

# ENQUETE PUBLIQUE

---

## Commune de LECCI

### Rapport d'enquête

## Révision générale du P L U

Arrêté commune de LECCI n° 2A 139 - 032023PLU du 9 mars 2023



**Commissaire enquêteur    Bernard H LORENZI**

**Commissaire suppléant :            Pierre Olivier BONNOT**

# **SOMMAIRE**

- *Textes régissant l'enquête*
- *Objet de la demande*
- *Présentation sommaire du projet*
- *Déroulement de l'enquête*
- *Phase préparatoire*
- *Observations reçues*
  - ✓ Courriers ou pièces jointes au dossier
  - ✓ Observations reçues des PPA
  - ✓ Liste des observations dans le registre d'enquête
- **Clôture du RAPPORT**

**TEXTES REGISSANT L'ENQUETE :**

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article 2122-21 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

**Vu** la délibération en date du 31 juillet 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2021 sur le débat relatif aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD) ;

**Vu** la délibération en date du 22 décembre 2022 du conseil municipal présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

**Vu** la demande du Maire de Lecci en date du 20 janvier 2023 concernant la désignation d'un commissaire enquêteur pour la conduite d'une enquête publique relative au PLU, reçue et enregistrée au Tribunal Administratif de Bastia le 23/01/2023 ;

**Vu** la décision n°E23000004/20 en date du 24 janvier 2023 de M. le président du tribunal administratif de Bastia désignant M. Bernard LORENZI, commissaire enquêteur titulaire et M. Pierre-Olivier Bonnet, commissaire enquêteur suppléant.

**Vu** les pièces du dossier du projet de révision du PLU soumis à enquête publique ;

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées ;

Considérant l'avis délibéré de la Commission territoriale de Préservation des Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) de Corse ;

Considérant que l'enquête publique de la révision du P.L.U sera conjointe à celle de la révision du zonage d'assainissement ;

Il a été procédé à une enquête publique sur la **révision générale du Plan Local d'Urbanisme** de la Commune de LECCI.

**L'enquête publique s'est déroulée en mairie de LECCI, à partir du jeudi 13 avril 2023 à 9 h 00 et devait se terminer le samedi 13 mai 2023 à 17 h 00 soit une période de 31 jours consécutifs.**

**A la suite de la décision de suspension en date du 10 mai 2023 suivant arrêté de la commune n°2A 139-052023PLU, la procédure d'enquête publique a été reprise du vendredi 23 juin au lundi 24 juillet soit pour une période supplémentaire de 32 jours.**

## **OBJET DE LA DEMANDE**

### **PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :**

#### **Objet de la demande :**

Le territoire humanisé de la commune de Lecci est organisé à partir de la RT10, des villages de l'arrière-pays, de l'agglomération et du village marin de San Ciprianu, des tâches urbaines et groupements de construction d'habitations retro-littoraux, et de vastes campings et complexes touristiques balnéaires. Tous ont connus un développement urbain sens précédent au cours de ces 30 dernières années, rayonnants au gré des opportunités foncières sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (parcours, bocages, coteaux viticoles, anciennes restanques plantées de jardins-vergers...).

Le parc de constructions pavillonnaires s'est renforcé de façon exponentielle ces dernières années sur la commune (plus de 79% du parc alors qu'il représentait seulement 59% en 2008) ... à tel point que Lecci attire essentiellement des ménages exogènes, généralement pour s'installer dans des résidences secondaires le temps de la saison estivale.

Toutefois, depuis quelques années, les actifs travaillant sur la micro-région et à fortiori sur PortoVecchio ont choisi de s'installer sur la commune.

On constate également que depuis la pandémie, de jeunes actifs non insulaires, et maintenant un certain nombre de retraités semblent s'intéresser à la commune pour y vivre à l'année. Si bien qu'un besoin réel en logements permanents tend à s'accroître de façon exponentielle.

Force est de constater que si l'espace littoral constitue un frein économique dans les choix d'installation de nouveaux ménages, l'arrière-pays villageois et les tâches urbaines drainées par la RT10 semblent devenir de plus en plus attractifs, d'autant plus qu'ils se situent à moins de 15-20mn. de la ville centre de PortoVecchio, bassins scolaires, d'emplois et zones de chalandises.

La bonne accessibilité du territoire explique cette attractivité renforcée pour une population permanente, jeune, en quête d'un logement permanent et dont l'objectif est de s'installer sur le secteur en vue parfois même d'y travailler. Un travail de densification, de réorganisation de l'armature urbaine, ainsi que le renforcement des espaces publics est encouragé par le PLU qui cadre son développement avec des OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

L'objectif premier est d'améliorer le cadre et la qualité de vie et d'organiser le développement urbain à partir d'espaces publics.

Il s'agira aussi de restaurer les centralités historiques des espaces villageois au regard du PADDuC tout en mettant les moyens en œuvre pour tendre vers la mixité fonctionnelle des agglomérations de Lecci, Pont-de-l'Osu, Mulinacciu et de San Ciprianu.

Objectifs affichés :

- Tendre vers la mixité de l'habitat, le locatif, résorber toutes formes de pollutions, de dysfonctionnements constatés.
- Sortir progressivement d'une organisation du territoire dépendante, notamment en termes d'emplois, d'activités, de services et surtout de la saisonnalité de l'activité socio-économique.

### **Présentation sommaire du projet dans le dossier :**

**Il est procédé à la révision générale du PLU de la commune.**

*Le PLU dessine un zonage qui exclue toute constructibilité sur les grands ensembles naturels, viticoles et agro-pastoraux ainsi que sur l'arrière-pays littoral de zones humides, l'arrière-pays montagneux de piedmonts sensibles et boisé, sur les parcours extensifs, les bocages, les vergers et les coteaux viticoles de l'Entre-deux.*

*Ainsi, la fragmentation de l'espace est réduite voire stoppée et les corridors écologiques sont préservés, voire restaurés sur certains sites (Lecci, Nevatoli, Torraccia, Porto-Vecchiaccio). D'autant plus préservés que sur les espaces bâtis des corridors écologiques transversaux ont été inscrits sur les plans de zonage (zones non constructibles, trames vertes, espaces de respiration urbaine...), dans le PADD et sur les OAP*

- *afin de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces,*
- *afin de préserver les cours d'eau et zones humides,*
- *afin de préserver les boisements caractéristiques et les ripisylves,*
- *afin de renforcer la biodiversité.*

*De plus importants corridors écologiques ont été restaurés permettant les transferts entre piedmonts et littoral, piedmonts et massifs montagneux, afin de créer des zones tampon entre tâches urbaines et sites protégés (parcours de golf durable communal de San Ciprianu).*

**Des coupures d'urbanisation entre Nivalella et Valle della Piata et entre le village et Casaccio** ont été inscrites aux plans.

**Les sites naturels sensibles** (fortes protections, ZNIEFF I & II, arrêté biotope, ERC, site Natura 2000, zones humides...) ont été repérés et inscrits en tant qu'espaces fragiles à préserver (NN, AN et trames spécifiques EBC, ESA...) au PLU afin de garantir leur protection de façon pérenne.

**De gros efforts dans la planification urbaine** ont été retenus afin de planifier et de promouvoir la restauration d'un certain équilibre environnemental au travers des choix de zonage dans

- la lutte contre l'étalement urbain, la végétalisation des interfaces,
- l'acquisition foncière en vue de préserver des espaces de respiration urbaine, l'instauration de concessions de plages avec une réglementation et un cahier des charges stricts,
- la restitution de près de 317 ha jadis urbanisables aux ENAF,
- le raccordement obligatoire de toutes les zones urbanisables (U+AU) inscrites au PLU, l
- a réalisation d'une nouvelle step et le réemploi des eaux grises traitées pour l'arrosage d'un parcours de golf durable en évitant tout rejet dans le réseau hydrographique et par extension sur le milieu marin,
- la réglementation des 300m. marins et de la frange littorale par un règlement de zones approprié,
- la restauration des dunes et l'aménagement d'un sentier littoral.

Les **espaces agricoles** sont imbriqués dans de grands ensembles naturels et deviennent complémentaires dans les échanges, leur dispersion et l'organisation de la biocénose.

Le PLU encourage ainsi, la gestion, voire la restauration de mosaïques végétales favorables à la biodiversité et à la qualité des paysages. Pâturages extensifs, viticulture, oléiculture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, cultures de plantes aromatiques, exploitation de la suberaie, prairies, bocages cohabitent avec ZNIEFF et sites Natura 2000, espaces naturels, à la lisière parfois des espaces urbanisés.

Le PLU retient des opportunités de réappropriation du territoire par le redéploiement et la diversification des activités agro-pastorales durables, traditionnelles et respectueuses de l'environnement comme une alternative économique à part entière, avec comme objectif une optimisation du réseau hydraulique OEHC et lorsque cela sera possible, le recyclage des eaux grises domestiques traitées par la future Step de Lecci-San ciprianu pour l'arrosage des vergers.

Si le PLU tend à une **recomposition de la trame urbaine** au regard des lois montagne et littoral et des prescriptions du PADDuCc, il priorise l'intervention

*publique et la planification urbaine avec notamment la recomposition des cœurs de villages et des extensions ciblées sous forme de quartier de mixité fonctionnelle et sociale essentiellement sur du foncier communal afin de contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace et de saturation de l'espace littoral.*

*En terme d'habitat, le PLU a souhaité sortir de l'hypertrophie pavillonnaire de ces 20 dernières années en imposant 40% de logements locatifs et 65% de logements afin de répondre à un besoin latent des populations locales. Règlement graphique, règlement de zones, Padd et OAP constituent autant d'outils qui cadrent avec de telles perspectives de développement retenues par le PLU.*

*Un effort particulier a été retenu au niveau des espaces et des équipements et publics (piazzette, parcs, squares...) ainsi qu'au niveau du développement socio-économique en insistant sur la nécessité de renforcer les petits commerces et les services de proximité sur les polarités urbaines et sur les espaces habités et de structurer le BD urbain de Lecci-Osu et la zone d'activités de San Ciprianu.*

#### Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par le PLU

Le gisement foncier du PLU de Lecci couvre cumulé 78,6ha dont 33,8ha en extension (3 projets de quartiers en devenir, un Eco Quartier et une zone d'activités, tous sur du foncier communal) et 44,8ha de surfaces mutables.

**Ainsi la *totalité des zones urbanisables du PLU ne dépassent pas les 320ha contre 623ha au titre du PLU en vigueur.***

**Près de 317 ha urbanisables ont été déclassés** au profit des espaces agraires, naturels ou forestiers (ENAF) et moins de 16 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés par le projet de révision du PLU vis-à-vis de l'emprise des zones urbanisables de l'actuel PLU.

Parmi les 15,5 ha consommés par le PLU :

0,6 ha nets sont des terres cultivables.

9,9 ha nets sont des espaces arboricoles et pastoraux.

5,0 ha net sont des peuplements forestiers.

Aucun secteur de portée réglementaire n'a été consommé.

#### Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc

Le PLU classe **421 ha d'ESA (espaces stratégiques agricoles) contre 387 ha retenus par le Padduc.**

Il s'appuie notamment sur les postulats retenus par le document régional :

- Pentes inférieures à 15% avec espaces améliorables à fortes potentialités  
Espaces cultivables à fortes potentialités
- Espaces cultivables de potentialités moyennes
- Espaces agricoles (1980).
- Réseau irrigation OEHC avec emprise de 100m par rapport aux conduites.
- Cultures et terrains exploités en 2021.
- Continuités agricoles en 2021.
- Vergers exploités en 2021.
- Coteaux viticoles en 2021.

***Le PLU classe 528ha de fortes protections environnementales contre 241ha inscrits au Padduc.***

Ont été classées en zones naturelles sensibles (NN + AN) :

- Les zones humides.
- Les ZNIEFF I & II.
- Les espaces remarquables caractéristiques (ERC) sans modification des périmètres.
- Les fortes protections inscrites au PADDuC.
- Les sites Natura 2000.
- Les sites classés arrêté biotope.

### La destination des plages

Au regard de la dispersion et des caractéristiques des formes urbaines, au regard des modes d'occupation temporaire du DPM, au regard de la dispersion des SMOEL le PLU a été mis en compatibilité avec le Padduc.

Les concessions sont réglementée par une charte et le règlement de PLU dispose de règles écrites strictes (NN1).

La bande des 300m marins a été réglementée par le PLU (MM) de façon à réguler l'usage du plan d'eau à des fins environnementales, sachant que le golfe de Porto-Vecchio repose sur un site Natura 2000.

Les espaces proches du rivage (EPR) reprennent le tracé du PADDuC.

Les tâches urbaines reposant sur ce périmètre relèvent d'un règlement de zones qui restreint toute constructibilité nouvelle à une extension limitée des bâtiments existants afin de ne pas accroître les densités et l'artificialisation des sols sur les EPR au regard des prescriptions de la loi littoral.

Seule l'agglomération de San Ciprianu pourra étendre de façon mesurée son périmètre urbanisable sans pour autant renforcer les densités.

La bande des 100m a été restituées aux ENAF, toute constructibilité nouvelle y est interdite afin de ne pas accroître les menaces anthropiques sur l'espace littoral.

Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire et les dispositions réglementaires qui s'imposent en matière de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation de sols, d'environnement, de paysage et d'agriculture.

Ainsi, la mise en place de la révision du PLU tend à réduire les impacts et permet aussi de réorienter les politiques d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 10 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan, Climat & résilience, PADDuC...).

***La révision du PLU de Lecci confirme ainsi certains choix mais réduit fortement la consommation foncière par l'urbanisation suite à un recadrage nécessaire et cohérent en appui sur la réglementation en vigueur, en appui sur les grandes orientations du PADDuC, et suivant un long débat engagé avec les acteurs publics et la population qui a commencé dès la prescription de son élaboration.***

Relecture des grilles d'analyse des formes urbaines du Padduc au regard des lois montagne et littoral.

Ce travail a permis de recadrer tout un travail de planification urbaine dans les opportunités de développement et de préservation.

Concilier structuration urbaine, redéploiement agro-pastoral par la reconquête verte du territoire et préservation d'un environnement sensible qui pâtie de l'étalement urbain depuis près de 20ans.

Remplacement du projet de lotissement communal sur Renacciu par un quartier de mixité urbaine.

L'idée est de profiter à la fois d'un foncier communal, des équipements publics, services et petits commerces alentours, sur un terrain enclavé par un espace résidentiel qui s'étend du village de Lecci au hameau de Capu en passant par une tâche urbaine d'habitat diffus de Tozze Alte.

Répondre à un besoin récurrent de mixité du parc de logements de carence en logements locatifs, collectifs et logements sociaux.

Aménagement d'un boulevard urbain de part et d'autre de la RT10 et structuration de la zone d'activités de San Ciprianu comme pivot de l'économie locale.

Il s'agit de soutenir le développement socioéconomique et la création d'emplois qui renforceront d'autant plus l'attractivité de la commune pour les populations locales en sortant de la masse de résidences secondaires.

Sortir d'une économie saisonnière et dépendante et de façon générale d'une commune dite dortoir.

Conforter les installations en place, l'activité artisanale, le négoce du bois, le port à sec... et de renforcer la diversité des activités autour du gros et demi-gros, dans les structures commerciales et artisanales ne générant pas de nuisances

d'un surface commerciale comprise entre 50m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup> au regard de la loi Climat.

Aussi un projet de recyclerie repose sur le développement de la zone d'activités de San Ciprianu dans le sens du développement de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire.

Le bon fonctionnement de ces deux zones repose sur l'organisation du stationnement, la sécurisation des accès, la mixité des mobilités, une réflexion avancée sur l'implantation et la dispersion des bâtiments et bien entendu leur traitement paysager avec un verdissement planifié (alignements d'arbres, massifs d'agrément, parc paysager...).

Réorganisation de la plupart des enveloppes en respect des prescriptions des lois montagne, littoral, ENE, Climat & Résilience, paysage (Capu, Tozze Alte, Renacciu, Lecci, Nevatoli, Torracci, Suariccia, Pont de l'Oosu, Mulinacciu, Porto-Vecchaccio, Vigna Piana, les pépinières, Mora Dell'Unda, San Ciprianu, Suartello, Le Ranch, Cala Rossa, San Benedettu, Golfo di Sogno).

Afin de sortir de la banalisation récurrente de l'espace et de renforcer l'armature urbaine, deux projets de quartiers en devenir de mixité fonctionnelle dont un Eco Quartier sur les secteurs de San Ciprianu et de Mulinacciu ont été substitués aux projets de lotissements. Tous deux reposent sur du foncier communal qui permettre une maîtrise de l'opération jusqu'à la livraison des travaux.

Ailleurs il s'agira de créer des cœurs de villages (16 sites), soit par densification, soit par des opérations de renouvellement urbain (Lecci-Reniccui, Nevatoli, Porto-Vecchiaccio).

De façon générale, l'objectif étant d'organiser les densités bâties à partir d'espaces publics et autres lieux de rencontres afin de renforcer le lien social, de redonner sens à l'espace public, de proposer une diversité du parc de logements en devenir et d'organiser la planification urbaine de telle sorte que ces quartiers donnent le sentiment que l'urbanisation s'est réalisée à partir de ceux-ci et non l'inverse, comme on peut imaginer le développement des villages dans le temps.

Sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et de l'étalement urbain vers des formes urbaines plus denses, plus fonctionnelles, animées et faiblement consommatrices d'espace, tout en proposant des concentrations végétales au sein même des espaces artificialisés. Réduction de l'emprise urbanisable des villages de Nevatoli et de Porto-Vecchiaccio en priorisant les opérations de renouvellement urbain et de cœurs de villages, en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs périphériques.

Au-delà, l'objectif premier étant de préserver les paysages bucoliques, les ambiances de la ruralité et le caractère agro-pastoral dominant de ces deux sites.

Restituer aux ENAF la plupart des espaces agraires de parcours améliorables, notamment sur Torraccia et dans une moindre mesure sur Vigna Piana (vergers

d'oliviers, bocages et coteaux viticoles). Le rôle de pare-feu sera ainsi d'autant plus renforcé vis-à-vis des tâches urbaines.

Suppression des zones urbanisables sises entre Porto-Vecchaccio et Mora Dell'Unda qui au regard de la loi montagne, de la loi littoral et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc ne constituent par un hameau à part entière mais plutôt de l'habitat isolé... lorsqu'il existe.

Libérer un maximum d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires alors jadis urbanisables avec le PLU en vigueur (toutes zones) sur l'arrière-pays de piedmonts, sur les coteaux viticoles, au niveau de la plaine bocagère, des vergers d'oliviers, du delta de l'Osu, de l'espace rétrolittoral (terres fertiles, maraîchage, coteaux viticoles, espaces arboricoles, parcours extensifs, bocages pâturés...).

Déclassement du foncier urbanisable, essentiellement littoral, reposant sur les ZNIEFF I, certains sites classés Natura 2000, voire des ERC et de fortes protections inscrits au PADDuC et autres espaces sensibles faisant l'objet de mesures de protection de l'environnement (Golfo di Sogno, San Benedettu, Cala Rossa, Le Ranch, San Ciprianu, Mora Dell 'Unda) .

Restaurer les corridors écologiques inscrits au Padduc. Un resserrement des tâches urbaines au niveau de Nevatoli, Torraccia, Porto-Vecchiaccio, Vigna Piana a permis de restaurer les corridors écologique de bas piedmont et de plaine inscrits dans le document régional.

Resserrement général des enveloppes urbanisables dans un souci de préservation, de coûts, de paysage, de biodiversité, d'environnement, de desserte par les VRD, de réduction de la fragmentation lumineuse et de renforcement des densités urbaines, de préservation des parcours et des opportunités agro-sylvo-pastorales.

Inscription de trames vertes au sein des tâches urbaines (32,1 ha sur 78,6 ha de gisement foncier) et de coupures d'urbanisation dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de préserver les continuités écologiques, de sauvegarder, voire restaurer des corridors écologiques transversaux, de préserver des espaces de respiration en périphérie des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver la qualité paysagère en périphérie des espaces habités, de garantir la maintien des coulées vertes, des échappées et horizons.

**En résumé,**

**Le projet de PLU présente un gisement foncier de 78,6 ha dont 44,8 ha de surfaces mutables et 33,8 ha d'extensions dédiées essentiellement à l'habitat (56%), à l'organisation de l'espace public (14%), et respectivement au renforcement des équipements publics (12%) et aux développements économiques (12%).**

**Dès lors, le PLU n'offre plus que 320,1 ha urbanisables (zones U et AU) soit une réduction de plus de 49% de l'emprise urbanisable du document d'urbanisme en vigueur tout en prévoyant un accroissement de la population permanente de 800 habitants pour atteindre environ 2800 habitants en 2032... tout en procédant à une réduction de 60 % du gisement foncier dédié au logement pour compter un parc de 3450 logements d'ici 10 ans avec l'apport de 600 logements supplémentaires.**

**Ces choix permettent de maîtriser les incidences paysagères et environnementales où plus de 317 ha de zones jadis urbanisables ont été déclassées et restituées aux ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers).**

**La présente révision générale du PLU, constitue la première étape d'un long cheminement qui va permettre de résorber progressivement des débordements du PLU en vigueur : 622 ha urbanisables + banalisation de l'espace + hypertrophie pavillonnaire + disparition de l'espace public + étalement urbain + menace des espaces agro-pastoraux et des sites naturels sensibles.**

***Cela va engendrer de fait la mise en compatibilité avec le PADDuC, avec les lois montagne et littoral, les lois ENE, Alur et Climat & Résilience afin de projeter la commune vers les enjeux du XXIème siècle, vers la transition écologique, vers la mixité urbaine, vers la mixité sociale, vers un développement économique et social assumé, vers un projet équilibré créateur d'emplois directs et indirects, favorable à l'accession et au logement pour tous.***

***Ce projet semble prendre en considération les dysfonctionnements du territoire et remettre à plat les débordements passés.***

***« Un projet construit, mesuré et adapté aux enjeux de territoire, aux enjeux environnementaux et aux besoins des populations locales. »***

## Le règlement

Dans l'Avant-Propos & dispositions générales il est indiqué :

*Quitter l'urbanisme réglementaire traditionnel pour se diriger vers un urbanisme de projet. Le règlement du PLU est devenu plus simple et présente suffisamment de souplesse pour faciliter le développement urbain. Une nouvelle présentation permet ainsi d'améliorer la compréhension du document. Elle permet aussi d'innover sur le plan architectural tout en assurant une bonne préservation des qualités urbaines et paysagères.*

Le règlement fixe, en cohérence avec le Padd, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est établi pour chaque zone ... urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole et forestière (A) et naturelle (N) ainsi « résumées » selon le sommaire :

### Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

#### - Zone UA

Zone urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à étendre ou densifier.

La zone UA correspond aux noyaux anciens des villages de Lecci, de Nevatli, de Porto-Vecchiaccio et des hameaux de Capu, Torraccia et de Vigna Piana dont il convient de préserver et de mettre en valeur le caractère architectural et identitaire. L'urbanisation est dense, les constructions sont édifiées en fronts bâtis alignés à la voirie, ou regroupées en tas, autour d'une placette, d'un espace public, d'un four à pain ou d'une chapelle.

#### - Zone UC

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UC est essentiellement constituée de constructions et logements d'habitations pavillonnaires de densité moyenne à faible qui s'inscrit sur des pentes. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif.

#### - Zone UV

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UV est une zone urbaine d'habitat groupé de l'arrière-pays à dominante résidentielle. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation essentiellement d'habitat dans laquelle peuvent exister des petites unités économiques et/ou de services compatibles avec la zone.

#### - Zone UU

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UU est une zone urbaine destinée à l'aménagement d'un boulevard urbain de part et d'autre de la RT10. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation mixité urbain dans laquelle peuvent exister zone d'activités commerciales et artisanales, espaces résidentiels d'habitat permanent, espaces publics et petits commerces de proximité

#### - Zone UM

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UM est une zone urbaine

d'habitat groupé du village marin de San Cyprien. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation essentiellement d'habitat, d'hébergements touristiques, de services de proximité et de petits commerces.

#### - Zone UL

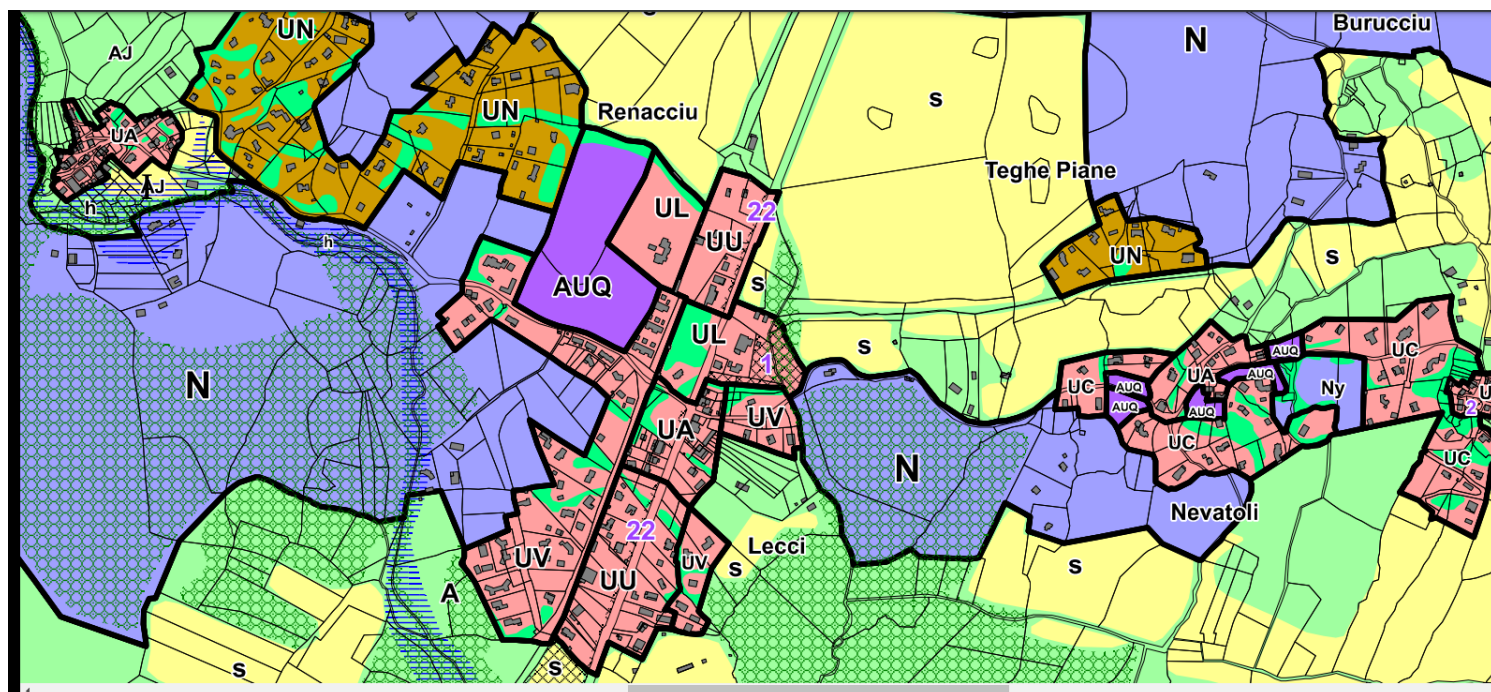
Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UL est vouée à accueillir des structures et des équipements publics et notamment des équipements sportifs, de loisirs, un centre culturel, un théâtre de verdure, une salle des fêtes, un groupe scolaire, une place publique, un parc paysager, un village des artistes, un musée et une galerie d'expositions, la maison des associations, une école de musique, des aires de stationnements publiques, des logements sociaux, des logements pour les saisonniers et des logements pour les artistes....

#### - Zone UN

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UN est essentiellement constituée de constructions et logements d'habitations pavillonnaires de densité moyenne à faible. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation essentiellement d'habitat résidentiel.

#### - Zone UPR

Zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UPR est essentiellement constituée de constructions d'habitations pavillonnaires de densité moyenne à faible, de résidences de vacances, de villages de vacances, d'hébergements touristiques, de petits commerces et services, de restaurants et débits de boissons. Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation mixte avec un caractère touristique dominant



## II – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

### - Zone AUQ

Zone à urbaniser à dominante d'habitat résidentiel permanent, dense et mixte. Certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier en devenir de mixité urbaine, de mixité fonctionnelles au nord de San Ciprianu, et d'espaces publics.

L'objectif étant d'y réaliser des maisonnettes, de l'habitat individuel groupé, des logements collectifs en accession et du locatif à caractère social.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUQ est conditionnée par la mise en place de dessertes et d'un maillage avec la voirie existante, par le renforcement de la puissance électrique, par l'extension du réseau public d'adduction d'eau potable, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, et par un projet d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions et les orientations prévues par les OAP qui leur sont dédiées. Dans l'attente, aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

La zone AUQ couvre les secteurs de Renacciu, de Nevatoli, de Suariccia-Pont de l'Osu-Mulinacciu, de Porto-Vecchaccio, de Mora Dell'unda et de San Ciprianu.

### - Zone AUE

Zone à urbaniser où certains équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone a vocation à accueillir un Eco Quartier de mixité fonctionnelle et sociale.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUE est conditionnée par la mise en place de dessertes et d'un maillage avec la voirie existante, par le renforcement de la puissance électrique, par l'extension du réseau public d'adduction d'eau potable, par le raccordement au réseau public d'assainissement collectif et par un projet d'aménagement d'ensemble qui prendra la forme d'une ZAC (zone d'aménagement concertée) respectant les prescriptions et les orientations prévues par l'OAP qui lui est dédiée et l'obtention d'un Eco label.

La zone AUE couvre l'extension nord de l'agglomération du Pont-de-Lecci-Suariccia-Lecci.

### - Zone AUW

Zone à urbaniser où les équipements publics situés à proximité immédiate sont à renforcer et/ou à étendre pour desservir les constructions à implanter.

La zone couvre le secteur de la zone d'activités économiques artisanales et commerciales de San Ciprianu, située au nord du village marin de San Ciprianu, sur la route de Pinarello.

La zone UI est constituée essentiellement d'unités commerciales, artisanales, du BTP, de gros et demi-gros, et de services, raccordables au réseau public d'assainissement collectif.

La zone UI présente une vocation essentiellement de zone d'activités économiques.

## III - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

### - Zone A

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif est de préserver et valoriser les espaces agricoles ou à vocation agricole en activité et ceux ayant un rôle économique mais également paysager sur le territoire communal. Ces espaces agricoles sont dispersés sur l'ensemble de la commune. Sont uniquement autorisées en A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

Les secteurs « s » correspondent aux espaces stratégiques agricoles (ESA) mis en compatibilité avec le Padduc. Les secteurs « J »

## - Zone AN

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Zone agricole reposant sur des espaces sensibles au titre de l'environnement et notamment sur des sites NATURA 2000 et des Z.N.I.E.F.F. situés essentiellement sur les rives et le delta de l'Osù. Il s'agit de préserver ces espaces sensibles, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de la vallée et de l'embouchure de l'Osù.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites et la préservation, du patrimoine naturel et paysager est interdite.

Les enjeux sont triples :

- Exploitation des espaces agraires.
- Maintien de la biodiversité.
- Limitation de la fréquentation des sites et prévention contre les risques incendie forêt.

Sont uniquement autorisées en AN l'exploitation agricole de la zone, la réhabilitation des bâtiments existants. Toute construction nouvelle autre que les travaux de restauration et/ou de réhabilitation des bâtiments existants sera interdite. Seules les constructions légères seront autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> par exploitation.

Les secteurs « s » correspondent aux secteurs couverts par les espaces stratégiques agricoles mis en compatibilité avec le Padduc. Sur les secteurs « i » couverts par un risque « inondation » relevant du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de l'Osù, toute construction est interdite.

Sur les secteurs couverts par un risque de submersion marine, toute construction est interdite. Dans les zones d'aléa « fort » incendie de forêt, toute construction ne peut être autorisée.

## - Zone AL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit de préserver ces espaces sensibles proches du rivage, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de l'espace retro-littoral et du delta de l'Osù.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

Objectifs :

- Exploitation des espaces agraires.
- Maintien de la biodiversité.
- Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.

Cette zone agricole se situe dans les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse). Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique de bâtiments existants sans extension est autorisée.

Les secteurs « s » correspondent aux secteurs couverts par les espaces stratégiques agricoles mis en compatibilité avec le Padduc.

Sur les secteurs « i » couverts par un risque « inondation » relevant du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de l'Osù, toute construction est interdite.

## - Zone AF

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger et valoriser en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Zone agricole reposant sur les espaces proches du littoral (EPR) au titre de la loi littoral.. Il s'agit de préserver une interface entre les tâches urbaines du village marin de San Ciprinau, la zone d'activités et le site Natura 2000 des étangs d'Arasu (commune de Zonza). Cette interface gérée serait à la fois préservée, mise en

valeur sur le plan agro-pastoral et cohabiterait avec un parcours de golf durable communal. Toute occupation des sols incompatible avec le caractère de la zone est interdite.

Les enjeux sont multiples :

- Lutter contre l'étalement urbain.
- Allongement de la saison touristique.
- Rayonnement de la Corse sur le plan international.
- Valorisation agro-pastorale et paysagère du site.
- Renforcement et préservation de la biodiversité.
- Création d'un espace tampon géré entre espaces artificialisés et espaces protégés.
- Lutte contre les risques de pollution et réutilisation des eaux usées traitées de la future station d'épuration en substitution à un rejet dans l'Osu.

Sont uniquement autorisées en AF :

- L'aménagement d'un parcours de golf durable communal, de locaux techniques et bureaux, relevant de la gestion de la zone, de sanitaires et d'une infirmerie.
- Plantation d'un verger méditerranéen.
- Aménagement d'enclos et parcours extensifs.
- Préservation localisée des boisements et paysages sensibles.

Sur les secteurs couverts par un risque de submersion marine, toute construction est interdite.

Dans les zones d'aléa « fort » incendie de forêt, toute construction ne peut être autorisée.

#### IV- Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

##### - Zone N

Zone naturelle et/ou forestière dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune.

Toute nouvelle construction est exclue, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'équilibre et la sensibilité environnementale des écosystèmes en place.

Sont autorisées uniquement la restauration, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur "y" correspond au cimetière de Lecci-Nevatoli.

Le secteur "m" correspond à la bande des 100m. au regard de la loi littoral toute constructibilité, toute extension des bâtis existants est interdite.

Les secteurs « h » correspondent aux zones inondables inscrite dans l'Atlas des zones inondables (AZI). Toute constructibilité est interdite.

Les secteurs « i » correspondent aux zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Osu.

Toute constructibilité est interdite sur les secteurs supportant un risque de submersion marine.

Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article A2.

##### - Zone NN

Zone naturelle sensible à préserver, non équipée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de leur caractère boisé. Zone naturelle ou forestière reposant sur

des espaces sensibles au titre de l'environnement et notamment sur des Z.N.I.E.F.F. et des sites Natura 2000 situés essentiellement sur le delta de l'Osu et l'espace retro-littoral. Il s'agit de préserver ces espaces sensibles, les boisements reliques de l'arrière-pays, les zones humides du delta de l'Osu, ainsi que des paysages agraires caractéristiques de la plaine de l'Osu.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites et la préservation, du patrimoine naturel et paysager est interdite.

Les enjeux sont multiples :

- Préservation des boisements.
- Maintien de la biodiversité.
- Préservation de sites sensibles, des zones humides, des massifs dunaires.
- Préservation des paysages caractéristiques.
- Préservation des écosystèmes.
- Encadrement et réglementation de l'occupation temporaire du DPM (en NN1 uniquement). Toute construction est interdite en NN. Seule la restauration de petit patrimoine vernaculaire est autorisée (restanques en pierres sèches, oratoires, fontaines, sources...).

Seul le secteur « NN1 » est voué à accueillir des équipements et installations temporaires, autorisés par une concession de plage renouvelable.

#### - Zone NL

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la sensibilité environnementale et paysagère de l'espace littoral et rétro-littoral. Il s'agit de préserver ces espaces proches du rivage (EPR, ainsi que les paysages caractéristiques, les boisements et les écosystèmes comme véritables tampons avec les sites sensibles protégés.

Toute occupation des sols incompatible avec la protection de la qualité environnementale des sites est interdite.

Objectifs :

- Lutter contre l'étalement urbain.
- Préserver les interfaces entre sites protégés et tâches urbaines.
- Maintenir de la biodiversité.
- Préservation des sites sensibles littoraux et retro-littoraux.

Cette zone se situe sur les espaces dits « proches du rivage » tel qu'ils sont définis par la loi "littoral" et tels qu'ils sont reportés dans le PLU mis en compatibilité avec le Padduc (plan d'aménagement et de développement durable unique de la Corse).

Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants sans extension est autorisée.

Sur les secteurs couverts par un risque de submersion marine, toute construction est interdite.

#### - Zone NG

Zone naturelle et/ou forestière dans laquelle peuvent être implantés camping-caravaning et HLL. Est uniquement autorisé l'accueil d'un camping-caravaning et de toutes les activités nécessaires à son fonctionnement et à l'accueil du public. Ces campings sont dispersés sur les secteurs du Mulinacciu et de Golfo di Sogno.

Le secteur "m" couvre la bande des 100m. hors village et agglomération. Aucune extension et aucune construction nouvelle ne sera autorisée. Il s'agit de campings situés sur la bande des 100m. aux alentours de Golfo di Sogno.

Les secteurs "i" sont les zones inondables couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Osu. Toute constructibilité nouvelle est interdite.

Dans les zones d'aléa « fort » incendie de forêt, toute construction est interdite.

Dans les zones de submersion marine, toute construction est interdite.

## - Zone NK

Zone naturelle exploitée par des installations classées pour le traitement de matériaux et déchets inertes non dangereux et aire de transit de matériaux et déchets inertes.

L'exploitation se situe sur le site de Suartu. L'exploitation de la zone devra être menée de manière à permettre au terme des autorisations d'exploitation, une réhabilitation du site. L'objectif est de pérenniser l'activité de traitement des sables et granulats et de concassage des déchets non dangereux du bâtiment dans les limites imparties par l'autorisation préfectorale. Toute occupation des sols incompatible avec l'arrêté préfectoral en vigueur est interdite.

La zone est couverte par les zones inondables « h » de l'atlas des zones inondables de l'Etat. Les prescriptions applicables à ces secteurs sont édictées à l'article 2.

