommation importante en extension des tâches urbaines* en contradiction avec la volonté affichée au PADD de préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages.

Au regard des remarques des PPA et des Commission des nombreuses zones en extension, quoique communales, seront retirées des programmes d'aménagement et de constructibilité (Mulinacciu, Porto-Vecchiaccio, San Ciprianu).

- Une *programmation d'équipements publics et de loisirs énergivores* contradictoires avec la volonté de garantir un avenir durable pour les générations futures.

La commune de Lecci prend acte de cette remarque et décide non seulement de supprimer les intentions d'aménagement une patinoire, une piscine municipale mais également de retirer l'ensemble des aménagements et équipements publics imaginés sur le secteur du Mulinacciu.

- *La consommation en eau* pour répondre aux besoins du golf.

Cette question est traitée dans l'OAP relevant du projet de parcours de golf durable pages 64 et suivantes du dossier OAP. Il est précisé page 66 que « l'utilisation de l'eau potable et de l'eau agricole est interdite ». Le parcours de golf sera exclusivement arrosé par la récupération des eaux grises traitées par la STEP limitrophe. Il est d'ailleurs précisé page 64 qu'il dispose « d'un apport journalier moyen de 1425m³/j et jusqu'à 2185m³/j en période estivale ». Hors, les besoins en eau d'un parcours de golf de 18 trous en région méditerranéenne en période estivale s'élève à environ 300m³/j. Le projet n'interfère donc pas sur la ressource disponible. En outre il reste une marge d'eaux grises traitées pour l'arrosage des espaces verts et des vergers du secteur de San Ciprianu.

- La CdC rappelle les éléments retenus par le PADDUC à l'encontre de la réalisation d'un parcours de golf.

- *La terre.* Des précisions sont détaillées à ce titre dans le dossier OAP et notamment celles dédiées au parcours de golf au travers des objectifs et du parti d'aménagement (page 65), des aménagements paysagers (page 66) et des conditions d'ouverture à l'urbanisation (page 67).
- *L'eau* (Cf. supra).
- *Un portage sans promotion immobilière.* Le projet est porté par la commune de Lecci sur du foncier communal en pleine propriété et en acquisition (emplacement réservé). Aucune promotion immobilière ne lui est rattachée.
- *Les golfs sont exclus des ESA.* Tel est le cas.
- *Les golfs sont exclus des zones agricoles simples.* Le projet durable prévoyait de réserver 30% des 62ha de la zone aux espaces agraires, arboricoles et pastoraux. Il s'agit d'un aménagement volontaire imposé par l'OAP et la volonté communale et non pas de préserver des exploitations et une mise en valeur existantes. L'affichage « AF » de la zone pourrait alors passer en « NF » afin de renforcer la sécurité juridique du PLU.
- *Le projet de golf doit faire l'objet d'une délibération de l'Assemblée de Corse.* Force est de constater qu'à ce stade le projet n'a pas fait l'objet d'une délibération. La commune s'interroge sur la suppression temporaire de son projet le temps d'accomplir les études nécessaires et d'obtenir la validation attendu auprès de l'Assemblée. Et de soumettre de nouveau le projet dans le cadre d'une prochaine révision.

- Les trames vertes dispersées en petites zones ne semblent pas se justifier.
Le rapport de présentation partie 2 apporte des éléments de réponse précis et cartographiés pages 85, 158 à 162 et 170 au travers de développements itératifs et notamment « comment le PLU tente-t-il de restaurer les continuités écologiques »... « Maintenir la trame verte ».

Il semblerait que la CdC fasse une confusion entre les trames vertes et corridors écologiques inscrits au Padduc alors de taille macroscopique et qu'il réside une confusion d'interprétation ou tout du moins une méprise avec les trame vertes, les corridors écologiques, les coulées vertes de la taille de l'îlot, du quartier qui constituent des entités à part entière en termes de paysage et d'équilibre environnementaux. Des entités qui n'ont pas le même rôle que celles retenues dans le PADDUC. Tout est une question d'échelle.

Par là même le PLU a souhaité inscrire des trames vertes afin de préserver les pentes, les boisements, les haies vives, les jardins, les vergers, et maintenir les échanges faunistique (petite faune) au cœur de la dispersion parcellaire bâtie, de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales, de maintenir un certain nombre d'îlots de fraîcheur, capables de baisser les températures sur ces même îlots habités de 2 à 4C° en période estivale.

Ces trames vertes permettent de garantir un minimum de couverture végétale sur les espaces artificialisés. Aussi force est de constater que l'on peut parler de biodiversité en espace artificialisé que si 40% du parcellaire est préservé de toute imperméabilisation (ndlr), c'est-à-dire retenir un coefficient biotope moyen de 0,40. C'est ce qu'a voulu retenir le projet de révision du PLU de Lecci.

Avis de la Sous-Préfecture de Sartène du 22 mars 2023

(Avis défavorable)

Au titre de la synthèse de l'avis

- Limiter la consommation foncière.
 - Les zones AUQ de Porto-Vecchiaccio seront supprimées ainsi que toutes les extensions, car ce secteur ne correspond pas au critère de village.
 - Les zones UA et UC seront déclassées en UN où seule la construction sur les dents creuses et les extensions des bâtis existants pourront être autorisées.
 - L'enveloppe de ces groupements de constructions sera actualisée au regard de la livraison des travaux en cours et des conclusions de l'enquête publique.
 - La zone AUQ sise en extension au nord de l'agglomération de San Ciprinau sera réduite des 2/3 dans son emprise compte tenu qu'elle repose sur des EPR.
 - La zone AF relevant d'un parcours de golf durable sera retiré à ce stade dans le cadre de la présente révision du PLU de Lecci. Des études supplémentaires et l'obtention d'une validation par l'Assemblée de Corse permettront plus tard, moyennant une nouvelle révision du PLU, de l'inscrire dans la planification urbaine de la commune.
 - La zone UPR de San Benedette qui ne constitue pas une forme urbaine sera retirée et classée en NL.
 - La zone NK de Casavecchia qui repose sur une zone inondable sur laquelle les ICPE ne peuvent être autorisés sera supprimée.
 - La zone UM sise sur l'îlot artificialisé de San Ciprianu qui repose sur un site classé NATURA 2000 sera déclassée en « NN ».
- Le secteur du Mulinacciu – Pont de l'Osu.
 - La zone AUE dite « Eco Quartier du Mulinacciu » sera restituées aux ENAF et déclassée en « As » (espace agricole avec une trame ESA).
 - La zone AUQ qui la jouxte sera également restituée aux ENAF et classée « As ». par contre les autres zones AUQ du secteur seront maintenues, soit parce qu'elles ont fait l'objet de l'obtention d'une autorisation administrative en vue de la réalisation de lotissements et/ou de logements, soit parce que une partie des aménagements prévus en zone AUE seront transférés sur celles-ci, étant enclavées par des espaces artificialisés et habités sur le secteur du Pont de l'Osu.
- Certains SDU (secteur considérés comme déjà urbanisés) seront déclassés de UN en « A » ou en « N » car non considérés comme des formes urbaines au regard des grilles d'analyse inscrite au PADDUC. Il s'agit des secteurs de Teghje Piane, de la Pépinière et au nord du Ranch de l'autre côté de la route départementale. La dispersion du bâti et la faible concentration de bâti ne justifiant pas la définition d'un groupe de constructions.