## V- Dispositions applicables aux zones marines et littorales(M)

### - Zone MM

Zone littorale sensible, remarquable, classée Natura 2000 et caractéristique des littoraux marins Corse de l'Extrême Sud. Elle couvre la bande des 300m. marins entre les plages et le large, de San Ciprianu à golfo di Sogno. Elle englobe les îles protégées au titre de l'environnement et jouxte essentiellement des plages protégées par des sites NATURA 2000, des ERC inscrit au Padduc et mis en compatibilité par le PLU, des zones humides et des ZNIEFF.

L'espace littoral marin et terrestre est soumis à une forte pression en période estivale due à la surfréquentation. Les risques de pollution et la menace des sites sont particulièrement importants lors de cette période. Ce règlement est destiné à limiter les effets néfastes des usages et de la fréquentation estivale sur l'environnement marin ainsi que la mise en compatibilité des règlementations quant à l'occupation temporaire des plages en fonction de leurs caractéristiques et de leur destination.

Sur l'espace marin : les mouillages organisés dans la bande des 300m.

Sur les plages suivant leur destination et les prescriptions inscrites au Padduc : 4 types de plages

- ✓ Les plages naturelles :
  - Les ouvrages destinés à sécuriser l'accès au public.
  - La mise en œuvre de récifs artificiels destinés à favoriser la biodiversité.
  - La réfection des bâtis existants à l'identique sans autoriser d'extension.
- ✓ Les plages naturelles fréquentées (en sus de ce qui est autorisé sur les plages naturelles) :
  - L'entreposage de matériels de loisirs non motorisés.
  - Les équipements réversibles type pontons et débarcadères partagés.
  - Les équipements réversibles saisonniers destinés à faciliter l'accès aux plages.
  - Les mouillages organisés.
  - Les aménagements légers et les constructions non permanentes destinées à l'accueil du public à l'exception de toute forme d'hébergement dans le respect des paysages et des sites : auberges, abris de pêcheurs, paillotes, restaurants de plage, bases nautiques légères).
- ✓ Les plages semi-urbaines (en sus de ce qui est autorisé supra) :
  - Le stationnement et l'entreposage de matériels de loisirs.
  - Les aménagements légers pour organiser des activités ludiques.
  - La mise à disposition de matelas et parasols.
  - Les bases nautiques (engins et véhicules nautiques motorisés).
- ✓ Les plages urbaines (en sus de ce qui est autorisé supra) :
  - Les cales de mise à l'eau à haut niveau e services.

Les autorisations d'occupation temporaire du DPM (domaine public maritime) dépendent de la destination des plages, de leurs équipements et de leur fréquentation ainsi que de l'occupation des sols en arrière-plage qui définit les caractéristiques même de la destination des plages (Cf. règlement zone NN1).

## **Concernant les OAP**

La loi Alur a poursuivi l'évolution de la réflexion sur l'urbanisme en ouvrant la possibilité de remplacer le règlement par des OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Cette pièce du PLU traduit à elle seule l'évolution vers un urbanisme de projet.

A la différence du Padd, les OAP ont une portée juridique propre et sont notamment opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

Les OAP portent sur des actions ou des opérations d'aménagement à mener sur des territoires bien délimités. D'ordre général, il s'agit pour la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs connaissant un développement particulier. Aussi, les OAP peuvent également préciser les conditions d'aménagement et d'équipement des zones urbanisables ou à urbaniser.

Dans tous les cas, elles confèrent au PLU une portée plus opérationnelle et de planification. Ainsi, conçues, les OAP apparaissent comme étant à mi-chemin entre les orientations générales du Padd et le règlement du PLU.

Elles permettent d'approfondir le Padd sur certains points particuliers, sans pour autant être rédigées avec la même rigidité que le règlement.

Viennent s'y ajouter les éléments de la programmation urbaine, par exemple le nombre de logements nouveaux dans le secteur considéré et leur nature, les caractéristiques des équipements publics à réaliser... Les OAP offrent une souplesse suffisante pour éviter les modifications incessantes du PLU. Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, et les déplacements.

Les OAP sectorielles sont des OAP par quartiers ou par secteur dont le contenu est très hétéroclite. Elles définissent des conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la ou les zone(s).

Le périmètre de ces OAP est présenté par la partie graphique du règlement.

Parfois, les OAP peuvent définir l'échéancier et/ou les conditions d'ouverture à l'urbanisation et le programme d'équipements.

Les OAP peuvent aussi, contribuer à mettre en place des continuités écologiques, rendre la mixité fonctionnelle obligatoire lors de certaines opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation en imposant par ce type d'opérations un pourcentage destiné à la réalisation de commerces, d'espaces verts, d'espaces publics, de logements collectifs....

Pour rappel les OAP sont opposables au titre de la compatibilité et non de la conformité.

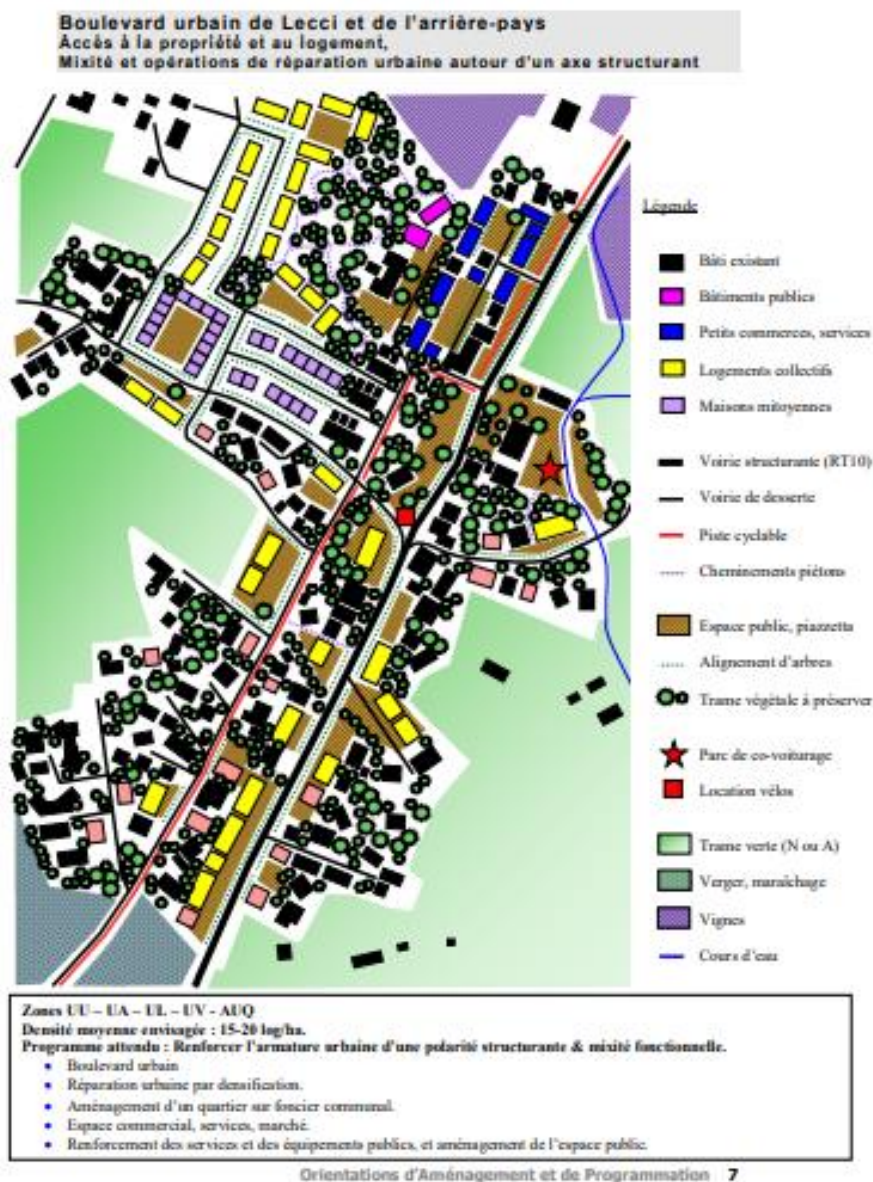
Le texte de l'OAP peut être complété par un schéma d'aménagement qui permet de mieux apprécier les attentes de la collectivité. Les orientations pourront par exemple s'intéresser aux volumes constructibles (densités), aux conditions d'accessibilité et de stationnement, aux types de logements, aux espaces libres...

Ce dossier entend dégager les grandes orientations de développement retenues par la collectivité en fonction des différents secteurs supportant des enjeux d'urbanisation inscrits sur le territoire de la commune de Lecci et en prenant en considération chaque quartier d'urbanisation en devenir.

Il fixe les conditions, les orientations et les règles de bon sens que l'aménageur devra cerner et reprendre avant tout dépôt de permis.

Les OAP développent les points suivants :

- Boulevard urbain et mixité fonctionnelle sur Lecci



- Boulevard urbain de Suariccia : mixité sociale et développement économique
- Eco-quartier du Mulinacciu
- Renforcement de l'armature urbaine des villages de Nevatoli-Torraccia
- Structuration urbaine du village de Porto-Vecchiaccio - Vigna Vecchia
- Mixité urbaine et aménagement de l'espace public de Mora dell'Unda
- Aménagement de la zone d'activités de San Ciprianu
- San Ciprianu : aménagement de l'espace public et des arrière-plages
- Aménagement d'un quartier en devenir, San Ciprianu nord
- Organisation de l'espace public et développement culturel du Ranch
- Espace littoral – DPM – Concessions – AOT
- San Ciprianu – aménagement d'un parcours de golf durable.

L'ensemble de ces orientations est regroupé dans un Tableau récapitulatif

Et figurent en annexes les orientations architecturales & paysagères

## **DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

### **PHASE PREPARATOIRE :**

Après avoir étudié le dossier qui m'a été adressé par M. Frédéric BARLAM secrétaire général de la mairie de LECCI, et avoir reçu un dossier qui m'a donné les éléments d'appréciation techniques, j'ai pris les dispositions avec les services de la mairie pour organiser l'enquête. J'en ai informé mon suppléant, Pierre Olivier BONNOT, afin qu'il puisse prendre note des dates retenues.

Sur ma demande, le maire de Lecci, M. GIANNI Don Georges m'a fait une présentation sur grand écran en mairie puis m'a montré l'ensemble du territoire en insistant sur les points sensibles (zones constructibles, zones retirées de l'urbanisation, zones à préserver etc...) lors d'une visite sur le terrain.

Cette visite des lieux s'est faite jeudi 23 février 2023 de 10 h à 12 h 30 puis de 14 h à 15 h 30.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **Lieu :**

**Mairie de LECCI** aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

#### **Heures et Jours de permanence**

Ouverture de l'enquête : Le Jeudi 13 avril 2023 à 9 h

#### **permanences :**

- Jeudi 13 avril de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- Mardi 18 avril de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- Lundi 24 avril de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- Jeudi 4 mai de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- Samedi 13 mai de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Clôture de l'enquête : Le Samedi 13 mai 2023 à 17 h

J'ai donc **ouvert en mairie, aux dates et heures indiquées ci-dessus, le registre d'enquête** mis à la disposition de toutes les personnes susceptibles d'apporter éventuellement des remarques ou observations intéressants le dit projet.

Le registre d'enquête, préalablement coté et paraphé, a été déposé en mairie durant toute l'enquête.

J'ai constaté aux jours d'ouverture de mes permanences en mairie que :

- Le dossier d'enquête était bien déposé en mairie
- L'arrêté avait bien été affiché en temps utile et demeuré sur les panneaux d'affichage réglementaires de la mairie pendant toute la durée de l'enquête
- Les dossiers contenaient toutes les pièces et documents réglementaires utiles et nécessaires à la compréhension du projet.
- Les avis de presse sont parus comme stipulé par la loi,

Corse Matin : 21 / 03 / 2023 puis 18 / 04 / 2023 avec suspension le 14 / 05 / 2023 puis reprise 30 / 05 / 2023 et 27 / 06 / 2023

Informateur corse : 24 / 03 / 2023 puis 14 / 04 / 2023 avec suspension le 02 / 06 / 2023 puis reprise parue le 19 mai 2023 et 23 / 06 / 2023.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre unique - à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur - tenu à sa disposition à la mairie de Lecci – 120 Stradonu di a mirria, 20137 LECCI

Les observations et propositions du public pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur :

✓ Par voie postale :

Mairie de Lecci – 120 Stradonu di a mirria, 20 137 LECCI, avec la mention « ne pas ouvrir ». A l'attention de M. le Commissaire enquêteur

✓ Sur le registre dématérialisé

via le lien <https://www.registre-dematerialise.fr/4526>

✓ Via l'adresse électronique suivante :

[enquete-publique-4526@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4526@registre-dematerialise.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le dossier soumis à enquête était tenu à la disposition du public à la mairie de LECCI du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pouvait transmettre ses contributions et propositions directement était ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4526>

Les contributions pouvaient également être transmises via l'adresse électronique suivante : [enquete-publique-4526@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4526@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel étaient publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4526> et donc visibles par tous.

Un poste informatique a été mis à disposition du public à la mairie de LECCI afin que le public puisse prendre également connaissance du dossier.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pouvait, sur sa demande adressée au Maire de Lecci et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête.

Cependant,

**Suite à une observation adressée par l'association U LEVANTE**, faisant état de ce qu'une pièce du dossier qui figurait dans le dossier papier disponible en mairie était absente des pièces jointes au dossier numérique ce qui introduisait une fragilité juridique de vice de forme, la commune en accord avec le commissaire enquêteur a procédé à la suspension de l'enquête publique et, suivant arrêté-ci dessus indiqué, à la reprise de l'enquête pour 32 jours.

Ouverture : le vendredi 23 juin 2023

Permanences :

- vendredi 30 juin 2023 de 10 h à 12 h puis 14 h à 17 h
- lundi 24 juillet 2023 de 10 h à 12 h puis 14 h à 17 h

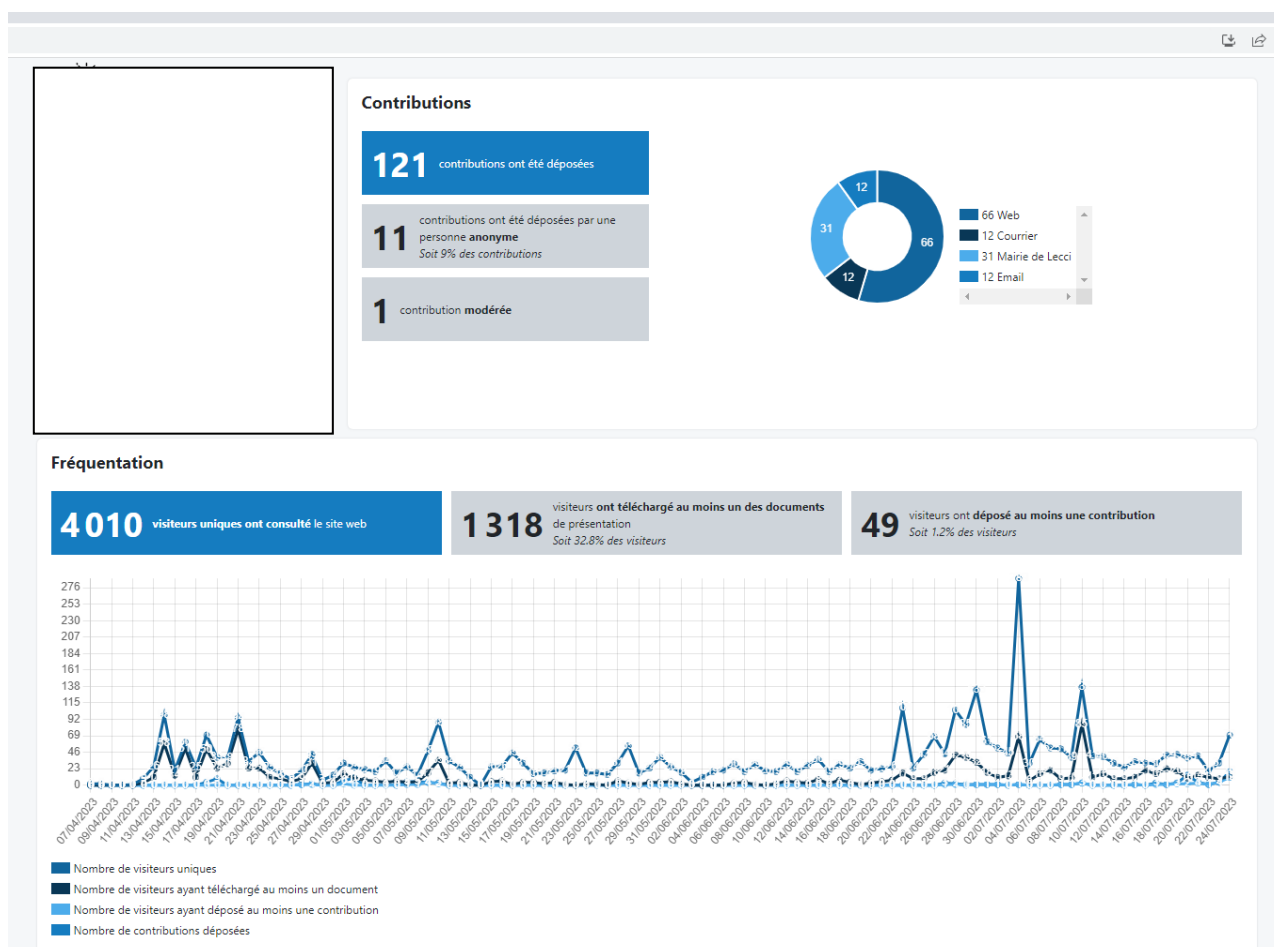
Clôture : lundi 24 juillet 2023 à 17 h

Cette **nouvelle période qui se déroulait du vendredi 23 juin au lundi 24 juillet 2023** a repris l'ensemble des éléments ci dessus en **rectifiant l'erreur** : remise de la pièce manquante dans le registre numérique en lieu et place d'une autre pièce déposée deux fois.

Le dossier papier et le dossier numérique se trouvaient strictement identiques.

Les références informatiques du registre numérique étaient également les mêmes.

## Les statistiques de la participation du public sur le registre dématérialisé



La commune a procédé aux affichages réglementaires et a apposé des affiches dans plusieurs lieux du territoire communal.

Zones d'affichages suite à la "Mise à l'enquête Publique de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Lecci" .







L'organisation en mairie était très satisfaisante avec

- Mise à disposition d'une vaste salle disposant de tables permettant de déployer les plans.
- Mise à disposition d'un écran géant sur lequel il était possible de visualiser aussi bien le projet de PLU, les plans cadastraux, les vues satellite Google avec la faculté de pouvoir agrandir les images à volonté et de voir les moindres détails.
- Un système de salle d'attente simple et efficace ainsi que la possibilité d'appeler un adjoint très au fait des lieux et propriétés a rendu la réception du public très fluide et les possibilités d'informer le public particulièrement commodes.

Sur l'ensemble de la première partie avant suspension puis de la reprise durant 32 jours, 112 personnes se sont présentées en mairie lors des permanences.

31 Observations ont été consignées sur le registre papier

12 observations reçues par courrier postal

13 observations reçues par email

66 observations sont parvenues par le registre dématérialisé

# OBSERVATIONS RECUES

## OBSERVATIONS DES PPA

### OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 2A

Par courrier en date du 23 MARS 2023, il est indiqué : « **avis défavorable** au projet de révision » en fonction des éléments suivants :

*Le PADD traduit une volonté communale de redéployer l'activité agricole sur le territoire .../... et par ailleurs le document fixe des objectifs chiffrés de réduction de l'emprise urbanisable par une diminution de 50 % passant ainsi de 657 ha à 320 ha .../... soit un regain pour l'agriculture ce que nous encourageons fortement »*

*Après un exposé de ses souhaits, la chambre indique « nous souhaitons que l'écriture du règlement soit modifié, sans être restrictive, aussi bien en zone A qu'en zone N. »*

*L'étude des zonages a permis d'identifier des secteurs qui mériteraient d'être réduits, voir avortés :*

1. *Le secteur Molinacciu*
  2. *Les secteurs Mura dell'Unda et Pozetta où les zones AUQ consomment des espaces agricoles et se trouvent limitrophe à des parcelles exploitées.*
- Nous préconisons fortement l'élaboration d'une ZAP afin de protéger durablement ces espaces au delà du PLU.*

Voir document en annexes

### AVIS DU CONSEIL DES SITES DE CORSE

M. Georges GIANNI, maire de Lecci et M. PITOIS (bureau d'études) assistent à la séance en préfecture de la Corse-du-Sud. Le Sous-préfet de Sartène assiste à la séance en visioconférence depuis la Sous-préfecture de Sartène. M. Cédric BOUY RIE (DDT2A) présente ce dossier en s'intéressant prioritairement aux modifications qui soulèvent des questions sachant qu'il y a 490 hectares proposés au déclassement, 235 ha proposés au classement soit une réduction globale des EBC de 220 hectares.

Contexte réglementaire :

L'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de classer certains de ses espaces boisés afin de les protéger.

Du fait de la loi littoral, la commune doit classer ses EBC les plus significatifs en application de l'article L. 121-27 du C.U (consultation du conseil des sites).

Déclassement proposé en recourant à la même procédure que le classement en vertu du principe de parallélisme des formes.

Contexte local :

La commune a décidé de réviser son PLU datant de 2007. Le nouveau projet de PLU est arrêté le 29 décembre 2022.

C'est l'occasion de retravailler les EBC approuvés à cette époque.

Ainsi, le rapporteur présente l'ensemble des modifications prévues dans ce nouveau projet de PLU. Synthèse des modifications : Les cartographies sont annexées au présent procès-verbal.

Modification du secteur n° 1 :

Retrait des boisements soumis au régime forestier, ayant les critères d'ESA ou d'ERPAT ou étant exploités.

Certains retraits interrogent, car ils n'entrent pas dans les critères de retrait et conserve le caractère de boisement.

Modification du secteur n° 2 — Formations de « reconquête » :

A noter une différence notable entre les données géographiques et les plans. Les retraits sont dus à des classifications en ESA, ERPAT ou exploités.

Certains retraits posent question, notamment ceux le plus à l'Est qui sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité au titre du PADDUC.

Modification de l'EBC n°5 — Zones humides et végétations littorales :

Les déclassements proposés sont soit des ESA, classés en A dans le futur PLU, soit des bancs de sables ou des méandres. Hormis les zones pointées qui restent des boisements et ripisylves à part entière.

Un déclassement supplémentaire à Saint-Cyprien semble uniquement motivé par la création d'une zone AUQ dans le projet de PLU.

Avis du rapporteur :

Cette révision des EBC s'attache à préciser les délimitations existantes. Malheureusement le document est d'une qualité moyenne. Les SIG sont différents des cartographies présentes dans le dossier, les photos aériennes ne correspondant pas forcément aux secteurs pointés

Il n'y a pas d'opposition à ce que des déclassements aient lieu pour raison agricole, mais le règlement du PLU devra être plus strict dans les zones à forte sensibilité environnementale.

Les nouveaux classements tendent à protéger les espaces sensibles. Le rapporteur propose un avis favorable pour ceux-ci.

Pour autant les déclassements proposés, principalement pour raison agricole, ne sont pas toujours justifiés.

Le rapporteur émet donc un avis réservé pour l'ensemble des déclassements. Le document doit être revu.

M. PITOIS avant de répondre aux observations de la DDT, rappelle les critères qui président au choix des EBC :

- le critère qualitatif qui détermine le choix de ce que l'on classe en EBC à savoir les pinèdes, les ripisylves, les suberaies, les yeuseraies, les prébois, les formations de zones humides, de zones littorales, des zones avec des espèces particulières telles que les genévriers ou les tamaris.

- le critère quantitatif. Dans un EBC, une forte concentration d'essences (au-delà du qualitatif) peut présenter un intérêt au classement par exemple une végétation de reconquête comme le maquis qui évolue au stade de prébois, qui se rapproche d'une formation forestière.

Pour les déclassements la commune a observé plusieurs critères : - les forêts protégées au titre du régime forestier, - les espaces à caractère agricole.

La commune a choisi de déclasser certains EBC soit parce qu'ils étaient couverts par un ERPAT inscrit au PADDUC, ou couverts par une déclaration de surface au RPG soit parce qu'ils répondent à d'autres critères agricoles à savoir ceux des ESA qui sont inscrits au PADDUC et qui peuvent s'appliquer sur ces secteurs (sachant que la cartographie des ESA a été annulée et ne peut servir de référence). Ces critères ont permis dans la révision du PLU de mettre en compatibilité les ESA de la commune avec le nouveau déploiement des ESA qui est demandé par le PADDUC.

Il a d'ailleurs été trouvé sur ces bases plus d'ESA que n'en demande le PADDUC aux communes.

La commune a également choisi de déclasser certains boisements qui se trouvent à proximité du réseau d'irrigation agricole de l'OEHC, ce qui permettra une mise en valeur agricole ou maraîchère. La commune a aussi déclassé des terrains qui ne sont pas forcément enregistrés sur les cartes SOGETEC des années 1890 ou au PADDUC de 2015 mais qui sont en 2023 exploitées par de l'arboriculture ou du pastoralisme.

Pour répondre aux observations du rapporteur, chaque secteur est examiné :

L'ensemble des délibérations aboutit à ce qu'indique le secrétariat général pour les affaires de Corse :

*Le conseil des sites rend un **avis défavorable** (8 votes contre, 5 votes pour, 4 abstentions) à la demande de classement/déclassement d'espaces boisés de la commune de Lecci au motif de l'absence de justification suffisante, une protection à renforcer des rypisylves et des tamaris et une prise en compte à améliorer des enjeux de biodiversité et des enjeux paysagers.*

### AVIS de LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE.

Considérant que le projet de révision du PLU prévoit 320,8 ha de zone constructible dont 271 ha en zone U et 49,6 ha en zone AU avec un gisement foncier de 78,6 ha dont 44,8 ha de surfaces en densification et 33,8 ha d'extension ;

Considérant que la croissance démographique envisagée génère un besoin estimé à environ 600 logements supplémentaires et que production attendue peut être ramenée à 500 logements en déduisant la centaine de logements en cours de construction depuis 2019 ;

Considérant que le ratio de 800 m<sup>2</sup> par logement nouveau fixé par le PADD, devrait permettre, par la seule utilisation des surfaces en densification, de satisfaire en quasi-totalité le besoin de logements nouveaux.

Considérant l'impact du projet sur les zones protégées identifiées par le PADDUC, notamment, au moins 33 ha non bâtis présentant les critères des espaces stratégiques agricoles (ESA), environ 18 ha non bâtis d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et environ 13 ha non bâtis d'espaces naturels sylvicoles et pastoraux (ENSP). Se superpose également la consommation de 32 hectares de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio » •

Considérant l'impact du projet sur les milieux naturels de plus de 7 ha sur les périmètres à statut, notamment sur le site Natura 2000 « Baie de Stagnolu, golfu di Sognu, golfe de Porto Vecchio », secteur remarquable et très sensible sur lequel est prévu un îlot constructible. Par ailleurs la ZNIEFF de type 1 « Étang et zone humide du delta de l'Osu » se voit morcelée sur le secteur du Ranch, par un classement en partie en zone constructible .

Conclut à une consommation d'espaces agricoles excessive, particulièrement de surfaces à fort potentiel agronomique, présentant les critères des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC et/ou classées dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOF) « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio » ; ainsi qu'à une consommation excessive d'espaces naturels de portée réglementaire ce qui amène **la CTPNAF à émettre un avis défavorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme présenté au regard de l'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels.

### AVIS DES SERVICES DE LA DDT2A

J'ai bien noté les efforts de réduction des secteurs constructibles contenus dans votre projet de PLU ainsi révisé. Cependant, l'avis des services de l'État comporte des réserves importantes sur les zones de San Ciprianu, Benedettu, Mulinacciu et Porto-Vecchiaccio.

avis défavorable en invitant à prendre en compte les réserves et préconisations formulées (ci dessous \*)

### **AVIS DES SERVICES DE L'ETAT\***

**Emet les réserves suivantes qui devront être levées, il s'agira de notamment de :**

– limiter la consommation foncière en retirant les zones sur lesquelles un risque de contentieux est important :

1° les zones AUQ du secteur de Porto-Vecchiaccio, ce dernier ne répondant pas au critère de village à ce jour.

2° la zone AUQ du secteur nord San Ciprianu, celle-ci ne pourrait être regardée comme assez limitative en ERP.

3° la zone AF permettant l'implantation du golf (secteur San Ciprianu) pour laquelle l'impact du projet n'est pas suffisamment étudié à ce stade (ressource en eau, espèces protégées, site Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Espaces Boisés Classés). L'OAP correspondante ne sécurisant pas non plus le projet porté.

4° la zone UPR de Benedettu peut être vue comme ne constituant pas un SDU, la zone NK de Casavecchia est située en zone inondable pour laquelle les ICPE ne peuvent être autorisés et UM de l'îlot de San Ciprianu (site Natura 2000).

- et en retravaillant la zone AUE (secteur de Mulinacciu) et les zones AUQ qui la jouxte, en raison de la consommation importante d'Espaces Stratégiques Agricole.

**De plus, les préconisations suivantes devront être intégrées au PLU avant son approbation :**

- être prudent sur le choix des SDU identifiés (secteurs UN) qui conduisent à un mitage du territoire en densifiant dans des secteurs diffus (Teghe Piane et La Pépinière).

- retirer la capacité d'extension de la zone UN de Mura dell Unda (SDU), seule la densification pourra être permise au sein de ladite zone.

- justifier de l'adéquation entre la ressource en eau potable disponible et les projections futures à la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration afin de permettre le développement de l'urbanisation.

- intégrer les remarques formulées dans le chapitre sur les risques naturels (inondation, submersion marine, incendie et mouvement de terrain) du présent avis.

- ne pas modifier la vocation des plages conformément à l'avis de la Direction de la Mer et du Littoral Corse et ne pas réglementer au sein du PLU des dispositions liées à des procédures domaniales comme les concessions des plages, AOT, servitudes et zones de mouillage...

- veiller à la préservation des sites Natura 2000 et ZNIEFF en ne permettant aucune construction sur ces secteurs très sensibles.

- préserver les parcelles à fort potentiel agricole et délimiter les EBC en prenant en compte l'avis du Conseil des Sites rendu en février 2023.

**Avis de l'INAO**

La commune de Lecci est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP):

D'autre part, la commune est située aussi dans l'aire géographique de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse / Porto-Vecchio », avec une aire parcellaire délimitée qui recouvre 446 hectares du territoire communal, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport dédié à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF). Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Clémentine de Corse » et « Pomelo de Corse » et des IGP viticoles « Ile de Beauté » et « Méditerranée ».

La commune de Lecci est marquée par la viticulture de qualité : elle compte en effet deux domaines viticoles qui exploitent 64 hectares de vigne revendiqués en AOP « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio » et 6 hectares revendiqués en IGP « Ile de Beauté ».

L'oléiculture est aussi présente avec près de 12 hectares d'oliviers identifiés en AOP « Huile d'olive de Corse » / « Huile d'olive de Corse — Oliu di Corsica ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent .

Le territoire communal, d'une superficie d'environ 2740 hectares, est actuellement couvert par un PLU, approuvé en 2014, qui est très consommateur d'espaces naturels et agricoles puisque les zones urbaines et à urbaniser occupent 622 hectares.

L'objectif du projet de révision du PLU est sa mise en compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC).

La commune de Lecci a connu une très forte progression démographique entre 1999 et 2019, avec notamment un taux de variation annuelle moyenne de + 3,4 % dans l'intervalle 2013-2019. Elle projette ainsi d'accueillir 800 habitants supplémentaires et 600 logements à l'horizon 2032 et estime son besoin en foncier à 48 hectares pour l'habitat à raison de 800 m<sup>2</sup> par logement (objectif du PADD). Le rapport de présentation (en page 26 de sa partie 2), souligne que 73 logements ont été livrés sur le territoire communal au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

L'objectif global doit donc être abaissé à 527 logements et le besoin en foncier correspondant à 42,16 hectares.

Dans l'analyse de la capacité de densification des formes urbaines (en page 98, partie 1, du rapport de présentation), la commune identifie 54 hectares mobilisables au sein des enveloppes urbaines, offrant une capacité de 430 à 650 logements, pouvant ainsi répondre à ses besoins exprimés sans forcément nécessiter d'extensions.

Bien que ces données sur la capacité d'accueil comportent toujours une part d'incertitude sur le nombre de logements qu'elle peut offrir, l'INAO estime que la surface globale des zones urbaines U et AU du projet de PLU, de 320,8 hectares, est disproportionnée par rapport aux besoins en terme de nombre de logements supplémentaires attendus par la commune.

L'Institut considère que la commune doit poursuivre ses efforts et réduire davantage les zones constructibles du projet de PLU qui, d'après ses calculs consomment 32 hectares de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio » et, selon le rapport CTPENAF consomment .

- 64,9 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC, dont 33,4 hectares non bâtis
- 48 hectares d'Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT), dont 18,4 hectares non bâtis.

Aussi, il conviendrait de réduire l'impact du PLU sur les espaces agricoles présentant de fortes potentialités, notamment dans les secteurs ci-dessous:

- **Lecci — Renacciu - Tozze Alte — Capu**

Bien que les vignes voisines ne soient pas impactées par les zones constructibles de ce secteur, la zone AUQ de Renacciu, d'environ 4 hectares, actuellement non bâtie et considéré

en extension de l'enveloppe urbaine, mériterait d'être classée en zone A car elle consomme des espaces retenus dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOF) « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio » et qui présentent également les caractéristiques des ESA du PADDUC.

**- Mulinacciu — Pont de l'Osù — Suariccia:**

Dans ce secteur, les zones AUE et AUQ, en extension par rapport à l'actuel PLU, sont consommatrices d'espaces présentant les caractéristiques des ESA du PADDUC, pour environ 14 hectares.

**- San Ciprianu:**

Les zones AUQ (environ 7 hectares) et AUW (pour la partie non bâtie d'environ 2,75 hectares), considérées comme en extension de l'enveloppe urbaine, sont également consommatrices d'espaces agricoles, répertoriés en ERPAT par le PADDUC.

Par ailleurs, malgré un classement en zone agricole AF, le projet de golf durable est consommateur d'espaces présentant des potentialités agro-sylvo-pastorales (ERPAT du PADDUC). L'INAO s'interroge sur les garanties que peut apporter le PLU sur la mise en œuvre effective d'un partenariat avec des agriculteurs, tel que présenté dans le rapport qui fait référence à une mise en valeur agro-pastorale du parcours de golf.

En conclusion, compte tenu de la consommation importante et irréversible de surfaces aptes à la production des AOC/AOP et IGP recensées plus haut et notamment au détriment de l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse — Porto-Vecchio », l'INAO émet **un avis défavorable** à l'encontre de ce projet.

### **Avis de la MRAe**

La commune de Lecci est située sur le littoral oriental de la Corse-du-Sud, dans l'aire urbaine de Porto-Vecchio. Elle comptait 1838 habitants en 2019.

La projection démographique de la commune est de 2 800 habitants en 2032, soit un taux d'évolution annuel moyen de 3,4 %. Selon le dossier, cette tendance nécessiterait la construction de 600 logements (dont 270 en résidences secondaires et 330 en résidences principales). La MRAe recommande de réévaluer les besoins en logements en tenant compte des permis déjà accordés à ce jour et de justifier le besoin de 270 résidences secondaires supplémentaires d'ici 2032.

La commune prévoit une consommation d'espaces de 78,6 ha (33,8 ha en extension et 44,8 ha en densification de l'enveloppe bâtie) pour la construction de logements, de zones économiques et d'équipements publics (théâtre, patinoire, palais des expositions, salle multi-sport...) dont le nombre et la diversité ne sont pas étayés dans le dossier. Par ailleurs, la MRAe recommande de comptabiliser les 62 ha associés au projet de golf, et de démontrer de quelle façon la commune s'inscrit dans la trajectoire de « zéro artificialisation nette ».

Si la MRAe note une réduction importante des espaces ouverts à l'urbanisation dans le projet de révision du PLU, elle recommande de reconsidérer à la baisse la consommation globale prévisionnelle d'espaces. La MRAe recommande également de préciser et d'argumenter la méthodologie retenue pour tenir compte des enjeux environnementaux dans les choix d'ouverture à l'urbanisation qui seront in fine maintenues, de décliner de manière précise la séquence d'évitement et de réduction des incidences pour l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (y compris pour le projet de golf) et d'adapter en conséquence le règlement.

Sur le volet de la biodiversité terrestre, aucun diagnostic ou inventaire faune/flore n'a été réalisé sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, malgré la présence de nombreux enjeux sur la commune. La prise en compte de la trame verte et bleue au sein du PLU devra également être précisée. La MRAe recommande de mener des prospections naturalistes et de justifier la

compatibilité des extensions proposées au sein de l'OAP Mulinacciu/Pont de l'Osu avec la trame verte définie par le PADDUC.

Le dossier ne comporte pas d'analyse précise sur les ressources en eau potable disponibles et les besoins projetés en 2032. La MRAe recommande d'approfondir ce volet en expliquant comment les besoins de 2032 pourront être pourvus, en particulier en période d'étiage au regard des conséquences du changement climatique sur la ressource en eau, des retours d'expérience récents sur les restrictions d'eau subies par la commune et du projet de golf. Le projet de révision du PLU évoque la création d'une nouvelle station d'épuration, celle de SainteLucie étant régulièrement saturée. La MRAe recommande d'étudier la compatibilité du rejet des eaux traitées avec les milieux récepteurs, aussi bien au niveau du cours d'eau de l'Osu que des aires d'infiltration.

Concernant les enjeux paysagers enfin, le règlement précise un certain nombre de prescriptions et d'éléments architecturaux pour l'insertion paysagère des projets. Toutefois, ces éléments ne permettent pas de garantir une homogénéité au sein des villages, notamment sur Porto-Vecchiaccio. La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en étudiant la possibilité d'élaboration d'une charte architecturale et paysagère, et en illustrant les 12 OAP projetées pour rendre compte de leur insertion dans l'environnement.

### Contexte et nature du projet

La commune de Lecci est située sur la façade orientale de la Corse-du-Sud. La commune s'étend depuis les contreforts montagneux du massif du Monte Incudine jusqu'à la mer tyrrhénienne en passant par la plaine alluviale de l'Osu. Le massif forestier de Barocaggio s'étend au nord-ouest de la commune.

En 2019, la commune comptait 1838 habitants. Lecci fait partie de l'aire urbaine de Porto-Vecchio et connaît, comme les communes avoisinantes, un taux de croissance démographique important ces dernières années (3,4 % entre 2013 et 2019). En 2019, on dénombrait également 72,9 % de résidences secondaires.

Lecci est traversée par la route territoriale 10 (Bonifacio – Aléria) et par la D668 menant au littoral.

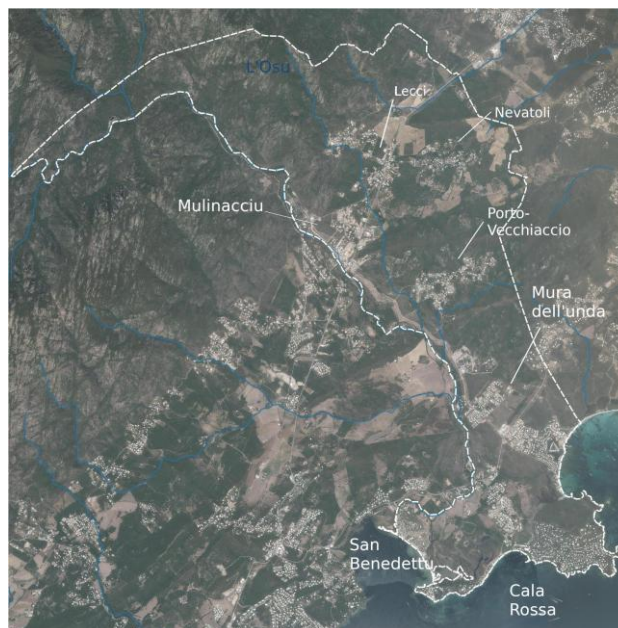


Figure 1: Localisation des entités bâties de la commune de Lecci

La commune comporte plusieurs entités urbaines : des quartiers balnéaires sur le littoral (Cala Rossa, San Ciprianu) et des zones en plaine aux fonctions mixtes artisanales, résidentielles, commerciales (Lecci et Mulinacciu). Capu, Porto-Vecchiaccio, Nevatoli /Torraccia sont d'anciens villages traditionnels étendus au fil du temps.

La délibération du 28 septembre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme a été annulée partiellement par les jugements du tribunal administratif de Bastia du 23 octobre 2008 et par l'arrêt de la cour d'appel de Marseille 9 décembre 2010. La révision du PLU a été prescrite le 31 juillet 2015.

L'objectif du projet de révision du PLU est la mise en conformité avec les lois (Grenelle 1 et 2, loi ALUR), plans et programmes tels que le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), approuvé en 2015.

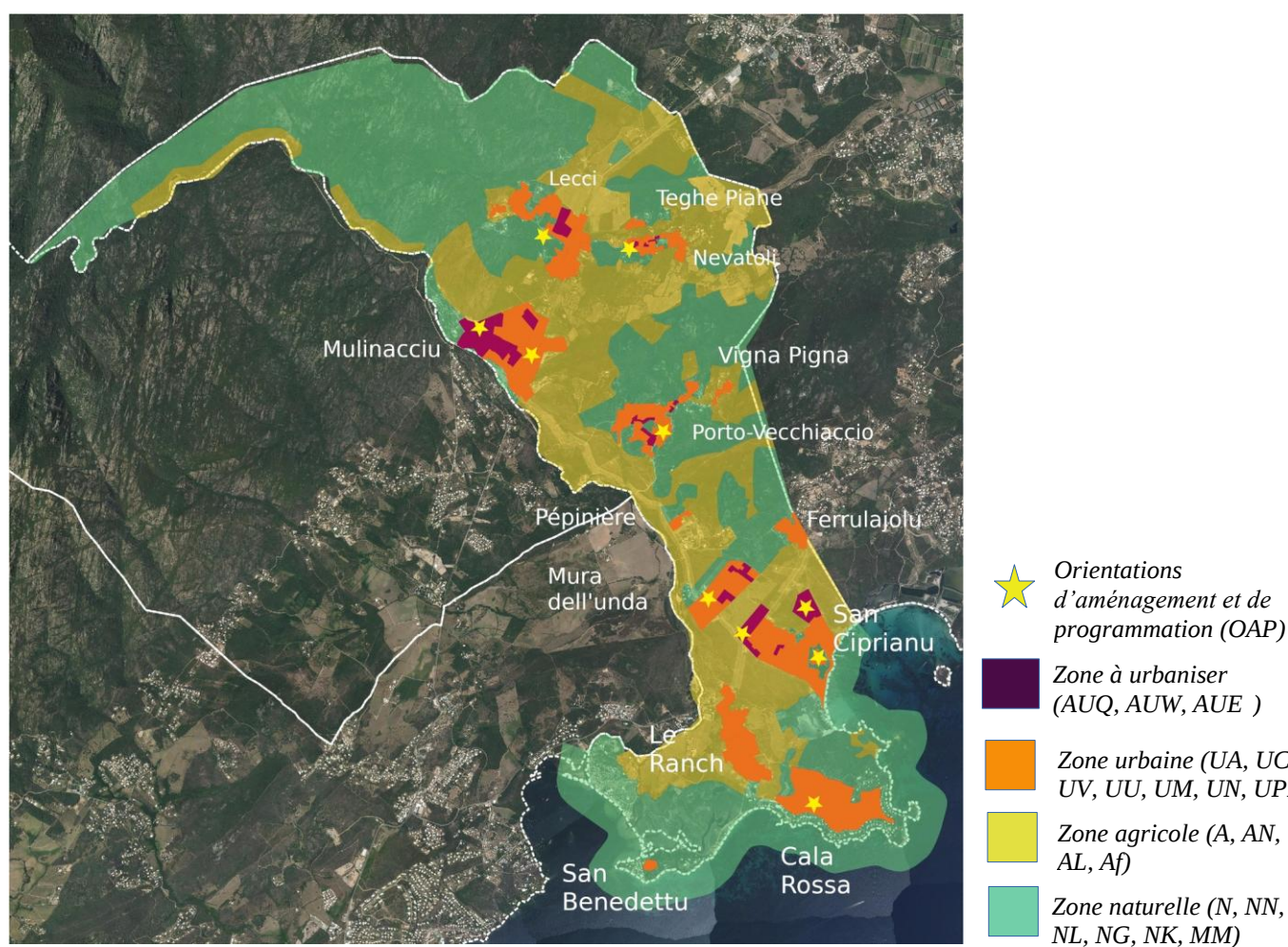


Figure 2: Projet de zonage du PLU (Source PLU et DREAL )

Le projet de PLU identifie quatorze zones urbaines (271,2 ha) comme l'illustre la figure ci-dessus, notamment :

- les zones à urbaniser : Lecci, Teghe Piane, Nevatoli, Mulinacciu, Porto-vecchiaccio, VignaPigna, Pèpinière, Mura Dell'Unda et Ferrulajolu ;
- les zones où les nouvelles constructions ne sont pas autorisées car incluses dans les espaces proches du rivage (EPR : San Ciprianu, Le Ranch, San Benedettu).

La commune prévoit d'atteindre 2 800 habitants en 2032, soit 962 personnes supplémentaires par rapport aux données de 2019 de l'INSEE. Pour répondre aux besoins d'accueil de la nouvelle population, le projet de PLU prévoit la construction de 600 logements.

Selon le résumé non technique, cette projection nécessiterait une consommation de 78,6 ha dont 33,8 ha en extension urbaine et 44,8 ha en densification. Les principales zones à urbaniser concernent les secteurs de Mulinacciu (19,5 ha), San Ciprianu (12,2 ha), Lecci (5,5 ha), Porto-Vecchiaccio (6,9 ha) et Mura Dell'Unda (7,8 ha).

### Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard, d'une part, des effets attendus de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme et, d'autre part, des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux de la révision du PLU de Lecci identifiés par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation du patrimoine naturel (en particulier dans sa dimension paysagère) et de la biodiversité ;
- la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau.

### Compatibilité avec les plans et programmes

Le dossier analyse l'articulation du projet de PLU avec les principaux documents qui lui sont opposables : le PADDUC<sup>1</sup>, le SRCAE<sup>2</sup> de Corse, le SDAGE<sup>3</sup> du bassin Corse approuvé en 2022, le PPFENI<sup>4</sup>, le PPRI<sup>5</sup> de l'Osù approuvé en 2001 et le PGRI<sup>6</sup> du bassin de Corse. Le dossier apporte des éléments sur la compatibilité de la révision du PLU avec les différents documents cadres.

Concernant le SDAGE, quelques orientations sont évoquées. À ce titre, la MRAe souligne la mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,60 dans les zones UC, UU et UV dans le règlement de ces zones en lien avec la disposition 5-05 du SDAGE « *limiter le ruissellement à la source (infiltration, rétention et entretien des ouvrages)* ». Si ce coefficient augmente à 0,80 dans les zones UA et AUE, il ne fait l'objet d'aucun encadrement dans les zones AUQ et AUW (soit l'ensemble des zones à urbaniser à l'exception de la ZAC de Mulinacciu). Aucun élément dans le rapport d'évaluation environnementale ne permet de justifier cette différenciation au sein des zones U et l'exclusion des zones à urbaniser AUQ et AUW.

Enfin, le projet de PLU ne décrit pas précisément les ouvrages de gestion d'eaux pluviales actuellement présents sur la commune et ne propose pas de plan de zonage pluvial. Il est donc impossible en l'état de vérifier si le choix des coefficients d'imperméabilisation proposés sont suffisants pour répondre à la disposition 5-05 du SDAGE.

La disposition 1-01 du SDAGE « *Inciter tous les acteurs à rechercher avant tout des solutions techniques et des pratiques les plus économes en eau* » n'est pas évoquée dans le dossier. Néanmoins, la consommation en eau potable moyenne par jour et par

<sup>1</sup>Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse.

<sup>2</sup>Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

<sup>3</sup>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

<sup>4</sup>Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies.

<sup>5</sup>Plan de prévention des risques inondation.

<sup>6</sup>Plan de gestion des risques inondation.

habitant, à l'échelle de l'intercommunalité, est de 487 litres<sup>7</sup> en 2020, soit un chiffre important<sup>8</sup> par rapport aux objectifs de la disposition 1-01 (voir chapitre 2.3 spécifique à l'eau potable).

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale :***

- ***en précisant les raisons qui ont conduit à ne pas imposer un coefficient maximal d'imperméabilisation pour l'ensemble des zones U et AU, notamment en zones AUQ et AUW ;***
- ***en démontrant la pertinence du choix des coefficients maximaux d'imperméabilisation au regard des ouvrages existants en matière de gestion d'eau pluviale ;***
- ***en indiquant les mesures prévues pour respecter la disposition 1-01 du SDAGE relative à la gestion économe de l'eau potable.***

Concernant le SRCAE, les deux objectifs retenus sont l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Ce schéma évoque notamment l'importance des réglementations thermiques adaptées au climat local pour les constructions neuves. Le projet de PLU n'indique cependant pas les mesures qui permettront de répondre à cet objectif.

Il est également à noter que l'aménagement d'une patinoire (prévu dans la ZAC de Mulinacciu) a un fort impact sur l'environnement (consommation potentiellement importante en électricité et en eau). Le rapport d'évaluation environnementale ne précise aucun élément chiffré sur ce projet permettant de vérifier la compatibilité avec les orientations du SRCAE.

La MRAe note favorablement la planification de pistes cyclables qui viendront mailler le territoire de Lecci, entre la plaine et le littoral, et également du nord au sud.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SRCAE, en particulier au regard de l'enjeu d'adaptation des constructions au climat local et du projet d'accueil d'une patinoire.***

Le rapport d'évaluation environnementale évoque plusieurs chiffres concernant les espaces stratégiques agricoles. Le PADDUC définit des objectifs chiffrés que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer. Cette délimitation doit se faire dans le respect des critères des ESA<sup>9</sup>. Ces espaces présentent souvent un intérêt sur le plan environnemental, à la fois pour les continuités écologiques, les enjeux de biodiversité terrestre, mais également de préservation des paysages. L'évaluation environnementale présente de fortes incohérences : il y est précisé plusieurs chiffres concernant les objectifs du PADDUC, avec des chiffres avancés de 387 ha ou 251 ha d'ESA<sup>10</sup>. Il est impossible en l'état des documents de connaître l'objectif du PADDUC opposable à la commune en matière d'ESA.

<sup>7</sup>Page 177 du rapport d'évaluation environnementale.

<sup>8</sup>Le chiffre de 200 litres par jour et par habitant étant un objectif souvent avancé .

<sup>9</sup> Le PADDUC a identifié les espaces stratégiques agricoles selon les critères alternatifs suivants : - le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du livret IV du PADDUC) et le potentiel agronomique des espaces - le caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II.B.2 p.144 du livret IV du PADDUC) et l'équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation des espaces.

<sup>10</sup> Pages 210 et 251

La MRAe note que certaines zones répondant aux critères du PADDUC ont été supprimées et d'autres ajoutées sans pouvoir identifier précisément lesquelles, si l'on se réfère aux cartographies transmises<sup>11</sup>. Le rapport ne précise pas la façon dont le projet de PLU est passé de 251 ha à 335 ha d'ESA<sup>12</sup> (ou de 387 ha à 421 ha d'ESA<sup>13</sup>, selon un autre élément de l'évaluation environnementale). Les nouvelles zones retenues ne sont pas cartographiées, et le rapport ne démontre pas qu'elles respectent les critères du PADDUC pour répondre à la définition d'ESA.

Le rapport d'évaluation environnementale précise que le projet de PLU (en tenant compte de la réalisation effective de certains projets récents) conduira à terme à consommer d'ici 2032 : 63 ha d'ESA, 48,6 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et 59,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le rapport d'évaluation environnementale ne précise la consommation de ce type d'espaces sur la dernière décennie afin d'appréhender les effets cumulés de l'urbanisation sur ces espaces prévus par le PADDUC pour l'agriculture ou le pastoralisme.

L'agglomération de Mulinacciu (cf. figure 3) est particulièrement concernée, l'urbanisation passée ayant consommé une part importante d'ESA et le projet de ZAC, essentiellement centré sur des ESA identifiés au PADDUC, prévoit de poursuivre cette tendance.

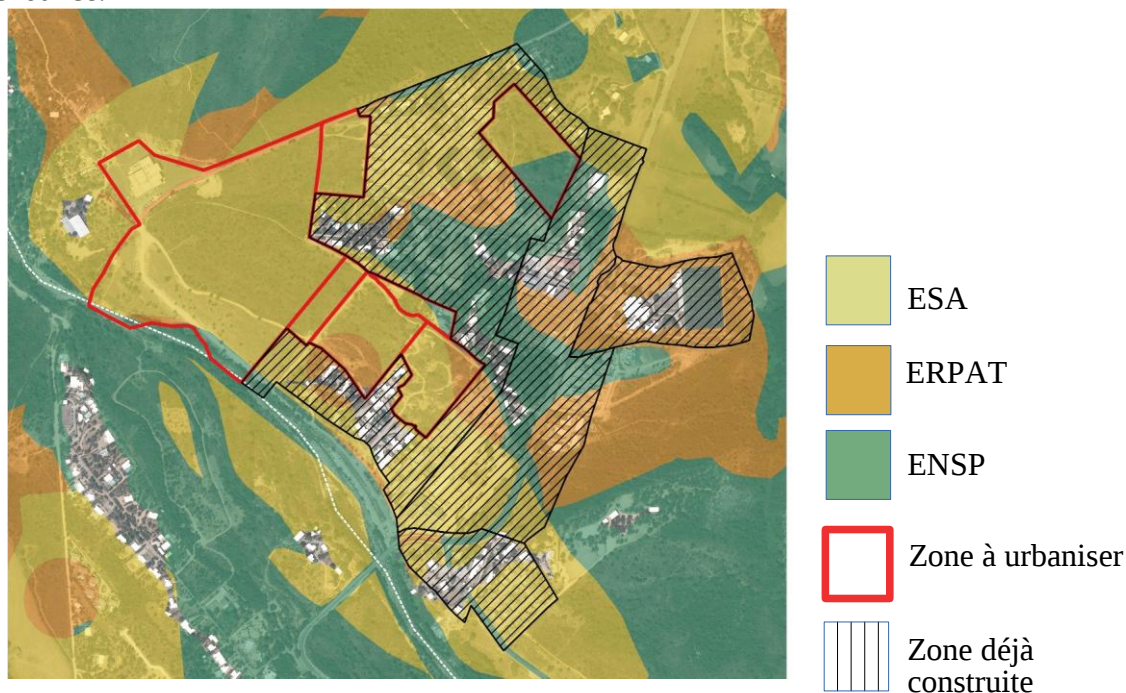


Figure 3: Consommation de zones d'ESA, d'ERPAT et d'ENSP du PADDUC par l'agglomération de Mulinacciu (source DREAL)

**La MRAe recommande de démontrer la compatibilité avec le PADDUC en matière d'ESA, et de compléter le dossier en corrigeant les incohérences relatives aux objectifs de surfaces d'ESA opposables à la commune par le PADDUC. Elle recommande de cartographier de manière exhaustive les ESA prévus par le PADDUC mais déjà artificialisés ou prévus d'être artificialisés, ainsi que les nouveaux ESA retenus par la commune en justifiant leur respect des critères du PADDUC.**

<sup>11</sup> Pages 108 et 111 du rapport d'évaluation environnementale

<sup>12</sup> Page 255 du rapport d'évaluation environnementale

<sup>13</sup> Page 86 du rapport d'évaluation environnementale

Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan**Besoins fonciers et gestion économe de l'espace***Justification des évolutions démographiques*

La commune de Lecci a connu une forte évolution de sa population sur les deux dernières décennies.

En 1999, on dénombrait 706 habitants tandis qu'en 2019, la population était de 1 838 habitants. Entre 2008 et 2013, le taux d'évolution moyen annuel était de 5 %. Il a diminué entre 2013 et 2019 pour atteindre un taux de 3,4 %.

La commune a choisi de retenir le taux de 3,4 % pour les projections démographiques, estimant à 2 800 habitants la population en 2032 (+ 795 habitants, par rapport à une population estimée à 2 005 habitants en 2022, sans que la méthode d'estimation ne soit précisée dans le rapport).

Afin d'évaluer les besoins en nouveaux logements, l'évaluation environnementale<sup>14</sup> intègre une analyse des besoins déjà pourvus par les permis de construire accordés entre 2018 et 2022. Cette analyse montre que depuis 2018, la commune a accordé 438 permis de construire : 233 de ces projets ont été réalisés, 96 sont en cours de réalisation et les travaux n'ont pas débuté pour 51 d'entre eux. La MRAe note que l'état d'avancement de 58 permis de construire délivrés n'est ainsi pas analysé (projets réalisés, travaux débutés ou abandonnés).

Le rapport ne précise pas les raisons ayant conduit à ne pas intégrer les 51 permis de construire accordés précités, pour répondre aux évolutions démographiques d'ici 2032. Si les permis délivrés depuis plus de 3 ans deviennent caducs en l'absence de démarrage de travaux, les autres sont de nature à répondre en partie aux besoins projetés par la commune.

Parmi les 96 permis en cours de réalisation, 73 concernent des résidences principales, ce qui permettrait d'accueillir 186 habitants<sup>15</sup>. Au regard des perspectives démographiques à l'horizon 2032, la commune estime un besoin de 330 nouveaux logements principaux. En tenant compte uniquement des 186 habitants pouvant être logés grâce aux 73 résidences principales non comptabilisées par la commune, le besoin de logements principaux ne s'élèverait qu'à 239 (contre 330). La MRAe note que ce chiffre mérite par ailleurs d'être confirmé ou revu à la baisse après analyse des 51 permis de construire accordés dont les travaux n'ont pas encore débuté et des 58 permis de construire « oubliés » dans le rapport d'évaluation environnementale.

La commune envisage par ailleurs la construction de 270 logements secondaires, soit un total de 600 logements. En 2019, les logements secondaires représentaient 73 % des logements sur la commune de Lecci. L'objectif affiché est d'infléchir ce phénomène en proposant 55 % de logements permanents et 45 % de logements secondaires. Si cet effort est souligné par la MRAe, il reste à nuancer, le rapport d'évaluation environnementale ne justifiant pas le besoin de 270 logements secondaires (ni à l'échelle de la commune, ni de l'intercommunalité par exemple), ni les mesures prises pour garantir l'inflexion souhaitée.

***La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale :***

- ***en intégrant pour les résidences principales, le nombre total de permis de construire déjà autorisés ou en cours de réalisation, représentant potentiellement 109 logements (58+51) non comptabilisés dans le nombre de***

<sup>14</sup> Page 23.

<sup>15</sup> Sur une hypothèse de 2,55 habitants/ménage (source INSEE 2019).

- logements susceptibles de répondre aux évolutions démographiques de la commune, et en réévaluant les besoins en nouvelles constructions d'ici 2032 ;**
- **en justifiant le besoin de 270 nouvelles résidences secondaires d'ici 2032 sur la commune de Lecci, et les moyens de garantir un ratio secondaire-principal moins élevé.**

#### *Consommation d'espaces naturels*

Comme indiqué au chapitre 1.1 du présent avis, 44,8 ha sont prévus en densification urbaine (zones dites « surfaces mutables ») et 33,8 en extension urbaine, répartis de la manière suivante :

| Secteur           | Surface mutable | Extension     |
|-------------------|-----------------|---------------|
| Lecci             | 9,3ha           | 5,5ha         |
| Nevatoli          | 3,6ha           | 0,2ha         |
| Mulinacciu        | 10,3ha          | 19,1ha        |
| Porto-Vecchiaccio | 6,9ha           |               |
| Mura Dell'Unda    | 7,8ha           |               |
| San Ciprianu      | 5,6ha           | 9,0ha         |
| Le Ranch          | 1,3ha           |               |
| Cala Rossa        | Hors ZU du PLU  |               |
| Autres            | Hors ZU du PLU  |               |
| <b>TOTAL</b>      | <b>44,8ha</b>   | <b>33,8ha</b> |

*Figure 4: Analyse de la consommation foncière proposée par le PLU (ZU : zone urbaine)*

*Source : bureau d'études*

En premier lieu, la MRAe souligne l'effort de la commune de réduire de près de moitié la surface ouverte à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur : les zones constructibles retenues s'élèvent à 320 ha (zones U et AU) contre 655 ha dans le PLU actuel. La commune indique ainsi avoir restitué 317 ha<sup>16</sup> aux espaces naturels et agricoles, néanmoins aucune cartographie ne permet d'illustrer ou de spatialiser ces surfaces.

Les chiffres de consommation foncière sur la décennie précédente présentent une incohérence entre le rapport d'évaluation environnementale et les données mises à disposition du public. En effet, selon le portail de l'artificialisation, la commune aurait consommé 70 hectares, contre 120 ha selon le dossier du PLU. La MRAe s'interroge sur le respect de la première échéance de l'objectif zéro artificialisation<sup>17</sup> nette fixée à 2031

<sup>16</sup> Page 255 de l'évaluation environnementale

<sup>17</sup> Article L194 de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

avec une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne devant pas dépasser 50 % de la consommation entre 2012 et 2022.

Par ailleurs, le dossier de PLU ne justifie pas le besoin de consommer 33,8 ha en extension urbaine. En effet, les surfaces dites « mutables » sont en mesure de permettre la construction de la totalité des logements projetés, tout en offrant la possibilité de conserver des surfaces pour la réalisation d'équipements publics. En l'absence de justification et au regard des enjeux de sobriété, la commune est invitée à reconsidérer à la baisse la consommation prévisionnelle d'espaces du projet de PLU.

La commune identifie de nombreux besoins d'équipements tels que théâtre, patinoire, salle de sport, salle des fêtes... en complément des 600 logements. Le rapport d'évaluation environnementale ne précise pas la surface nécessaire, parmi les 78,6 ha projetés, qu'elle pourrait allouer à ces équipements publics, ainsi que la justification de ces besoins à l'échelle de l'intercommunalité.

***La MRAe recommande de revoir l'évaluation environnementale :***

- ***en spatialisant les espaces naturels et agricoles restitués par le projet de PLU ;***
- ***en réévaluant le besoin de foncier en extension urbaine au regard de la surface « mutable » disponible et du nombre de permis de construire déjà accordés.***

Le projet de PLU de Lecci prévoit douze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) représentées sur la figure 2 du présent avis. Ces OAP intègrent un grand nombre d'équipements publics et en particulier :

- les boulevards urbains de Lecci et Suarriaccia, avec une organisation en mixité fonctionnelle assez dense, et qui intégrant notamment une piste cyclable en partie nord de la commune. Cette OAP n'amène pas de commentaires de la part de la MRAe.
- l'éco quartier de Mulinacciu (13,1 ha d'extension urbaine sur les 33,8 ha au total), qui fera également l'objet d'une ZAC<sup>18</sup> avec un projet de quartier de mixité fonctionnelle (logements en écoquartier, activités économiques et culturelles). Cette OAP intègre de nombreux équipements publics (patinoire, théâtre, palais des expositions, marché paysan, salle multi-sport...) en complément de l'actuel complexe cinématographique. Aucun élément dans le rapport d'évaluation environnementale ne permet de justifier cette densité et cette diversité d'infrastructures compte tenu du nombre d'habitants projetés en 2032 à Lecci et de sa position dans l'aire d'attraction directe de Porto-Vecchio, les équipements publics représentant une consommation d'environ 50 % de la superficie totale de l'OAP (soit environ 6 ha<sup>19</sup>).
- l'OAP au nord de San Ciprianu, dont l'objectif est notamment d'aménager des maisons individuelles, des logements collectifs (R+2), un complexe hôtelier, un théâtre de verdure, un SPA, un village des artisans et une salle d'exposition. Le quartier serait entouré par un golf de 62 hectares qui ne sont pas comptabilisés dans le rapport d'évaluation environnementale comme artificialisation des zones naturelles.

<sup>18</sup> Zone d'aménagement concerté

<sup>19</sup> Source DREAL.

La suppression de ce projet de quartier et du golf sont proposés par la commune comme « *une modalité de substitution raisonnable en cas de blocage* »<sup>20</sup>. Au-delà de l'enjeu écologique développé au chapitre 2.2. du présent avis, il s'agit actuellement d'un espace de loisirs pour les locaux (promenade, vélo etc..) qui serait rendu potentiellement inaccessible en cas de mise en œuvre de l'ensemble de l'OAP.

La phrase citée ci-dessus anticipe « un blocage » concernant le projet de golf. Le dossier d'évaluation environnementale de la révision du PLU (OAP au nord de San Ciprianu) doit éclairer au mieux les enjeux environnementaux sur la zone et les incidences du projet de golf. En l'état, le dossier repousse cette démarche aux procédures qui seront liées à l'autorisation de cet éventuel futur golf.

**La MRAe recommande de modifier le rapport d'évaluation environnementale :**

- ***en justifiant les besoins en nombre et en diversité des équipements publics au regard de la population actuelle et projetée en 2032, et de la proximité de la commune avec PortoVecchio ;***
- ***en comptabilisant les 62 ha associés au projet de golf dans l'artificialisation des terres naturelles et de revoir le règlement de la zone AF associée afin d'assurer la préservation des enjeux environnementaux, une fois la séquence éviter/réduire/compenser mise en œuvre.***

Concernant les espaces boisés classés (EBC), plusieurs déclassements et reclassements sont proposés par le projet de PLU, conduisant à réduire de 1 085 ha à 954 ha les zones classées en EBC dans le futur PLU révisé. Par exemple, le projet prévoit le déclassement d'une importante partie du massif forestier au nord-ouest de la commune. Aucune justification n'est apportée dans le rapport d'évaluation environnementale. Enfin, aucune méthodologie de comparaison n'est exposée dans le rapport d'évaluation environnementale pour justifier la détermination des parcelles ouvertes à l'extension urbaine au regard des enjeux environnementaux.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale :**

- ***en argumentant la méthodologie retenue pour justifier le choix des extensions et des densifications urbaines au regard des enjeux environnementaux et en révisant le cas échéant les zones actuellement proposées ;***
- ***en argumentant le déclassement de nombreuses zones actuellement situées en espaces boisés classés et la pertinence des nouvelles zones retenues.***

### **Continuités écologiques et biodiversité (Natura 2000 compris)**

La commune de Lecci est concernée par la zone Natura 2000 « Delta de l'Osu, Punta di Benedettu et Mura Dell'Unda ». Elle a également fait l'objet d'inventaires ZNIEFF<sup>21</sup> « Mare temporaire de Mura Dell'Unda », « Etang et zone humide du Delta de l'Osu » et « Forêts de Barocaggio, Marghese et Zonza », témoignant de la richesse écologique de la commune.

De multiples constructions ont été aménagées par le passé au sein de la ZNIEFF « Etang et zone humide du Delta de l'Osu ». La MRAe note que le projet de PLU rend la densification désormais impossible au sein de cette zone UPR<sup>22</sup>.

La quasi-totalité de la commune constitue un noyau de population de la Tortue d'Hermann, considérée comme espèce protégée dite « parapluie » au niveau local, sa présence étant souvent synonyme de celle d'autres espèces protégées.

<sup>20</sup> Page 25 du résumé non technique.

<sup>21</sup> Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

<sup>22</sup> Zone Urbaine en Espace Proche du Rivage

Le dossier de projet de PLU ne comporte aucun diagnostic ou inventaire faunistique et floristique. Les zones proposées en extension, mais également en densification urbaine ont été définies sans s'assurer de leur compatibilité avec l'enjeu de préservation des espèces protégées. La séquence évitement réduction des habitats les plus sensibles n'est donc pas réalisée pour les zones U et AU proposées, aussi bien en densification qu'en extension urbaine.

Ainsi, le projet de PLU propose à l'ouverture à l'urbanisation des zones constituant des habitats potentiels pour des espèces protégées. La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou de spécimens d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement.

Pour les OAP, une mesure d'accompagnement est prévue par le projet de PLU en spécifiant le suivi obligatoire des travaux par un écologue. Cependant, en l'absence d'état initial et de la mise en œuvre de la séquence d'évitement et de réduction dans l'élaboration des zonages du PLU, ce suivi ne constitue pas un argument suffisant pour justifier l'évitement des incidences des OAP sur les espèces protégées présentes sur les secteurs concernés. La base de données « Openobs »<sup>23</sup> confirme la présence de la Tortue d'Hermann à proximité de l'OAP.

Le projet de golf a également des incidences sur le volet de la biodiversité terrestre. Sur les 62 ha projetés, seulement 5 ha seront conservés en espaces boisés, les principaux aménagements consistant à réaliser des « greens » (zone d'herbe rase) et des fairways (zone d'herbe tondue). Le dossier ne comporte pas de plan d'ensemble du projet permettant de comprendre de manière précise les incidences sur un milieu naturel constituant aujourd'hui une zone de refuge pour de nombreuses espèces. Ainsi, à l'aide de la base de données « Openobs », plusieurs espèces protégées ont été identifiées dans ce secteur (Tortue d'Hermann, Tamaris d'Afrique, Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Genévrier oxycèdre à gros fruits...).

Une évaluation des incidences Natura 2000 est présente dans le rapport d'évaluation environnementale, mais le site « San Ciprianu, Etang d'Arasu, îlots Cornuta et San Ciprianu et Punta Capicciola » n'a pas été étudié malgré la juxtaposition du projet avec le site Natura 2000. Il convient également de préciser que la future station d'épuration sera située dans l'enceinte du golf (réutilisation des eaux usées), dans une zone humide potentiellement riche sur le plan de la biodiversité terrestre.

Le PADDUC a identifié les réservoirs et les corridors de biodiversité de la trame verte et bleue.

l'agglomération de Mulinacciu/Pont de l'Osu représente une large rupture du corridor de biodiversité traversant Lecci. L'extension urbaine proposée sur ce secteur va renforcer cette rupture. Le rapport d'évaluation environnementale mentionne pourtant à cet

---

<sup>23</sup> <https://openobs.mnhn.fr/>

endroit la volonté de maintenir un corridor écologique

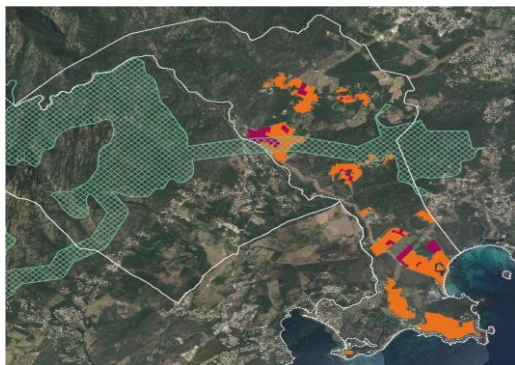
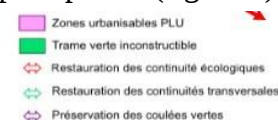


Figure 5: Corridors écologiques, piémonts et vallées du PADDUC, source : DREALde Mulinacciu, source : Bureau d'études



Figure 6: Trame verte et bleue à l'échelle du quartier

Au final, la préservation de la continuité écologique se résume dans le PLU par la proposition d'une trame verte inconstructible très limitée comme précisé par le schéma de principe de restauration des continuités écologiques (figure 7). Cependant, cette proposition est en contradiction avec l'OAP « Boulevard urbain de Suariccia-pont de l'Osù » ou l'OAP « Ecoquartier de Mulinacciu » qui y planifient une location de vélo, un parc de covoiturage et un espace public (figure 8).



**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale et :**

- de réaliser des inventaires floristiques et faunistiques sur les zones maintenues in fine à l'ouverture à l'urbanisation et d'approfondir la séquence d'évitement et de réduction des incidences au regard des enjeux de préservation des espèces protégées (habitats compris) ;
- de réaliser un plan d'ensemble des aménagements liés au projet de golf, d'identifier les incidences sur les continuités écologiques et d'évaluer les incidences sur le site Natura 2000 « San Ciprianu, Etang d'Arasu, îlots Cornuta et San Ciprianu et Punta Capicciola » compte tenu de sa juxtaposition avec le projet ;
- de réviser, au regard des incohérences du rapport d'évaluation environnementale, la séquence évitement-réduction de l'OAP Mulinacciu/Pont de l'Osù vis-à-vis du corridor écologique identifié dans le PADDUC et de

***préciser les mesures adoptées pour garantir la préservation de ce corridor dans le projet de PLU.***

**Eau potable**

La gestion de l'eau potable sur la commune de Lecci est assurée par le Syndicat intercommunal à vocations multiples du Cavo (SIVOM) qui regroupe les communes de Conca, Lecci, San-Gavino-diCarbini, Sari-Solenzara, Solaro et Zonza.

La ressource en eau potable à l'échelle de l'intercommunalité est issue de différents prélèvements : deux forages, deux prises d'eau dans le fleuve du Cavo, la source d'Arraghju. L'office d'équipement hydraulique de la Corse intervient également en reliant ses ouvrages (le rapport ne précise pas quels types d'ouvrages) avec le réseau du SIVOM.

Il existe à ce titre des incohérences entre le diagnostic territorial<sup>24</sup> et l'évaluation environnementale<sup>25</sup> (la source de Cirendinu et la nappe phréatique du Cavo apparaissent dans le second mais pas dans le premier, tandis que c'est l'inverse pour la source Arraghju). Aucune donnée n'est disponible sur les capacités des sources à la fois en moyenne annuelle et en période d'étiage.

Selon le dossier, en 2020 la ressource prélevée était de 2 341 552 m<sup>3</sup> sur l'ensemble du réseau du SIVOM, avec un volume de 592 250 m<sup>3</sup>/an pour la commune de Lecci. Le dossier détermine des besoins en 2032 entre 4 230 m<sup>3</sup>/jour et 5 325 m<sup>3</sup>/jour en tenant compte de la population estivale, sans calculer de moyenne annuelle. Le rapport d'évaluation environnementale ne permet pas en l'état de comparer l'évolution des besoins entre 2020 et 2032.

Par voie de conséquence, aucune analyse chiffrée ne permet de justifier si les besoins en eau potable seront pourvus pour l'ensemble de la population (et lors des périodes estivales), notamment en prenant en compte les changements climatiques pouvant impacter les ressources disponibles sur la commune. Il convient par ailleurs de préciser que la commune a fait l'objet de restrictions d'usage de l'eau à cause de la sécheresse en 2016<sup>26</sup> et en 2021<sup>27</sup>.

Le rendement du réseau d'eau potable est évalué à 80 %, sans que l'état du réseau ne soit précisé.

Concernant la qualité de l'eau potable, les contrôles récents de l'ARS (février 2023) font état de conformité bactériologique et physico-chimique, mais de non-respect des références de qualité (teneur excessive en chlore libre).

Le projet de PLU prévoit également d'intégrer un golf d'une surface de 62 ha avec l'objectif de recycler les eaux grises traitées de la future STEP et les eaux pluviales du nouveau quartier de San Ciprianu. Le rapport d'évaluation environnementale ne précise pas si les besoins en eau du golf sont entièrement pourvus par ces deux sources d'alimentation.

***La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale en :***

- corrigeant les incohérences identifiées entre les différents documents du dossier sur les sources d'alimentation disponibles et en quantifiant de manière exhaustive leur disponibilité annuelle et en période d'étiage ;***
- précisant si des actions sont prévues pour améliorer le rendement du réseau ;***
- justifiant, grâce à une analyse détaillée et quantifiée, si les besoins en eau potable à l'horizon 2032 pourront être pourvus en tenant compte des effets du***

<sup>24</sup> Page 41

<sup>25</sup> Pages 176/177

<sup>26</sup> <https://zonza-saintelucie.com/restrictions-deau-arrete-prefectoral-du-15062016/>

<sup>27</sup> <http://www.lecci.fr/wp-content/uploads/2021/08/secheresse-y-mettre-sur-site.pdf>

- changement climatique sur la ressource et du projet de golf, si le recyclage des eaux usées est insuffisant ;*
- *précisant les mesures adéquates pour garantir la qualité de l'eau potable.*

## Réponses de la mairie aux avis des PPA

### 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 800m<sup>2</sup> 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 pas 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 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 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 Teghji Piani au nord **d'I Vatuli**.

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'Onda 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) Alzettu : 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 de la totalité 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 des 2 tâches enclavées sur Mora Dell'Onda 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, places 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 Porti-VichJacciu 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. Il faudra mettre à jour la cartographie des zones déjà urbanisées.