- Les zones AUQ de Mura Dell'Unda seront déclassées et fondues à la zone UN afin de renforcer la sécurité juridique du document. Les OAP en vue d'une *réparation* et d'une meilleure organisation de ce secteurs étant maintenues.
- Des éléments d'informations supplémentaires concernant la ressource en eau potable et la nouvelle station d'épuration seront portés au document final afin de justifier le développement de l'urbanisation.
- Les corrections suggérées par le service risques de la DDT2A seront portées aux plans (inondation, submersion marine, incendie, mouvement de terrain).
- Les doléances de la Direction de la Mer et du Littoral seront portées ou maintenue au regard de l'issue d'une réunion de travail avec les services compétents de l'AUE au titre de la mise en compatibilité de la révision du PU avec le PADDUC. Pour rappel, dans son avis en date du 3 avril 2023, la CdC ne fait pas de griefs quant à la mise en compatibilité de la destination des plages avec le Padduc au regard de l'a dispersion des activités saisonnières (AOT, SMOEL) justifiées et règlementées dans la partie réglementaire d la révision du PLU. En cas d'ambiguïté, le document final reprendra la vocation des plages inscrite au Padduc et supprimera les zone NN1 relevant des AOT et des Concessions de plages.
- La zone MM couvrant la bande des 300m. sera supprimée.
- Aucune construction ou extension sera autorisée sur les sites NATURA 2000 et les ZNIEFF. En clair, l'îlot UM de San Ciprianu et la zone UPR du Ranch traversée par une ZNIEFF seront déclassés en NN.
- D'ordre général les parcelles en extension courtes par de fortes potentialités agricoles seront déclassées (Cf. supra).
- La délimitation des EBC reprendra la dispersion de ceux inscrits dans le PLU en vigueur (2007) en y ajoutant les prescriptions émises par le Conseil des Sites de Corse en date du 16 février 2023. Seront ainsi ajoutés les ripisylves et les tamaris proposés lors de cette cession et figurant au dossier de présentation.

Le projet démographique et les objectifs de production de logements

- Les chiffres relevant des *projections de population* seront actualisés au regard de l'issue de l'enquête publique.

Aussi, effectivement, les constructions en cours de travaux seront probablement en cours de livraison si bien qu'une centaine de logements pourra être substituée des 600 logements attendus. De même l'estimation de la population permanente sera retravaillée en rapport avec la livraison de cette centaine de logements.

- Le *foncier brut mobilisable*.

Le déclassement sollicité de plus zones sur différents secteur va réduire d'autant le foncier mobilisable.

D'autre part, il est opportun de rappeler que les besoins relevant du gisement foncier du projet de révision du PLU ne se limite pas à l'habitat qui ne représente que 59 % du foncier

mobilisable auquel il faut ajouter comme cela est précisé et détaillé dans le PADD pages 21 & 22 les équipements publics, les espaces publics, les aires de stationnement, les places publiques, les sites dédiés au développements socio-économique... Il est entendu que la dispersion de confettis et les caractéristiques des parcellaires privés en question (dents creuses, surfaces mutables) ne permettent pas la réalisation de projets structurants de cet acabit mais seulement quelques opportunités d'implantation de constructions d'habitation nouvelles au gré de la volonté des propriétaires privés (la plupart souhaitant conserver la dispersion bâtie actuelle sans pour autant procéder à une division parcellaire en vue d'accueillir des constructions supplémentaires). Aussi, user du droit de préemption urbain par la collectivité en vue d'acquérir de petites parcelles ou portions de parcelles pour y bâtir des logements n'est pas réalisable vu le prix du marché du foncier et des ressources disponibles de la collectivité).

- Au titre des *trames vertes*, effectivement, si le chiffre révèle 32ha pour l'ensemble des surfaces urbanisables du projet de révision de PLU arrêté, il s'agit bien de le prendre dans sa globalisé et de ne pas le confondre dans son entièreté avec le gisement foncier brut du projet PLU.

Toutefois il semble avoir une confusion de la DDT2A lorsqu'elle avance que « les trames verts représentent 14% soit 11ha du gisement foncier » en prenant comme référence le camembert affiché page 12 du dossier CTPEAF et page 21 du PADD. En effet, la DDT2A fait une confusion entre trame verte et « espaces verts et espaces publics ». Deux éléments indépendants. Le premier constitue une trame environnementale et paysagère. Le second un aménagement public qui se traduit par l'aménagement par exemple de place publiques, de petits squares, de parcs paysagers... soit effectivement 12 ha en sus (page 22 du PADD) de la trame verte en question (32ha) qui n'est pas comptabilisée dans les besoins en gisement foncier car il ne s'agit pas d'un besoins mais d'une situation, un élément essentiel à préserver au sein même de la tâche urbaine.

La consommation de l'espace et la réduction de l'étalement urbain

- Le projet de parcours de *golf considéré comme artificialisation et consommation foncière*.
La commune invite la DDT2A à lire attentivement l'OAP et le règlement de la zone « AF » relevant du parcours de golf durable. En effet, il est précisé que les greens et le fairway ne couvriront que 32 % de la surface totale de la zone et que 30% seront réservés à la mise en valeur agro-pastorale du site et 30% réservés à la mise en valeur et la protection environnementale du site. Si bien que moins de 25ha seront réellement artificialisés si on peut dire car non imperméabilisés pour le dessin du parcours de golf et non pas 62ha. Parmi ce 25ha seulement 0,2ha seront véritablement imperméabilisés et artificialisés (aire de stationnement, garage pour voiturette, locaux techniques, sanitaires et infirmerie, infirmerie vétérinaire, locaux scientifiques, bâtiment technique agricole).
- *Une consommation foncière surestimée de 132ha.*

Pour rappel l'imperméabilisation réelle et l'artificialisation générée par le projet de golf durable ne dépassera pas 0,2ha (Cf. supra). Si le reste des 61,8ha est comptabilisé alors il s'agirait de compter tous les espaces agricoles et naturels du territoire dans un souci d'équité.

Aussi, il semble y avoir une méprise dans l'interprétation de la loi Climat et Résilience qui distingue l'étalement urbain donc les extensions de la tâche urbaine des surfaces en dents creuses intégrées dans la tâche urbaine. En clair au regard du projet de révision du PLU arrêté avant modifications l'artificialisation par extension des tâches urbaines ne dépasserait pas

34ha (33,8ha en extension des villages et agglomération + 0,2ha d'artificialisation dus à la réalisation du parcours de golf), voire en absolu en comptant les greens et fairway – ce qui paraît exagéré – 33,8ha + 25ha = 55,8ha. On est loin des 132ha estimés par la DDT2A et des 120ha consommés sur la période 2011-2021 au regard des prescriptions de la loi Climat et résilience.

- *La DDT2A estime que la révision du PLU considère que le comparatif en les deux DU (301ha) constitue la seule justification à une consommation modérée et raisonnée de l'espace.*

Il semblerait qu'il y est méprise de la DDT2A. Elle est invitée à parcourir le PADD page 20 qui détaille les éléments retenus par la révision du PLU en termes de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace. La liste semble pourtant évocatrice. Pour rappel :

- Réduire de 40% la consommation foncière par l'urbanisation.
- Réduire de 60% la consommation foncière dédiée à l'habitat.
- Réduire de 50% l'emprise urbanisable du document d'urbanisme. (seul élément retenu par la DDT2A).
- Limiter le foncier urbanisable du PLU en priorisant les opérations de « réparation urbaine » et de renouvellement urbain.
- Réduire de 40% le foncier nécessaire par logement en passant de 1335m²/log à moins de 800m²/log.

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

- Les ESA et les ERPAT

Les chiffres avancés par la DDT2A, 63ha d'ESA et 50ha d'ERPAT sont bruts et ne tiennent pas d'une artificialisation réelle des sols par la présence de bâtis et VRD. Il s'agirait de lire plutôt et respectivement 30,8ha d'ESA et 48,6ha d'ERPAT consommés par le gisement foncier du projet de révision de PLU arrêté. A cela il faut également distinguer les extensions urbaine où une mise en valeur agricole est encore possible de la dispersion des confettis de parcelles ou portion de parcelles éclatées au sein de la tâche urbaine où une mise en valeur s'avère plutôt difficile à réaliser.

Par ailleurs il est bon de rappeler ce qui est explicitement détaillé livret IV réglementaire du Padduc page 48 et notamment « qu'au titre du principe d'équilibre et pour la mise en œuvre des autres orientations du Padduc, les documents locaux d'urbanisme localisent ou délimitent les ESA en tenant compte des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U et AU des PLU) en vigueur à la date d'approbation du Padduc (15 octobre 2015). Le PLU de Lecci en vigueur datant de 2008 (ndlr).