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 Portivichjacciu et de Vigna Piana (hors dents creuses). Et projets déjà accordés en continuité de la zone UC
- Déclassement des zones UA, UC et AUQ de Portivichjacciu et de Vigna Piana en UN (réparation urbaine sans extension) et N, voire A. Classement en A à démontrer : ces zones sont impropres à toute exploitation agricole avec le réchauffement climatique, le manque de ressources hydrauliques et de financements européens. Si elles étaient rentables elles seraient encore exploitées.
- Déclassement de la zone UN de Teghji Piani en N.

Au titre des sites naturels de portée règlementaire. 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 déclassé en NN (toute artificialisation supplémentaire sera interdite).

- La portion de ZNIEFF I traversant la tâche urbaine du Alzettu pourtant artificialisée par la présence de constructions sera déclassée en NL (toute construction supplémentaire ou extension sera interdite).
- Les 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 avaient 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'Onda et de Pozzeta sont enclavées. Au regard des prescriptions du PADDUC et des observations de l'Etat, ces deux secteurs étant enclavés 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 zones

### **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 CTPENAF « le ratio de 800m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup>) 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<sup>er</sup> 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-Tozzi Alti – 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 Mulinacciu sera également déclassée et restitués aux ENAF.

En revanche, les autres zones AUQ seront maintenues car enclavées 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 supprimé 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 délocalisables, 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 en totalité au regard de observations communes des PPA et des Commissions et au regard de l'abandon du projet de parcours de golf durable.
- 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 à 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 pourraient 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 microrégion 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-Cadarelo, 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 débuté 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. A noter que les résidences secondaires appartiennent en grande partie à des familles originaires de Lecci et deviendront des résidences principales.

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 secondaires, 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 800m<sup>2</sup> 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'Osù. 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 (I Vatuli).

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 (à partir de 1920) 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. Jusqu'en 1920 la mairie se trouvait à Portivichjacciu. Lecci n'est pas un bourg centre qui s'est étendu mais était composé de hameaux (pasciali) : Turraccia, I Vatuli, Burucciu, Portivichjacciu, Turriccioli et Capu.

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 observations justifiées, 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 microrégion (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 explicitées 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 réservé 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 de la totalité 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 aires 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, Alzettu, 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 1425m<sup>3</sup>/j et jusqu'à 2185m<sup>3</sup>/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 300m<sup>3</sup>/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 attendue 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 trames 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

faunistiques (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 Portivichjacciu seront supprimées.
  - 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. Revoir la tâche urbaine, cette zone est entièrement viabilisée.
  - 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 Ciprianu sera supprimé de la totalité 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 Benedetto 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'Osù.
  - 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'Osù.

- 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 PLU 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, ZMEL) justifiées et règlementées dans la partie réglementaire de la révision du PLU. En cas d'ambiguïté, le document final devra reprendre la vocation des plages inscrite au Padduc et supprimera les zone NN1 relevant des AOT et des Concessions de plages. Sur la partie urbanisée de Saint Cyprien entre La route départementale et la zone commercial au nord de saint cyprien la vocation de la plage sera semi-urbaine.

- 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 Cpirianu et la zone UPR du d'Alzettu 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 globalité 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 vertes représentent 14% soit 11ha du gisement foncier » en prenant comme référence le camembert affiché page 12 du dossier CTPENAF 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). Le projet de parcours de *golf* sera supprimé

- *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 1335m<sup>2</sup>/log à moins de 800m<sup>2</sup>/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'ESA 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 limité aux dernières constructions groupées.
- La zone AUQ sise au nord de San Ciprianu sera déclassée en totalité.
- La zone « AF » relevant du parcours de golf durable sera déclassée.
- 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 I Vatuli, 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'espaces 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.
- La portion de ZNIEFF 1 traversant la tâche urbaine Alzettu 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 Teghji Piani, des Pépinières, et sise au nord Alzettu seront déclassés en N car ne formalisant pas des SDU au regard de la dispersion des bâtis et de leur faible densité.
- Il semblerait que 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 Mora Dell'Onda 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 suffisamment compact et dense, l'absence de structuration urbaine, l'absence de services et équipements publics ne permettent pas de classer les secteurs de Portivichjacciu et de Vigna Piana 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 Mora Dell'Onda 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'Osu, 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 Ciprinau sera supprimée. 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 Ciprianu 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 supprimée 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 réalisé.
- Se caler aux destinations et sous-destinations fixées par le code de l'urbanisme.  
La commune prend acte de cette observation et procèdera 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 1425m<sup>3</sup>/j et jusqu'à 2185m<sup>3</sup>/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 300m<sup>3</sup>/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 entièreté 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 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 réglementaires 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. OUI

### **Analyse du projet au regard de la loi littoral**

#### ➤ Villages et agglomérations

- Pour le secteur de Portivichjacciu ; 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. Jusqu'à la prochaine révision du PLU selon les besoins en logement de la commune et ses administrés.
- Les zones AUQ de Mora Dell' Onda 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 Teghji Piani, les Pépinières, San Benedettu et le nord Alzettu 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 supprimée dans la totalité.

### **Analyse des pièces constitutives du dossier PLU**

➤ Généralités

Les fautes de frappes, confusions et erreurs matérielles ont été corrigées. A revoir

➤ Mouillages

Seul le mouillage organisé de San Ciprianu sera répertorié conformément à la demande de la Direction de la Mer et du Littoral. La commune de Lecci est bénéficiaire sur saint Cyprien depuis le 16 août 2021 d'une autorisation environnementale concernant la zone de mouillages et d'équipements légers (ZMEL). 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

Sur la partie urbanisée de Saint Cyprien entre La route départementale et la zone commercial au nord de saint cyprien la vocation de la plage sera semi-urbaine.

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. La plage semi-urbaine sur la partie urbanisée de Saint Cyprien entre la route départementale RD 668 et la zone commerciale au nord de saint cyprien s'inscrit dans un contexte d'urbanisation commerciale et résidentielle (permanente et touristique). Elle a vocation à accueillir les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance. La plage semi-urbaine est également incluse dans la liste des plages visées par la délibération particulière de l'Assemblée de Corse prise au titre de l'article L.4424-12-II du CGCT.

Sont autorisés (en plus des aménagements de la plage naturelle fréquentée) :

- ° le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs ;
- ° les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives (filet de volley, jeux flottants...) ;
- ° la mise à disposition de matelas et de parasols
- ° les aménagements et installations terrestres relatives à l'exploitation et la gestion des ZMEL (ZMEL de Saint Cyprien\_arrêté 2A-2021-08-16-00006 du 16.08.2021)

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 Affaires Culturelles 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 50m<sup>2</sup> 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 ajoutée dans les exclusions de l'article 2.

En zone « NN » la possibilité de réaliser des aménagements légers de moins de 50m<sup>2</sup> 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 déjà bâti 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.
- 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'Osù 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.
- 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.
- 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 approuver.
  - 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 conformé 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 commencés 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 1335m<sup>2</sup>/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 730m<sup>2</sup> 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 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 qui

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 2000m<sup>2</sup> 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'Osu-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'Osu 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 I Vatuli-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'Osu 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 développement 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 Alzettu sera restaurée afin de préserver les boisements et la sensibilité des abords de l'Osu.
- Les extensions du Mulinacciu (AUE) et de Portivichjacciu (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'ai pas jugée comme prioritaire cette question dans ses perspectives de réflexions.

### **Observations et conclusions du commissaire enquêteur sur les observations des PPA :**

la commune a apporté des réponses complètes et détaillées aux avis des PPA. Elle acte ainsi sa volonté de se soumettre aux avis reçus et de les prendre en compte en justifiant les quelques cas où elle maintient sa position de classement.

## **OBSERVATIONS RECUES DU PUBLIC et réponses apportées par la commune**

### **Contribution n°1 (Mairie de Lecci)**

Par M. et Mme MATTEI Gilbert

Déposée le mardi 18 avril 2023 à 15:15

Propriétaire parcelle 898 C est classée en N. terrain viabilisé de 1 ha qui se situe entre deux zones très urbanisées. terrain acheté en 2014 avec CU opérationnel positif. anéanti par le classement en zone N qui leur interdit tout projet.

#### Réponse de la commune:

Avis provisoirement négatif. Une voie Communale a été créée face à la parcelle, au regard des prescriptions de la loi littoral cette parcelle s'inscrit en extension de la tâche urbaine de Mora Dell'Unda. Or, toute extension est interdite hors village et agglomération. La grille d'analyse des formes urbaines figurant au Padduc ne permet pas de définir le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération, mais plutôt comme un groupement de constructions d'habitations contemporain. Toute extension est donc impossible tant que le Padduc ne sera pas révisé afin d'intégrer la loi ELAN, qui elle permettra, dans ce cas de figure, d'étendre les tâches urbaines hors EPR (espaces proches du rivage).

#### Observation du commissaire enquêteur:

dont acte.

### **Contribution n°2 (Web)**

Par BERETTI

Déposée le jeudi 27 avril 2023 à 09:42

1115départementale 559 Ribba

20137 san Gavino di Carbini

Je possède un terrain actuellement non constructible qui est voisin de la résidence cala rossa park parcelle oc 1582 et je vois qu'il semble classé en zone boisée et vue que le secteur se développe bien j'aurais souhaité qu'il soit constructible en vue d'un projet immobilier réponse

**Réponse de la commune:**

Avis négatif. Ce terrain repose sur une zone classée agricole. D'autre part, la zone UN sera déclassée à la demande de la DDT2A qui considère que la dispersion du bâti ne constitue par un groupement de construction au regard de grilles d'analyse des formes urbaine inscrites au PADDUC. Aussi, au regard de la loi littoral, aucune extension des tâches urbaine ne peut être autorisée en dehors des villages et des agglomérations.

**Contribution n°2 (Mairie de Lecci)**

Par M. BRECOU Gilles

Déposée le mardi 18 avril 2023 à 15:20

lot 233 lotissement de Cala Rossa 20137 LECCI

Souhaite rénover sa maison mitoyenne des deux cotés pour refaire mise aux normes n'a pas pu déposer de PC = refus.

**Réponse de la commune:** Avis favorable. Le règlement autorise jusqu'à une extension de 30% de l'emprise des constructions existantes en zone UPR. Ce projet pourra donc se réaliser.

**Observation du commissaire enquêteur:**  
dont acte.

**Contribution n°3 (Web)**

Par Pierre MATTEI

Déposée le vendredi 28 avril 2023 à 16:16

Je vous écris pour vous informer que je ne suis pas en mesure de donner un avis éclairé sur l'enquête publique en cours. En effet, j'ai constaté que le Plan Général n'est pas suffisamment précis pour me permettre de bien comprendre le tracé du zonage, l'emplacement réservé, l'espace boisé classé et les risques potentiels. Malgré mes efforts pour étudier les documents disponibles, j'ai du mal à distinguer les différents secteurs et leurs spécificités. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir m'envoyer par email les cartes des secteurs, en particulier par zoom littoral et hameau, afin que je puisse mieux comprendre les enjeux de l'enquête publique.

**Réponse de la commune:**

Comme vous sollicitez un envoi par mail, Internet vous semble donc accessible, vous êtes donc invité à télécharger et zoomer à votre convenance les dossiers d'enquête publique disponible sur Internet le temps de l'enquête publique. Il est très probable que monsieur le commissaire enquêteur vous aie invité à faire de la sorte.

**Contribution n°3 (Mairie de Lecci)**

Par LEBRUN Guillaume

Déposée le mardi 18 avril 2023 à 15:27

parcelles 2256 et 2464 lieu dit MORTICCIÓN PC refusé plusieurs fois pour un terrain situé en zone UN sur lequel il est obligé de vivre en caravane.

Réponse de la commune:

Avis positif. Le règlement de révision de PLU ne s'oppose pas à la densification de ce secteur. Il s'agit là de combler une dent creuse.

Observation du commissaire enquêteur:

Après approbation du PLU, il sera possible d'obtenir un PC.

**Contribution n°4 (Mairie de Lecci)**

Par Mme BOURGEOIS Myriam

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 11:51

propriétaire de la parcelle C 2203 lieu dit Mura dell'Unda qui se situe en zone UN, veut construire un ou deux maisons pour elle et pour sa fille en résidence principale.

Réponse de la commune:

Avis positif. Le projet de révision de PLU ne s'opposa pas à la densification du secteur de Mora Dell'Unda. Bien au contraire, il encourage sa structuration urbaine et la densification desdites dents creuses.

Observation du commissaire enquêteur:

dont acte.

**Contribution n°4 (Web)**

Par BERETTI Laurent

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 15:41

550 strada di u mare

20137 LECCI

Nous souhaitons que notre parcelle ne soit pas amputée d'une partie par la délimitation proposée sur ce plan. Nous avons entouré la partie manquante en jaune sur ce document.

Réponse de la commune:

Avis négatif. La loi croissance du 21 août 2021 tend vers le zéro artificialisation nette (ZAN), l'aloi Alur et les lois ENE souhaitent lutter contre l'étalement urbain et la consommation des ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers), si bien que la commune au regard de ces lois et de la loi littoral doit réduire au maximum la consommation foncière et l'artificialisation des sols. Si bien que dans ce cas de figure, elle n'est pas en mesure de donner une suite favorable à votre demande.

**Contribution n°5 (Mairie de Lecci)**

Par Mr VANHOUTTE Geoffroy

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 11:58

Propriétaire de la parcelle A 157 sur laquelle il a déjà un hangar agricole, vient se renseigner sur la classification en terrain agricole envisage de créer un élevage.

Réponse de la commune:

Avis positif. La révision du PLU encourage le renforcement de l'activité agro-pastorale. Le règlement de zone soutient ce genre de projets.

Observation du commissaire enquêteur:

dont acte.

**Contribution n°5 (Web)**

Par MICHELANGELI VINCENT

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 20:29

2 allée de la Poudrière

17100 Saintes

Propriétaire de la Parcelle N°1749 à Mura dell'Unda, veuillez trouver ci-après mes commentaires:

- Ma parcelle relève d'une zone AUQ. Les contraintes imposées aux zones AUQ sont concevables pour un lotisseur public, mais ne relèvent pas des compétences d'un particulier.
- Les contraintes appliquées en particulier sur ma parcelle, m'imposent uniquement des logements collectifs à réaliser, avec des espaces publics importants, voire démesurées compte tenu de ma surface. De plus, votre définition du logement collectif n'est pas clairement définie.
- Je note aussi un manque TOTAL d'équité au sein des différents propriétaires de cette zone AUQ : on m'impose de construire du logement collectif de type T2, T3, avec la contrainte de commerces au niveau du rez de chaussée, avec en plus des espaces de stationnement à prévoir, alors que les autres parcelles accolées peuvent accueillir des maisons jusqu'au T4. Votre proposition sur ma parcelle est très clairement la plus désavantageuse et contraignante comparée aux autres propositions sur les parcelles accolées ou proches sur le périmètre.
- Pour finir, étant donné l'occupation de cette zone, qui est clairement à destination de l'habitat individuel, je ne comprends pas que ma surface ne soit pas classée "UN".

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°6 (Mairie de Lecci)**

Par Perine FERON

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:02

Propriétaire de la parcelle C 2032 et agricultrice, se renseigne sur le fait que sa parcelle est classée en zone.

Réponse de la commune:

Avis positif. La parcelle en question est bien classée en zone agricole. Elle pourra bénéficier de projets à caractère agricole.

Observation du commissaire enquêteur:

RAS

**Contribution n°6 (Email)**

Par POLI Franck – GOWANS-POLI Julie

Déposée le vendredi 28 avril 2023 à 12:41

Concernant les parcelles à Porto Vecchiaccio C2139-C2141 et C1778 Ces parcelles ont été injustement exclues de la zone UC (et portées en zone N) alors que: - nous avons cédé à la commune par donation en Février 2011 une superficie de 3157 m2 de terrain (en 3 parcelles C1559 C1564 et C1565) pour l'établissement d'une route communale à partir de la voie privée à usage DFCI. Cela pour le développement et l'urbanisation de la zone, dont nos parcelles 2139 2141 1778 - ces parcelles sont issues d'une même unité et sont 3 lots de divisions validées constructibles à plusieurs reprises, ayant fait l'objet de plusieurs déclarations préalables et permis de construire accordés (2008 – 2018) - - ces parcelles sont entièrement électrifiées, viabilisées et raccordées au système d'assainissement collectif du tout à l'égout et eaux pluviales. Toutes nos parcelles sont raccordées au réseau électrique, installation dont nous avons supporté les frais d'électrification par viabilisation des lots en 2018, lettre d'engagement SDE2A du 12 avril 2017 et travaux réalisés pour un montant de 10,948€ - nous avons accordé un droit de passage pour le réseau de tout à l'égout et eaux pluviales à travers notre parcelle C2139 pour une desserte efficace de la zone dans sa globalité - l'ensemble des parcelles C2139-2141et C1778 sont situées entre deux réseaux d'assainissement sur leur limites Ouest (sous la route) et Est (descente par les parcelles C100 - C165) - notre parcelle C2139 est délimitée à ses 4 extrémités entre 5 regards d'assainissement (voir plan en PJ) - notre parcelle C2141 est traversée à la demande de la commune en partie haute sur 44 m par le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale ainsi qu'en partie basse par le réseau d'assainissement sur 35m entre les regards 4 et 4.1. Autorisations que nous avons accordées pour le développement efficace de la zone et le raccordement futur des deux parcelles C2139 et C2141 en BP no3, en attente de branchement - pour la parcelle C1778, elle est actuellement exclue de la zone UC dans sa plus grande partie alors que le réseau d'assainissement l'englobe également en totalité. Voir plan PJ2 - le découpage présenté au PLU et la classification de ces 3 parcelles en zone N ne fait pas de sens dans cette zone, exclut des parcelles précédemment constructibles et totalement viabilisées et préparées pour les réseaux et cela va à l'encontre même des principes érigés dans ce projet de PLU, à savoir: -> objectif de combler les dents creuses au regard de la dispersion de l'habitat existant: il s'agit bien de dents creuses disponibles et raccordées dans la zone pavillonnaire à densité moyenne UC. Tout est préparé en ce sens et nous y avons activement contribué en facilitant ces préparations pour la commune avec une donation de terrain et en accordant des droits de passage! -> nos parcelles sont disponibles pour des projets de construction permettant de contribuer à l'épanouissement social de la commune et par la même de lutter contre l'étalement urbain dans des zones non préparées. La zone UC dont nous parlons ici est faiblement densifiée et de manière harmonieuse. -> ces parcelles sont incluses à l'intérieur du réseau d'assainissement et électrique et ne présentent donc pas de frais de raccordement pour la commune en l'état si la constructibilité est maintenue - nous avons un projet personnel pour les parcelles 2139 et 2141 - la parcelle 1778 a d'autre part fait l'objet d'un permis de construire accordé en Juin 2017 (PC 02A13917R0027) pour un projet qui n'a

malheureusement pas abouti mais dont différentes options de réactivation sont à l'étude Nous demandons le maintien ferme dans le zonage UC de nos parcelles C2139 et C2141 ainsi que pour la partie non incluse de la parcelle C1778 tel que montré sur les plans en pièce jointe. Cela est parfaitement logique et bénéfique au développement du hameau. Les en exclure n'a pas de sens au vu de la viabilisation totale de la zone et de son développement harmonieux, des concessions et donations accordées à la commune ainsi que du pur intérêt général.

Réponse de la commune:

Avis favorable, les parcelles font partie d'un ensemble. Parcelles enclavées par des constructions

Observation du commissaire enquêteur:

RAS

**Contribution n°7 (Mairie de Lecci)**

Par M BERRETTI Bernard

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:04

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°23 (Web)

**Contribution n°7 (Email)**

Par Jean CHAYROUSE

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 14:36

Voici mes observations pour ma parcelle C2536 (anciennement faisant partie de la parcelle C1750). Etant mineur, ce sont mes parents qui me représentent. J'espère et nous espérons que nos parcelles seront constructibles (zone UN) à la suite de cette révision.

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°8 (Email)**

Par Vanina CHAYROUSE MICHELANGELI

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 14:59

Pour la parcelle C1750 qui a depuis été divisée en 4 entre mes 3 enfants et moi. Cette parcelle se situe à Mura Dell Unda, au cœur d'une zone urbanisée et elle est entourée d'habitations résidentielles. Nous souhaitons donc que notre parcelle soit en zone U. C'est ce que recommande également l'Etat dans son avis en date du 29/12/2022.

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°8 (Mairie de Lecci)**

Par M ABABOU Mounir

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:05

Concernant la parcelle 976 située à Mura dell'Unda constate qu'elle est classée en AUQ sur l'emplacement 13 s'inquiète de cette classification dont il ne comprend pas le sens.

Réponse de la commune: Que le pétitionnaire ne s'inquiète pas. Au regard des remarques des personnes publiques associées, la zone AUQ sera déclassée en zone UN comme l'ensemble des parcelles couvrant la tâche urbaine de Mora Dell'Unda.

Observation du commissaire enquêteur:

dont acte.

### **Contribution n°9 (Email)**

Par Clara CHAYROUSE

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 15:12

Chacun pour sa sous-parcelle vu que la parcelle C1750 situe Mura Dell Unda a t divise en quatre fin 2022. Nous souhaitons que le zonage de notre parcelle soit assimilé celui des parcelles voisines, soit en zone UN.

Réponse de la commune: Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°9 (Mairie de Lecci)**

Par M MARCHETTI Yves

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:08

Propriétaire des parcelles C 2035 / 538 / 537 / 506 constate que les parcelles sont classées en zone AN alors qu'il est titulaire d'un PC va déposer en ligne toutes les pièces et sa demande de requalification.

Réponse de la commune:

Dont acte. Avis négatif au regard du projet de révision de PLU et du sursoir à statuer opposable depuis mars 2023. Ces parcelles reposent sur un ESA, sur une zone inondable et sur un espace supportant de fortes protection de l'environnement.

Observation du commissaire enquêteur:

les éléments négatifs s'opposent à la requalification demandée.

**Contribution n°10 (Email)**

Par Marine CHAYROUSE

Déposée le lundi 01 mai 2023 à 22:40

Ma famille et moi souhaiterions que notre parcelle située à Mura Dell Unda passe en zone UN et non en zone AUQ comme le nouveau projet de PLU semblait le prévoir. Nous souhaiterions en effet que notre parcelle soit classifiée de la même manière que toutes les autres parcelles de ce regroupement d'habitations, afin que nous puissions enfin construire sur ces terrains qui nous ont été donnés par notre mère.

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone AUQ en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°10 (Mairie de Lecci)**

Par Mme POLI Kareen

Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:11

Parcelles 6289 et 6290 route de Marchetta à PORTOVECCHIACHIO qui sont classées en N souhaiterait que son terrain soit rattaché à la zone construire qui figure en rouge sur le plan (PJ 3) car elle a été omise alors qu'elle représente une extension de la zone UA / UC. se considère lésée car ne pouvant pas donner suite à son projet de résidence principale.

Réponse de la commune: Avis provisoirement négatif. Pour information, à la lecture des avis des personnes publiques associées, la commune doit considérer le secteur de Porto-Vecchiaccio comme un groupement de constructions d'habitation et non pas comme un village. Si bien qu'au regard des prescriptions de la loi littoral aucune extension de la tâche urbaine ne peut à ce stade être autorisée. En effet, les grilles d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc ne considèrent pas le secteur de Porto-Vecchiaccio comme un village. La dispersion de l'habitat est considérée comme diffuse, le noyau ancien est trop réduit, il n'y a pas d'équipements publics, ni de places publiques, ou de lieux de rencontres. Pour le moment ce secteur ne peut donc être étendu au-delà de l'enveloppe de la tâche urbaine existante.

Lorsque la révision du Padduc aura intégré la loi ELAN, alors une révision du PLU pourra ainsi permettre une extension mesurée de l'emprise de la tâche urbaine de Porto-Vecchiaccio.

Observation du commissaire enquêteur:

confirme la réponse de la commune.

**Contribution n°11 (Mairie de Lecci)**

Par M. CANARELLI Jean Toussaint  
Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:15

Parcelle C 2336 et 1227 indique avoir un projet d'extension du bâtiment existant et création de deux locaux en bordure de route à l'alignement de l'agence immobilière

Réponse de la commune:

Les numéros de parcelles concernées seraient plutôt les 2346 et 1227. Avis positif sous réserve. La zone UPR autorise les extensions de constructions existantes à hauteur de 30% de l'emprise des bâtiments mais n'autorise pas les constructions nouvelles. En effet, les prescription de la loi littoral en zone proche du rivage attendent une densification limitée de la tâche urbaine.

Observation du commissaire enquêteur:

réponse positive sous réserve de validation du PLU.

**Contribution n°11 (Web)**

Par D. Roland pour Yves Marchetti  
Déposée le dimanche 07 mai 2023 à 20:24  
Chemin de la Trinité  
20169 Bonifacio

Confirme la demande Monsieur Y Marchetti de Modifier dans le nouveau PLU de Lecci le classement des parcelles C 535,537 et 538 afin de pouvoir déposer un dossier de permis modifié + un courrier explicatif reprenant l'historique du permis délivré en 2013 et suspendu ainsi que la démarche que Monsieur Y. Marchetti souhaiterait adopter.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°12 (Mairie de Lecci)**

Par Mme Yvette CASTELLI  
Déposée le mercredi 19 avril 2023 à 12:18

Parcelles 1544 / 1545 / 1594 / 1549 observe avec regret que la situation empire et pousse chaque petit citoyen à "braver la loi" il est devenu impossible de bâtir sa maison sur la terre de ses ancêtres quel scandale!

Réponse de la commune:

Dans ce dossier les numéros de parcelles concernées seraient plutôt les 1544, 1545, 1547 et 154, toutefois la propriétaire a indiqué la 1594 au lieu de la 1547 dans le registre d'enquête mais ce numéro de parcelle n'existe pas selon nos recherches, la 1547 est par contre a son nom. Avis négatif. Pour information les personnes publique (PPA) demandent même le déclassement de la zone UN en N car ils ne la considèrent pas comme une forme urbaine. Toute constructibilité sur cette zone sera au regard du Padduc et de la loi littoral interdite jusqu'à nouvel ordre.

Observation du commissaire enquêteur: sous réserve de vérification des références, l'avis de la commune est conforme à la position des PPA.

**Contribution n°12 (Web)**

Par D. Roland pour Yves Marchetti  
Déposée le dimanche 07 mai 2023 à 20:38  
Chemin de la Trinité  
20169 Bonifacio

Je viens vers vous concernant l'opération nommée –Les jardins d'Alzetto Afin de faciliter la compréhension des différentes phases d'autorisations et de blocage du projet, je vous remets ce résumé et la demande du Monsieur Yves Marchetti ainsi qu'une proposition pour réaliser un dossier de permis modificatif moins impactant et remplissant toutes les demandes concernant la réglementation environnementale.

Projet:

-Les jardins d'Alzetto Lieu-dit Alzetto 20137 Lecci Section C parcelles 535, 537, 538  
Superficie du terrain 77246 m<sup>2</sup> Surface plancher 5178 m<sup>2</sup> 86 logements collectifs et une maison individuelle. Trois groupes de logements collectifs à réaliser en trois phases de constructions

Historique:

-Dossier de permis de construire initial déposé le 25 octobre 2012 dont le demandeur est Monsieur Yves Marchetti.

-Permis de Construire n°02A13912R0033 accordé le 07 05 2013

-En date du 10 septembre 2013, aucun recours n'a été déposé.

-Chantier ouvert le 25 04 2016

-Permis transféré à Monsieur Yaszghi Saïd représentant la SARL SOGEP le 22 12 2017

-Permis transféré à Monsieur Gernigon représentant la SCCV Résidence Alzetto le 03 12 2018

-En date du 14 mai 2019: Courrier de la Direction départementale des territoires et de la mer précisant les manquements et les délais pour transmettre les observations et mesures pour remédier aux manquements.

-En date du 31 juillet 2019: dépôt par Monsieur Marchetti du dossier auprès du guichet unique de l'eau, dossier déclaré complet en date du 18 septembre 2019.

-En date du 06 février 2020, notification à Monsieur Marchetti de l'opposition tacite faite à son opération. Demande lui est faite de supprimer des aménagements réalisés ou le dépôt d'un nouveau dossier conforme à la réglementation environnementale.

-Permis toujours valable en date du 19 02 2020 confirmé par la mairie de Lecci.

-Arrêté suspensif daté du 05 08 2020.

-La maison déjà construite hors d'eau et hors d'air. Elle n'a pas été démolie.

-En date du 04 02 2021 Le conseil d'état rend son ordonnance en date du 23 12 2020.

Monsieur Marchetti est débouté dans son pourvoi en cassation.

Proposition : Au vu du nouveau classement du terrain dans le projet de PLU, au vu des différentes demandes de mise en conformité du projet avec la réglementation environnementale et sachant que le projet n'a pas fait l'objet d'une annulation pure et simple du permis de construire mais d'une suspension, Monsieur Yves Marchetti souhaite faire une proposition comme suit :

-Il souhaite concevoir une esquisse modificative du projet et la présenter à la Sous-Préfecture de Corse du Sud. Ce projet modificatif sera d'une surface plancher réduite passant de 5178 m<sup>2</sup> à 3200m<sup>2</sup> de surface plancher sur trois niveaux, soit une emprise de 1600m<sup>2</sup>. Un tiers des logements seraient réservés pour des primo-accédant.

-Après l'accord préalable de l'esquisse et de la procédure par les différents services de l'état, le dossier environnemental serait réalisé dans son entièreté, soit l'étude d'environnement écologique ainsi que l'étude d'impact écologique du projet.

Puis,

-Un nouveau projet avec toutes les pièces sera déposé. Les grandes lignes de modifications seraient:

-Une zone constructible ramenée aux surfaces strictes des bâtiments. Cette zone d'implantation des bâtis pourrait être discutée en amont.

-Les surfaces de circulations et de parkings seraient être perméables à l'eau.

-Les structures porteuses des bâtis permettraient la libre circulation des flux souterrains.

-L'espace naturel pourra être valorisé par la connaissance profonde de son fonctionnement et pourra faire l'objet dans le temps longs d'observations par les organismes agréés.

-Le projet doit être un projet très innovant intégrant les contraintes écologiques d'une zone sensible

Pièces jointes: Cerfa du PC déposé le 25 10 2012 Arrêté accordant le permis de construire 07 05 2013- PC 02A 139 12 R0033 Absence de recours au PC 02A 139 12 R0033 Déclaration d'ouverture de chantier Attestation des 2 transferts du PC Préfecture de Corse -Rapport de manquement administratif non daté!!! Arrêté suspensif des travaux 05 08 2020 Ordonnance du Conseil d'état du 23 12 2020 Plan de Zonage de Cala-Rossa Plan de répartition des 4 parcelles Plan de masses du projet initial concerné.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°13 (Courrier)**

Par Poli Franck Poli Gowans Julie

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 17:55

doivent déposer une contribution sur internet

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°6 (Email).

**Contribution n°13 (Web)**

Par D.Roland pour Yves Marchetti

Déposée le dimanche 07 mai 2023 à 20:41

Chemin de la Trinité

20169 Bonifacio

PJ

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°14 (Courrier)**

Par BERETTI Laurent

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 17:58

doit déposer sur internet

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°4 (Web).

**Contribution n°14 (Web)**

Par D.Roland pour Yves Marchetti  
Déposée le dimanche 07 mai 2023 à 20:54  
Chemin de la Trinité  
20169 Bonifacio  
PJ

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°15 (Web)**

Par D.Roland pour Yves Marchetti  
Déposée le dimanche 07 mai 2023 à 21:04  
Chemin de la Trinité  
20169 Bonifacio  
PJ

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°15 (Courrier)**

Par CIRINDINI Jean Paul  
Déposée le mardi 02 mai 2023 à 17:58

Dépose un plan et demande la constructibilité de sa parcelle à Capioni PJ 5

Réponse de la commune:

Avis favorable à changer en UA.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°16 (Mairie de Lecci)**

Par famille Chayrousse  
Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:00

Parcelle C 1750 à Mura d'ell'Unda doit déposer une observation sur internet et indique la position des services de l'Etat.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°7 (Email).

**Contribution n°16 (Web)**

Par Gueyraud Marie Thérèse  
Déposée le lundi 08 mai 2023 à 16:30  
Piseto

20135 Conca

Propriétaire de la parcelle A147 sur la commune de Lecci et ayant débuté la construction de ma maison sur la bande des 3000m constructibles, j'ai été assez surprise de voir que sur le projet de PLU toute la zone a été classée en Naturelle alors même que de nombreux permis ont été délivrés sur cette zone. Par la présente je vous demande de bien vouloir rétablir la constructibilité partielle de mon terrain sachant que j'ai aussi fait une division parcellaire de cette parcelle afin de permettre à la mairie de créer une raquette de retournement pour les pompiers du fait de la densité des constructions dans cette zone.

Réponse de la commune:

Avis négatif. Au regard de la loi littoral et de la dispersion du bâti (implantation à plus de 50m. du groupement de construction le plus proche – UN), ce secteur ne constitue pas une forme urbaine tel qu'inscrit dans les grille d'analyse du Padduc. Aussi, la loi littoral n'autorise pas d'extension urbaine hors village et agglomération ce qui semble être le cas.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°17 (Courrier)**

Par Pouliquen Marchi Florence

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:01

hameau de Portovecchiaccio

Ne comprend pas pourquoi le tracé de la zone constructible UC partage sa parcelle au lieu de suivre la limite cadastrale et constitue ainsi une pointe classée en zone N de façon illogique.

Réponse de la commune:

Au regard des lois ENE, Alur et Climat, et au regard du Padduc, il est indispensable de lutter contre l'étalement urbain. Le fait de couper les parcelles permet de concentrer l'artificialisation des sols sur un espace plus réduit et contribue de fait à réduire l'étalement urbain ou tout du moins les opportunités d'étalement urbain.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°17 (Web)**

Par PIETRI Antoine (Francis)

Déposée le lundi 08 mai 2023 à 16:39

Torraccia

20137 Lecci

Propriétaire des parcelles 550, 264,267 et 268 dans le hameau de Torraccia toutes ces parcelles ont été déclassées en agricole alors même que notre maison est bâtie depuis 1982. Par ailleurs le PADDUC avait classé cette zone en zone urbanisée car elle regroupe les hameaux de Nivatoli et Torraccia. Par la présente je sollicite le classement originel de ces parcelles en constructible.

Réponse de la commune:

Avis négatif. Au regard de la loi Climat qui prône zéro artificialisation nette (ZAN), et des lois Ene, montagne et Alur qui prônent la préservation des terres à caractère agricole et des ENAF en général, la commune n'est pas en mesure d'accorder une suite favorable à la demande sur ce site. Seule la construction existante, parcelle n° 550 restera dans la zone urbanisable UC.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°18 (Web)**

Par PIETRI Antoine (Francis)

Déposée le lundi 08 mai 2023 à 16:59

Torraccia

20137 LECCI

Propriétaire des parcelles 162, 163, 153 et 745 au lieu dit Alzolu. Toutes ces parcelles ont été reclassées en ESA et N alors qu'elles sont dans un hameau et qu'elles sont viabilisées. Par ailleurs beaucoup de maisons déjà construites dans cette zone n'apparaissent pas sur le projet de PLU afin de justifier ce déclassement. Je sollicite le reclassement originel de ces parcelles.

Réponse de la commune:

Avis négatif. Au regard de la loi littoral et de la dispersion du bâti (implantation à plus de 50m. du hameau). Ce secteur d'Alzolu ne constitue pas une forme urbaine tel qu'inscrit dans la grille d'analyse du Padduc. Aussi, la loi littoral n'autorise pas d'extension urbaine hors village et agglomération, quand bien même on considère qu'il s'agisse d'un hameau – ce qui ne semble pas être le cas.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°18 (Courrier)**

Par Marchi Yves

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:04

dépose 2 plans concernant 4 bâtiments construits qui sont classés en N et au centre de Lecci, en bord de route, en espaces stratégiques agricoles

Réponse de la commune:

Secteur en continuité de la tâche Urbaine du PADDUC du village de Lecci le long de la RT10 donc classée en UV ou à défaut en N.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°19 (Web)**

Par NICOLI Marie-Rosine

Déposée le lundi 08 mai 2023 à 17:24

Torraccia

20 137 LECCI

Propriétaire de la parcelle 210 au lieu dit Canedda dont la partie haute est constructible sous le PLU actuel vient d'être déclassée en Agricole dans le projet de PLU. A noter que cette

parcelle est en limite avec la parcelle 43 sur laquelle une maison en cours d'édification avec une emprise au sol d'au moins 100m<sup>2</sup> alors que la zone est classée N sur le projet actuel. reclassement de la partie haute en constructible.

avis commune de Lecci Avis négatif. La loi Climat qui prône zéro artificialisation nette (ZAN), et des lois Ene, montagne et Alur défendent la préservation des ENAF en général (espaces naturel, agricoles et forestiers). La pétitionnaire a disposé de plus de 15 ans pour présenter un projet à la commune depuis que le PLU est en vigueur (2008). Malheureusement il n'a pas pu profiter de cette longue période pour le déposer, alors qu'aujourd'hui la réglementation est beaucoup plus stricte.

#### Réponse de la commune:

Avis négatif.

La loi Climat qui prône zéro artificialisation nette (ZAN), et des lois Ene, montagne et Alur défendent la préservation des ENAF en général (espaces naturel, agricoles et forestiers). La pétitionnaire a disposé de plus de 15 ans pour présenter un projet à la commune depuis que le PLU est en vigueur (2008). Malheureusement il n'a pas pu profiter de cette longue période pour le déposer, alors qu'aujourd'hui la réglementation est beaucoup plus stricte.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°19 (Mairie de Lecci)**

Par Bouteille Maxime

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:07

Doit déposer sur internet

### **Contribution n°20 (Web)**

Par SCEA FIOR DI LECCI

Déposée le lundi 08 mai 2023 à 18:40

Foce Di Tallano

20137 LECCI

Exploitant agricole (domaine viticole) sur la commune de Lecci je tiens à faire part d'un souci rencontré à la lecture de ce projet de PLU. En effet le respect des zones ESA n'a pas été pris en compte et aujourd'hui 2 Zones ESA ont été transformées.

- Une est devenue une zone AUQ (sur ancien PLU était en urbanisable) avec un permis d'aménager pour un lotissement qui sera à à peine 20 mètres de nos vignes. Nous aurions apprécié qu'une distance plus importante soit formalisée av.

- Pour l'autre ESA situé à la sortie nord du village, il a été transformé en zone NK pour un concasseur qui est en fonction depuis déjà plus de deux ans. Ce dernier jouxte notre vigne AOC (moins de 20 mètres sachant que nous avons laissé un chemin de notre côté) avec les nuisances que cela engendre et le risque avéré pour notre culture (poussière qui se colle sur les feuille de notre vigne qui de ce fait nuit à son développement et sur le raisin qui rentrera donc couvert de poussière au moment de la vendange) Je vous prie de trouver ci joint un descriptif de la zone du concasseur Je sollicite votre haute bienveillance afin que l'ESA en zone humide et traversé par la voie ferrée avec servitude profonde de l'OEHC redevienne un ESA . Il n'aurait pas dû être transformé en Zone de concassage Il ne s'agit pas d'un projet de PLU mais d'une régularisation car ce concasseur fonctionne depuis 2 ans.

Réponse de la commune:

Avis favorable sous réserve des conclusions de la prochaine enquête publique sur la révision du PPRI du Cavu.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°20 (Mairie de Lecci)**

Par Mme Maisetti Dominique po MMme Maisetti gilbert et Angèle

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:08

parcelle cadastrale section AI n° 2. e terrain est familial en cours de partage sous donation. la maison de mes parents se trouve sur la parcelle.

constate que le terrain est en zone AF, trouve cela incohérent et demande le classement en zone constructible pour construire sa résidence principale.

informe que sont présents: le tout à l'égout, le réseau d'eau, d'électricité, la fibre et l'accès par la route des 2 cotés.

Réponse de la commune:

Avis négatif.

La zone AF au regard des observations des personnes publiques associées sera déclassée en « N ».

Cette parcelle révèle la présence d'habitat isolé.

La forme urbaine la plus proche étant un groupe de constructions d'habitation contemporain qui ne peut être étendu au regard des prescriptions de la loi littoral qui n'autorise que les extensions des villages et des agglomérations.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°21 (Mairie de Lecci)**

Par Gil Trazzoni Architecte

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:12

demande de nombreux renseignements

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°22 (Web).

**Contribution n°21 (Web)**

Par gérant de la SARL du Domaine de Caranella

Déposée le mardi 09 mai 2023 à 08:02

concernant l'Hôtel Caranella , classé 3 étoiles qui est dans le projet de révision en zone UPR ou " seules les extensions limitées sont admises " sauf que dans le règlement, rien est précisé concernant les hôtels. Pourriez vous m'éclairer d'une part sur le principe que l'extension limitée pour un établissement hôtelier soit opérante dans la rédaction actuelle du projet de règlement, et d'autre part, eu égard au déficit en chambre d'hôtel sur la commune de Lecci et à l'impact sur l'emploi, 8 CDI à Caranella, établissement qui existe depuis 50 ans, je propose que soit complété l'article 5 de la page 133 du règlement de zone : " les extensions des constructions d'habitation ET DES HOTELS existants ... " de manière à inscrire clairement

dans le règlement le principe de l'extension des bâtiments hôteliers qui ont besoin de logements pour leur personnel , de zones techniques etc et ainsi veiller à préserver une activité économique essentielle à l'emploi.

Réponse de la commune:

Avis favorable hors zone couverte par un risque de submersion marine. Une extension maximale de 30% de l'emprise au sol sera autorisée.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°22 (Mairie de Lecci)**

Par Roland Daniel

Déposée le mardi 02 mai 2023 à 18:13

remet un courrier en présence de son architecte et doit déposer un dossier

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°9 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°22 (Web)**

Par Terrazzoni Gilles

Déposée le mardi 09 mai 2023 à 16:59

4 lot Carpalone

20137 Porto-Vecchio

Je soussigné, Mr Terrazzoni Gilles en ma fonction d'architecte travaillant dans la région de Lecci et notamment dans le secteur de Cala Rossa ainsi que dans le domaine de la Tour, m'interroge sur le fait que la «tâche urbaine » présente au PADUC n'est pas été reprise dans la révision du PLU présentée à l'enquête publique. Je vous demande de faire droit à ma demande sur les parcelles 000C2516 et 000C2512, mitoyennes de la zone urbaine de la Testa de Cala Rossa. (Voir docs associés à ce courrier). avis commune de Lecci Avis négatif. Il y a confusion entre tâche urbaine et forme urbaine. Ces parcelles, au regard de la dispersion du bâti ne peuvent être considérée comme une forme urbaine à part entière et en l'occurrence dans ce cas comme un groupement de constructions d'habitation au regard des grille d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc. D'autre part, leur dispersion et leur éloignement ne leur permet pas de les rattacher au groupement de constructions d'habitation couvert par la zone UPR. Enfin la loi littoral n'autorise pas d'extension hors villages et agglomérations, et le règlement de la zone UPR (inscrit dans les espaces proches du rivage) ne permet pas d'autoriser des constructions nouvelles hormis les extensions limitées des constructions existantes.

Réponse de la commune:

Avis négatif.

Il y a confusion entre tâche urbaine et forme urbaine.

Ces parcelles, au regard de la dispersion du bâti ne peuvent être considérée comme une forme urbaine à part entière et en l'occurrence dans ce cas comme un groupement de constructions d'habitation au regard des grille d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc.

D'autre part, leur dispersion et leur éloignement ne leur permet pas de les rattacher au groupement de constructions d'habitation couvert par la zone UPR.

Enfin la loi littoral n'autorise pas d'extension hors villages et agglomérations, et le règlement de la zone UPR (inscrit dans les espaces proches du rivage) ne permet pas d'autoriser des constructions nouvelles hormis les extensions limitées des constructions existantes.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°23 (Web)**

Par BERETTE Bernard

Déposée le mardi 09 mai 2023 à 18:33

Morgon

69910 VILLIE-MORGON

Sur le principe, nous pouvons constater que, contrairement aux plans de l'enquête sur l'assainissement (plans pages 31-32), les plans de l'enquête sur le PLU ne sont pas ceux du cadastre (qui est à jour avec un retard, seulement, de l'ordre d'un à deux ans). De ce fait de nombreuses habitations existantes ne sont pas indiquées. Pour l'ensemble de nos propositions nous avons respecté la continuité de zones attenantes. Portovechiaccio - Strada di Marchetta : ensemble foncier de 5 000 m<sup>2</sup>, constitué par les parcelles C 2297 1850 2295 2299. Le terrain est à proximité immédiate de maisons, la parcelle bénéficie d'un chemin d'accès large, les réseaux d'eau potable, d'égout pour eaux usées, d'électricité, de téléphone et de fibre sont installés sur le terrain. Le réseau d'égout pour eaux usées part de la parcelle C 152 et traverse l'ensemble du terrain pour rejoindre les parcelles 2296 et 2300 qui comportent 2 maisons, non indiquées sur le plan, mais indiquées sur le plan d'assainissement. Il serait bon de noter l'existence de ces réseaux et de ces maisons et d'en tenir compte pour des évolutions à venir. CF. PLAN N°1 JOINT.

Nous faisons observer ces points également pour l'enquête sur l'assainissement.

Portovechiaccio – Strada di Vigna piana : sont classées en agricole et en espace stratégique agricole les parcelles suivantes :

- la parcelle C 2396, où est la maison de M. SAULI,
- la partie basse de la parcelle C 2400, qui est constituée d'un ravin et de gros rochers, (par contre la haut de la parcelle est classé en N et comporte un bâtiment non indiqué sur le plan)
- une partie basse de la parcelle C 2401, les parcelles 2383, 2404, 2405, ces parcelles étant pentues et rocailleuses,
- la parcelle 2403, qui est à plus de 45% de pente, comprend des rochers de plus de 16 tonnes et où se trouve la maison de ma fille, Clémentine Beretti. Ces parcelles ne présentent pas un intérêt paysager particulier puisque surplombées et entourées de maisons. Il semble que la carte des ESA a été annulée par le tribunal administratif, ce qui justifierait de ne pas la reporter de cette manière sur le zonage. De plus, cette carte des ESA de la CdC, n'indique pas ce terrain comme étant un ESA. Quoiqu'il en soit, ne peut-on pas considérer que le classement en ESA d'un terrain pentu, constitué de gros rochers, sans accès à l'eau agricole, comportant des habitations et situé près de nombreuses maisons (Cf. les zones de non traitement et de nuisance), isolé au milieu de zone urbaines ou bâties, ne semble pas logique ? Je propose que l'ESA ne soit pas retenu, car aucun des critères d'un ESA n'est rempli. Je demande que la zone agricole soit réduite comme indiqué sur le plan joint, elle resterait principalement pour les parcelles 2401 pour partie (milieu), 2383, 2384, pour partie, 2395, pour partie, 2405 pour partie basse, 2385, 2386, 2406.

Le reste étant proposé :

- en zone naturelle N, ainsi, la parcelle 2403 (bâtie) et le haut des parcelles 2404 et 2405, pentues et constituées de rochers seraient en zone naturelle en continuité avec les parcelles voisines qui sont en zone naturelle : C 1803 (bâtie) et C 2400 (bâtie).

- en zone constructible UC : la parcelle 2396 (déjà bâtie et en continuité de la zone constructible) ainsi que la partie voisine basse des parcelles 2400 -2401, pour 1000 m<sup>2</sup> environ (en continuité de de la parcelle 2396). CF. PLAN N°2-3 JOINT

Portovechiaccio – Hameau de Vigna piana, Parcelles C 2407 et 2408, chacune de 1100m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont prévues en agricole, or avec elles sont constituées, en partant du sud, d'un ravin, puis, d'une pente de l'ordre de l'ordre de 45 %, qui passe à plus de 60% puis d'une paroi rocheuse presque à la verticale. Il y a une proximité immédiate avec des maisons dont celles du hameau ancien de Vigna Piana, Ce terrain n'a pas d'intérêt paysager particuliers puisqu'il est bordé et surplombé par des maisons. Les réseaux d'eau potable, d'électricité, dont le transformateur EDF, de téléphone et de fibre sont en limite du terrain. Des investissements pour construction sont possibles sur cette parcelle, mais elle n'est pas exploitable au plan agricole, du fait de la pente, de la nature du terrain et de la mitoyenneté des maisons (zone de non traitement et de non nuisance) ni même entretenable réellement dans un cadre agricole. Une accessibilité peut être créée pour des constructions adaptées à la pente, soit par notre ensemble foncier, soit, éventuellement, par le chemin du lotissement constitué par la parcelle C 2206. L'aménagement pour construction est donc possible, mais difficilement pour une exploitation agricole qui nécessite des accès fréquents, lourds, faciles et d'un cout modique, ce qui est impossible au plan technique. Il y a, de fait, une impossibilité d'exploitation liée aux difficultés évoquées. Ces parcelles ne présentent pas un intérêt paysager particulier puisque surplombées et bordées de maisons. Je propose que le classement en zone agricole soit abandonné. Ce terrain en continuité du hameau de Vigna Piana (Parcelles C 254-255-258-247-248-249...) Pourrait être, en l'attente d'évolution, classé en zone naturelle. CF. N° PLAN 2-3 JOINT et Plan de coupe approximatif du terrain réponse commune de Lecci Les bâtis seront actualisés et le zonage prendra en considération la dispersion de ces constructions au regard des observations des PPA (personnes publiques associées) et des commissions qui ne considère pas ce secteur comme un village mais comme un groupement de constructions. Pour rappel, la loi littoral n'autorise les extension qu'en continuité des village et des agglomérations. Concernant les ESA, effectivement la carte du PADDUC a été annulée mais la doctrine reste opposable. Enfin, la loi montagne impose la préservation des espaces à caractère agricoles (ndlr).

#### Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°7 (Mairie de Lecci).

#### **Contribution n°23 (Mairie de Lecci)**

Par Gilles Terrazzoni

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:24

demande des renseignements

#### **Contribution n°24 (Mairie de Lecci)**

Par Daniel Roland

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:28

Remet un courrier en présence de son architecte doit déposer un dossier

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution n°22 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°24 (Web)**

Par Rérolle David

Déposée le mardi 09 mai 2023 à 19:58

Orgiavonu

20137 Porto-Vecchio

Après lecture du règlement des zones du projet de PLU et entretien avec le commissaire enquêteur, voici comme convenu, quelques commentaires, non exhaustifs, sur quelques incohérences ou points à détailler à toute fin utile de clarification dudit règlement. En zone UA, zone urbaine des villages anciens, au sein de l'article "UA-1... affectations des sols interdites" il apparaît "les constructions nouvelles à part entière" tandis qu'à l'article "UA-2... affectations des sols soumises à conditions particulières" ne sont autorisés que les extensions et travaux confortatifs pour les bâtiments à usage d'habitation individuels ou collectifs ; ces deux notions ne sont-elles pas en désaccord avec le fondement même de densification de l'habitat voulu par la loi ALUR?

En zones UC, UV, UU, UN, UPR, AUQ et AUE, à l'article 4.2 volumétrie, il est mentionné "volumétrie monobloc, sobre" ; cette qualification n'est-elle pas trop réductrice du point de vue de la qualité architecturale des futures constructions pour la commune? Toujours au sein de cet article, il est également fait mention que "les extensions devront s'inspirer des volumes de la construction d'origine..." ; en mettant de côté les bâtiments existants classés ou ayant un fort intérêt architectural, cette notion n'est-elle pas également trop réductrice, en empêchant par exemple, tout changement de style? Pour ces mêmes zones, à l'article 5.8 toitures, il est prescrit que pour les constructions d'un volume supérieur à 150m<sup>2</sup> la mise en œuvre de la toiture se fera en toiture à 4 pans ; comme pour la volumétrie, cette règle n'est-elle pas trop réductrice? Dans cet article, mais uniquement pour la zone UC, la réalisation de toiture terrasse n'est autorisée que pour les volumes secondaires tandis qu'à la page 38, suivante, les deux exemples visuels proposés, illustrent deux villa contemporaines à toit plat. Pour toutes les zones du règlement, l'article 4.3 emprise au sol, n'est, à priori, pas suffisamment détaillé. En effet, la liste des éléments constitutifs est variable et peu précise ; ne serait-il pas préférable que le calcul de l'emprise au sol se réfère à celui du code de l'urbanisme, le rendant moins contestable? Il en va de même pour l'application du coefficient d'imperméabilisation, dont le mode calcul, rattaché à l'emprise au sol auquel s'ajoutera peut être d'autres éléments (voiries, terrasse de plain pied...) n'est pas suffisamment explicite.

En zones UA, UC, UV, UU, UL, UPR, AUQ et AUE, à l'article 5.4 matériaux, d'une manière générale l'utilisation du bois en façade, bardage, bois nu est systématiquement proscrite ; Au regard de la RE2020, de son volet carbone, du développement d'une filière bois locale en cours, cette règle n'est-elle pas contraire aux objectifs du développement durable? A l'article 5.5 couleurs, il n'est pas précisé le caractère souhaitable ou proscrit de l'utilisation des tuiles rouges.

Enfin, en zone UM et UPR, articles UM-2 et UPR-2, l'encadrement (30%) des extensions mesurées des constructions se fait au travers de leur emprise au sol ; sur ce thème la jurisprudence définie plutôt en général l'extension mesurée sur la base de la surface de plancher (SP, anciennement la SHON) de la bâtisse existante. avis commune de Lecci Ces remarques seront analysées en profondeur. Des modifications seront portées au règlement

autant faire se peut avec un approche qui sera parfois supérieur à la simple constructibilité (environnement, perception, paysage, écoulement des eaux pluviales....).

Réponse de la commune:

Ces remarques seront analysées en profondeur. Des modifications seront portées au règlement autant faire se peut avec un approche qui sera parfois supérieur à la simple constructibilité (environnement, perception, paysage, écoulement des eaux pluviales....).

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°25 (Mairie de Lecci)**

Par Stéphane Toscano

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:29

concernant les parcelle 83 / 84 à Molinaccio anciennement en zone AUE souhaite y implanter des structures légères et demande que ses terrains soient classés en NG.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

A la demande des PPA la zone AUE sera déclassée en A.

La petite portion demandée sera déclassée en NG.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°25 (Web)**

Par Simonpietri Agnès

Déposée le mercredi 10 mai 2023 à 10:49

U salgetu

20218 Saliceto

Le Projet de PLU n'est ni conforme au Padduc, ni à la loi mettant progressivement fin à l'artificialisation des sols. La Corse ne peut pas accepter que la bétonisation continue, au détriment de notre avenir commun, notamment l'agriculture vivrière. Je m'élève contre ce projet, qui ne respecte pas la Loi et favorise le développement de résidences secondaires.

Réponse de la commune:

Donc acte. Ce commentaires semblent fort présomptueux et sans arguments justifiés et détaillés, contrairement à ceux soutenus par les PPA et commissions. Il semblerait plus politique que techniques ou juridique. Aucun développement, aucune démonstration ne sont portés à notre connaissance qui justifient de tels propos présomptueux.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°26 (Web)**

Par Me Poletti jp

Déposée le mercredi 10 mai 2023 à 11:46

Au cas d'espèce et de façon totalement fictive, à l'initiative sans doute des services de l'Etat, est soutenu le nécessaire classement des parcelles AE 195/196/197 appartenant à Monsieur PERALDI, dans les espaces naturels à protéger au motif de la présence d'un boisement qui, pourtant, n'a rien de déterminant, ni de significatif, et ne relève pas plus d'un espace boisé classé.

Monsieur le Commissaire enquêteur voudra bien prendre connaissance du jugement du Tribunal Administratif de BASTIA, au sens duquel un précédent permis de construire avait été annulé au seul motif de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants au titre de l'architecture alors cubique du projet sans autre protection que celle de ces arbres spécifiques et sans classement de l'espace dont s'agit, comme naturel ou inconstructible au visa de la LOI LITTORAL ou d'un autre dispositif légal ou réglementaire. RG 1800880, pièce 1

En effet, il y avait par ailleurs autorité de la chose jugée quant à la parfaite constructibilité de cette parcelle au visa de la loi littoral (3 arrêts pièces 2.1 2.2 2.3) et c'est en l'état que les arguments fondés sur la loi littoral ont été écartés, pour ne retenir que la seule atteinte excessive du parti pris initial architectural du projet au site dont s'agit. Dans ces circonstances, les pétitionnaires ont déposé une nouvelle demande de permis de construire en implantant des constructions espacées de telle sorte qu'il n'y ait pas de coupe d'arbres et limitant l'impact visuel, et ce permis a été délivré! pièces en annexe 5 et 6

Saisi d'une requête en sursis à exécution, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA a rejeté ladite requête, RG 2200007, alors qu'était opposée notamment par les pétitionnaires l'autorité de la chose jugée, le recours des services de l'Etat tendant à tenter d'établir une inconstructibilité de principe sur divers moyens qui ont donc tous été écartés par la Juridiction Administrative. Pièce 3

L'exposant entend se référer au demeurant ici expressément aux prétentions et moyens développés dans son mémoire en réplique en référé joint aux présentes observations. Pièce 4 C'est dans ces circonstances que le classement de la parcelle dont s'agit en espace inconstructible au prétexte de la sauvegarde d'arbres, qui en toute hypothèse peuvent être sauvegardés par une interdiction de coupe sans autre inconstructibilité du surplus de son assiette, relève d'une volonté délibérée de ne pas faire application des décisions de justice, qui en l'espèce sont extrêmement claires quant à la constructibilité de la parcelle dont s'agit. Au demeurant ce classement est contraire au PADDUC qui ne retient nul espace remarquable en aval du lotissement de SAINT CYPRIEN et de son île artificiellement créée. Extrait cartographie 1, pièce 7

Au sens du PADDUC et de la carte des enjeux urbains et économiques, les parcelles sont comprises dans des taches urbaines portées en marron au PADDUC, Extrait cartographie 2, pièce 8

Dans l'OAP, page 45, le secteur 5 est présenté dans lequel est inclus le terrain d'assiette, comme relevant d'un traitement paysager des plages et arrière plages, pour la présence matérialisée au demeurant sur le PADDUC de 4 arbres. Au sens de la cartographie, il en résulte clairement qu'il n'existe en l'espèce nul classement particulier à retenir au titre des espaces remarquables et que le parti pris en l'espèce ne résulte en aucune façon des dispositions de la LOI LITTORAL, la limitation du droit à bâtir ne se fondant sur aucune disposition légale ou réglementaire opposable au maintien de la constructibilité sur ce terrain. En effet, la partie sud de ce secteur numéroté 5 ne comprend, contrairement à sa partie nord, que très peu d'arbres, ce qui ne peut justifier, en l'espèce, une interdiction de bâtir sur la totalité de cet espace, surtout et alors que plus au sud encore le bâti se trouve d'ores et déjà environné d'espaces d'arbres de haute tige sans que cela ait pu porter atteinte à l'intérêt du site. (cf constat d'huissier pièce 9 et plan masse du permis de construire, pièce 6 et pièce 10)

Cela est plus particulièrement vrai dans le secteur 3, page 45 de l'OAP. Rien ne justifie donc en l'espèce un classement en espace boisé classé d'un espace ne comprenant que quelques unités végétales, au regard des dispositions, tant de la LOI LITTORAL, que des dispositions réglementaires, ne retenant que les boisements significatifs d'une consistance et d'un volume de nature à justifier l'intérêt d'une sauvegarde. L'objectif annoncé au titre de l'évolution environnementale se limitant à préserver l'interface littorale entre le plan d'eau marin de la baie et l'espace artificialisée de la station balnéaire par une trame verte spécifique, emplacement réservé n°26. Encore conviendrait-il que cette trame verte existe, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, et que ce soit sur la base d'un fondement juridique qu'elle puisse fonder d'une quelconque protection, ce qui en l'espèce est encore contesté au regard même des décisions antérieures sur ce secteur et de la configuration des lieux. Le classement en espace réservé afin de complantation d'une pinède, telle que révélée dans le règlement des zones, page 92, établit, si besoin était, qu'à ce jour il n'existe nul boisement significatif en ces lieux, alors qu'il résulte du PLU même que l'objectif et de le complanter ! Le dossier de présentation des espaces boisés de la Commune de LECCI ne révèle pas plus de motifs légitimes de sauvegarde d'un boisement non significatif en ces lieux et ce alors qu'une fois encore est envisagée son complantation de la main de l'homme, dans le cadre de l'espace réservé n°26. Ce classement en espace réservé ne se justifie pas en l'espèce alors qu'il n'y a nul motif à envisager d'artificialiser par la main de l'homme, avec des essences au demeurant inflammables, un espace qui présente d'ores et déjà quelques arbres de haute tige et une végétation basse endémique de ces espaces de dunes, planes. En effet, si au sens des articles R 151-31, L 113-1 et L 121-27 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois et les forêts, par cas conservés, encore faut-il que l'espace dont s'agit puisse relever de l'une ou l'autre de ces qualifications, la LOI LITTORAL imposant le classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs et non les espaces restreints comportant un faible boisement. Au sens du document relatif aux espaces boisés classés, il n'existe nul motif légitime à classer le LIDO de SAINT CYPRIEN en EBC, tel que le tout résulte des diverses cartographies permettant de faire le bilan du boisement et de l'intérêt écologique des diverses zones. Surtout l'espace réservé numéro 5 au sud de l'embouchure du plan d'eau artificiel relève d'une erreur manifeste d'appréciation alors que son assiette fait l'objet d'un permis exécutoire, non suspendu en référé, avec une DROC déposée et des travaux en cours ! Les objectifs fondant le classement en espace réservé et interdisant les constructions sont donc dépourvus de pertinence en l'état des droits acquis du propriétaire à exécuter son permis !

C'est en l'état qu'est sollicité l'intégration de ces parcelles dans la partie sud de l'espace réservé n°5 en zone UM

#### Réponse de la commune:

Avis négatif. Ces parcelles sont implantées sur une zone de submersion marine. Aussi, la zone UM repose partiellement sur un site classé NATURA 2000 et fera l'objet d'un déclassement au regard des observations de certaines PPA dont la DDT2A et la MRAe. Enfin, ces parcelles se situent dans la bande des 100m. du littoral et ne semblent pas enclavées entres des constructions existantes reconnues comme enclavées dans la nappe urbaine du village de San Ciprianu. Au regard des prescriptions de la loi littoral, des contraintes environnementales et des risques naturels qui reposent sur ces parcelles, la commune ne saurait donner une suite favorable à cette demande.

Observation du commissaire enquêteur: Dont acte

#### **Contribution n°26 (Mairie de Lecci)**

Par Guettier Jean Michel

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:35

concernant la parcelle 1579 à Alzettu classée en zone AL alors qu'elle est mitoyenne de la zone UPR

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral seules les extensions en continuité des villages et agglomérations peuvent être autorisées. Le secteur d'Alzettu n'étant ni un village, ni une agglomération, ce secteur ne peut de la sorte être étendu.

Le règlement de la zone UPR n'autorise que les extensions des bâtiments existants.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°27 (Web)**

Par Me Poletti Jp

Déposée le mercredi 10 mai 2023 à 11:52

Monsieur et Madame MATTEI se sont portés acquéreurs en 2014, en l'état d'un CU positif, d'une propriété, au prix du terrain constructible, sous la référence cadastrale n°C 898, lieudit Mura Dell'Unda (pièce 1)

Au PLU de la Commune en cours de révision, ce terrain était classé en zone AU, sans critiques antérieures formulées à l'endroit de ce classement, au visa notamment des dispositions de la LOI LITTORAL, qui n'ont pas évolué depuis lors, sauf sur un point favorable à la constructibilité de la parcelle dont s'agit, en l'état de la loi ELAN.

Ils ont eu la surprise de découvrir, dans le cadre du projet de PLU en cours, que leur parcelle, pourtant comprise en continuité d'un SDU, alors qu'elle est enserrée d'espaces bâtis, y compris à l'ouest, pourrait désormais être classée en zone N au sens des documents soumis à enquête.

Ce classement est, en l'espèce, dépourvu de pertinence, notamment au visa des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme et est fondé sur une erreur manifeste d'appréciation. En effet, l'évolution de ces dispositions, à l'occasion de la LOI ELAN de 2018, a certes conduit à n'envisager la constructibilité des propriétés qu'en continuité avec les agglomérations et villages, et supprimé la possibilité de procéder à des aménagements dans des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais en contrepartie a autorisé l'extension des SDU, "secteurs déjà urbanisés" du nouvel article L 121.8, dont la définition s'entend comme un espace bâti d'une densité suffisante pour être regardé comme urbanisé, sans pour autant correspondre aux parties actuellement urbanisées de la jurisprudence du L 121.13 ou aux agglomérations ou aux villages.

Telle est bien la nature du secteur qui nous intéresse en l'espèce. En effet, ce terrain, situé sans covisibilité avec la mer, à plus de 2km de cette dernière, est séparé de la mer par la forte urbanisation que représente l'agglomération ou le village de SAINT CYPRIEN, en amont des EPR au sens du PADDUC, doit être regardé comme un SDU au sens de la LOI ELAN, autorisant la densification de son urbanisation ou la construction en continuité de ce dernier. Ce secteur, par ailleurs, ne représente pas un secteur de résidences secondaires ou de nature uniquement touristique, alors qu'il est composé d'ensembles de constructions de natures diverses et d'occupation, y compris à l'année, ce qui milite pour être retenu comme faisant partie des secteurs actuellement urbanisés, tels que déterminés par le PADDUC. Surtout cette parcelle est localisée en dent creuse (pièces 2.3.4.5) dans un espace fortement urbanisé et de façon dense au Nord, comme en aval à l'Est, en contiguïté aussi, à l'ouest, avec un ensemble groupé de 10 constructions sur les parcelles 1087, 1089, 1090, 1341, 1342, 1474 et 1475.

Au cas d'espèce, les critères retenus par le PADDUC et par la jurisprudence tiennent notamment à l'équipement des lieux et cette parcelle est parfaitement desservie en eau et en électricité, étant précisé qu'au surplus le réseau de tout à l'égout y a été implanté par la personne publique, de telle sorte qu'outre la proximité immédiate avec une voirie d'un calibre suffisant, cette parcelle se révèle comme parfaitement équipée pour être comprise dans un SDU.

Au sens du PADDUC et de la carte des enjeux urbains et économiques, cette parcelle est comprise dans les taches urbaines portées en marron au PADDUC, pièce 6 Il fait donc manifestement partie du secteur urbanisé de MURA DELL UNDA, tel qu'il était d'ailleurs matérialisé au PADD, pages 3 et 34, et relève bien du renforcement de la densité, telle qu'au demeurant envisagée par la carte du PADDUC précitée.

C'est en l'état qu'il vous est demandé d'émettre un avis d'intégration à la zone UN dans le cadre de la révision en cours et non en zone N.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°1 (Mairie de Lecci).

**Contribution n°27 (Mairie de Lecci)**

Par Alfonso De Pietro

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:37

sa propriété se trouve en zone A mitoyenne de la zone UPR demande l'extension dans cette zone UPR

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Au regard de la loi littoral seules les extensions en continuité des villages et agglomérations peuvent être autorisées. Ce secteur ne peut de la sorte être étendu.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°28 (Mairie de Lecci)**

Par Giorgi Antoine

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:39

les parcelles 1930 / 1931 / 1932 ont permis de laisser passer la route desservant des parcelles constructibles les terrains sont viabilisés car j'ai permis de laisser passer le tout à l'égout, la fibre, l'électricité et l'eau qui ont permis aux parcelles d'être construites de plus, les parcelles 190 / 189 / 188 étaient aussi constructibles dans l'ancien PLU

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Ces parcelles étant enclavées par des constructions.

Observation du commissaire enquêteur: Dont acte

**Contribution n°28 (Email)**

Par POLETTI avocat

Déposée le vendredi 05 mai 2023 à 18:23

Annotation : Monsieur et Madame MATTEI se sont portés acquéreurs en 2014, en l'état d'un CU positif, d'une propriété, au prix du terrain constructible, sous la référence cadastrale n°C 898, lieudit Mura Dell'Unda (pièce 1) Au PLU de la Commune en cours de révision, ce terrain était classé en zone AU, sans critiques antérieures formulées à l'endroit de ce classement, au visa notamment des dispositions de la LOI LITTORAL, qui n'ont pas évolué depuis lors, sauf sur un point favorable à la constructibilité de la parcelle dont s'agit, en l'état de la loi ELAN. Ils ont eu la surprise de découvrir, dans le cadre du projet de PLU en cours, que leur parcelle, pourtant comprise en continuité d'un SDU, alors qu'elle est enserrée d'espaces bâtis, y compris à l'ouest, pourrait désormais être classée en zone N au sens des documents soumis à enquête. Ce classement est, en l'espèce, dépourvu de pertinence, notamment au visa des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme et est fondé sur une erreur manifeste d'appréciation. En effet, l'évolution de ces dispositions, à l'occasion de la LOI ELAN de 2018, a certes conduit à n'envisager la constructibilité des propriétés qu'en continuité avec les agglomérations et villages, et supprimé la possibilité de procéder à des aménagements dans des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais en contrepartie a autorisé l'extension des SDU, "secteurs déjà urbanisés" du nouvel article L 121.8, dont la définition s'entend comme un espace bâti d'une densité suffisante pour être regardé comme urbanisé, sans pour autant correspondre aux parties actuellement urbanisées de la jurisprudence du L 121.13 ou aux agglomérations ou aux villages. Telle est bien la nature du secteur qui nous intéresse en l'espèce. En effet, ce terrain, situé sans visibilité avec la mer, à plus de 2km de cette dernière, est séparé de la mer par la forte urbanisation que représente l'agglomération ou le village de SAINT CYPRIEN, en amont des EPR au sens du PADDUC, doit être regardé comme un SDU au sens de la LOI ELAN, autorisant la densification de son urbanisation ou la construction en continuité de ce dernier. Ce secteur, par ailleurs, ne représente pas un secteur de résidences secondaires ou de nature uniquement touristique, alors qu'il est composé d'ensembles de constructions de natures diverses et d'occupation, y compris à l'année, ce qui milite pour être retenu comme faisant partie des secteurs actuellement urbanisés, tels que déterminés par le PADDUC. Surtout cette parcelle est localisée en dent creuse (pièces 2.3.4.5) dans un espace fortement urbanisé et de façon dense au Nord, comme en aval à l'Est, en contiguïté aussi, à l'ouest, avec un ensemble groupé de 10 constructions sur les parcelles 1087, 1089, 1090, 1341, 1342, 1474 et 1475. Au cas d'espèce, les critères retenus par le PADDUC et par la jurisprudence tiennent notamment à l'équipement des lieux et cette parcelle est parfaitement desservie en eau et en électricité, étant précisé qu'au surplus le réseau de tout à l'égout y a été implanté par la personne publique, de telle sorte qu'outre la proximité immédiate avec une voirie d'un calibre suffisant, cette parcelle se révèle comme parfaitement équipée pour être comprise dans un SDU. Au sens du PADDUC et de la carte des enjeux urbains et économiques, cette parcelle est comprise dans les taches urbaines portées en marron au PADDUC, pièce 6 Il fait donc manifestement partie du secteur urbanisé de MURA DELL UNDA, tel qu'il était d'ailleurs matérialisé au PADD, pages 3 et 34, et relève bien du renforcement de la densité, telle qu'au demeurant envisagée par la carte du PADDUC précitée. C'est en l'état qu'il vous est demandé d'émettre un avis d'intégration à la zone UN dans le cadre de la révision en cours et non en zone N.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°1 (Mairie de Lecci)

**Contribution n°29 (Email)**

Par Christophe Wagner

Déposée le mardi 27 juin 2023 à 09:22

Suite à la discussion avec l'urbanisme de LECCI, ils m'ont demandé de vous envoyer un mail. Je serai susceptible d'acheter le terrain. Section À n°694, en sachant que le PLU est en cours de changement, je voulais savoir si c'est un Terrain constructible, si c'est pas le cas est-ce que vous pourriez le faire passer en constructible.

Réponse de la commune:

Avis négatif. Cette parcelle est en discontinuité avec le hameau le plus proche en raison de la présence d'une zone inondable et d'un ESA inscrit au PADDUC. Aussi aucune extension n'est possible au regard de la loi littoral hormis en continuité des villages et des agglomérations.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°29 (Mairie de Lecci)**

Par Girasghi Jean Baptiste

Déposée le mardi 20 juillet 2023 à 10h44

Sur Lecci les parcelles 402 / 403 A en limite du village ne sont pas constructibles et classées en N

et les parcelles 400 / 667 / 779 / B + 398 B sont classées en A, demande de passer au moins une partie en constructible.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Parcelles trop éloignées de la tâche urbaine du village.

Ne contribue pas à lutter contre l'étalement urbain au regard des lois ENE, Alur et Climat et Résilience.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°30 (Web)**

Par Caria Anthony

Déposée le mardi 27 juin 2023 à 20:00

route de l'ermitage

20169 Bonifacio

Je viens vers vous pour le terrain C 1162 de madame GALLUCCI Marie Barbe (3190m2). L'année dernière la mairie m'avait dit que ce terrain, sur le nouveau PLU devait rester constructible. J'aurais voulu en avoir la confirmation. La mairie m'avait expliqué que des travaux de voirie avaient été réalisés en bordure de ce terrain ainsi que ceux adjacent dans le but d'une urbanisation à venir. Que ce terrain est une dent creuse et donc qu'il ne devrait y avoir aucun souci.

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette question a été soulevée par les services de la DDT2A qui souhaitent également voir un déclassement de la zone N en UN au regard des prescriptions de la loi littoral qui ne reconnaît pas le secteur de Mora Dell'Unda comme un village ou une

agglomération mais comme un groupement de constructions d'habitations. Cette parcelle jouxtant une nouvelle route communale viabilisée et raccordée aux réseau.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°30 (Mairie de Lecci)**

Par MEUNIER luc, Meunier Aurelie, Remy Bourguignon

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:47

veulent construire un hangar pour leur activité agricole et s'interrogent sur le classement en stratégique agricole

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Soutien du développement et du renforcement de l'activité agraire.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°31 (Web)**

Par TC IMMOBILIER / CASANOVA LISANDRU

Déposée le mercredi 28 juin 2023 à 16:37

ROUTE DE CALA ROSSA

20 137 PORTO VECCHIO

Demande adaptation de cartographie Cala Rossa.

Réponse de la commune:

Avis favorable. La trame verte inconstructible sera retirée des parcelles AD145 et AD148 au regard du PC obtenu par le pétitionnaire. Les travaux ayant déjà débutés et le PC prorogé à deux reprise laisse dont au propriétaire un droit à bâtir. Le règlement de PLU restera pour sa part inchangé pour la zone UPR au regard de prescriptions de la loi littoral.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°31 (Mairie de Lecci)**

Par Rerolle David architecte

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:49

Va dépose en ligne ses commentaires sur le règlement.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°24 (Web).

### **Contribution n°32 (Email)**

Par Anonyme

Déposée le jeudi 29 juin 2023 à 12:29

CAVALLARO Patrick habite Lecci sur la parcelle B 706 y est construit la maison il y a 3 ans. L'année dernière j'ai voulu avec ma femme construire 2 f3 sur cette même parcelle pour notre retraite car ma femme tant réforme de la fonction publique pour raison de santé et elle ne percevait que 600 par mois. J'ai donc voulu faire ces appartements pour louer l'année. J'ai obtenu le permis de construire et le crédit pour la construction. Arrivé pratiquement au terme des 2 mois la préfecture de Sartène m'a annulé mon permis. J'ai donc été obligé de rendre le crédit cela m'a coûté 6000 de frais. J'espère que le PLU englobera de nouveau au moins une partie de ma parcelle. Cela me permettrait de pouvoir concrétiser mon projet. Je vois sur ce document ci joint je fais parti d'une tache urbaine.

Réponse de la commune:

Avis favorable. Cette parcelle s'inscrit en continuité de l'agglomération du pont de l'Ossu-Mulinacci. Elle est en continuité du groupe scolaire et du complexe sportif. Elle pourrait être rattachée au projet de boulevard urbain et à la zone UU.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°32 (Mairie de Lecci)**

Par Constantini Architecte et Gernigon Benjamin

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:50

Déposent un dossier papier et feront un dépôt sur internet.

Réponse de la commune:

Dont acte.

Avis négatif au regard du projet de révision de PLU et du sursoir à statuer opposable depuis mars 2023.