Si bien que la plupart des ESA et des ERPAT dont il est fait grief à la commune d'une consommation démesurée couvrent en réalité une consommation réelle inférieure à 9,1ha pour les ESA et 1,2ha pour les ERPAT au regard d'un gisement foncier de 78,9ha (Cf. tableau page 36 du dossier CTPENAF. Des chiffres très éloignés des 113ha présentés par la DDT2A qui semblerait tronquer l'information en ne prenant pas en considération les prescriptions du Padduc au regard du projet de révision de PLU arrêté.

Cela étant dit et pour reprendre ce que la commune de Lecci semble valider en termes de modifications à apporter au projet de révision du PLU arrêté :

- Les zones AUQ du secteur de Porto-Vecchiaccio seront déclassées en « A » ou en « N » ainsi que toutes les extensions de ce secteur qui n'est pas considéré comme un village au regard de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc. Il sera déclassé en UN et son enveloppe limitée aux dernières constructions groupées. Seule la densification et les opérations en réparation urbaine à partir des dents creuses seront possibles.
- La zone AUQ sise au nord de San Ciprianu sera déclassée sur les 2/3 afin de rester une extension limitée de l'agglomération en EPR.
- La zone « AF » relevant du parcours de golf durable sera temporairement déclassée dans l'attente de compléments d'études et de validation par l'Assemblée de Corse avant de la réinscrire éventuellement dans un projet de révision du PLU.
- La zone AUE du Mulinacciu dite de l'Eco Quartier sera déclassée en « As ».
- ... Ainsi que la zone AUQ qui la jouxte.

➤ L'aire AOP/AOC

La commune étant incluse dans plusieurs périmètres bénéficiant d'une aire d'origine qualité et notamment l'AOP vin de Corse qui est cartographiée.

Toute extension sera limitée, voire réduite à 0 sur le village de Nevatoli, hormis les opérations de réparation urbaine (AUQ).

Ainsi que les extensions sur le village de Lecci-Renacciu, hormis les PA et PC récemment obtenus et épurés de tous recours, la planification d'équipements et d'espace publics, ainsi que l'opération d'aménagement en renouvellement urbain du futur boulevard urbain Pont de l'Osu – Lecci.

De telle sorte que le maximum de surfaces identifiées par l'INAOQ non artificialisées seront maintenues pour permettre leur développement agricole.

La protection des milieux naturels, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état écologique des continuités écologiques

➤ Les ZNIEFF 1 et sites NATURA 2000

La commune va prendre en considérations les observations de la DDT2A /

- Au niveau des zones NN et AN couvrant les zones sensibles et fortes protection environnementales de portée réglementaire (ZNIEFF, ERC, site NATURA 2000, arrêté biotope, sites inscrits, sites classés...) le règlement interdira toute construction, y compris les aménagements légers.
- La zone « ANs », sise entre San Ciprianu et Cala Rossa, qui repose apparemment sur une ripisylve sera déclassée en NN.
- L'îlot urbanisé du village marin de San Ciprianu classé UM sera déclassé NN en tant que partie intégrante d'un site NATURA 2000.
- Quoiqu'une attention particulière (Cf. OAP golf durable pages 64 et suivantes du livret OAP) soit réservée à la zone « AF » dédiée à recevoir l'aménagement d'un parcours de golf durable et notamment la réserve de 30% de la zone afin de protéger les espaces sensibles

et de mieux gérer les interfaces en tant que zone tampon entre la zone urbanisée de San Ciprianu et des étang d'Arasu (site NATURA 2000), la commune de Lecci décide de déclasser temporairement cette zone en « N » et « NL » le temps d'approfondir les études de faisabilité et d'obtenir une validation de l'Assemblée de Corse.

- La portion de ZNIEFF 1 traversant la tâche urbaine du Ranch sera déclassée en « NN » quoiqu'urbanisée.
- Le périmètre des ERC inscrits au Padduc sera repris à minima et classé soit en « AN », soit en « NN ». Comme il a été précisé pour ces zones, toutes constructions seront interdites.
- La dispersion des EBC sera respectée et rectifiée conformément aux observations du Conseil des Sites de Corse en date du 16 février 2023 (Cf. supra – avis du Conseil des sites).

La protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturelle et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

➤ Les zones urbaines

- Au regard des remarques de la DDT2A les secteurs classés « UN » de Teghje Piane, des Pépinières, et sise au nord du Ranch seront déclassés en N car ne formalisant pas des SDU au regard de la dispersion des bâtis et de leur faible densité.
- La dispersion du bâti sur le secteur de Porto-Vecchiaccio et de Vigna Piana ne permette pas de caractériser ces deux secteurs comme des villages. Aucune extension de la tâche urbaine ne pourra être autorisée. Aussi, les zones UA et UL, comme les zones AUQ enclavées seront déclassées en « UN », conformément aux prescriptions des grilles d'identification des formes urbaines inscrites dans le PADDUC.
- Les zones AUQ de Mura Dell'Unda seront intégrées et déclassées en « UN » afin de renforcer la sécurité juridique de la révision du PLU au regard de la loi littoral.

➤ Les zones AU

- L'absence de centre ancien suffisamment compact et dense, l'absence de structuration urbaine, l'absence de services et équipements publics ne permettent pas de classer les secteurs de Porto-Vecchiaccio et de Vigna Pian comme des villages à part entière, si bien qu'aucune extension ne sera autorisée sur ces secteurs, les zones AUQ seront déclassées au regard des caractéristiques et de la dispersion de la tâche urbaine en « N », « A » ou « UN » si enclavées.
- Idem pour le secteur de Mura Dell'Unda où les zones AUQ seront déclassées en « UN » (Cf. supra).
- La zone AUQ de Renacciu, tel que précisé par la DDT2A pourra recevoir l'implantation d'un lotissement communal dédié aux populations locales en recherche de lots à bâtir pour y implanter de l'habitat permanent. En conséquence de cause l'OAP de quartier sera rectifiée au regard du projet ayant obtenu une autorisation administrative récemment.
- Les zones AUQ de Mulinacciu-Pont de l'Osù, pour reprendre l'analyse de la DDT2A sont vouées à une opération en réparation et de renouvellement urbain afin de structurer le

secteur. Aussi, la commune scindera autant faire se peut la juxtaposition de ces petites zones AUQ en une seule entité pour faciliter l'aménagement de la zone.

- La zone AUQ sise au nord de San Cipriano sera réduite des 2/3 afin de conserver le caractère d'extension limitée au regard des prescriptions de la loi littoral, car située sur les EPR. D'autre part les aménagements attendus seront considérablement réduits à une certaine mixité de l'habitat (permanent – propriété communale) et l'aménagement d'une aire de stationnement capable d'absorber les flux en période estivale étant donné que tout aménagement en arrière-plage est impossible compte tenu du risque de submersion marine. Les EBC seront restitués comme demandé par le CDS en date du 16 février 2023. Une vaste zone tampon entre les étangs d'Arasu et l'agglomération de San Cipriano sera ainsi préservée.
- De façon générale, les zones OAP seront moins détaillées afin de ne pas les confondre avec le règlement afin de renforcer la sécurité juridique de projet de révision du PLU.
- Au regard de ce qui est demandé en restitution par les PPA les zones AUQ se trouvent pour la plupart réduites en nombre si bien qu'il ne pourra plus avoir de confusion entre les différents aménagements retenus pour ces zones. Ce là étant dit la commune pourrait les distinguer par une numérotation alpha numérique afin de gagner en lisibilité.
- La zone AUE sera suprême comme précisé supra et déclassée en « AS » afin de préserver les ESA inscrits au Padduc et dans un souci de lutte contre l'étalement urbain au regard des lois EN, Alur, ELAN, Climat et Résilience et montagne. Cela permettra aussi de préserver le biotope pour les tortues d'Hermann et les couleuvres vertes. Certains aménagements pourront être réintégrés aux zones AUQ du secteur du Pont de l'Osu.
- Tous les aménagements de portée intercommunale seront supprimés et débattu ultérieurement au sein de la com-com. Les équipements retenus feront alors l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

- Absence d'obligation sociale dans les secteurs UL et UC.
La commune valide ce constat et va porter cette obligation sur les zones UC et UL dans le cadre de la production de logements collectifs et individuels mitoyens.
- Fixer un seuil à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisé.
La commune valide ce constat et fixera un seuil de 4 logements à partir duquel un programme de logements sociaux doit être réalisés.
- Se caler aux destinations et sous-destinations fixées par le code de l'urbanisme.
La commune prend acte de cette observation et procédera aux rectifications nécessaires.
Aussi elle ajoutera l'interdiction de changement de destination des logements » afin de préserver le parc de résidences d'habitat permanent.