Ces parcelles reposent sur un ESA, sur une zone inondable, une zone de submersion marine et sur un espace supportant de fortes protections de l'environnement ce qui semble incompatible avec les lois montagne et littoral.

En outre le secteur d'Alzettu est un groupement de constructions d'habitation, hors, la loi littoral n'autorise l'extension qu'en continuité des villages et des agglomérations (ndlr).

Toutefois, si le pétitionnaire dispose d'un PC épuré de tout recours – sous réserve que les pièces soient produites, le zonage UPR pourrait être modifié de la sorte sous réserve qu'il n'empiète pas sur la zone inondable, ni la zone de submersion marine.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°33 (Email)**

Par Anonyme

Déposée le mercredi 28 juin 2023 à 08:01

Suite à la réception ce 22/06/2023 du courrier en recommandé daté du 06/06/2023 émanant du syndic LE KALLISTE pour le domaine de Cala Rossa situé sur la commune de Lecci, qui nous informe de l'évolution de la procédure en cours de modification du PLU et de l'enquête publique qui en découle, nous nous rapprochons de vous ce jour en notre qualité de propriétaire des parcelles n° AD 148 (LOT 124) et n° AD145 (LOT 126) intégrées au domaine nommé ci-avant. En effet, au courrier d'information émanant du syndic est annexé une carte dont nous peinons à comprendre la provenance (plus à disposition sur le site de la mairie) mais qui fait état de terrains, dont ceux dont nous sommes propriétaires, qui serait à passer en trame verte en zone urbanisable (article L.151-23 du CU (inconstructible)<sup>1</sup> et donc à rendre inconstructibles certains lots non encore bâtis (du) domaine, pourtant rendus constructibles en vertu des arrêtés préfectoraux de 1959 et 1963 à la condition de respecter une « zone aedifandi »<sup>2</sup> (cf. copie du courrier du syndic avec cartographie en annexe 1 de la présente correspondance).

Nous vous demandons de prendre note des points d'information énoncés ci-après par le présent échange à inscrire au registre d'enquête publique n° 4526 afin de faire revoir et annuler cette proposition de zonage pour en exclure les terrains n° AD 148 (LOT 124) et n° AD145 (LOT 126) et ce, pour les raisons suivantes :

- Les terrains ont fait l'objet d'une demande permis de construire en bonne et due forme le 01/06/2018. Cette demande de permis de construire a reçu un retour favorable par arrêté du 25/06/2018 (cf. copie de l'arrêté favorable en annexe 2 de la présente correspondance).
- Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage en bonne et due forme en son temps et il est aujourd'hui purgé de tous recours.
- Ce permis de construire a fait l'objet de 2 prorogation de durée d'une année chacune, le 22/01/2021 et le 02/03/2022 pour porter sa validité finale au 25/06/2023 (cf. copies des arrêtés de prorogation en annexe 3 et en annexe 4 de la présente correspondance).
- Ce permis de construire a fait l'objet d'une ouverture de chantier le 14/04/2023 en mairie de Lecci (cf. copie de la DOC en annexe 5 de la présente correspondance)
- Ce permis de construire a fait l'objet d'un démarrage des travaux sur site et constatés par huissier une première fois le 19/05/2023, puis une seconde fois le 14/06/2023 avant la suspension des travaux pour la période estivale dans le domaine de Cala Rossa au 15/06/2023 (cf. copies des arrêtés en annexe 6 et en annexe 7 de la présente correspondance). Les travaux ont notamment fait l'objet de difficultés liées aux intempéries sur la période.

#### Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°31 (Web).

#### **Contribution n°33 (Mairie de Lecci)**

Par SARL Riviera

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:51

François Tourneur architecte représentant la SCI et concernant un lotissement terminé à Mulinaccio question: quid des permis de construire individuels le terrain étant classé en AUQ voir 68

#### Réponse de la commune:

Le zonage sera actualisé au regard des derniers PC accordés et des observations des PPA. Les zones AUQ classées fortuitement sur des lotissements terminés seront déclassées en UV.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°34 (Email)**

Par Anonyme

Déposée le mardi 27 juin 2023 à 19:53

viens vers vous pour le terrain C 1162 de madame GALLUCCI Marie Barbe (3190m2). L'année dernière la mairie m'avait dit que ce terrain, sur le nouveau PLU devait rester constructible. J'aurais voulu en avoir la confirmation. La mairie m'avait expliqué que des travaux de voirie avaient été réalisés en bordure de ce terrain ainsi que ceux adjacent dans le but d'une urbanisation à venir. Que ce terrain est une dent creuse et donc qu'il ne devrait y avoir aucun souci.

#### Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°30 (Web).

### **Contribution n°34 (Mairie de Lecci)**

Par Jean Luc et Gilles Rolland, Jean Pierre et Marchi André

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:54

parcelle C 178 Cucchi Marie Ange et Paul Noel parcelle 2011 / 2113 / 2114 classées en AUQ demandent qu'elle soit en zone UC puisque ces terrains sont inclus dans la tache urbaine et entre deux zones UC

#### Réponse de la commune:

Avis favorable.

La zone UC sera déclassée en UN mais pour la forme au regard de la loi littoral, aucun impact pour le pétitionnaire. Toutes les zones UAQ de Porto-Vecchiaccio seront déclassées en UN si elles sont enclavées par la tâche urbaine.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°35 (Mairie de Lecci)**

Par Donascimento Corine

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 15:57

Demande des renseignements

#### Réponse de la commune:

Dont acte.

### **Contribution n°34 (Email)**

Par Anonyme

Déposée le mardi 27 juin 2023 à 19:53

Pour le terrain C 1162 de madame GALLUCCI Marie Barbe (3190m2). L'année dernière la mairie m'avait dit que ce terrain, sur le nouveau PLU devait rester constructible. J'aurais voulu en avoir la confirmation. La mairie m'avait expliqué que des travaux de voirie avaient été réalisés en bordure de ce terrain ainsi que ceux adjacent dans le but d'une urbanisation à venir. Que ce terrain est une dent creuse et donc qu'il ne devrait y avoir aucun souci.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°30 (Web).

**Contribution n°35 (Web)**

Par Perrin Christine  
Déposée le vendredi 30 juin 2023 à 18:58  
Route de Calenzana - Scafaghio  
20214 Moncale

Représentant Françoise Tabourier, je confirme la teneur de notre entretien, ce vendredi 30 juin 2023 à la mairie de Lecci et vous informe qu'une contribution écrite étagée vous parviendra dans les meilleurs délais.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°36 (Mairie de Lecci)**

Par jacques MARCHI  
Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 14:15

Annotation : concernant Porto vecchiaccio, à Vigna Piana, parcelles n° 178 / 2011 qui sont bâties / 2012 figurant en AUQ doivent passer en UC. 1536 / 1533 / 1532 qui sont en AUQ demande à passer dans la zone limitrophe du village en UA. concernant les parcelles de Traghjetta d'olmu en zone AUQ au centre du hameau est à classer en N ainsi que les parcelles qui sont le long du ruisseau. il y a lieu de mettre en zone UC la one où sont construites une douzaine de maisons en limite de hameau.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Il s'agit de dents creuses. Les autres parcelles seront effectivement déclassées en N.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°36 (Web)**

Par Eric MALLEVRE  
Déposée le samedi 01 juillet 2023 à 10:53  
Domaine de Cala Rossa  
20137 LECCI

interviens en ma qualité de propriétaire d'une maison dans le Domaine de Cala Rossa situé en ZONE UPR au projet de PLU. Je souhaite tout d'abord attirer votre attention sur l'absence totale de concertation lors de l'élaboration de ce document. La presque île de Cala Rossa est notamment composée de 2 Domaines, le notre qui comprend 252 terrains et celui de la Testa qui en comprend 66. A aucun moment, l'un ou l'autre des 2 Présidents des 2 associations syndicales représentant les propriétaires n'ont été consultés ou même informés sur le projet de révision du PLU de la COMMUNE DE LECCI. N'est ce pas là en totale contradiction avec les dispositions du code de l'urbanisme qui préconisent la concertation lors de l'élaboration ou la modification d'un PLU?

Le Domaine de Cala Rossa a été créé en vertu d'un arrêté préfectoral du 27 avril 1959, modifié par plusieurs arrêtés postérieurs. Le cahier des charges du Domaine approuvé par cet arrêté et qui, aujourd'hui encore, régit les règles de constructibilité applicables aux 252 terrains, édicte en préambule les principes qui ont prévalu lors de la création de ce Domaine: « Le but qui a été recherché est la réalisation de résidences particulières dans un parc forestier (imitation des parcs nationaux) et toutes les obligations du cahier des charges tendent à conserver au maximum ce caractère à ce lotissement ».

Vous constaterez que le Domaine n'a pas attendu le PLU pour prioriser les préoccupations environnementales. Ce Cahier des charges contient depuis l'origine des règles régissant la construction, plus contraignantes que le PLU instauré ensuite par la Commune de LECCI. L'auteur du projet de révision de PLU en reconnaît la cohérence puisqu'il en a repris certaines:

- distance des constructions par rapport aux limites du terrain,
- règles de hauteur,
- règles d'emprise au sol (là où le cahier des charges impose des règles de densité auxquelles le droit public ne peut avoir recours).

Par contre, l'ARTICLE UPR-6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL & PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS, établit une carte où sont figurées en vert des zones intitulées « corridor écologique » ou « coulée verte » ou encore « espace de respiration urbaine ». Il s'agit, on l'a bien compris, de sanctuariser des zones rendues non constructibles. C'est une excellente décision, mais pourquoi créer ces zones de façon aléatoire, justement à l'emplacement d'une douzaine de terrains créés comme terrains à bâtir par les arrêtés préfectoraux de 1959 et suivants? Je comprends et partage l'objectif écologique mais n'en saisis pas la façon de les mettre en oeuvre! Car une concertation préalable aurait permis de sanctuariser des surfaces beaucoup plus importantes que ces quelques « miettes » d'ailleurs dénommées « pas japonais » dans le document proposé. En effet, si on accepte de se pencher quelques minutes sur la composition de notre Domaine de 55 hectares, Il comprend 43,5 hectares de parties privatives et 11,5 de parties communes dont au moins 8 hectares d'espaces verts. Il eut suffi que ces « pas japonais » soient implantés sur nos espaces verts qui, de fait, sont d'ores et déjà inconstructibles, pour créer 2 fois plus de surfaces de « corridors écologiques ». Et si l'auteur de cette révision avait voulu améliorer encore le score environnemental de son projet (mais cela aurait évidemment nécessité une concertation préalable), il pouvait encore « sanctuariser » la partie de nos lots que le cahier des charges rend contractuellement inconstructibles. En effet, chacun des 252 lots contient une zone aedificandi au sein de laquelle les constructions doivent s'implanter. Cette zone représente en moyenne 25% des lots privatifs, soit  $43,5 \text{ hectares} \times 25\% = 10,8 \text{ hectares}$ . Le surplus, soit 32,7 hectares aurait pu, lui aussi, être en tout ou partie figuré en vert sur le projet dont il aurait encore amélioré le bilan environnemental. Au lieu de cela, l'auteur a préféré colorier au hasard et sans réelle cohérence quelques terrains non encore bâtis, engageant ainsi la

commune dans des procédures couteuses puisque, leurs propriétaires spoliés de la valeur constructible, n'en resteront certainement pas là.

Je vous demande de prendre mes remarques en considération et de noter que, dans la zone de Cala Rossa,

- les résultats de la méthode utilisée pour cette révision de PLU sont, en matière environnemental, bien maigres et sources inévitables de contentieux,
- qu'il eut été possible, avec une concertation préalable, de réaliser des objectifs beaucoup plus ambitieux et de minimiser les risques de contentieux.

#### Réponse de la commune:

Les propos avancés semblent dépasser la réalité des éléments de procédure par manque d'information de votre part.

Pour rappel la commune de Lecci, au-delà des publications dans la presse, de la mise à disposition des documents en cours d'élaboration en mairie aux heures d'ouverture au public, et de l'organisation de deux réunions publiques qui se sont tenues en octobre 2021 et février 2022 respectivement au cinéma Galaxy et en mairie de LECCI vous ne prouvez tenir le discours selon lequel la commune n'a pas tenue informée la population de l'avancement de son travail de PLU. A aucun moment vous avez participé aux différentes réunions publique à aucun moment vous vous êtes rendu en mairie pour consulter les documents PLU mis à disposition.

Pour information la loi Alur de 2014 a abrogé les règlements de copropriété tout du moins en termes d'urbanisme. Je vous invite à consulter le contenu de cette loi.

Il apparait une méconnaissance du pétitionnaire des prescriptions de la loi littoral et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc. Pour rappel, le secteur de Cala Rossa repose sur un groupement de constructions d'habitation et non un village ou une agglomération.

Toute extension nouvelle y est donc interdite, excepté les extensions de constructions existantes et sous réserve qu'elles ne soient pas implantées sur la bande des 100m.

Aussi, de fait, tout ce qui est inscrit dans la bande des 100m. se voit rendu inconstructible. Si bien que les espaces verts alors implantés dans ce même périmètre y sont inclus et protégés de fait.

Les trames vertes révèlent une dispersion scientifique de corridors et coulées vertes qui ont été développées et analysées dans l'évaluation environnementale. Vous êtes invité à la parcourir afin de mieux comprendre ce qui a justifié cette dispersion. Pour rappel cela n'interfère en rien sur la constructibilité possible au regard des limites imposées par la loi littoral (ndlr). L'appréciation de la loi littoral par les co-lotis n'interfère en rien dans les choix qui ont été retenus au regard de la réglementation en vigueur et de la façon dont elle est appréciée par l'administration locale et le juge administratif.

Les appréciations du pétitionnaire ne relèvent que de sa position et de son interprétation et ne sauraient convaincre la commune d'une quelconque pertinence. La trame verte correspond à des logiques environnementales qui semblent dépasser les logiques mathématiques du pétitionnaire qui révèlent le manque d'objectivité sur la question.

Il reste libre de saisir le juge administratif pour faire valoir ses positions. Le document restera inchangé sur ce secteur.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

#### **Contribution n°37 (Web)**

Par Eric MALLEVRE  
Déposée le dimanche 02 juillet 2023 à 10:21  
Domaine de cala rossa  
20137 LECCI

**ZONE UPR CALA ROSSA PIÈCES ANNEXES A MA CONTRIBUTION DU 1ER  
JUILLET**

En complément de ma contribution déposée hier et de mes suggestions, je joins en annexe:

- copie du cahier des charges du domaine de Cala Rossa qui traduit des préoccupations environnementales et écologiques (voir passages surlignés) dont l'auteur de ce PLU aurait pu s'inspirer;
- liste cadastrale des parcelles parties communes du Domaine, soit 11,5 hectares, dont 8 hectares, composés d'espaces verts, auraient facilement pu constituer, aux termes du projet de PLU, les corridors écologiques souhaités par son auteur. Ce dernier aurait ainsi pu rendre inconstructibles des terrains qui, même s'ils sont constructibles au PLU, ne seront jamais bâtis puisque le cahier des charges du Domaine l'interdit. Il aurait ainsi pu "épargner" les 12 terrains constructibles depuis un arrêté préfectoral de 1959 et fournir à son document un bien score environnemental.

Réponse de la commune:

Cf. réponse n°48.

**Contribution n°37 (Courrier)**

Par Consors Bernard Beretti  
Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 14:32

Projet de lotissement dans la zone d'Archiquadra suprana porté en AUQ devrait être classé en UV comme le reste de la zone.

Réponse de la commune:

Avis favorable il s'agit d'une densification d'un secteur enclavé par des constructions existantes.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°38 (Courrier)**

Par Alinia immobilier  
Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 16:18

Concernant C 1209 permis d'aménager le 19 janvier 2019 pour un lotissement de 19 lots travaux de VRD réalisés et commercialisation en cours demande le classement en UV qui s'arrête à la limite de la propriété.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Classement en zone UV.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°38 (Web)**

Par Direction Investissements Routiers Pumonté

Déposée le mardi 04 juillet 2023 à 15:40

Conformément à l'avis de la collectivité de Corse en date du 03 avril 2023 concernant les aménagements routiers, il est demandé de prévoir des emplacements réservés pour :

- le réaménagement du Giratoire RD468/RD 468a,
- la sécurisation du carrefour RD 468/voie communale secteur Punta di San Benedettu,
- la création d'un carrefour à sens giratoire RT10 / RD668,
- la section de la déviation de Santa Lucia di Portivechju se situant sur la commune de Lecci et notamment le futur giratoire de raccordement de la déviation de Santa Lucia.

En effet à la lecture des différents documents et cartographies présentés les demandes d'emplacements réservés listées ci-dessus ne semblent pas avoir été prises en compte.

Réponse de la commune:

Avis favorable sous réserve que lui soient communiqués les supports numériques (shape file – MAP INFO) et papier et format PDF des emplacements réservés à porter aux plans.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°39 (Courrier)**

Par alinia immobilier

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 16:22

Demande le maintien en zone U de la parcelle C 1204

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Présence d'un ESA inscrit au Padduc et proximité d'une zone inondable et d'une ripisylve.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°39 (Email)**

Par CARIA

Déposée le samedi 13 mai 2023 à 15:41

Je viens vers vous pour le terrain C 1162 de madame GALLUCCI Marie Barbe (3190m2). L'année dernière la mairie m'avait dit que ce terrain, sur le nouveau PLU devait rester constructible. J'aurais voulu en avoir la confirmation. La mairie m'avait expliqué que des travaux de voirie avaient été réalisés en bordure de ce terrain ainsi que ceux adjacent dans le but d'une urbanisation à venir. Que ce terrain est une dent creuse et donc qu'il ne devrait y avoir aucun souci.

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°30 (Web).

**Contribution n°40 (Web)**

Par Agostini Andre

Déposée le samedi 08 juillet 2023 à 09:27

3 rue de l isere

31170 Tournefeuille

Demande de constructibilité pour les parcelles 904/905/906/909 DP faite en février 2021 dans le but de vendre problème familial à retardé la vente compromis réalisés chez maître Santoni à bonifacio, de plus il existe une construction jouxtant la parcelle 906 . Idem pour parcelle 907 et 903 compromis de vente chez maître Santoni DP en février 21

Réponse de la commune:

Avis favorable et partiellement sur la parcelle 170.

Quoique boisé cette propriété s'inscrit en continuité du village de Nevatoli.

Cela pourrait contribuer au renforcement de l'armature urbaine de cet espace villageois.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°40 (Courrier)**

Par TREFOR

Déposée le mardi 25 juillet 2023 à 18:28

Anne-Charlotte Fredenucci Gérante de la société Trèfor tient à signaler une erreur matérielle dans le plan sur lequel vous vous fondez pour établir votre enquête. Pour le démontrer, je vous prie de trouver ci-joint les pièces suivantes: Pièce n° 00 : Kbis de la société Trèfor immatriculée au RCS de Paris, le 31/10/2012, constituée pour réaliser l'achat d'une parcelle de terrain constructible à Cala-Rossa. Vous constaterez que je suis la gérante de Trèfor ; Pièce n° 01 : Acte d'achat de la parcelle, dite numéro 163 Cala-Rossa, correspondant à la section AC n° 0135 du cadastre, en date du 17/12/2012 par la société Trèfor ; Pièce n° 02 : Arrêté accordant un permis de construire par la mairie de Lecci en date du 28/09/2016 sur cette même parcelle au profit de la société Trèfor ; Pièce n° 03 : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, reçue en mairie de Lecci le 07/08/2016 ; Pièce n° 04 : Plan sur lequel repose votre enquête et où vous pourrez constater que notre maison, notre piscine et notre poolhouse ne sont pas reportés, faussant ainsi votre décision. Compte tenu de ce qui précède, nous vous demandons de bien vouloir modifier le plan de destination des sols pour prendre en compte la construction visée ci-dessus, autorisée et réalisée dans le respect de la réglementation.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

La dispersion des constructions sera réactualisée.

Les trames vertes réexaminées.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°41 (Courrier)**

Par Juge PIETRI

Déposée le mardi 25 juillet 2023 à 18:31

Annotation : Marie Ange JUGE PIETRI concernant terrain Section C, parcelle 1254 chemin vicinal 1)668, Tresapare Soprano à LECCI (20137) indique une parcelle qui peut paraître aujourd'hui éloignée du tissu urbain origine, peut bien être considérée comme la limite extrême d'un projet d'extension futur et cohérent, tout en respectant comme il se doit, l'harmonie du développement bâti de la commune.

Réponse de la commune:

Avis défavorable;

A l'heure où la commune doit revoir son plu afin de lutter contre l'étalement urbain, notamment sur les ENAF, au regard des différentes réglementations en vigueur, au regard des observations des PPA (personnes publiques associées), au regard de l'avis des commissions, il est impossible pour la commune de donner une suite favorable à cette doléance qui est contraire à ce qui lui est demandé.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°41 (Web)**

Par Agostini Andre

Déposée le dimanche 09 juillet 2023 à 11:34

3 rue de l isere

31170 Tournefeuille

Nos parcelles 904/905/906/909 sont bordées de maison même si cela n apparaît pas sur le plan général donc merci de les laisser constructible

Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°40 (Web).

**Contribution n°42 (Courrier)**

Par Pietri Imbert

Déposée le mardi 25 juillet 2023 à 18:32

Lotissement PIETRI - IMBERT (4 Lot) éléments techniques

Réponse de la commune:

Dont acte.

**Contribution n°42 (Web)**

Par Association U Levante

Déposée le lundi 10 juillet 2023 à 07:43

RT20

20250 CORTI

Par décision du 7 juillet 2023, dossier 2101207, le Tribunal administratif a annulé pour illégalité, tous les zonages du PLU actuel. En particulier, il a jugé que l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones contestées par l'association, hormis la zone U1 au sud-est du village de Lecci, ne respectait pas la nécessité d'une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants. Ces illégalités, qui affectent le classement de la plupart des zones urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation de la commune de Lecci et par là même les orientations principales du plan, doivent conduire à l'abrogation totale du PLU.

Tirant les conséquences de cette annulation, le tribunal a enjoint au maire de Lecci de saisir le conseil municipal de la commune afin d'abroger totalement le PLU dans le délai de trois mois à compter de la notification du jugement. Le PLU annulé ne peut donc pas être révisé et l'enquête publique actuelle a-t-elle encore lieu d'être? La commune doit élaborer un nouveau PLU tenant compte des décisions des juges, ce qui n'est pas du tout le cas du projet de PLU actuellement en enquête publique puisque le zonage U1 et U1a autour de La Croix de Lecci, le zonage U1 et U1a de Teghje Piane, Nevatoli, Torraccia, le zonage U1 et U1a de Porto Vecchiaccio et Vigna Piana, le zonage U3 de Padulella au sud du hameau de La Croix de Lecci, le zonage U2 au nord de Saint Cyprien, le zonage U3 d'Alzeto, le zonage U4 de Mura Dell'Onda, le zonage U4 de Suartone, les zonages Ut et Uti, le zonage Ue de 2,5 ha, le zonage AU1 de Torricciola, le zonage AU1 de Petra Torchina, le zonage AU2 de Padulella qui longe le chemin de Molinaccio, le zonage AU3 de Arbitru Lenu, le zonage AU3 de Tozze Bianche à l'est de Porto Vecchiaccio, le zonage AU3 proche de la baie de Saint Cyprien, la zone N2 de Benedettu et le zonage N2 au Nord de Mura Dell'Onda, les zonages N2 de Benedettu, U3 d'Alzeto, U2 de Saint-Cyprien, et AU3 de Saint-Cyprien sont déclarés illégaux par les juges.

#### Réponse de la commune:

La commune se réserve le droit de faire appel à Marseille.

Elle souhaite finaliser pour le moment l'enquête publique relevant de la révision du PLU afin d'observer les doléances de la population quelle mettra en concomitance avec les avis émis par les PPA et les commissions.

Par la suite elle se réserve la possibilité de ré-arrêter la révision de son PLU toujours au regard des avis et observations qui ont été émis en ce sens.

A ce stade elle ne saurait présager des choix qu'elle sera menée à prendre.

Elle invite toutefois l'association U Levante à parcourir le règlement qui est attribué aux différentes zones afin de tempérer la radicalité de ses perceptions et de réfléchir en toute objectivité au niveau des conséquences sur les conditions d'accès au logement et/ou à la propriété pour les populations locales et les primo accédants, le développement socio-économique et l'amélioration du cadre de vie. Certes des débordements sont à corriger mais il faut constater une certaine amélioration dans la maîtrise du développement urbain et de la mixité des aménagements qui sont attendus sur le territoire. Vouloir figer de façon définitive et irrévocable le territoire, ce n'est pas l'accompagner vers un avenir plus serein et durable mais perpétrer les erreurs d'hier sans bien même pouvoir les réparer. Les générations futures doivent-elles supporter les débordements actuels sans pouvoir en attendre la réparation?

#### **Contribution n°43 (Courrier)**

Par SCI CV JBC Immo Tilloux

Déposée le mardi 25 juillet 2023 à 18:32

Le projet de révision du PLU de la Commune de LECCI prévoit le classement de nos parcelles cadastrées A1235, A1232P1, A485, A481P1, A486P1, A486P2, A486P3 pour une

contenance globale de 7493m<sup>2</sup>, initialement situées en zone U3 du PLU approuvé le 28/09/2007, seraient déclassées en zone naturelle et agricole y compris les parcelles ci-dessous énumérées déjà construites. Ces dernières ont fait l'objet d'un arrêté du Maire de la Commune de LECCI en date du 03/03/2021 accordant les permis de construire pour un ensemble immobilier situé en zone IJ3 dudit PLU :

Concernant la parcelle A1229, PC no 02A13921R0008 dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été enregistrée le 05/07/2022

Concernant la parcelle A1230, PC no 02A13921R0010 dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux enregistrée le 05/07/2022 ;

Concernant les parcelles Al 231-1233, PC n o 02A13921R0009 dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux enregistrée le 05/07/2022 ;

Concernant la parcelle Al 234, PC no 02A13921R0011 dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux enregistrée le 05/07/2022. Notre Société a déposé un permis de construire le 29/12/2022 pour un ensemble immobilier destiné aux résidents. Ledit permis de construire portant le no PC02A13922R0056 a été accordé par arrêté du 1er février 2023, le terrain étant situé en zone U3. Ce dépôt entre dans le cadre de l'article 121-8 du Code de l'Urbanisme qui stipule dans son § 1er [...] L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants Ledit permis a fait l'objet d'une suspension de l'exécution de l'arrêté du 1er février 2023 par la Sous-Préfecture de la Corse du Sud. Hors ce projet entre dans le cadre du RNU. L'ensemble immobilier est un projet implanté entre la Mairie de LECCI (à 700m) et le groupe scolaire (à 500m) l'école primaire Delly MARCHI (11 classes et 1 cantine) ainsi qu'un complexe sportif avec terrain de PUMP TRACK ; à quelques centaines de mètres d'une zone commerciale comprenant une boulangerie, une supérette, une boucherie etc... L'accès à ces installations se réalisant par la RTIO. L'ensemble immobilier bénéficiant d'un second accès donnant sur l'ancienne ligne de chemin de fer permet de rejoindre aisément le complexe GALAXY situé à 800 mètres (salles de cinémas avec 140 000 entrées/an, bowling, restaurant etc...) route bordée de lotissements sur sa gauche. Il n'y a aucune zone agricole ou d'élevage dans ce secteur, seulement des propriétés ayant des surfaces importantes de terrain. nombreuses constructions au sud de notre projet présentent les caractéristiques d'une zone urbaine au sens du PADDUC. La zone U3 correspondant aux zones d'ALZETU et de PADULELLA comprend de nombreux espaces bâtis à usage mixte comme le montre le document ci-dessous. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, est incontestable que cette zone présente toutes les caractéristiques d'une zone urbaine. En application des critères et du faisceau d'indices du PADDUC, la zone d'implantation du projet doit être qualifiée de village au sens de la loi littoral. Le tissu urbain est réalisé dans la continuité des espaces bâtis et l'organisation de l'espace public est claire et hiérarchisée selon la destination des constructions (habitation, commerces, services). De même les indices de vie sociale sont évidents avec la présence de commerces, de locaux commerciaux, de divertissement et de services publics. Concernant le caractère stratégique, il est indéniable que cette zone abrite un nombre d'immeubles bâtis significatif dont la diversité témoigne de la place structurante de ce secteur. La zone est également desservie par la RT 10 liant la commune de Porto-Vecchio et le centre-ville de Lecci et présente un emplacement déterminant pour l'intérêt du secteur. La zone d'implantation du projet ne s'implante pas au sein d'une vaste zone naturelle et agricole caractérisée par un habitat diffus. Une véritable urbanisation du secteur a été réalisée et le projet s'inscrit en continuité de cette urbanisation. Par ces motifs, nous vous demandons de prendre en considération tous ces éléments pour requalifier cette zone et nous permettre de mener à bien ce projet. Enfin, sachez que notre Société a bénéficiée d'un prêt garanti par l'Etat (PGE d'un montant de 300 000.00 €) en soutien de la crise économique, il est donc primordial pour honorer son remboursement qu'un tel projet se réalise.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

La zone sera réexaminée et traitée en ce sens dans la limite des zones inondables

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°43 (Web)**

Par alexandre Unatechja

Déposée le lundi 10 juillet 2023 à 15:50

mora dell'onda

20137 Lecci

l'esprit général des différentes jurisprudences, les différentes normes à appliquer, les cartes à superposer, les combats des associations, les décisions politiques et l'avis général de la population démontrent le gâchis des terres engendré par et pour la résidence secondaire... Je souhaiterais attirer votre attention sur l'effet pervers de tout ça et un autre gâchis: l'impossibilité pour des générations de vivre et travailler à l'année sur leur terre! A la veille des dernières élections territoriales, mon permis attaqué par le préfet n'est plus valable! Je ne peux construire sur mon terrain sur la commune où je vis et travaille. Alors doit-on s'exiler pour pouvoir construire sa maison? Les Porto-Vecchiaies ont quitté leur commune, depuis 15 ans la ville ne connaît pas de croissance démographique à l'année. Où sont passés les enfants des porto-vecchiaies? je vous le dis: ils partent! et nous partons de Lecci! Santa Lucia! Sotta! Bunifaziu, Alors il faut trouver une solution, car au final beaucoup de corses aussi souffrent, alors faut-il un statut de résident avec toutes les interdictions qui vont avec? Il semblerait, d'après l'esprit des décisions de la jurisprudence, l'adoption du padduc par la CDC, les décisions des services de l'état, les combats des associations, et l'avis de la population, que: oui

Réponse de la commune:

La commune rejoint ce constat.

Certes des débordements ont mené à ce constat.

La révision du PLU était un moyen de contrecarrer ces débordements et de soutenir une politique active dans l'accession au logement et au rééquilibrage du parc de logements avec une intervention publique forte qui permettait de garantir l'accession au logement pour les jeunes, les primo accédants et surtout les populations locales qui peinent à se loger dans la micro-région. Stopper les résidences secondaires et l'hypertrophie pavillonnaire, promouvoir l'accès au logement et permettre le développement socio-économique permanent et l'amélioration du cadre de vie

A l'unanimité les PPA (personnes publiques associées), les associations que vous citez, et les Commission n'ont pas souhaité donner une suite favorable dans la traduction de cette nouvelle politique et semble-t-il ont préféré sanctionner la commune au regard de ce qui s'est fait jusqu'à présent sans avoir pris la peine d'aborder en toute objectivité le contenu et des grandes orientations de la présente révision du PLU qui est mort-né.

Une question se pose, doit-on condamner perpétuellement une collectivité qui n'a pas su maîtriser l'urbanisation de son territoire par le passé, quand bien même elle change, mieux vaut tard que jamais, ses politiques d'aménagement et de planification urbaine? Si la réponse est oui alors la réponse de la commune sera la même que la vôtre. Mais cette fois-ci ce n'est

pas contre la commune qu'il faudra se retourner mais contre tous ceux qui ont invalidé la présente révision.

### **Contribution n°44 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le lundi 10 juillet 2023 à 17:01

PERMIS REFUSER POUR MA RESISENCE PRINCIPALE VIVANT ET TRAVAILLANT ICI, ZONE MORA DELL'ONDA CLASSEE EN ZONE NATURELLE SUR LE NOUVEAU PLU ALORS QUE LES TERRAIN SONT VIABILISES

#### Réponse de la commune:

Avis favorable: la partie droite de la route communale viabilisée (tout a l'égout, électricité et eau) cette zone doit être classée en UN.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°45 (Web)**

Par Tambuscio Betty

Déposée le samedi 15 juillet 2023 à 10:50

1, rue Jean Bono

06320 CAP D'AIL

Depuis plusieurs décennies le terrain dont ma sœur et moi-même avons hérité de notre mère est déclaré constructible (parcelle anciennement n°1109).

Nous l'avons toujours entretenu ce qui représente des frais non négligeables. Situé au lieu dit Mora dell'Onda et desservi par une route communale avec tous les aménagements (eau/électricité, téléphone, tout à l'égout), il offre donc des opportunités aux habitants de la commune pour pouvoir construire leur résidence principale dans un lieu accueillant et privilégié. De façon à ce que soit préservé le caractère du site, la vente déjà réalisée d'une partie du terrain ne s'est pas faite au profit d'entreprises aux intentions spéculatives ou faisant partie du lobby de l'immobilier, mais à des personnes qui ont bâti pour y résider à l'année. Le produit ayant été amputé des frais de succession suite au décès de ma sœur aînée, la cession de la partie restante permettrait d'assurer mes vieux jours en complément d'une très modeste pension de retraite.

À cet égard je suis sur le point de faire affaire avec des acheteurs corses qui ont un commerce dans la commune et, à ma connaissance, éprouvent des difficultés à y trouver un espace pour bâtir leur résidence principale. Selon mes informations, à défaut de pouvoir réaliser cette acquisition, ils se verraient contraints à contre coeur de quitter la commune avec leur entreprise. Aussi, nous serions ravis de pouvoir réaliser ce projet mutuellement avantageux, source d'un lieu de vie, donc profitable également au bien-être, au développement et à l'épanouissement de la commune de Lecci.

J'ai donc l'honneur de vous demander de réintégrer mon terrain dans la zone constructible car il se trouve dans un secteur comprenant plus de cent logements (résidences principales, secondaires, villas, appartements), présents depuis des dizaines d'années.

#### Réponse de la commune:

Avis favorable: la partie droite de la route communale viabilisée (tout a l'égout, électricité et eau) cette zone doit être classée en UN.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°46 (Web)**

Par MACHU ANTOINE

Déposée le lundi 17 juillet 2023 à 15:29

426 route du stade

40990 Saint Vincent de Paul

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°47, N°48

Je suis opposée à cette révision, je conteste la façon dont la zone inondable a été déterminée.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

La zone inondable a été définie par les services dits compétents de l'Etat. La commune n'a pas le droit de contester ce périmètre. Pour ce faire il faudrait mandater la même société qui a réalisé l'étude et financer une contre-expertise de la sorte à pouvoir modifier ce périmètre.

Peine perdue semble-t-il.

### **Contribution n°47 (Web)**

Par Machu Marie - Antoinette

Déposée le lundi 17 juillet 2023 à 15:35

46 rue du Mont St Adrien., résidence Pierre Wacogne

62200 Boulogne sur mer

Je suis opposée à cette révision, je conteste la façon dont la zone inondable a été déterminée.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

La zone inondable a été définie par les services dits compétents de l'Etat. La commune n'a pas le droit de contester ce périmètre. Pour ce faire il faudrait mandater la même société qui a réalisé l'étude et financer une contre-expertise de la sorte à pouvoir modifier ce périmètre.

Peine perdue semble-t-il.

### **Contribution n°48 (Web)**

Par Anne FADIE

Déposée le lundi 17 juillet 2023 à 15:39

BP 13721

98717 PUNAAUIA

Je suis opposée à cette révision, je conteste la façon dont la zone inondable a été déterminée.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

La zone inondable a été définie par les services dits compétents de l'Etat. La commune n'a pas le droit de contester ce périmètre. Pour ce faire il faudrait mandater la même société qui a réalisé l'étude et financer une contre-expertise de la sorte à pouvoir modifier ce périmètre. Peine perdue semble-t-il.

### **Contribution n°49 (Web)**

Par THIERRY SERGENT Président ASL La Testa

Déposée le mardi 18 juillet 2023 à 11:13

25 Santa Lucia di testa

20137 Lecci

En tant que président de l'ASL Santa Lucia di Testa, desservie via Cala Rossa, j'émet les remarques suivantes: - le PLU devrait être conforme à notre cahier des charges déjà fort contraignant. Cela éviterait tout litige possible entre les deux règlements; - les quatre lots non construits dans notre domaine, tous totalement enclavés entre des constructions existantes, devraient conserver leur constructibilité; - les "zones de submersibilité" devraient être revues en prenant en compte plus finement la topologie. Elles englobent aujourd'hui des zones à plus de six mètres d'altitude.

#### Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Au titre des zones submersible seuls les services de l'Etat semblent compétents en ce domaine et nous imposent aux collectivités ces périmètres.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°50 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le mercredi 19 juillet 2023 à 11:20

Densification des zones urbaines

Protection des zones pas ou peu construites

Aménagement d'un parc sur les zones inconstructibles de Saint Cyprien (parcours de santé, jeux pour enfants...) Possibilité de construire sans restriction en limite de propriété sur la mitoyenneté avec un voisin

#### Réponse de la commune:

Avis favorable sous certaines conditions et suivant les différents secteurs d'urbanisation.

Cela rejoint le projet de révision du PLU.

Le pétitionnaire est invité à parcourir de façon plus investie le projet de révision de PLU et notamment le PADD, les OAP, le règlement de zone et le rapport de présentation partie II – Evaluation environnementale.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°51 (Web)**

Par Consorts Gallucci

Déposée le mercredi 19 juillet 2023 à 16:55

99 rue du Jeu de Paume  
13150 TARASCON

Nous, consorts GALLUCCI, nous permettons de vous exposer nos observations à la suite du nouveau tracé des zones du PLU de la commune de Lecci.

Nous avons déposé un projet en mairie en janvier 2021, qui se situe au lieudit Mura Dell'Unda, sur les parcelles cadastrées section C numéros 1102 - 1108 et 1162.