La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile

R.A.S.

La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles

- La ressource en eau pour la consommation humaine

La commune en appui sur le Sivom du Cavu qui en la compétence tentera de rendre les chiffres plus explicite à l'échelle communale.

Pour ce faire le rapport de présentation sera complété par le SDAEP mis à jour.

Analyse de l'impact du projet de golf sur la ressource en eau.

La question de l'arrosage du projet de golf durable est traitée dans l'OAP relevant dudit projet pages 64 et suivantes du dossier OAP. Il est précisé page 66 que « l'utilisation de l'eau potable et de l'eau agricole est interdite ». Le parcours de golf sera exclusivement arrosé par la récupération des eaux grises traitées par la STEP limitrophe (REUT). Il est d'ailleurs précisé page 64 qu'il dispose « d'un apport journalier moyen de 1425m³/j et jusqu'à 2185m³/j en période estivale ». Hors, les besoins en eau d'un parcours de golf de 18 trous en région méditerranéenne en période estivale s'élève à environ 300m³/j. Le projet n'interfère donc pas sur la ressource disponible. En outre il reste une marge d'eaux grises traitées pour l'arrosage des espaces verts et des vergers du secteur de San Ciprianu (rappel de la même réponse qui a été faite à la CdC).

- L'assainissement et la gestion des eaux pluviales

Assainissement

La révision du zonage d'assainissement fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec celle de la révision du PLU.

Les dossiers réglementaires (ZONAGE – Règlement – Padd – OAP) seront complétés de la sorte que les « ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées à la réalisation de la nouvelle station d'épuration ».

Le zonage d'assainissement sera donc mis à jour et joint aux annexes sanitaires.

Eaux pluviales

Le dossier des eaux pluviales sera repris dans son intégralité et complété afin de disposer avec la révision du dossier de zonage d'assainissement de disposer d'un schéma Directeur d'Assainissement à jour pour répondre aux obligations

La sécurité et la salubrité publiques et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

- La prévention des risques naturels

Le risque inondation

L'indice « i » sera accolé à chaque zone concernée sur le plan de zonage.

L'indice « i » remplacera l'indice « h » au niveau du PPRNi du Cavu où l'AZI a été intégré au PPRNi.

Il sera rappelé dans chaque préambule de zone (caractère de zone) pour chaque zone concerné « qu'il constitue une servitude d'utilité publique (SUP) ».

Le PPRNi révisé du Cavu du 29 avril 2022 sera référencé dans le règlement. Le rapport de présentation partie 1 et les annexes seront rectifiés en ce sens en remplacement de l'AZI sur les cours d'eau de Casavecchia, Ficaja et Maresciale.

La zone NK sera supprimée reposant sur des zones inondables sera supprimée dans son entièreté. La zone AUE sera supprimée et déclassées en « As ».

Dans le règlement de la zone « NG » au niveau du préambule sera rappelé la mention suivante alinéa 2 : « Toutefois, les créations de camping ou extensions de campings existants sont interdites dans les zones d'aléas fort et très forts du PPRNi de l'Osu et en zone de submersion marine ».

Article NG-3 au premier alinéa sera rajouté la mention suivante : « en dehors des périmètres du PPRNi de l'Osu et des zones couverts par l'Atlas des Zones de Submersion marine (AZS) ».

Article NG-7. « Les aires de stationnement seront interdites dans la zone d'aléa très fort du PPRNi de l'Osu et les zones couvertes par l'AZS ».

Des prescriptions règlementaires seront judicieusement rappelées pour chaque zones dans le règlement PLU : « Aucune construction ne sera admise dans l'emprise des ruisseaux », « aucun aménagement ne devra faire obstacle à l'écoulement des eaux, ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau », « les boisements seront préservés en bordure des cours d'eau », « tout dispositif d'assainissement non collectif sera implanté à au moins 35m. des cours d'eau et hors zone inondable ».

Le risque de submersion marine

Le périmètre des zones de submersion marine sera indicé sur les plans de zonage « sm » en lieu et place d'une trame colorée.

Le règlement sera complété afin d'y intégrer les dispositions de l'AZS (porter à connaissance) dans les dispositions générales et en préambule de zones concernées. Aussi « Toutes les constructions et aménagements seront interdits ».

Les emplacements réservés portant sur des aménagements seront supprimés afin de ne pas aggraver le risque et exposer les personnes au risque.

Pour les secteurs couverts à la fois par le risque inondation et submersion marine, l'indice porté aux plans sera « smi ».

Le règlement rappellera que « les réservoirs à combustible sont interdits, même enterrés », les clôtures, haies, palissades présenteront une perméabilité d'au moins 80% à l'écoulement des eaux », les grillages seront de maille large de côté supérieur à 5cm ».

Risque incendie

Le PPRIF sera délimité dans le zonage.

Le renvoi au règlement du PPRIF se fera pour les zones concernées.

La ZAL du Mulinacciu sera délimitée sur les plans de zonage.

L'obligation de débroussaillage légal sera rappelée au sein de règlement (dispositions générales, annexes).

Risque mouvement de terrain

Le risque mouvement de terrain sera indicé « mt » sur les plans de zonage et figurera dans le règlement des zones concernées.

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Dans un souci écologique, de préservation des ressources, face au réchauffement climatique et de lutte contre la surconsommation énergétique, les projets de patinoire, de piscine et de parcours de golf seront supprimés dans le projet de révision de PLU.

Analyse du projet au regard de la loi littoral

➤ Villages et agglomérations

- Comme cela a été précisé, la commune reconnaît qu'au regard de la grille d'analyse du PADDUC, le secteur de Porto-Vecchiaccio ne constitue pas un village. Seul une réparation urbaine de la tâche urbaine est envisageable. L'enveloppe de la forme urbaine sera actualisée et déclassée en UN. Aucune extension ne sera possible.
- Les zones AUQ de Mura Dell'Unda seront déclassées et confondues à la zone UN afin de ne pas fragiliser la sécurité juridique de la révision du PLU.

➤ Les secteurs déjà urbanisés (SDU)

Comme cela a été précisé, la commune reconnaît qu'au regard de la grille d'analyse du PADDUC que les secteurs de Teghje Piane, les Pépinières, San Benedettu et le nord du Ranch ne constituent pas des lieux de vie d'une certaine compacité et densité et ne peuvent pas faire l'objet d'un SDU au regard du Padduc et de la loi littoral. En conséquence ils seront déclassés en « N » ou « NL ».

➤ Extension limitée et justifiée en EPR

Comme précisé supra, la zone AUQ sise au nord de San Ciprianu sera réduite des 2/3 afin, de respecter la notion d'extension limitée en EPR. Aussi, étant du foncier communal, seuls seront autorisés la construction de logements permanents (locatif, accession) afin de rééquilibrer le parc de logements sur le secteur et en l'occurrence de logements permanents, et une aire de stationnement paysagée afin d'absorber les flux en période estivale puisque ne pouvant pas étendre les aires de stationnement en arrière-plage au regard des prescriptions de la loi littoral et surtout d'une couverture du site par un risque de submersion marine.

Analyse des pièces constitutives du dossier PLU

➤ Généralités

Les fautes de frappe, confusions et erreurs matérielles ont été corrigées.

➤ Mouillages

Seul le mouillage organisé de San Ciprianu sera répertorié conformément à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral. Au regard de l'avancement des autres dossiers (ZMEL de Cala Rossa, ZMEL de la Testa...) le PLU sera révisé le moment opportun pour se mettre en compatibilité.

➤ Concessions de plages

Les concessions de plages pas encore validées par la Direction de la Mer et du Littoral seront retirées (zones « NN1 »). Au regard de la validation des concessions de plage, le PLU sera révisé pour se mettre en compatibilité.

➤ Vocation des plages

La Direction de la Mer et du Littoral ayant rejeté la mise en compatibilité de la révision du PLU avec la vocation des plages inscrite au Padduc, la présente révision du PLU se verra appliquer un classement du linéaire côtier entre plages naturelles et plages naturelles fréquentées.