Ces terrains étaient alors constructibles dans leur totalité, dans le P.L.U. (2007), en zone U4 « pôle urbain intermédiaire ». La réalisation de ce projet avait donc été prévue sur l'ensemble de ces 3 parcelles, ne formant ainsi qu'une seule unité foncière. Le permis a été refusé suite à l'avis défavorable du syndicat d'électrification, et ce, malgré la visite de leur technicien, le 9 février 2021, celui-ci avait fait un chiffrage estimatif du coût des travaux, le 16/02/21, le devis a été accepté et retourné par nos soins mais un problème de concordance au niveau des dates a fait que ledit permis a été refusé.

Nous n'avons pas pu redéposer le permis de construire, suite à l'annulation du PLU.

Désormais, suivant le nouveau zonage du PLU, notre projet se trouve en partie sur la zone UN (parcelle 1102) et N (parcelles 1108 et 1162) et donc à cheval entre 2 zones, ce qui ne permet plus sa réalisation, nonobstant le fait que les terrains soient à proximité immédiate de maisons et que les parcelles bénéficient d'un chemin d'accès large, des réseaux d'eau potable, d'égout pour eaux usées, d'électricité, de téléphone. Aussi serait-il possible de bien vouloir intégrer les parcelles 1108 et 1162 dans la zone UN, afin de finaliser notre projet?

#### Réponse de la commune:

Avis favorable: la partie droite de la route communale viabilisée (tout à l'égout, électricité et eau) cette zone doit être classée en UN.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

#### **Contribution n°52 (Email)**

Par bouyssou

Déposée le mercredi 19 juillet 2023 à 16:18

au nom de ma cliente, la SCI LAETITIA, propriétaire, depuis le 11 janvier 1999, des terrains cadastrés lieu-dit Cala Rossa section AD n° 138, 139 et 140. La parcelle 138 est à l'état naturel, la parcelle 139 comporte une maison d'habitation et la parcelle 140 supporte une piscine, et est pour le surplus à l'état naturel.

Ces terrains correspondent aux lots n° 199, 201 et 202 du lotissement de Cala Rossa, approuvé par arrêtés préfectoraux des 27 avril 1959, 10 décembre 1963, 9 février 1965, 2 mai 1967 et 12 décembre 1969 (PJ 1 & 2 : attestation de propriété, plan cadastral et plan du lotissement).

Ainsi, la propriété de ma cliente se situe dans un lotissement ancien. Il s'agit d'un lotissement résidentiel, de villégiature, couvert par un cahier des charges qui s'impose aux co-lotis et qui assure le respect d'une qualité paysagère et environnementale (voir PJ chapitres 3 et 4 du cahier des charges), garantissant ainsi un urbanisme de qualité au sein du lotissement. Les colotis sont membres d'une ASL et participent ainsi à l'entretien des espaces communs. Le PLU de LECCI, approuvé en 2007, classait le lotissement de Cala Rossa en zone U2. La propriété de ma cliente, comme de l'ensemble des colotis, était donc parfaitement constructible.

Le PLU en cours de révision classe ces terrains en zone UPR, que le PLU définit comme : « une zone urbanisée où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UPR est essentiellement constituée de constructions d'habitations pavillonnaires de densité moyenne à faible, de résidences de vacances, de villages de vacances, d'hébergements touristiques, de petits commerces et services, de restaurants et débits de boisson.

Elle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif. Elle a une vocation mixte avec un caractère touristique dominant. L'objectif est de maintenir la zone en l'état et d'améliorer la qualité et le traitement des espaces publics et des interfaces, de mettre en place les circulations douces et d'améliorer la qualité et le cadre de vie.

Au regard des prescriptions de la Loi Littoral, afin de limiter les densités et compte-tenu de la proximité avec le littoral (EPR) aucune construction supplémentaire ne sera autorisée, seules les extensions limitées seront admises

Ainsi, l'ensemble de la propriété de la SCI LAETITIA, comme de tout le lotissement, devient inconstructible, seule une extension limitée des bâtiments existants étant possible.

En outre, une partie de cette propriété, et toute la parcelle 138 notamment, est classée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme en espace vert à protéger. Dans cette « coulée verte », les constructions sont également interdites.

Un tel classement apparaît contestable à plusieurs titres.

D'abord, il porte atteinte aux droits acquis liés à l'existence d'un lotissement déjà ancien, pour l'essentiel d'ores et déjà bâti, et qui comporte quelques dents creuses, parmi lesquelles figurent les terrains de ma cliente, et plus précisément la parcelle 138.

Or, cette parcelle est desservie par une voie d'accès existante, et le lotissement est desservi par les réseaux. La parcelle 138 est entourée à l'Est, à l'Ouest et au Sud de terrains d'ores et déjà bâtis. Situé dans l'enveloppe urbaine existante, le terrain de ma cliente devrait être constructible.

Il n'est donc pas cohérent d'interdire l'urbanisation de ce terrain.

Ensuite, le PLU retient que l'ensemble du lotissement serait situé dans les espaces proches du rivage (EPR), au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, ce qui justifierait de n'autoriser que l'extension limitée de l'urbanisation.

Or, la propriété de ma cliente est située à plus de 500 mètres du littoral et c'est de manière excessive que l'ensemble du lotissement a été qualifié d'espace proche du rivage, sans distinguer selon la localisation des lots.

Il faut ici relever que les terrains litigieux sont situés à l'intérieur du lotissement, et qu'ils sont donc séparés de la mer par de nombreuses constructions existantes, ainsi qu'une végétation qui s'interpose. Ils ne sont donc pas visibles de la mer.

Au demeurant, le PLU va au-delà de ce qu'imposerait la Loi Littoral, puisqu'il gèle purement et simplement la constructibilité du lotissement, en interdisant toute construction nouvelle. Or, permettre les constructions nouvelles sur quelques dents encore creuses du lotissement ne méconnaîtrait pas la loi littoral.

J'ajoute que si on se réfère à la délimitation très large des EPR par le PADDUC, on constate que des zones AU sont ouvertes par le PLU dans des secteurs relevant des EPR (14, 6 ha à San Ciprianu notamment). L'argumentation tenant aux EPR est donc pur prétexte.

Il est par ailleurs constant que les terrains de ma cliente sont dans un secteur urbanisé (ils figurent d'ailleurs dans la tache urbaine, dans les plans du PADDUC), et que la construction se ferait en continuité de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs récemment retenu, dans un arrêt du 12 juin 2023 (n° 459918) qu'un lotissement peut constituer une agglomération ou un village existant au sens de ce texte. Par ailleurs, le classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (coulée verte) implique de vérifier que les terrains concernés justifient une telle mesure de protection (CAA

LYON, 12 avril 2011, n° 09LY02240) et que la prescription édictée est pertinente et proportionnelle aux objectifs poursuivis (CE, 14 juin 2021, n° 439453).

Tel n'est pas le cas ici, au vu de l'importance quantitative des terrains couverts par une telle sujétion. La localisation des trames de coulée verte interroge également, surtout lorsqu'elle prétend être justifiée pour permettre des connexions entre le littoral et l'intérieur.

On s'explique donc mal le double classement qui couvre la propriété de la SCI LAETITIA.

Il est en effet indéniable que le lotissement Cala Rossa, dans l'intégralité de son périmètre, constitue un groupe d'habitations existantes, et relève des espaces urbanisés de la Commune. Alors que les objectifs du PLU visent à limiter l'étalement urbain et à permettre la densification des zones bâties, les possibilités de construire sont purement et simplement gelées sur le lotissement Cala Rossa, au prétexte d'une soi-disant « saturation » des zones constructibles, terme qui ne veut rien dire, et qui méconnaît clairement l'existence du lotissement.

De même, il est fait reproche au lotissement Cala Rossa d'être l'objet d'une « extension contemporaine du front bâti », alors que ce lotissement a été créé dans les années 1960, et qu'il n'a rien de contemporain.

On rappellera par ailleurs que les zones constructibles représentent à peine 11,7% de la superficie de la Commune, ce qui signifie que près de 90% du territoire est classé en zone naturelle ou agricole. Ainsi, au global, le PLU prévoit que les zones U et AU passent de 84,1 hectares à 48,2 hectares, et que 36,5 hectares soient restitués aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

A quel titre peut-on justifier dès lors qu'au sein de la zone constructible, une trame verte de 32,1 hectares (soit 10% de ladite zone constructible) soit classée comme un « espace naturel au sein de l'aire bâtie » ?

Il y a là une véritable disproportion qui compromet clairement les objectifs du PLU.

Ici, cela est d'autant plus injustifié que, au sein du lotissement Cala Rossa, les règles du lotissement sont strictes et assurent un urbanisme où la prise en compte de la nature et de l'environnement est prégnante. L'urbanisation encore possible sur ce lotissement serait donc parfaitement maîtrisée, et gage d'une qualité certaine.

A l'inverse, la Commune préfère, plutôt que de permettre la construction dans les dents creuses du lotissement, ouvrir à l'urbanisation d'importants secteurs, avec des classements en zone AU de terrains parfaitement naturels, et extérieurs à l'aire bâtie. Je rappelle que les zones AU représentent 49,6 hectares.

Cette approche est incompréhensible, et le secteur de Cala Rossa est injustement sanctionné : le secteur Cala Rossa, qui est purement et simplement gelé, ne représente en effet que 2,9 hectares consommés sur les dix dernières années, soit 2,6% des 110 hectares consommés sur les dix ans. C'est pourtant le seul secteur qui soit privé de toute constructibilité (voir carte page 19 dossier CTPENAF).

Ce gel pur et simple du lotissement, dans un secteur au surplus desservi par les réseaux, apparaît totalement insensé. Il est d'ailleurs à cet égard critiquable que la Commune n'ait étudié aucune solution de substitution sur ce secteur.

Je sollicite donc de votre part que vous émettiez un avis défavorable sur le classement en zone UPR du lotissement Cala Rossa, et notamment des terrains de ma cliente, ainsi que sur leur classement en espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Réponse de la commune:

Cette observation rejoint de nombreuses remarques à ce titre.

La commune va réexaminer la dispersion des tâches vertes sur le secteur de Cala Rossa.

Le règlement de la zone UPR sur laquelle il repose sera maintenu.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°53 (Web)**

Par Nicolas Sobczak

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 19:10

725 route de Cala Rossa

20137 Lecci

Nos remarques s'appliquent aux parcelles 000C2516 et 000C2512

- mitoyennes de la zone urbaine de la Testa de Cala Rossa- sur lesquelles figure déjà une maison, placée hors de la bande des 100m. Dans le projet de PLU, ces parcelles sont incluses dans une zone NL, qui rend impossible tout projet d'extension même limitée, et entend figer les constructions dans leur état actuel. "Toute construction nouvelle est interdite. Seule la restauration et/ou la réhabilitation à l'identique des bâtiments existants sans extension est autorisée. » (projet de règlement, page 255)

Nous contestons le caractère exagérément restrictif de ce règlement. Certes la zone est classée en Espace Proche du Rivage, mais les parcelles sont directement mitoyennes de parcelles situées en zone UPR. De manière générale, la zone NL visée a toujours inclus une tâche urbaine significative en continuité de celle de Cala-Rossa dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs, les restrictions appliquées à la zone NL sont aussi sévères que celles prescrites par la loi littorale à l'intérieur de la zone des 100m – alors que la construction est implantée au-delà de cette zone des 100m. En pratique les restrictions en zone NL seraient aussi strictes que celles des zone Nm.

Enfin, le Padduc n'interdit pas les extensions limitées pour les Espaces Proches du Rivage.

De fait, ni la Loi littoral, ni le Padduc, n'impose de contraintes aussi fortes que celles inscrites dans le projet de règlement pour la zone NL.

Nous suggérons donc d'amender le texte de la façon suivante pour la zone NL : "Toute construction nouvelle est interdite. Au-delà de la bande des 100m, seule la restauration des bâtiments existants avec extension mesurée est autorisée. »

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Il semblerait que le pétitionnaire fasse une interprétation personnelle de la loi littoral et du Padduc.

Pour rappel la loi littoral autorise les extensions qu'en continuité des village et des agglomération. Le secteur de Cala Rossa n'est ni un secteur ni une agglomération.

Deuxièmement, la dispersion des bâtis par rapport à la tâche urbaine de Cala Rossa est considérée comme du bâti diffus et ne peut être regardée comme un groupe de constructions d'habitation tel que défini dans les grilles d'analyses des formes urbaines du Padduc. C'est pourquoi le règlement de la zone NL est proche de celui de la bande des 100m. et différent de celui relevant de la zone UPR.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°54 (Web)**

Par PERRIN

Déposée le jeudi 20 juillet 2023 à 20:34

route de Calenzana

20214 MONCALE

Pour le compte de la famille TABOURIER (SCI LA TESTA) qui est propriétaire depuis plus de 50 ans d'une maison qu'elle a fait construire au sein du domaine de Santa Lucia di Testa. Personnellement, la Corse est aujourd'hui mon pays et celui de mes enfants, petits enfants et arrière petits enfants. Nous vivons sur un terrain agricole, en Balagne, ainsi que nos enfants, tous résidents entre Montegrosso, Girolata, Zillia et le Nebbio. Notre maison familiale de la Testa reste notre lieu de regroupement. Notre famille dispose de deux lots constructibles au sein du lotissement; c'est en engageant des démarches pour augmenter les surfaces existantes que nous avons découvert qu'un nouveau PLU était en cours de révision, et qu'il venait drastiquement réduire les possibilités offertes. Les parcelles concernées sont cadastrées AB80 (parcelle sur laquelle est implantée la maison) et AB86. Le nouveau PLU les grève très majoritairement d'un zonage Nm, semble-t-il en raison de leur localisation dans la "bande des 100m" de la loi littoral. Nous comprenons la volonté de préservation des espaces littoraux et des sites présentant une qualité environnementale forte et n'entendons bien évidemment pas remettre en cause "la méthode" qui a guidé les choix du nouveau PLU.

Pour autant, le zonage et les contraintes affectant notre propriété nous paraissent excessives et illégitimes. Elles viennent même contrarier les finalités du nouveau PLU comme support de la préservation de la Commune de Lecci non seulement dans sa qualité environnementale, mais aussi comme commune pouvant faire vivre des résidents et des commerces toute l'année.

Ainsi, permettre l'extension mesurée de la construction qui existe depuis 50 ans sur le terrain unique qui comprend les deux parcelles cadastrales, viendrait directement répondre au triple objectif articulé par le PADD : - De poursuivre la construction de logements (800 logements supplémentaires étant recherchés à l'échéance du PLU).

- De prioriser la constructibilité "des dents creuses" (la parcelle AB86 constituant depuis l'origine un lot viabilisé et constructible du lotissement situé à l'intérieur du "Boulevard circulaire" de l'ensemble immobilier).

- Et de privilégier les projets d'habitat permanent. Notre maison est occupée tout au long de l'année par notre fratrie et leur descendance. Nous permettons ainsi que les commerces et services trouvent le soutien d'une population résidente à l'année. Grâce à la vision de notre père, notre famille a la chance de disposer de ce patrimoine alors que l'envolée des valeurs immobilières ne permettrait pas aujourd'hui à nos enfants de devenir propriétaires à Cala Rossa. Notre projet familial s'inscrit parfaitement dans les objectifs du nouveau PLU. Ce serait pour nous une "double peine" de ne pas pouvoir installer nos enfants sur cette propriété familiale alors que cette intention était déjà celle de notre père, qui n'a pas eu le temps de la mettre en œuvre avant son décès en 2017.

Nous sollicitons donc que la limite entre la zone UPR et la zone Nm puisse être décalée et que, concomitamment, soit levée sur notre propriété la sujétion supplémentaire de "Trame Verte". Comme tout déplacement sur site vous permettrait de le constater, non seulement la parcelle AB86 fait bien partie de l'enveloppe urbaine qui doit intégrer la totalité des parcelles situées à l'intérieur du "boulevard circulaire", mais en outre, il est matériellement inexact de retenir à cet endroit l'existence de coulées vertes ou de corridors écologiques qu'il s'agirait de protéger.

Bien que consciente que la grande division entre un zonage UPR et Nm ne sera pas remise en cause, je vous demande donc de solliciter avec bienveillance la commune pour qu'elle restitue

à notre propriété composées des deux parcelles AB80 et AB86 un élargissement de l'emprise de la zone UPR, sans sujétion supplémentaire.

Réponse de la commune:

Avis négatif.

La commune n'est pas en mesure de contourner la loi littoral et le linéaire relevant de la bande des 100m.

Toutefois le zonage laisse augurer une extension possible du bâti de la parcelle AB80 et un déclassement de la trame verte de au sud de la parcelle AB86 permettrait l'implantation d'une construction sur la partie haute (zone UPR).

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°55 (Web)**

Par LABALETTE JEAN-PIERRE

Déposée le vendredi 21 juillet 2023 à 08:48

la testa

En 1994 j'ai acquis 2 terrains mitoyens constructibles. j'ai bâti sur l'un immédiatement et obtenu un permis pour le second dans les années 2010, que je n'ai pas concrétisé pour raisons personnelles ... on viendrait aujourd'hui (sans doute par erreur) nous priver du droit de construire sur ce second lot? A la Testa, seuls restent 4 petits lots constructibles en milieu totalement loti. Quel serait le bénéfice pour la communauté de laisser ces terrains à l'abandon.? Ainsi donc, comme dit plus -haut, je suis convaincu qu'il s'agit d'une erreur et qu'elle sera au plus vite réparée par les gens intelligents qui gèrent cette affaire.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

La loi littoral interdit toute extension hors villages et agglomération. La Testa n'est ni un village, ni une agglomération. Ce que confirme les grille d'analyse des formes urbaines du Padduc. Il est également impossible de rattacher ce secteur considéré comme diffus à la tâche urbaine de Cala Rossa. Malheureusement, dans ces circonstances, il est impossible à la commune, aujourd'hui, de donner une suite favorable dans le sens de la demande.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°56 (Web)**

Par SCI du Baroeul Etienne PETIT

Déposée le vendredi 21 juillet 2023 à 09:54

15 rue Mirabeau

75016 PARIS

Doublon avec N°58

Contestation révision PLU de Lecci - lotissement Cala Rossa

Réponse de la commune:

Avis favorable.

La parcelle pourra être partiellement déclassée de la trame verte pour permettre la construction d'une maison sur la partie basse.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°57 (Web)**

Par Hélène Cloëz

Déposée le vendredi 21 juillet 2023 à 12:12

Nous représentons les intérêts de la SCI Maison des Crêtes, dont Monsieur Pierre Fleuriot est l'associé gérant, propriétaire des parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136, sur la commune de Lecci. Ces parcelles se situent au sein du lotissement dit « Cala Rossa » et abritent à l'heure actuelle deux constructions. Une maison d'habitation, située sur les parcelles cadastrées section AC 70 et 68, ainsi qu'une cabane sur la parcelle cadastrée section AD 137. Sous l'empire du PLU applicable avant la présente révision, les parcelles sont classées en zone urbaine. Plus précisément, l'ensemble du lotissement relève du secteur U2a, qui correspond « à des zones moyennement denses à vocation d'habitat et de tourisme ». Le règlement précise qu'à travers ce secteur « il s'agit d'organiser et de conforter l'urbanisation existante afin d'impulser un développement cohérent du territoire communal ». La zone U2 comprend ainsi « des sous-secteurs U2a abritant les constructions existantes ou comprenant les espaces résiduels d'une partie du lotissement de Saint-Cyprien, du lotissement de Cala Rossa et du lotissement dans lesquels les règles d'urbanisme spécifiques à ces lotissements sont maintenus ».

Le projet de révision du PLU soumis à la présente enquête publique prévoit d'instaurer, au sein du lotissement et tout particulièrement des parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136, une « trame verte », rendant ainsi inconstructibles toute ou partie de ces parcelles. Dans le cadre de cette enquête publique et par la présente, nous souhaiterions attirer votre attention sur les trois points suivants :

- Premièrement, l'abrogation totale du PLU de la commune de Lecci à la suite du jugement n° 2101207 du tribunal administratif de Bastia en date du 7 juillet 2023, en plein milieu de l'enquête publique, doit conduire nécessairement l'administration à suspendre immédiatement cette enquête, dès lors que l'autorité compétente ne peut plus réviser un document abrogé et que l'enquête repose en partie sur des éléments obsolètes (§. 1) ;
- Deuxièmement, l'instauration à l'occasion de la révision du PLU d'une trame verte, en vue de limiter l'urbanisation de la commune, est devenue sans objet, dès lors qu'aux termes de son jugement n° 2101207 en date du 7 juillet dernier, le tribunal administratif de Bastia a jugé que l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses zones dans l'ancien PLU étaient illégales, de sorte qu'elles doivent être désormais préservées de toute urbanisation (§. 2) ;
- Enfin, et en tout état de cause, l'instauration d'une trame verte sur les parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136 est entachée d'une erreur de droit (§. 3).

#### **LES CONSEQUENCES DU JUGEMENT N° 2101207 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA EN DATE DU 7 JUILLET 2023 SUR LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE**

1.1. Premièrement, nous souhaitons tout d'abord attirer votre attention sur les conséquences du jugement n° 2101207 rendu par le tribunal administratif le 7 juillet dernier, tant au regard de la procédure de révision (. 1.2.), que sur l'enquête publique en cours (§. 1.3.).

Pour rappel et saisi d'une requête présentée par l'association U Levante, le tribunal administratif de Bastia a, aux termes de son jugement précité, enjoint au maire de Lecci de saisir le conseil municipal de la commune afin d'abroger totalement le plan local d'urbanisme dans un délai de trois mois. Faisant droit aux arguments de l'association requérante, le

tribunal administratif a enfin considéré que « les illégalités relevées, qui affectent le classement de la plupart des zones urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation de la commune de Lecci et par là même les orientations principales du plan, doivent conduire à l'abrogation totale du plan local d'urbanisme » Le tribunal administratif de Bastia a en effet considéré que le classement de nombreux secteurs en zone urbaine (U) ou en zone à urbanisme (AU) méconnaissait la loi littoral, telle que précisée par le PADDUC, dès lors les secteurs en cause ne constituaient pas un secteur urbanisé au sens et pour l'application de la loi littoral ou étaient en rupture d'urbanisation avec l'agglomération de la commune. A toutes fins utiles, précisons que le lotissement de Cala Rossa, classé en zone urbaine, n'était pas contesté par l'association U Levante, de sorte que le tribunal administratif ne s'est pas prononcé dessus. L'abrogation du PLU prononcée par le tribunal administratif de Bastia a une double conséquence qui doit conduire l'autorité compétente à suspendre, sans délai, l'enquête publique en cours.

1.2. La première conséquence porte sur la nature de la procédure suivie par la commune de Lecci, dès lors qu'il ne saurait y avoir de révision d'un PLU aujourd'hui abrogé. En effet et par une délibération en date du 27 juillet 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU. Par une délibération en date du 22 décembre 2022, le conseil municipal a ensuite tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU. Or, une telle révision s'avère aujourd'hui impossible, en ce que le tribunal administratif de Bastia a abrogé le PLU. Du fait de cette abrogation, la commune est désormais couverte uniquement par le règlement national d'urbanisme (RNU) et il n'existe plus de document local, déterminant les secteurs et les règles de construction précises. Aussi, le code de l'urbanisme fait la distinction entre la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme et celle de la révision d'un tel plan. Le conseil municipal ne saurait donc réviser un PLU abrogé et seule une élaboration d'un nouveau PLU est possible. Dans ces conditions, il appartient à l'autorité compétente de reprendre, depuis le début, ses travaux, afin de prescrire non pas une révision mais l'élaboration d'un nouveau PLU.

1.3. La seconde conséquence porte sur la nature de l'information soumise à enquête publique. En application de l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme, « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément [au code de l'environnement] ». Selon une jurisprudence constante sur ce point, « s'il appartient à l'autorité administrative de procéder à l'ouverture de l'enquête publique et à la publicité de celle-ci dans les conditions fixées par les dispositions du code de l'environnement précédemment citées, la méconnaissance de ces dispositions n'est toutefois de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle n'a pas permis une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative ». Au cas précis, le jugement n° 2101207 du tribunal administratif de Bastia en date du 7 juillet 2023 a pour effet de nuire à la bonne information de l'ensemble des personnes intéressées, à la fois les personnes publiques associées, mais aussi la population. En effet, les documents de révision soumis à enquête publique présentent l'évolution du plan local d'urbanisme au regard du précédent PLU applicable. Or, les comparaisons réalisées sont désormais obsolètes, dès lors que l'ancien PLU applicable, qui servait de base à toute comparaison, est désormais abrogé. Dit autrement, toutes les informations contenues dans les documents soumis à enquête publique se fondent sur un document de référence (l'ancien PLU applicable) dont l'abrogation a été prononcée. Par exemple, le diagnostic territorial, relatif aux espaces urbanisés contenu dans le rapport de présentation contient une présentation et des données chiffrées aujourd'hui obsolètes, du fait de l'annulation de la plupart des secteurs autrefois classés en zones urbaine ou à urbaniser. C'est ainsi que le rapport indique des surfaces urbanisables (zones urbaine et à urbaniser) à hauteur

de 657 hectares, alors même que la plupart des secteurs compris dans ce décompte ne peuvent plus être classés en zone urbanisable depuis le jugement du tribunal administratif. De la même façon, les objectifs contenus dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sont obsolètes au regard de l'annulation de nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation. Parmi ces objectifs figurait ainsi celui de la « modération de la consommation de l'espace » avec l'objectif chiffré de « passer de 657ha urbanisables (zones U & AU) du PLU opposable à moins de 320ha avec le PLU révisé ». Or, ces données chiffrées ne sont plus à jour, dès lors que les zones urbanisables dans le PLU opposable ont été fortement réduites du fait de l'illégalité de nombreux secteurs précédemment ouverts à l'urbanisation. La lecture des avis rendus à l'occasion de la révision du PLU montre également que les informations, remarques et réserves ne sont plus à jour. A titre d'exemple, les services de l'Etat avaient émis un avis défavorable le 22 mars 2023. Or et dans son jugement, le tribunal administratif de Bastia a considéré que le classement en zone urbaine des secteurs de San Ciprianu (considérant n° 22) Benedettu (considérant n° 23) et Porto-Vecchiaccio (considérant n° 9) était illégal, de sorte qu'ils doivent être désormais inconstructibles. Les réserves des services de l'Etat ne sont donc plus d'actualité. Dans ces conditions, l'enquête publique ne saurait se poursuivre dès lors que les documents soumis à enquête sont, pour la plupart, obsolètes, du fait du jugement précité. Ce dernier a un tel impact sur les documents composant le dossier d'enquête publique, que son absence de prise en compte ne permet pas une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées.

#### L'INSTAURATION D'UNE TRAME VERTE EN VUE DE LIMITER L'URBANISATION DE LA COMMUNE EST DEVENUE SANS OBJET

2.1. Deuxièmement, nous souhaitons également souligner que l'instauration d'une trame verte en vue de limiter l'urbanisation de la commune est devenue sans objet depuis le jugement n° 2101207 rendu par le tribunal administratif de Bastia le 7 juillet 2023. En effet, et comme indiqué précédemment, la commune avait pour objectif de réduire l'emprise urbanisable du PLU de 50 %, en passant de 657 hectares urbanisables (zones urbaine et à urbaniser) avec l'ancien PLU, à moins de 320 hectares avec le PLU révisé. Pour ce faire, la commune entendait instaurer « une trame verte comme espace de respiration urbaine » au sein de secteurs urbains (notamment le lotissement de Cala Rossa). En d'autres termes, la commune avait instauré un mécanisme de balance : pour compenser les zones urbanisées, elle souhaitait instaurer des trames vertes à l'intérieur de ces zones, pour limiter l'emprise urbanisable. Or, l'instauration d'une telle trame verte, au sein des zones urbaines, pour « réduire l'emprise urbanisable » a perdu tout objet dès lors que le tribunal administratif de Bastia a jugé que plusieurs classements de ces secteurs en zones urbaines était illégal, car ils méconnaissaient la loi littoral. En effet l'objectif de réduire l'emprise urbanisable a été atteint puisque, comme indiqué précédemment, le tribunal a annulé le zonage de plusieurs secteurs, précédemment classés en zones urbaine ou à urbaniser.

En particulier, les secteurs de Porto-Vecchiaccio, de Suartone, de Saint-Cyprien (San Ciprianu), de la croix de Lecci, ont été jugés comme contraires à la loi littoral, de sorte qu'ils ne peuvent plus être ouverts à l'urbanisation. Ce faisant, l'ensemble de ces secteurs se trouve désormais en zone inconstructible, ce qui permet, de facto, de réduire l'emprise urbanisable à l'échelle de la commune. Dans ces conditions, la nécessité d'instaurer des trames vertes pour réduire l'emprise urbanisable est désormais sans objet, puisque le tribunal administratif a rendu inconstructible de nombreux secteurs auparavant ouverts à l'urbanisation. Du fait de ce jugement, l'emprise urbanisable de la commune se trouvera fortement réduite, sans qu'il soit besoin d'instaurer une trame verte pour réduire, partiellement, les zones à construire dans les secteurs urbanisés. Par suite, cette circonstance doit vous conduire à émettre un avis défavorable quant au projet de révision du PLU.

### 3. L'ERREUR DANS L'INSTAURATION D'UNE TRAME VERTE SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AC 70, AC 68, AD 137 ET AD 136

3.1. Troisièmement, nous souhaitons, en tout état de cause, faire valoir que l'instauration d'une trame verte sur les parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136 est entachée d'une erreur de droit. La possibilité pour l'autorité compétente d'instaurer une trame verte est prévue à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Aussi et en application de ces dispositions, une bande verte peut être instaurée dans une zone urbaine, à la condition qu'il s'agisse (i) de terrains cultivés ou (ii) d'espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Comme le retient le juge administratif : « Cet article permet au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi » Le juge administratif vérifie alors que l'instauration d'une telle trame verte au sein d'une zone urbaine répond aux conditions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et censure ainsi la décision de classement dans le cas contraire. Tel est par exemple le cas lorsque :

- La commune « n'établit pas, compte tenu des caractéristiques et de la situation de ce terrain, que l'interdiction de toute construction qui s'attache à l'instauration d'un espace vert protégé sur la quasi-totalité de la parcelle serait le seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi »
- L'autorité compétente « ne fait état d'aucune continuité écologique à préserver sur cette parcelle d'une superficie limitée. Dès lors, l'identification d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur cette parcelle n'est pas justifiée » - « compte tenu de la dimension de l'espace forestier (...), le classement en espace boisé à protéger de la parcelle en litige, d'une taille modeste, paraît disproportionné par rapport à l'objectif recherché » et dans ces conditions, « la partie boisée de la parcelle des requérants ne saurait être regardée comme un espace vert à protéger au sens des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, conduisant à y interdire, en dépit de son inscription dans la zone UC du plan local d'urbanisme de la commune, toute possibilité de construction ou d'abattage d'arbres »
- Les parcelles en cause ne sont pas nécessaires « en tout ou partie, pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques »

3.2. Au cas précis, la commune de Lecci ne saurait, sans commettre une erreur de droit tirée de la méconnaissance de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, instaurer une trame verte sur les parcelles cadastrées section AC 70, AC 68, AD 137 et AD 136. Rappelons tout d'abord que selon le résumé non technique, « afin de renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés, une trame verte inconstructible (sur plus de 32ha) été inscrite sur les espaces urbanisables afin de protéger les arbres isolés, les bosquets, les pentes, les interfaces, les jardins-vergers, d'améliorer la qualité et le cadre de vie, de préserver des îlots de fraîcheur et de mieux gérer les interfaces ainsi que l'intégration des bâtiments » Le même document

ajoute que « Pour les espaces artificialisés, urbanisés, c'est toute une trame verte qui va permettre le maintien des bosquets, des arbres isolés, des jardins, afin de garantir une certaine biodiversité au sein même des tâches urbaines, voire de micros corridors capables d'interconnecter des zones naturelles sensibles sous forme de pas japonais » Or, l'instauration d'une trame verte sur les parcelles précitées ne répond pas à l'objectif poursuivi. En effet, aucune de ces parcelles ne contient d'arbres isolés, de bosquets, de pentes, d'interfaces ou de jardins-vergers. A l'inverse, il s'agit d'une végétation typique du Sud de la Corse qui ne correspond nullement aux objectifs affichés par la commune. Par ailleurs et si les objectifs poursuivis visent également à améliorer la qualité et le cadre de vie, de préserver des îlots de fraîcheur et de mieux gérer les interfaces ainsi que l'intégration des bâtiments, force est de constater que le lotissement actuel de Cala Rossa, bien que déjà bâti, offre une forte respiration entre les parcelles, du fait précisément d'une faible densité par parcelle. Cette situation s'explique précisément par les règles propres au lotissement, qui ont limité durant plusieurs années les droits à construire, permettant ainsi d'avoir des parcelles aérées, préservant le cadre de vie des colotis, où les constructions sont insérées dans l'environnement. A supposer que les parcelles précitées puissent répondre aux objectifs de la commune, l'instauration d'une trame verte paraît disproportionnée par rapport aux objectifs recherchés. En effet, la trame verte porte sur 95% de la surface des parcelles cadastrées section AD 137 et AD 136, les rendant totalement inconstructibles. Parallèlement, la trame verte est instaurée sur seule une bande au sud des parcelles cadastrées section AC 70 et AC 68. Le découpage réalisé par la commune apparaît disproportionné puisqu'il vise, d'un côté, à grever la totalité de certaines parcelles pour, de l'autre côté, créer des jonctions artificielles, en créant des corridors sur des parcelles déjà bâties. Au surplus, et s'agissant tout particulièrement de l'instauration d'une trame verte sur la parcelle cadastrée section AD 137, celle-ci s'avère impossible dès lors qu'il existe, au sud de la parcelle, une cabane. L'existence d'une construction fait ainsi obstacle à la réalisation de l'objectif tendant à « protéger les arbres isolés, les bosquets, les pentes, les interfaces, les jardins-vergers ». De la même façon, et au sud de la parcelle cadastrée section AC 68 existent un portail et une entrée pour les véhicules. Ce portail est utilisé à la fois par les propriétaires, mais aussi par les entreprises d'entretien (les pépiniéristes ou les piscinistes). L'existence de ce portail et de cette entrée fait donc obstacle, là aussi, à l'instauration d'une trame verte. Dans ces conditions et dès lors que l'instauration d'une trame verte sur les parcelles précitées ne répond pas à l'objectif poursuivi et paraît, en tout état de cause, disproportionnée par rapport à cet objectif, voire impossible pour les parcelles cadastrées section AD 137 et AC 68, vous serez nécessairement conduit à émettre un avis défavorable quant au projet de révision du PLU.

Au regard de l'ensemble de ce qu'il vient d'être rappelé, nous vous demandons donc d'inscrire ces observations dans le registre d'enquête publique et d'émettre un avis défavorable à la présente enquête relative à la révision du PLU de la commune de Lecci.

#### Réponse de la commune:

Le pétitionnaire et ses avocats présentent de questions de droit qui dépassent leurs intérêts. Il est malvenu ici de dire à la commune ce qu'elle est en mesure de faire et de ne pas faire. Pour cela elle dispose déjà d'un conseil juridique. La manière employée semble agressive et inappropriée.

Aussi orienter monsieur le commissaire enquêteur sur ses conclusions semble ne pas prendre en considération ses qualités d'analyse et d'impartialité. Cette démarche semble outrancière et fort prématurée.

L'appréciation de votre conseil dépasse l'entendement, et semble particulières réductrice dans l'intérêt de ses clients, il n'est pas devant un tribunal et semble méconnaître l'intérêt des

trames vertes qui ne repose pas sur des questions comptables mais environnementales, écologiques, paysagères et d'écoulements des eaux pluviales. IL est invité à parcourir en profondeur le contenu du projet de PLU révisé afin d'éclairer sa perception du DU.

En toute objectivité, la commune aurait pu donner un avis favorable et retirer la trame verte, si le pétitionnaire s'était adressé à un architecte urbaniste, un paysagiste ou encore un écologue pour lui présenter un projet d'aménagement en lieu et place de lui rappeler la loi ou tout du moins l'interprétation de son conseil particulièrement agressive vis-à-vis du projet de révision du PLU et lui faire un début de procès à ce stade de la procédure. La démarche paraît ici malvenue.

Au regard de cette démonstration, le pétitionnaire ne semble pas pour le moment disposé à présenter un projet d'aménagement avancé, qui pourrait être formalisé par un schéma, une lettre d'intention, un croquis etc... et ainsi justifier le déclassement de la trame verte qui traverse sa propriété dans le projet de révision de PLU. C'est regrettable mais pourtant plus approprié.

### Contribution n°58 (Web)

Par RICHARD Damien

Déposée le vendredi 21 juillet 2023 à 14:44

37 ter rue Saint Romain

69008 LYON

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°56

en tant que conseil de la SCI du Baroeul, représentée par Monsieur Etienne PETIT;  
La SCI du Baroeul est propriétaire de la parcelle cadastrale section AC n°47, située au sein du lotissement de « Cala-Rossa » (lot n°140), lieudit « Latesta d'Alzeto » :

Comme vous pourrez le constater, le projet de révision du Plan local d'urbanisme de LECCI doit classer la parcelle de ma cliente en zone UPR, en recouvrant celle-ci d'une « trame verte » (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui conduit à l'inconstructibilité totale de ce terrain: Par le présent courrier, la SCI souhaite formuler plusieurs observations sur cette proposition de classement qui, selon elle, n'est pas fondée, et porte une atteinte disproportionnée à son droit de propriété.

Plusieurs éléments permettent de remettre en cause ce classement et l'institution d'une trame verte dans ce secteur. Ceux-ci seront abordés les uns après les autres:

Cette parcelle se situe au sein d'un lotissement dont la nature même est de créer des lots destinés à être bâtis. Comme cela ne vous aura pas échappé, la parcelle de la SCI du Baroeul se situe au sein du lotissement dénommé « Cala Rossa ». Ce lotissement est relativement ancien puisqu'il a fait l'objet de quatre arrêtés préfectoraux d'approbation en date du 27 avril 1959. L'actuel article L.442-1 du Code de l'urbanisme précise que constitue un lotissement « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». La précédente réglementation parlait quant à elle de divisions effectuées « en vue de l'implantation de bâtiments ». En d'autres termes, les lotissements constituent un outil urbanistique qui, par essence, doit conduire à l'implantation de constructions pour de l'habitation. Ainsi, une première remarque peut être faite sur le fait que la trame verte instituée sur le terrain de mes clients va à l'encontre de l'objet même du lotissement puisque cette nouvelle protection empêche de manière extrêmement stricte toute construction sur les parcelles concernées. Il

aurait pu être atteint le même objectif en opérant ce classement sur les espaces verts dudit lotissement plutôt que sur les lots à bâtir.