Pourtant, des justifications étant apportées dans le rapport de présentation partie 2 pages 115 et suivantes, et dans le règlement de zones « MM » (page 275) qui reprend les prescriptions du PADDUC (ndlr).

Aussi, la commune se réserve la possibilité de rencontrer les représentants de la CdC et de l'AUE pour débattre, voire amender son projet de mise en compatibilité avec le document régional.

A ce titre suite à une réunion de travail avec les représentants de l'AUE le 26 avril 2023, il a été confirmée à la commune la possibilité de mettre en compatibilité la vocation des plages dans le cadre de la révision du PLU avec la vocation des plages inscrite au PADDUC. Seuls les documents soumis au RNU n'ont pas la possibilité de mise en compatibilité avec le document régional en absence de DU. Afin de justifier ces propos, l'AUE met à disposition de la commune la copie de la réunion officielle qui s'est tenue en Extrême Sud en avril 2017, réunion co-organisée par les services compétents de l'AUE et de la Préfecture de Corse-du-Sud (logo faisant fois en page de garde). La préfecture ne saurait revenir sur sa position qu'elle a co-animé devant les élus et la population. Les diapositives 12 et suivantes précisent très clairement les modalités de mise en compatibilité des DU avec la vocation des plages inscrite au Padduc.

En outre pages 80 et suivantes du SMVM, annexe 6 du Padduc, tout un développement détaillé justifie la mise en compatibilité des DU avec la vocation des plages.

La commune de Lecci ne déroge pas aux prescriptions du PADDUC et justifie dans son rapport de présentation cette mise en compatibilité, chose reconnue par la CdC qui ne porte pas de remarque particulière à ce titre.

➤ PADD

R.A.S.

Le détail cartographique est un choix. Des rectifications cartographiques et itératives seront portées au regard des observations de PPA et des commissions.

➤ OAP

- Les logements en rose seront légendés « constructions en devenir » les logements apparaissant en noir étant les logements existants.
- Afin de ne pas confondre règlement de zones et OAP, les indications données dans les OAP seront claires et explicites mais pas réglementaires.
- Afin de gagner en lisibilité, les périmètres des OAP seront inscrits aux plans de zonage et indicés avec un chiffre alphanumérique.
- A la demande de la Direction, de la Mer et du Littoral, l'OAP relevant de la zone « MM » et des aménagements relevant de l'occupation temporaire du DPM seront retirés.
- De façon générale, nombreuses d'OAP seront retirées au regard des observations des PPA et des commissions.

➤ Règlement graphique

- Les emplacements réservés au bénéfice de la CdC seront inscrits aux plans sous réserve que celle-ci les transmettent à la commune (giratoire du pont de l'Osu..).
- Les secteurs couverts par un risque inondation et un risque de submersion marine seront indicés.
- La servitude relative au PPRIF sera inscrite aux plans de zonage.
- Une trame spécifique relative à l'identification des ERC pourrait figurer au plan (une zone spécifique étant déjà réservés aux mesures de protection de l'environnement de portée réglementaire « NN » et « AN » ndlr). L'empilement de trame et de secteurs pourrait rendre la lecture du document difficile sans apporter d'information complémentaire.
- La zone « NN1 » relevant des concessions des plages et des autorisations d'occupation temporaire du DPM sera retirée à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral selon laquelle « *il n'est pas nécessaire de zoner le périmètre de la concession des plages dans le cadre du PLU* ».
- Les autres modifications relevant des observations des PPA et des Commission seront portées aux plans comme précisé dans les articles précédents.

➤ Le règlement écrit

- Généralités – toutes zones :
Les illustrations humoristiques seront supprimées.
Le choix des matériaux sera supprimé.
La référence à l'AZS figurera dans les dispositions générales.
Dans les dispositions générales sera rajoutée la mention suivante : « lorsque des travaux sont situés dans le périmètre d'une zone sensible archéologique, il est nécessaire de consulter au préalable la Direction Régionale des Affaire Culturelle Corse (DRAC) à l'adresse suivante Service régional DE L'archéologie, Villa San Lazaro, 1 chemin de la Pietrina CS 10 003, 20704 AJACCIO Cedex 9 ».
Le règlement des zones UM et UG devra interdire toutes installations incompatibles avec la vocation du Domaine Public Maritime.
Toutes les dispositions relevant du DPM (concessions de plages, AOT, ...à) seront retirées du PLU à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral.
Dans les dispositions générales sera ajoutée la mention suivante : « le long du littoral, les propriétés riveraines du Domaine Public Maritime sont grevées sur une bande de 3m. de largeur, d'une servitude de droit destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (art. L 121-31 du code de l'Urbanisme) ».
- Zones « U »
Les dispositions de typologie de logement ne faisant pas partie des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme seront rectifiées.
L'obligation de conditionner un logement locatif touristique à la réalisation d'un logement locatif permanent sera supprimée et remplacée par l'interdiction de changement de destination.
Les notions de coefficient biotope et coefficient d'imperméabilisation et le détail des calculs sont déjà explicités dans le rapport de présentation partie 2 du projet de PLU arrêté pages 84 et 85.
En « UV » l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera inférieure à 3m.
En zone « UL » la vue en coupe du boulevard urbain sera supprimée.

- Zones « AU »
Le dimensionnement des bassins de rétention des eaux pluviales sera supprimé, il sera adapté spécifiquement à chaque projet et au regard des caractéristique du terrain d'assiette lors de la demande par une étude technique justifiant de son dimensionnement.
La zone AUE est supprimée.
Les coquilles matérielles sur la zone AUW seront rectifiées.
- Zones « A »
Au regard des prescriptions de la loi ELAN tout changement de destination en zone « A » est interdit.
Les extensions des constructions seront conditionnées au fait d'être nécessairement liées à l'activité agricole.
La mention en vue de la réalisation d'emplacements de stationnement destinés à des activités autres qu'agricoles sera supprimée.
La possibilité de réaliser en zone « AN » des aménagements légers inférieurs à 50m² sera supprimée.
Il semblerait que dans le cadre de la présente révision du PLU, la zone AF soit supprimée.
- Zones « N »
En zone « NG » aucune construction supplémentaire ne sera autorisée car ces zones ne sont pas situées en continuité d'un village ou d'une agglomération. L'article NG-2 sera donc réécrit. Les mentions de tentes ou caravanes seront supprimées car n'étant pas des sous-destinations. La zone « Nm » sera ajouté dans les exclusions de l'article 2.
En zone « NN » la possibilité de réaliser des aménagements légers de moins de 50m² sera retirée. La zone « NN1 » sera supprimée.
La zone « NK » sera supprimée car située en zone inondable et n'ayant pas obtenue l'aval de la Dreal.
- Zone « MM »
La zone « MM » sera supprimée. Le PLU ne pouvant se substituer à la réglementation maritime.
- Annexes et servitudes d'utilité publiques (SUP)
 - Le schéma directeur d'assainissement sera mis à jour.
 - Le schéma directeur de l'eau potable sera annexé.
 - La référence aux PAE sera supprimée.
 - Le PRIF approuvé le 16 juillet 2007 sera annexé en tant que SUP.
 - Le giratoire du Mulinacciu sera ajouté aux emplacements réservés ainsi que la ZAL de Mulinacciu au bénéfice de la CdC.
 - Concernant les risques naturels des informations complémentaires seront portées au dossier : arrêté préfectoral n°2A-2022-04-29-00002 du 29 avril 2022 prescrivant le PPRNi du bassin versant du Cavu.
 - Les extraits de l'AZS réalisés en 2020 et la doctrine qui lui est rattachée.
 - Le carnet des concessions de plages sera retiré.
 - Les servitudes de passage sur le littoral seront retirées, aucune servitude n'ayant été instaurée à ce jour sur la commune de Lecci.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Corse (MRAe) – 2 avril 2023**Synthèse**

- Réévaluer les besoins en logement en tenant compte des permis déjà accordés (une centaine) à déduire et justifier le besoin de 270 résidences secondaires supplémentaires horizon 2032. Il s'agit là de logements dont la commune et/ou la collectivité ne peut contraindre le type de logement attendus en termes de logements permanents. Opérations privées sur du foncier privé, marché spéculatif difficilement maîtrisable surtout sur les dents creuses et division parcellaires au sein du foncier d'usage à bâtir mais diffus inscrit sur la plupart des tâches urbaines.
- Détailler et analyser de façon qualitative et quantitative le gisement foncier de la révision du PLU.
- Comptabiliser le projet de parcours de golf durable (62ha) en tant qu'artificialisation. Pour la commune, il ne s'agit pas d'une artificialisation totale mais seulement de 32% maximum de l'assiette destinée à recevoir le projet. Sachant que l'OAP et le règlement de zone (AF) qui lui sont rattachés imposent comme condition d'ouverture à l'urbanisation de réserver 30% pour les espaces naturels sensibles (aucune artificialisation possible) et 30% pour une mise en valeur agro-pastorale. Soit en absolu moins de 40% de la surface de la zone « AF » (moins de 25ha). Dans le cas contraire il s'agirait dans un souci d'équité de comptabiliser tous les espaces agro-pastoraux comme une artificialisation de l'espace. Parmi ce 25ha seulement 0,2ha seront véritablement imperméabilisés et artificialisés (aire de stationnement, garage pour voiturette, locaux techniques, sanitaires et infirmerie, infirmerie vétérinaire, locaux scientifiques, bâtiment technique agricole).
- Démontrer de quelle façon la commune s'inscrit dans la trajectoire « zéro artificialisation nette ».
 - Tendre vers une consommation de la tâche urbaine inférieure à 50% en extension de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021, soit moins de 42ha en extension.
 - Prioriser les opérations de « réparation urbaine » et de renouvellement urbain.
 - Favoriser la densification des tâches urbaines.
 - Limiter les opérations en extension limitée à du foncier communal en vue d'une meilleure maîtrise de l'artificialisation et de la destination de sols urbanisables.
 - Circonscrire les tâches urbaines par des mesures de protection de l'environnement fortes et supérieures à 30% de la surface de la commune (loi Climat et Résilience).
 - Circonscrire les tâches urbaines par des espaces agricoles et arboricoles ainsi que des espaces stratégiques agricoles mis en compatibilité avec le Padduc.
 - Réglementer la zone urbanisable de telle manière à réduire la constructibilité sur les EPR.
 - Renforcer les espaces et les équipements publics et répondre aux besoins de la population en termes de développement socio-économiques et de déplacements (Cf. PADD + OAP).
- Reconsidérer à la baisse la consommation prévisionnelle d'espaces (PADD + zonage). La commune suivra les observations de PPA et des commissions en vue de l'approbation de la révision de son PLU.
- La commune tentera d'argumenter la méthodologie retenue pour tenir compte des enjeux environnementaux dans les choix d'ouverture à l'urbanisation (extensions) et de décliner de manière précise la séquence d'évitement et de réduction des incidences pour l'ensemble des OAP maintenues.

- L'OAP et les perspectives d'urbanisation en extension sur Mulinacciu – Pont de l'Osu seront supprimées.
- Un inventaire faune/flore pourra être complété sur les portions de territoire ouvertes à l'urbanisation sous forme de fiches détaillées par exemple (Cf. pages 249 et suivantes du projet de révision de PLU arrêté).
- La prise en compte de la TVB par le PLU est développée page 170 du rapport de présentation partie 2 du projet de PLU arrêté.
- Le projet de révision de PLU tentera d'apporter des informations supplémentaires concernant la gestion et la consommation de l'eau potable et tentera de compléter les informations quant à l'alimentation des besoins horizon 2032, notamment en période d'étiage au regard des conséquences du changement climatique, sans pour autant déborder sur les compétences du Sivom du Cavu et de l'OEHC. Ces informations figurent déjà pages 176 et suivantes du projet arrêté de révision du PLU.
- Le projet de parcours de golf durable sera retiré du présent projet de révision de PLU dans l'attente d'un dossier plus étoffé, d'études naturalistes complémentaires et d'une validation par l'Assemblée de Corse.
- L'analyse comparative entre la récupération des eaux grises traitées par la nouvelle station d'épuration de Lecci et le rejet dans la rivière de l'Osu n'a plus lieu d'être puisque le projet de parcours de golf durable sera abandonné à ce stade. Si bien que les eaux traitées seront rejetées comme prévu à l'origine dans la rivière Osu et validé par les services compétents.
- La plupart des OAP seront retirées au regard des doléances de PPA et des commissions. Le secteur de Porto-Vecchiaccio n'étant pas considéré comme un village au regard de grille d'analyse des formes urbaines du Padduc, aucune extension ne sera possible. Seule la densification de la tâche urbaine sera autorisée. Aucun OAP ne reposera donc sur ce secteur.
- Si une charte paysagère devait être réalisée, au regard de l'avancement du projet de révision du PLU et des enjeux juridiques en cours (saisine du TA de Bastia en vue de l'annulation du PLU en vigueur) elle se ferait au préalable d'une future révision qui reprendrait les orientations, les prescriptions et les recommandations émises.
- Une analyse des orientations architecturales et paysagères des OAP retenues par le projet de révision de PLU pourrait être développée dans le rapport de présentation partie 2. Toutefois, un développement concernant la prise en compte du paysage apparaît distinctement pages 171 et suivantes dans le projet arrêté de révision de PLU (ndlr).

Compatibilité avec les plans et programmes

- Le SDAGE du bassin Corse
 - Un coefficient maximal d'imperméabilisation sera imposé pour toutes les zones urbanisables (U et AU) et justifié.
 - Un dossier de gestion des eaux pluviales sera introduit en annexes dans le projet de révision de PLU approuvé.

- Une analyse sur les mesures prévues retenues par la révision du PLU relevant de la gestion économe de la ressource en eau sera développée dans le rapport de présentation partie 2. Un développement apparaît déjà page 121 de rapport de présentation partie 2 du projet arrêté de révision de PLU (ndlr).

➤ Le SRCAE

- Le projet de patinoire et l'ensemble de l'Eco-Quartier du Mulinacciu sont retirés du projet de révision du PLU.
- Un développement concernant l'adaptation des constructions au climat local sera ajouté dans les éléments de mise en compatibilité avec le SRAE.

➤ Le PADDUC

- S'il y a des incohérences entre les chiffres annoncés ils seront lissés. Pour rappel, le PADDUC attend 387ha d'ESA à mettre en compatibilité. Le projet de révision de PLU arrêté proposait 421ha. Ces chiffres apparaissent clairement dans le dossier CTPENAF joint au dossier de révision de PLU arrêté.
- Le détail de la mise en comptabilité entre les ESA maintenus, ajoutés ou restitués est précisé dans le dossier CTPENAF pages 29 et suivantes.
- En termes de consommation par la révision du PLU, la MRAe semble faire une confusion et retient les chiffres bruts – 63ha d'ESA, 48,6ha d'ERPAT et 59,7ha d'ENSP - (précisé dans le dossier de rapport de présentation partie 2 et le dossier CTPENAF mais retiré dans la légende relevant des remarques émises par la MRAe). Le tableau page 36 du dossier CTPENAF est d'ailleurs très explicite à ce sujet et retient respectivement nette (non artificialisée) de 33,4ha d'ESA, 18,4ha d'ERPAT et moins de 13,1 d'ENSP. Aussi il est intéressant de rappeler à la MRAe que la cartographie des ESA a été annulée par le TA de Bastia et confirmé par la cours d'Appel de Marseille. Il est donc difficile de parler de consommation et restitution au regard d'une cartographie qui n'est plus opposable.
- En termes de restitution par la révision du PLU, le tableau page 35 du dossier CTPENAF révèle plus de 31,1ha d'ESA restitués, 128,9ha d'ERPAT restitués et 11,2ha d'ENSP restitués. Une cartographie d'évolution est détaillée page 54 du même dossier.
- Il semblerait que la MRAe, n'est pas retenu le développement pages 126 et suivantes du rapport de présentation partie 2 qui analyse justement la consommation des ENAF sur les 10 dernières années. Page 127 du même rapport un tableau détaille les ENAF consommés par secteur d'urbanisation. Pages 128 et suivantes un détail cartographique permet de visualiser sur fonds de photographie aérienne.
- En terme de réduction de la consommation des ENAF par le PLU et au regard des remarques des PPA et des Commissions, nombres d'extensions seront supprimées et par cascade plusieurs hectares d'ESA, d'ERPAT et d'ENSP seront ainsi préservés.
- Entre autres, le projet d'extension du Mulinacciu zones AUE et AUQ sera supprimé.

Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

➤ Justification des évolutions démographiques

- La méthode d'estimation de la population en 2022 par la commune figure page 25 du rapport de présentation partie 2. Un tableau détaille depuis 2008 l'évolution de la

population permanente au regard de l'évolution du solde naturel et du solde migratoire (décès et naissances enregistrées par la commune) et reprenant les chiffres officiels INSEE des périodes intercensitaires (2008, 2013, 2019). Le chiffre de 2005 habitants pour 2022 est donc le reflet exact de la réalité (ndlr).

- Pour information les 58 PC non répertoriés d'après la MRAe correspondent à des extensions, des piscines, des annexes non habitables, des garages, des abris de jardin... qui ne semblent pas nécessaire à répertorier car ne créant pas de surface dédiée à l'habitat donc à l'accueil de populations.
- Les 51 PC accordés mais non commencé ne sont pas répertoriés car pour la plupart devenus caduc ou en cours de caducité.
- Effectivement en soustrayant les 73 logements en cours de construction aux 330 attendus par la commune (PADD), seulement 257 logements permanents seraient donc nécessaires d'ici 2032 et non pas 239 (erreur de calcul semble-t-il de la MRAe).
- D'ordre général, les chiffres seront actualisés à la baisse en termes de logements au regard de l'avancement et de la livraison des travaux, au regard aussi des modifications apportées au projet de révision de PLU arrêté à la demande des PPA et des Commissions.
- Les mesures retenues pour garantir l'inflexion de 73% de résidences secondaires en 2019 à 45% du parc en devenir d'ici 2032 se justifient implicitement par la programmation et la planification urbaine retenues par le PADD et les OAP sur du foncier communal (public) qui va garantir les programmes attendus en termes de logements permanents, de services, d'équipements publics, d'espaces publics et de développement socio-économique. Contrairement aux programmes privés qui reposent essentiellement sur de fortes plus-values et la spéculation immobilière principalement dédiée au tourisme et à la construction de résidences secondaires. Aussi le gel voulu par la révision du PLU du foncier de la frange littoral garantie d'autant le moindre intérêt en vue de développer des résidences secondaires.
- Le chiffre de 270 résidences secondaires estimées par le PADD sur un parc total de 600 logements soit 45% du parc ne constitue pas un besoin mais une réalité. D'abord le droit français ne permet pas d'interdire la construction de résidences secondaires. Deuxièmement, les dents creuses d'une petite surface, parfois même de portion de parcelle ne justifient pas l'intervention publique et la pertinence de la planification urbaine publique au regard de la dispersion de confettis de parcelles sous forme de mitage. Enfin, quand bien même, la collectivité ne dispose pas de suffisamment de ressources pour préempter sur l'ensemble de ces petites parcelles et empêcher ainsi la construction de résidences secondaires au profit de l'habitat permanent. Penser cela serait une utopie.
- Un tableau particulièrement exhaustif par secteur d'urbanisation apporte des informations intéressantes à ce titre page 68 du dossier OAP (programmation et planification urbaine). La MRAe est invitée à le parcourir.

➤ Consommation des espaces naturels

- Contrairement à ce qu'écrit la MRAe, une analyse de la restitution foncière par la révision du PLU de Lecci est affichée et détaillée, chiffres, tableaux, cartographie et développement itératif pages 126 et suivantes du rapport de présentation partie 2 du projet de révision de PLU arrêté.
- La différence ou pour reprendre le terme de la MRAe « d'incohérences » entre les données mises à disposition du public et celles affichées par le DU en termes de consommations ces 10 dernières années à savoir un rapport respectivement entre 70ha et 120 ha est justifiable. D'une part il y a un délai de transmission des informations entre l'administration et la connaissance réelle par la commune à l'instant « t ». Si on considère 438 logements accordés entre 2018 et 2022 avec une moyenne de 1335m²/log en moyenne pour la commune de Lecci (Cf. PADD page 20 + dossier CTPENAF tableau page

43) on dépasse allégrement les 58ha (une partie n'étant pas livrée à ce jour ou dont les travaux n'ont pas débuté) ce qui explique cette différence. Aussi la commune dans son calcul va au-delà de l'artificialisation générée par l'habitat et prend en considération les VRD, les aires de stationnements, les espaces publics, les unités à caractère économique qui ont connu une forte dynamique ces dernières années (photographies aériennes à l'appui + photographies prises avec un drone en août 2021).

- Les besoins de consommation de la révision du PLU sont justifiés et détaillés page 22 du PADD et traduites dans les différentes OAP en termes d'aménagements, de planification et de structuration urbaine par secteur d'urbanisation (dossier spécifique). OAP traduites dans le zonage réglementaire. Ces mêmes informations étant développées et détaillées dans le rapport de présentation partie 2 pages 10 et suivantes.
- Comme cela a été précisé supra, les surfaces mutables ne permettent pas la planification de tels aménagements ou tout du moins l'essentiel des aménagements publics, et socio-économiques. Rappelons que la plupart des extensions reposent sur du foncier communal et au regard des OAP et de la cartographie du PADD (pages 9 à 14) ces extensions sont essentiellement dévolues à recevoir des aménagements de mixité fonctionnelle et notamment des équipements et services publics, des espaces publics, le développement socio-économique. L'habitat minoritaire sur ces espaces en termes d'occupation de l'espace comble notamment les dents creuses et surfaces mutables des formes urbaines (entre 45% et 60% du parc en devenir, soit environ 44ha – 300 log. pour 730m² de foncier moyen par logement – Cf. Padd).
- Les surfaces allouées aux équipements publics sont précisés dans le PADD page 22 et détaillés dans les différentes OAP (dossier spécifique). Aussi, tous les équipements relevant des compétences intercommunales seront retirés dans le cadre de la présente révision de PLU. Une prochaine révision pourrait en retenir un certain nombre au regard de ce qui serait validé par l'intercommunalité.
- Toutefois au regard des modifications sollicitées par les PPA et les Commissions, globalement, le périmètre urbanisable du projet de révision de PLU sera reconsidéré à la baisse. Nombre de zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de révision seront restituées aux ENAF. Une revalidation du besoin foncier en extension urbaine sera reconsidérée au regard des opportunités et des potentialités réelles que peuvent apporter les surfaces mutables et l'évolution de la réflexion au regard des observations émises par les PPA et les Commissions.

- Les OAP.

Après analyse des différentes remarques des PPA et des Commissions les secteurs du Mulinacciu et le projet de parcours de golf durable « AF » seront retirés du projet de révision de PLU de Lecci et restitués aux ENAF.

Les 2/3 de la zone AUQ seront restitués aux ENAF. Le 1/3 restant sera maintenu pour y construire des logements permanents sous forme de petit quartier d'habitation (foncier communal) ainsi qu'une aire de stationnement paysagée pour y accueillir les flux touristiques en période estivale sachant que les arrières-plages étant submersibles ne peuvent recevoir ce type d'aménagements.

Les besoins en équipements publics seront ainsi revus à la baisse au regard de la population attendue et de la population existante, ainsi que de la dispersion des équipements publics dont la compétence relève de la communauté de communes.

- Les EBC.

Le dossier de révision des EBC est suffisamment détaillé pour apporter les renseignements et les justifications nécessaires aux modifications apportées aux classements et déclassements de certains EBC.

- Le massif forestier est déclassé au nord de la commune car il repose sur une forêt publique bénéficiant d'un plan d'aménagement forestier, ce qui ne nécessite pas de classement supplémentaire.
- Un travail d'analyse et de comparaisons entre classements et déclassements est développé dans le dossier spécifique relevant de la demande de modification de la dispersion des EBC en vigueur dans le PLU opposable.
- De façon générale, la proposition nouvelle de dispersion des EBC ayant obtenue un avis négatif en cession de Conseil de Sites de Corse, la dispersion actuelle des EBC sera maintenue. La commission demande en sus de rajouter les tamaris défendus dans le dossier de demande ainsi que les ripisylves. Cet avis sera respecté par la commune dans l'approbation de son document de révision de PLU.
- Les choix d'extension et de densification urbaines au regard des enjeux environnementaux seront développés dans le rapport de présentation partie 2. D'autres zones, comme il a été précisé, seront déclassées et restituées aux ENAF.

➤ Continuités écologiques et biodiversité

- La commune tentera d'apporter des éléments d'information complémentaires concernant l'inventaire faunistique et floristique des zones ouvertes à l'urbanisation. Ces éléments apparaissent déjà dans les fiches sectorielles pages 249 et suivantes du rapport de présentation partie 2.
- La séquence évitement – réduction est développée pages 68 et suivantes du rapport de présentation partie 2 et couvre toutes les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de révision du PLU avec une cartographie synthétique par secteur d'urbanisation.
- Cette séquence est complétée par le développement de recommandations sectorielles accompagnées d'une synthèse itérative pages 193 et suivantes du rapport de présentation partie 2.
- Une présentation de solutions raisonnables de substitution est ajoutée pages 198 et suivantes sous la même forme pour compléter cette approche.
- La MRAe semble se contredire en écrivant page 14 « qu'une mesure d'accompagnement est prévue par le projet de PLU en spécifiant le suivi obligatoire des travaux par un écologue ».
- Un développement concernant la biodiversité est détaillé pages 154 et suivantes du rapport de présentation partie 2 du projet de révision de PLU arrêté.
- Idem concernant les continuités écologiques pages 159 et suivantes.
- Les modalités de gestion des enjeux faune-flore sont développées par 164 et suivant du même rapport de présentation.
- Concernant la tortue d'Hermann et sa dispersion sectorielle quantitative et qualitative sur le territoire est détaillé pages 167 et suivantes du même rapport. Page 170 une cartographie synthétique localise les différentes dispersions, alors qu'un tableau exhaustif détaille les spécificités sectorielles des habitats et des biotopes au regard du projet PLU.
- L'évaluation des incidences du projet sur le site NATURA 2000 inscrit sur la commune de Zonza-Sainte-Lucie de Porto-Vecchio pourrait être complétée. Toutefois, compte tenu que le projet de parcours de golf durable sera retiré, ainsi que la plupart des extensions sises au nord de l'agglomération de San Ciprianu, cette analyse supplémentaire ne semble pas nécessaire. Quand bien même le projet de golf soit retiré, il est bon de rappeler une confusion importante à la MRAe lors qu'elle soutient que « sur les 62ha projetés (projet de golf), seulement 5ha seront conservés en EBC ». Or, les greens et les fairways ne couvriront au maximum que 32% de ces 62ha dont 2000m² réservés à une imperméabilisation (bâtis, aire de stationnement), le reste (2/3 des 62ha) étant réservés

aux ENAF avec pour moitié une mise en valeur agro-pastorale et les autres 50% pour des espaces de sensibilité environnementale (ndlr).

- Concernant le corridor de biodiversité identifié au Padduc, il est aujourd'hui difficile de le maintenir tel quel sachant que des centaines de bâtis se sont développés sur le secteur de Pont de l'Osù-Mulinacciu-Suariccia et sur les abords de la RT10. Par précaution, le projet de PLU révisé a souhaité maintenir une trame verte au niveau du pont de l'Osù afin de préserver à minima le corridor en question. Aussi il propose de le connecter par la rivière sise au nord de Mulinacciu-Suariccia qui ici constitue un véritable corridor écologique. Aussi peut-on s'interroger si le calage du PADDUC à l'échelle du parcellaire communal est convenable au regard de la réalité du territoire (artificialisation, dispersions et densités bâties, voirie primaire...déjà en 2015 date d'approbation du document régional) et du déterminisme naturel (cours d'eau, boisements) ? Par ailleurs, à ce titre, la MRAe semble se contredire à ce sujet avec ses observations page 12 qui précisent que concernant « les boulevards urbains de Lecci et de Suariccia, avec une organisation en mixité fonctionnelle assez, dense, et qui intègrent notamment une piste cyclable.... Que cette OAP n'amène pas de commentaires de la part de la MRAe » (ndlr). Il semblerait donc que les incohérences soulevées par la MRAe soient fortuites sur ce secteur ou tout du moins particulièrement discutables au regard de la réalité du fonctionnement et de l'organisation de ce secteur et de l'attention retenue par la révision du PLU sur ce secteur.

➤ Eau potable

- Les incohérences entre le diagnostic territorial et le rapport de présentation seront levées.
- La ressource disponible et les variations annuelles de la ressource seront quantifiées autant faire se peut.
- Les connexions des différentes ressources relevant du grand sud seront détaillées.
- Les actions prévues pour améliorer le rendement du réseau seront étudiées.
- La quantification des besoins au regard de la population retenues seront analysés en tenant compte du changement climatique et de son impact sur la ressource.
- Les mesures adéquates retenues par le Sivom afin de garantir la qualité de l'eau potable seront détaillées.
- Le projet de golf sera retiré.

➤ Assainissement

- Le nouveau zonage d'assainissement soumis actuellement à enquête publique conjointe avec celle de la révision du PLU ne prévoit plus de couverture par un réseau d'assainissement collectif sur le secteur de Nevatoli-Torraccia dans son entièreté (absence de réseau). En conséquence de quoi, les zones AUQ seront déclassées en UC et le renforcement des densités de la tâche urbaine ne sera plus envisageable dans ces conditions.
- La commune se rapprochera du Sivom du Cavu pour connaître la capacité des milieux récepteurs, notamment en période d'étiage concernant l'Osù et les aires d'infiltration situées à proximité de la future station d'épuration.
- Elle sollicitera le Sivom du Cavu pour connaître l'état actuel des systèmes autonomes non collectifs (ANC) qui lui indiquera également le délai autorisé pour leur mise en conformité.

➤ Risques naturels

Pour rappel un développent pages 193 et suivantes des modalités de prise en compte par le PLU figure dans le rapport de présentation partie 2.

Inondation :

- La zone AUE, comme cela a été précisé sera supprimée.
- Le règlement de zone rectifiera la zone «NG » (campings) et interdira ainsi toutes extensions en zones d'aléas fort et très fort au regard des prescriptions du PPRNi de l'Osu.

Submersion Marine :

- Les zones submersibles de l'AZS (atlas des zones submersibles) seront rectifiées au regard de la révision de 2022.
- Leur prise en compte ainsi que l'actualisation des données seront intégrées dans le rapport de présentation – évaluation environnementale et dans le règlement du PLU (zones « sm »).

Incendie :

- La prise en compte du risque incendie par le PU sera développé dans le rapport de prestation partie 2.
- Le projet PLU intégrera la carte des aléas simplifiés réalisée par la DDT2A et précisera dans quelles mesures elle a été prise en compte dans les choix d'ouverture à l'urbanisation.
- Les obligations de débroussaillage légal seront rappelées dans les dispositions générales et en annexes.

➤ Paysage

- L'ERC sise au nord du quartier dit du Ranch sera restaurée afin de préserver les boisements et la sensibilité des abords de l'Osu.
- Les extensions du Mulinacciu (AUE) et de Porto-Vecchiaccio (AUQ) seront retirées du projet de révision de PLU pour les raisons développées supra et au regard des remarques ces PPA et des Commissions. Si bien que la question d'insertion paysagère et de photo montage, afin d'illustrer les insertions paysagères alors détaillées dans les OAP, n'ont plus lieu d'être.
- La question de la charte paysagère communale ou intercommunale ne se pose pas à ce stade d'avancement du PLU. Toutefois, la question pourra être proposée à la communauté de communes. Aussi, dans le cadre d'une prochaine révision, la commune pourrait également s'interroger sur la pertinence de réaliser une charte paysagère afin d'améliorer l'insertion des bâtis dans la tâche urbaine dans le cas où la communauté de communes n'ait pas jugée comme prioritaire cette question dans ses perspectives de réflexions.