Pour cette première raison, le parti pris des auteurs du PLU n'apparaît pas en adéquation avec la vocation du site. A priori, l'ancien Plan local d'urbanisme de 2007 classait le terrain de la SCI du Baroeul en zone « U2a » du PLU, sans prévoir de quelconque trame verte ou zone inconstructible au sein du lotissement. Le jugement du Tribunal administratif de Bastia n°2101207 en date du 7 juillet 2023 n'a pas remis en cause ce classement (annulation des zones U1, U2, U3, U4 et N2), ce qui interroge aujourd'hui sur la pertinence de prévoir une trame verte rendant complètement inconstructibles plusieurs parcelles du lotissement, dont la parcelle n°47;

Cette prescription ne trouve donc pas son fondement dans une quelconque antériorité du document d'urbanisme. Le secteur de « Cala Rossa » constitue une véritable tache urbaine dont le rôle principal est de participer à la densification urbaine pour maîtriser l'étalement urbain

Comme les différents Plans du projet de PLU le montrent très bien (Cf. Rapport de Présentation ou PADD), le secteur de « Cala Rossa » constitue une polarité urbaine au sein de la commune de LECCI, au même titre que les secteurs de Suariccia, Porto-Vecchiaccio, San Caprianu ou Le Ranch : Le projet de Rapport de présentation prévoit des pistes d'actions dans ces secteurs, dont notamment celui de la densification : densification des dents creuses (page 78) / densification des espaces urbanisés et optimisation de l'espace habité (page 86). Le rapport de présentation fait également le constat que:

- la trame urbaine sur la commune de LECCI est claire et hiérarchisée, et permet une optimisation de l'espace urbain (page 85);
- la lutte contre l'étalement urbain constitue un objectif majeur (page 85);
- la proximité entre le bâti est faible là où la densité surfacique est importante (page 86).

Le projet de Plan d'aménagement et de Développement Durable identifie le secteur de « Cala Rossa » comme une polarité urbaine et littorale à contenir dans son extension urbaine, tout en renforçant et en densifiant les zones d'ores et déjà urbanisées.

bien que la démarche des auteurs du PLU soit louable d'un point de vue environnementale, l'outil de la « trame verte inconstructible » s'avère inadapté et beaucoup trop rigide pour parvenir aux objectifs prélistés.

En effet, à l'échelle du secteur de Cala Rossa, la mise en place de cette trame verte va rendre inconstructible pas moins d'une trentaine de parcelles, aujourd'hui vierges de toute construction. Avec des indicateurs de +800 habitants supplémentaires et 600 logements sur les 10 ans à venir (Cf. dossier CTPENAF), ce foncier constitue un véritable atout pour densifier les zones déjà urbanisées et lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, l'adoption de cette trame verte n'apparaît pas appropriée, là où en parallèle, le projet de PLU vient consommer 33,8 ha en extension urbaine et conduit à réduire de 1.085 ha à 954 ha les zones classées en EBC... (Cf. pages 12 et 13 de l'avis de le MRAe sur le projet de révision). Ce classement est contraire aux objectifs fixés dans le PLU et notamment ceux contenus dans le Programme d'aménagement et de développement durable. La trame verte est totalement inadaptée et l'article 6.4 du règlement écrit permet déjà de préserver la végétation existante. Qui plus est, l'outil juridique de la trame verte apparaît inadapté au contexte et excessif par rapport aux autres règles prévues dans le règlement écrit.

Premièrement, il convient de rappeler que cet outil juridique se fonde sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, lequel dispose: « Le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le règlement écrit en zone UPR définit cette trame comme une « Coulée verte – Corridor écologique en forme de pas japonais » : (Extrait du règlement écrit page 141)

De manière générale, la continuité écologique se définit comme l'ensemble des espaces naturels nécessaires à une population d'espèces faunistiques et/ou floristiques, pour circuler et accéder aux zones vitales. Les corridors écologiques assurent quant à eux des connexions entre les réservoirs de biodiversité et offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Le principe est donc un libre passage des espèces, sans interruption.

Or et en l'espèce, rien ne permet de contrôler que ces espaces de trame verte rempliront pleinement ces objectifs. Ils se situent dans une zone fortement urbanisée, dont l'enjeu central est avant tout:

- l'urbanisation et la densification;
- tout en intégrant ou en réintégrant la végétation dans les espaces libres (jardins privés et espaces communs). Selon nous, cette trame verte inconstructible n'est pas un outil adapté au contexte pour les raisons suivantes: Aucune information n'est apportée concernant la richesse et l'intérêt de ces espaces pour les espèces faunistiques et/ou floristiques.

Comme le relève la MRAe dans son avis, le dossier de projet de PLU ne comporte aucun diagnostic ou inventaire floristique.

Au demeurant, et comme l'indique très justement le Guide sur les dispositions opposables du PLU (Mars 2020), rédigé par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, l'espace délimité par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doit avoir un usage de corridor écologique avéré. Il faut pouvoir justifier qu'il s'agit d'un corridor existant et actif. L'utilisation de cet outil n'est pas permise pour assurer une nouvelle continuité écologique: voir encadré dans le document en annexes (Extrait du Guide sur les dispositions opposables au PLU, page 169)

Aucune garantie n'est apportée de ce point de vue-là. En réalité, les tâches vertes identifiées au règlement graphique constituent plus des jardins d'agrément de propriétaires privés, séparés les uns des autres par des barrières ou des clôtures, plutôt que de véritables corridors écologiques... Ces espaces ne sont pas reliés les uns aux autres, ce qui limite considérablement leur rôle de continuité écologique.

Par ailleurs, la localisation de ces espaces demeure arbitraire: plusieurs terrains ne sont pas recouverts par cette trame verte, et sont donc constructibles, alors qu'ils présentent exactement la même configuration; où l'on pourrait tout aussi bien imaginer un principe de trame verte en lien avec des espaces limitrophes:

Dans la continuité de ces arguments, les trames vertes identifiées au sein du lotissement « Cala Rossa » ne répondent pas véritablement aux objectifs prévus dans le PADD. Ces espaces sont normalement conçus pour préserver les parcs, les petits squares, les alignements d'arbres, les jardins en périphérie des hameaux anciens ou les vergers remarquables: (Extrait du PADD, page 18)

A l'évidence, les terrains recouverts par cette trame ne sont pas assimilables à ces espaces.

Enfin, il convient de constater que les règles édictées à l'article 6.4 sont amplement suffisantes pour protéger, préserver ou réintégrer des espaces verts dans ce secteur.

Pour rappel, cet article impose que: « Les bosquets, les alignements d'arbres, les arbres isolés, les vergers...doivent être préservés au maximum et chaque projet doit composer dans le parti d'aménagement et le parti architectural. Tout arbre adulte abattu ou supprimé pour la réalisation du projet de construction sera remplacé obligatoirement dans l'aménagement paysager et devra figurer dans le projet de permis de construire. Les structures végétales en place sur les espaces non bâtis du projet de construction seront préservées. Les remblais seront obligatoirement plantés d'arbustes et de plantes basses résistantes au climat. Pour les aires de stationnement, prévoir un arbre à longues tiges pour 4 emplacements. Uniquement pour les espaces libres de plantation, il sera obligé de planter un arbre à longue tige

d'agrément ou fruitier (+2 m<sup>2</sup> de hauteur) ou 10ml de haie vive ou un massif de de 10m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de foncier. Le projet paysager devant apparaître obligatoirement dans le projet d'aménagement retenu en vue du dépôt d'un permis de construire ».

Pour toutes ces raisons, l'outil juridique utilisé par les rédacteurs du PLU à cet endroit apparaît inadapté à la réalité du terrain.

Ce nouveau classement porte une atteinte considérable au droit de propriété de la SCI du Baroeul

De manière plus générale et pour finir, ma cliente souhaite préciser que ce nouveau classement est disproportionné et porte une atteinte considérable à son droit de propriété pour un terrain situé en zone urbaine. Si la masse boisée ou les éléments de paysage ont, dans ce secteur, une valeur paysagère réelle, ils ne nécessitent pas pour autant une restriction aussi stricte que...l'inconstructibilité totale!

La protection de ces espaces verts aurait pu être gérée par des outils urbanistiques beaucoup plus souples, mais tout aussi efficaces. Ce nouveau classement va entraîner une perte conséquente de la valeur vénale du terrain que mes clients ne peuvent pas accepter.

Dans ces conditions, il demeure primordial de revoir le zonage sur le secteur de « Cala Rossa », afin de concilier plus justement les intérêts publics (densification des secteurs urbanisés / protection de l'environnement) et privés.

#### Réponse de la commune:

Avis favorable.

La parcelle pourra être partiellement déclassée de la trame verte pour permettre la construction d'une maison sur la partie basse.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°59 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le samedi 22 juillet 2023 à 18:31

Habitant à Lecci nous avons les plus vives inquiétudes sur les manœuvres qui pourraient encore conduire à de nouvelles constructions sur la commune. Les nombreuses constructions ces derniers mois et années ont définitivement défiguré la commune. Constructions anarchiques sans aucune qualité et unité architecturales. La spéculation et les intérêts privés semblent malheureusement passer avant toute autre considération. Sans connaître le détail du dossier, on peut légitimement être inquiets que des zones non constructibles changent de destination pour faire encore plus de profit pour certains. Enfin, dans le contexte inéluctable de révolution climatique à laquelle nous, la Corse et la méditerranée en particulier, devons faire face, il faut également s'interroger sur l'impact sur les ressources (eau, énergie, etc.) des constructions pléthoriques. Le contexte local et les exemples passés nous font malheureusement craindre le pire, les modifications n'auront pas pour objectif l'intérêt public et la sauvegarde de notre territoire.

#### Réponse de la commune:

Dont acte.

**Contribution n°60 (Web)**

Par JACONO Isabelle

Déposée le dimanche 23 juillet 2023 à 16:36

220, Domaine de Cala Rossa

20137 Lecci

À notre arrivée en Corse, il y a peu, nous avons eu la surprise d'apprendre l'éventuelle mise en place d'un nouveau PLU. Nous en avons vu le schéma. Ce projet souhaite retrouver des espaces naturels et c'est un bon objectif. Néanmoins, ses contours, comme souvent dans un tel dispositif, sont dessinés de façon arbitraire. De nombreux propriétaires sont peu ou pas concernés quand d'autres le sont considérablement. Aussi, notre démarche tient à vous expliquer la raison de notre contestation ou du refus de ce projet au regard de l'impact très négatif qu'il aurait pour notre lot, son accès, sa sécurité.... Notre maison, une des premières de Cala Rossa a été construite vers 1958. Ce lot était le seul de Cala Rossa à ne pas avoir d'accès aux routes du domaine. La construction de la maison a été rendue possible, à l'époque, par la traversée des engins de la propriété limitrophe (domaine Savelli). Ainsi, cette maison, située en haut de la parcelle (n° 220) d'une pente de 30% n'était accessible, alors, par nos parents, qu'en grimpant à pied un sentier ou à dos de mulet! Lorsque nous sommes devenus propriétaires en 1985, nous avons fait construire rapidement une route nous donnant enfin un accès à la maison en voiture. Mais cette route, aujourd'hui encore, ne pouvant être pratiquée que par une voiture petite, interdit l'accès à tout autre véhicule (voiture berline, camionnette de livraison ou d'artisan, ambulance....) De même que le parking de la maison, très petit, rend la manœuvre difficile et pour une seule voiture. C'est pourquoi, il y a peu, nous avons décidé de reconfigurer cette route et surtout le parking afin de pouvoir y accueillir 2 ou 3 voitures ou un véhicule utilitaire ou de sécurité. Notre classement dans ce nouveau PLU ne risque-t-il pas de compromettre ceci. Par ailleurs, la maison de près de 150 m<sup>2</sup>, n'a utilisé que 60% de son potentiel constructible. Aussi, ce nouveau PLU risque de compromettre le souhait que nous avons d'agrandir d'une chambre notre maison, en conformité avec la loi, contrairement à d'autres propriétés du domaine ayant largement dépassé les règles permises. Espérant vous avoir convaincu de l'impact très négatif qu'aurait ce nouveau PLU ne serait-ce que sur l'amélioration de l'accès à la maison sur le plan sécurité, nous vous serions très reconnaissants de bien vouloir prendre en considération notre refus, afin qu'il puisse influencer votre avis sur ce nouveau PLU, ou le faire réexaminer dans notre cas montrant une inégalité de traitement certaine.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

La trame verte sera réexaminée.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°61 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le dimanche 23 juillet 2023 à 19:48

Non au plu à lecci la spéculation va bon train.

Réponse de la commune:

Dont acte.

Le pétitionnaire est invité, s'il s'en donne la peine, à parcourir la révision du PLU en profondeur, il s'apercevra peut-être que de nombreuses rectifications ont été portées dans l'intérêt environnemental, paysager, de la loi littoral et des populations locales en favorisant l'accession par des opérations publiques. A moins qu'il ne s'agisse d'un geste politique gratuit qui n'apporte rien au PLU dans la progression de la réflexion et de l'intérêt général.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°62 (Web)**

Par GAILLET jean Noel APCR Domaine de CALA ROSSA

Déposée le dimanche 23 juillet 2023 à 21:54

APCR Domaine de Cala Rossa

20137 LECCI

J'interviens auprès de vous en ma qualité de président de l'association syndicale libre des propriétaires du Domaine de Cala Rossa, situé en zone UPR du projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique dont vous avez la charge. Je souhaiterais formuler les observations suivantes, au nom de l'association que je représente : Présentation du Domaine de Cala Rossa Le Domaine de Cala Rossa comprend 252 lots devenus terrains à bâtir en exécution d'un arrêté préfectoral du 27 avril 1959 et dont 240 sont aujourd'hui bâtis. Il est régi par un cahier des charges approuvé par cet arrêté qui, aujourd'hui encore et en plus PLU, fixe des règles de constructibilité des 252 terrains. Ce cahier des charges, dont vous trouverez copie ci-joint, poursuit un objectif environnemental ambitieux puisque son préambule contient les mots suivants : « Le but qui a été recherché est la réalisation de résidences particulières dans un parc forestier (imitation des parcs nationaux) et toutes les obligations du cahier des charges tendent à conserver au maximum ce caractère à ce lotissement ». Il contient des prescriptions relatives : - à la distance des constructions par rapport aux limites du terrain (retrait de 5 mètres au minimum), - à la hauteur des constructions, - à l'emprise au sol des constructions. Vous pourrez ainsi observer qu'il fixe, pour l'ensemble des propriétaires du Domaine, des règles de construction très exigeantes, qui ont préexisté au PLU communal et qui demeurent encore aujourd'hui plus strictes que celles fixées par le PLU. Annulation du PLU de Lecci par le Tribunal administratif Nous avons appris, sans doute comme vous, que le Tribunal administratif de Bastia a très récemment jugé que le PLU de Lecci actuellement en vigueur était illégal. Par conséquent, le Tribunal a enjoint le maire de convoquer le Conseil municipal afin qu'il abroge le PLU dans un délai de trois mois. Cette abrogation aura pour effet de faire disparaître de l'ordonnancement juridique ce PLU, sur lequel le dossier de l'enquête publique prend appui pour présenter la révision en cause. Dans ces conditions, il nous semble que tout le dossier d'enquête est vicié dès lors que l'équilibre du PLU est bouleversé puisque la vingtaine de zones présentées comme urbanisées devraient être qualifiées de zone agricoles. Ainsi, les mesures prises pour préserver les objectifs environnementaux, telles que l'instauration de corridors écologiques, reposent sur des choix erronés, en partie justifiés par la nécessité de compenser l'urbanisation illégale de terres agricoles. Si le Domaine de Cala Rossa n'est pas cité dans le jugement administratif, il est évident que le projet de révision, qui prévoit de rendre inconstructible une partie de domaine, résulte d'un choix pris sur la base du PLU illégal, voué à disparaître dans les prochains jours. Dans ces conditions, il est évident que vous ne pouvez poursuivre plus avant votre mission car

on voit mal comment vous pourriez rendre un avis sur la révision d'un PLU dont l'abrogation n'est qu'une affaire de temps. Bien entendu, ces considérations juridiques ne remettent pas en cause vos qualités et votre compétence. Erreurs contenues dans le dossier d'enquête Dans le projet actuellement soumis à l'enquête, que nous avons consulté avec attention, nous observons que le plan qui a servi à son établissement n'est pas d'actualité puisqu'en ce qui concerne notre Domaine, certains lots actuellement bâtis apparaissent vierges. Il s'agit notamment et de manière non exhaustive des lots cadastraux suivants : AD62/AD60/AC63/AC202/AC116/AC101/AC154 Corridor écologique Le dossier contient la modification de l'article UPR-6 intitulé « traitement environnemental & paysager des espaces non bâtis » et une carte où sont figurées en vert des zones intitulées « corridor écologique » ou « coulée verte » ou encore « espace de respiration urbaine ». Il s'agit, on l'a bien compris, de sanctuariser des zones rendues non constructibles pour créer des trames vertes, objectif que nous approuvons. Mais pourquoi créer ces zones de façon aléatoire et en pointillé, précisément à l'emplacement d'une douzaine de terrains qualifiés de terrains à bâtir par les arrêtés préfectoraux de 1959 et suivants ? Si nous comprenons et partageons l'objectif écologique, nous regrettons la façon de les mettre en œuvre ! En effet, sur la méthode tout d'abord, une concertation préalable eut été plus que bienvenue. A aucun moment notre association ou celle qui gère le Domaine voisin de la Testa (66 terrains) n'ont été consultés, ni même informés. Pourtant, nous représentons ensemble 314 propriétaires, soit certainement plus de 10% de tous les propriétaires de la commune. Cette absence totale de concertation n'est-elle pas en contradiction avec les dispositions du Code de l'urbanisme ? Nous ne comprenons donc pas que la commune ait pu préparer un projet de PLU sans nous consulter, eu égard à l'importance du territoire que notre association gère et à son ancienneté, rappel étant fait que le préambule de notre cahier des charges a été rédigé par le maire de Lecci à l'époque. Sur le fond ensuite, une concertation aurait permis de sanctuariser sans conflits inutiles des surfaces beaucoup plus importantes que ces quelques « miettes », d'ailleurs dénommées « pas japonais » dans le document proposé, ce qui est l'aveu que ce projet de corridor écologique n'en porte que le nom. Si on accepte de se pencher quelques minutes sur la composition de notre Domaine de 55 hectares, on peut observer qu'il comprend 43,5 hectares de parties privatives et 11,5 de parties communes dont au moins 8 hectares d'espaces verts. Il eut suffi que ces « pas japonais » soient implantés sur nos espaces verts qui, de fait, sont d'ores et déjà rendus inconstructibles au terme de notre cahier des charges, pour créer 2 fois plus de surfaces de « corridors écologiques » ! Cette solution aurait en outre permis d'assurer une meilleure continuité de la trame verte. Au contraire, la rédaction de l'article UPR6 et le plan des zones vertes qu'il instaure met en lumière le fait que l'auteur a préféré colorier « au hasard » et sans réelle cohérence les quelques terrains du Domaine non encore bâtis (si l'on excepte les erreurs de la carte qui a servi de base au travail des auteurs de la révision). Enfin, même si les intérêts privés des 252 propriétaires ne peuvent influencer sur l'intérêt collectif qui doit guider l'élaboration d'un PLU, j'attire votre attention sur les conséquences juridiques qu'aurait ce PLU révisé sur notre Domaine si cette révision entrait en vigueur: Les millièmes (et participations aux frais) des 252 lots sont calculés sur la base des surfaces des terrains à bâtir. Les propriétaires des 12 lots devenus soudain inconstructibles vont-ils accepter de continuer à contribuer aux charges du Domaine alors que leurs terrains ne supporteront jamais la moindre construction? Voilà encore un conflit juridique inutile créé de rien pour des résultats écologiques discutables. \*\*\* Dans ces conditions, nous estimons, premièrement, que votre mission est impossible à poursuivre par l'effet du jugement du Tribunal administratif de Bastia du 7 juillet dernier. Deuxièmement, nous souhaiterions que vous vous prononciez défavorablement sur la mise en œuvre des corridors écologiques sur le Domaine de Cala Rossa, qui sont incohérents, ne répondront pas à l'objectif qu'ils

poursuivent et qui ne manqueront pas de créer des conflits à l'avenir pour les propriétaires concernés.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Les trames vertes seront réexaminées voire supprimées.

Les bâtis actualisés.

Le règlement de la zone UPR maintenu au regard des prescriptions de la loi littoral sous réserve d'une contestation du contrôle de légalité lors de l'approbation du DU.

On constate de premier abord la volonté de rectifier certaines erreurs et cela est bienvenu. Par contre il est parfois aussi difficile d'apprécier certains raisonnements « écologiques et scientifiques » défendus par vos propos en termes de corridors écologiques, espaces de respiration urbaine et tâches vertes. Un espace vert ne répond pas systématiquement à cela et encore moins suivant son implantation au regard des sites et des prescriptions de la loi littoral qu'il s'agit parfois de croiser.

En termes de concertation, avez-vous pris la peine depuis 2016 de vous rendre en mairie et d'observer les documents mis à disposition du public? Vous êtes-vous rendus aux 2 réunions publiques de 2021 et 2022? Avez-vous fait valoir à ce moment-là les intérêts de la copropriété que vous représentez?

Avez-vous pris connaissance du contenu de la loi Alur concernant les règlements des copropriétés. Vous êtes-vous renseignés sur la situation de terrains alors urbanisables n'ayant pas supportés enjeux pendant plus de 6 ans, voire dans l'élaboration entre deux DU au regard de cette même loi?

D'autre part, certaines appréciations semblent dépasser l'intérêt de la copropriété qui ne présage pas des choix de la commune et de ses conseils.

**Contribution n°63 (Web)**

Par GAILLET Jean Noel President APCR  
Déposée le dimanche 23 juillet 2023 à 22:08  
APCR Domaine de Cala Rossa  
20137 LECCI

Merci de bien vouloir prendre connaissance du courrier joint avec annexe au sujet de la consultation de modification du PLU de LECCI en cours doublon avec la précédente

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Les trames vertes seront réexaminées voire supprimées.

Les bâtis actualisés.

Le règlement de la zone UPR maintenu au regard des prescriptions de la loi littoral sous réserve d'une contestation du contrôle de légalité lors de l'approbation du DU.

On constate de premier abord la volonté de rectifier certaines erreurs et cela est bienvenu. Par contre il est parfois aussi difficile d'apprécier certains raisonnements « écologiques et scientifiques » défendus par vos propos en termes de corridors écologiques, espaces de

respiration urbaine et tâches vertes. Un espace vert ne répond pas systématiquement à cela et encore moins suivant son implantation au regard des sites et des prescriptions de la loi littoral qu'il s'agit parfois de croiser.

En termes de concertation, avez-vous pris la peine depuis 2016 de vous rendre en mairie et d'observer les documents mis à disposition du public? Vous êtes-vous rendus aux 2 réunions publiques de 2021 et 2022? Avez-vous fait valoir à ce moment-là les intérêts de la copropriété que vous représentez?

Avez-vous pris connaissance du contenu de la loi Alur concernant les règlements des copropriétés. Vous êtes-vous renseignés sur la situation de terrains alors urbanisables n'ayant pas supportés enjeux pendant plus de 6 ans, voire dans l'élaboration entre deux DU au regard de cette même loi?

D'autre part, certaines appréciations semblent dépasser l'intérêt de la copropriété qui ne présage pas des choix de la commune et de ses conseils.

### **Contribution n°64 (Web)**

Par Association U Levante

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 09:07

L'enquête publique sur la révision du PLU de Lecci se termine. Était-elle nécessaire? Était-elle légitime? Est-elle légale? En effet l'enquête publique porte sur la révision du PLU de la commune. Mais peut-on réviser un PLU qui doit être abrogé? Nous rappelons que U Levante est très favorable à l'élaboration des plans d'urbanisme communaux et est très attaché : - à la non-constructibilité de la bande des 100 mètres - à la protection des espaces remarquables du Padduc et à la préservation des paysages remarquables - à l'application du code de l'urbanisme - au maintien en zonage A des terres à potentialités agricoles dont les ESA - à la protection des paysages, des espaces boisés classés - à l'application du PADDUC - à l'application de jugements administratifs Nous vous transmettons nos observations. Le très récent jugement demandant l'abrogation du PLU actuel n'a retenu la légalité que d'un seul zonage du PLU abrogé, tous les autres ont été jugés inconstructibles ce qui a pour conséquence directe l'affirmation de l'inconstructibilité de tous les zonages du PLU (sauf un !) de ce PLU proposé à l'enquête publique. Ceci est confirmé par les très récentes décisions du TA listées en fin de ce courrier (les décisions de 2018 et 2019 vont dans le même sens). voir Extraits du jugement exigeant l'abrogation du PLU : voir Comparatif entre le PLU qui a été déféré et qui doit être abrogé et le projet de PLU Les flèches de couleur rose identifient les secteurs annulés et les secteurs urbanisables du PLU en enquête publique. Toutes les administrations PPA ont d'ailleurs donné un avis défavorable au projet de PLU ... c'est dire l'étendue des illégalités. U Levante reprend évidemment à son compte toutes les illégalités soulignées par ces administrations, y compris le projet de création d'un golf et vous demande, Monsieur le Commissaire, d'émettre un avis défavorable à ce projet de PLU. U Levante souligne qu'après l'approbation du PADD des permis d'aménager et de construire ont été délivrés ... sur des zones inconstructibles du projet de PLU (fichier joint) tandis que, au cours des dernières années, le Tribunal administratif a annulé de très nombreux permis d'aménager ou de construire délivrés illégalement. 1 - LA COMMUNE DE LECCI ET LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES Les avis des administrations (PPA et MRAe) sont tous défavorables U Levante a relevé ci-dessous l'essentiel des analyses des organismes compétents: selon l'État, environ 63 hectares d'ESA sont supprimés et

transformés en zone urbanisable notamment sur Lecci et Mulinacciu. Préliminaire : les ESA, Espaces Stratégiques Agricoles, terres de bonnes ou très bonnes potentialités agrosylvopastorales ainsi que les ERPAT, Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Agriculture Traditionnelle sont répertoriés sur les cartes n°9 du PADDUC. 1 - L'avis de la CTPENAF, Commission territoriale de protection des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers est défavorable. CTPENAF chambre d'agriculture, INAO: voir observations. La zone AUQ de Renacciu, d'environ 4 hectares, actuellement non bâtie, mériterait d'être classée en zone A car elle consomme des espaces retenus dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOP « Vin de Corse » et qui présentent également les caractéristiques des ESA du PADDUC. Dans le secteur de Mulinacciu, Pont de l'Osù, Suariccia, les zones AUE et AUQ présentent les caractéristiques des ESA du PADDUC pour environ 14 hectares. À San Ciprianu les zones AUQ (environ 7 hectares) et AUW (pour la partie non bâtie d'environ 2,75 hectares) sont consommatrices d'ERPAT. Le golf est consommateur d'ERPAT. 4 - L'avis de l'État est défavorable. Il souligne qu'il est nécessaire de - « retravailler la zone AUE (secteur de Mulinacciu) et les zones AUQ qui la jouxte, en raison de la consommation importante d'Espaces Stratégiques Agricoles »; - « préserver les parcelles à fort potentiel agricole »; - « plusieurs zones seront à réétudier car elles impactent des terres agricoles à fort potentiel. » 5 - L'avis de la MRAe est lui aussi particulièrement explicite sur la consommation des ESA! « L'évaluation environnementale présente de fortes incohérences ... La MRAe note que certaines zones répondant aux critères du PADDUC ont été supprimées et d'autres ajoutées sans pouvoir identifier précisément lesquelles, si l'on se réfère aux cartographies transmises. Le rapport ne précise pas la façon dont le projet de PLU est passé de 251 ha à 335 ha d'ESA (ou de 387 ha à 421 ha d'ESA, selon un autre élément de l'évaluation environnementale). Les nouvelles zones retenues ne sont pas cartographiées, et le rapport ne démontre pas qu'elles respectent les critères du PADDUC pour répondre à la définition d'ESA. Le rapport d'évaluation environnementale précise que le projet de PLU (en tenant compte de la réalisation effective de certains projets récents) conduira à terme à consommer d'ici 2032: 63 ha d'ESA, 48,6 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et 59,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). ... L'agglomération de Mulinacciu est particulièrement concernée, l'urbanisation passée ayant consommé une part importante d'ESA et le projet de ZAC, essentiellement centré sur des ESA identifiés au PADDUC, prévoit de poursuivre cette tendance. La MRAe recommande de démontrer la compatibilité avec le PADDUC en matière d'ESA, et de compléter le dossier en corrigeant les incohérences relatives aux objectifs de surfaces d'ESA opposables à la commune par le PADDUC. Elle recommande de cartographier de manière exhaustive les ESA prévus par le PADDUC mais déjà artificialisés ou prévus d'être artificialisés, ainsi que les nouveaux ESA retenus par la commune en justifiant leur respect des critères du PADDUC. » 2 - LECCI: CONSTRUCTIBILITÉ BEAUCOUP TROP IMPORTANTE La commune de Lecci est caractérisée un déséquilibre très marqué entre les résidences principales et secondaires. Le pourcentage de résidences secondaires est pratiquement constant depuis 2008 et est supérieur à 72 %. En 2018, l'INSEE a compté 1 911 résidences secondaires pour 699 résidences principales! Les villas sont, pour l'essentiel localisées vers le littoral. Les projections démographiques prévoient la nécessité de construire 500 logements nouveaux et le projet de révision du PLU prévoit 320,8 hectares de zones constructibles. Selon l'État, « si l'on considère 20 log/ha (objectif moyen de densification), cela conduirait à une consommation nécessaire de 25 ha » pour loger les nouveaux habitants. La surface de 320 hectares est donc très supérieure à celle nécessaire au besoin de logements nouveaux. L'État dans un avis particulièrement défavorable, invite en conséquence la commune de Lecci à « limiter la consommation foncière », à modifier profondément, en particulier, les zonages de San Ciprianu, Benedettu, Mulinacciu et Porto Vecchiaccio ... avant de ré-arrêter son projet de

PLU. L'INAO estime elle aussi que « la surface des formes urbaines U et AU du projet de PLU, de 320,8 hectares est disproportionnée par rapport aux besoins en termes de logements supplémentaires attendus par la commune. » Son avis, comme tous les avis émis par les administrations, est défavorable. Le PLU révisé n'a pas gommé les illégalités du PLU qui doit être abrogé! Voir cartes page 2 Sort des zones U et AU dont U Levante demande de constater l'illégalité dans le projet de plu soumis à enquête publique: A – Les zonages U autour de La Croix de Lecci - Renacciu Dans le PLU révisé, la surface globale des zones U1 a diminué. Les secteurs d'urbanisation diffuse sont désormais classés en zones UA, UN, UL et UU. On constate également, dans le périmètre de l'ancienne zone U1, la création d'une zone AUQ recouvrant un secteur naturel vierge de toute urbanisation B - Les zonages de Teghje Piane, Nevatoli, Torraccia Dans le PLU révisé, la surface globale des zones U1 et U1A a diminué. Les secteurs d'urbanisation diffuse sont désormais classés en zones UA, et UC. On constate, dans le périmètre des anciennes zones U1 et U1a, la création de 5 zones AUQ recouvrant des secteurs non urbanisés. C - Les zonages U de Porto Vecchiaccio et Vigna Piana Dans le PLU révisé, le périmètre de ces zones, qui deviennent UC et UCa, est réduit. On constate, dans le périmètre des anciennes zones U1 et U1a, la création de 4 zones AUQ recouvrant des secteurs recouvrant des secteurs non urbanisés. D - zonages de Padulella, an nord du pont de l'Osu Dans le PLU révisé, le secteur, désormais classé en zones UM, UU, UV et AUQ, n'est que très légèrement réduit dans sa partie sud-est. Dans le PLU révisé, le secteur, est désormais classé en zones UM, AUQ, AUW et AF. Dans la zone AF, qui remplace la zone AU, des constructions nécessaires à la création d'un golf sont autorisées. F - Le zonage U3 d'Alzeto Dans le PLU révisé, le zonage est scindé en zones UN, UPR et UL. G - Mura Dell'Onda ° 10f) Dans le PLU révisé, le zonage est scindé en zones UN et AUQ ; seule une bande au nord est désormais classée en zone N H - Le zonage de Suartone/ Ferrulajolu Dans le PLU révisé, le zonage U 4 devient UN. Son périmètre est légèrement réduit pour épouser les contours du secteur d'urbanisation diffuse. I - Les zonages Ut 3,3 ha et Uti 35,8 ha : campings I.1 – Le camping au nord : Mulinacciu Le zonage Ut nord devient NG - Les zonages Uti deviennent NG - Le zonage Ut sud est intégré au zonage AUE résidentiel très agrandi I.2 – Le camping au centre-ouest : Mura Dell'Onda : Dans le PLU arrêté, ce zonage devient N. I.3 – Le camping littoral Sud : U Sognu Le zonage UTi devient NG, Nm et N inondables J - Le zonage Ue 2,5 ha et le nouveau zonage AUW Dans le PLU arrêté, la zone devient AUW ; son périmètre est considérablement étendu. K - Le zonage AU1 de Torricciola: supprimé dans le PLU révisé L - Le zonage AU1 de Petra Torchina: supprimé dans le PLU révisé

### Réponse de la commune:

D'un premier abord, il semblerait que l'association U Levante fasse dans son développement la démonstration d'un effort de réduction des espaces urbanisables du PLU alors en vigueur par le projet de révision.

Il est toutefois regrettable que la démonstration d'U Levante se limite aux photographies aériennes du Géoportail ou Google Earth (2019-2020). Un déplacement sur le terrain lui aurait permis de constater la présence de nombreuses constructions supplémentaires, voire de travaux en cours. Pour cela, la commune a réalisé une campagne de photographies prises par drone en août 2021. Travail qu'elle a ré- initié en juin 2023. L'obsolescence des photographies aériennes de l'IGN, ne saurait constituer une référence absolue au regard de la réalité du terrain. Leur dernière campagne étant trop éloignée au regard de la dynamique de la construction et de l'aménagement sur la commune.

Concernant le projet de golf, le développement soutenu par l'association (page 16) semble contradictoire avec ses conclusions (même page). Aussi, certaines remarques semblent contraires avec celles développées page 9, notamment en termes d'annexes immobilières du

projet de golf (moins de 400m<sup>2</sup> étant autorisés sur 62ha par l'OAP et le règlement pour le bon fonctionnement du parcours). En termes de prise en considération du réchauffement climatique et de maîtrise de l'énergie, il semblerait que le projet apporte des précisions en ce sens, il eut été intéressant de retenir ce qui avait été retenu par le projet (production énergie solaire, REUT des eaux grises de la future STEP de 30000EH). Pour info le PLU précise que les besoins d'un golf de 18 trous en espace méditerranéen nécessitent environ 300m<sup>3</sup> d'eau par jour, alors que la production estivale par la future STEP dépasse allégrement ce volume, si bien qu'il avait été suggéré de réutiliser le surplus pour l'arrosage au gouttes à gouttes des futurs vergers méditerranéens qui seraient complantés. Cela étant dit, le projet sera supprimé dans le nouveau projet de nouvel arrêté.

Les bâtis et les nouveaux PC et PA seront intégrés dans le nouveau zonage du PLU. Pour information certains PC et PA ont fait l'objet d'un recours et /ou d'un avis défavorable du contrôle de légalité. Ils n'apparaîtront pas dans le nouveau projet de PLU et certains classements de sensibilité environnementales (EBC, trames vertes...) seront ainsi maintenus. De façon générale, PLU sera rectifié et ré-arrêté au regard des remarques des PPA et des commissions, les erreurs matérielles seront rectifiées.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°65 (Web)**

Par Labadie Luc

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 09:14

Cala Rossa, 188, allée de Vizzavone

20137 Lecci

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°1, N°2

Propriétaires des parcelles AD 118 / 120 / 121 depuis plus de 30 ans, nous souhaitons simplement maintenir nos droits à la construction sur chacun de ces 3 lots à bâtir, dans le respect du PLU et des zones aedificandi sur la base desquels ces terrains furent acquis, et bien entendu dans le respect des règles et chartes du Domaine de Cala Rossa. Ceci s'inscrit dans le cadre d'un projet familial de longue date.

Réponse de la commune:

Les trames vertes seront réexaminées au regard de nombreuses doléances en ce sens.

Le règlement de la zone UPR sera maintenu.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°66 (Web)**

Par Gourgaud du Taillis Napoléon

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 09:58

45 AVENUE DU 11 NOVEMBRE 1918

69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

En mon nom et celui de ma mère, Monique Gourgaud du Taillis. Propriétaires des parcelles Testa 8 et 9 sur le Domaine de la Testa de Cala Rossa, acquise début 70, nous souhaitons demander la conservation de la constructibilité conformément au plan initial du domaine, maintenir notre droit à bâtir sur les deux parcelles, de façon commune comme c'est le cas

aujourd'hui , ou indépendante sur chacune des parcelles, comme prévu et dans le respect du PLU et des zones aedificandi sur la base desquels ces terrains furent acquis, et dans le respect des règles et chartes du Domaine.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

Au regard des prescriptions de la loi littoral qui est postérieure à l'acquisition de votre propriété, toutes constructions sise à l'intérieur de la bande des 100m. et hors village et agglomération ne pourrait voir la constructibilité étendue ou densifiée.

Observation du commissaire enquêteur: Dont acte

**Contribution n°67 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 10:15

Ce PLU est hélas comme beaucoup d'autres en corse le triste resultat d'un exercice de répartition des droits en construire entre différents propriétaires dont le seul mérite est de respecter des équilibres socio politiques locaux par la prise en compte d'un nombre suffisamment élevé d'intérêts particuliers : aucun projet lisible, aucune préparation des mutations dont notre territoire aurait besoin comme le reste de la planète, et surtout poursuite des entorses aux lois d'urbanisme. L'avis de la collectivité est d'une telle hypocrisie qu'il en est incompréhensible, l'avis du préfet pointé des illégalités potentielles (donc certaines) tout en donnant son aval parce qu'à près tout finalement les lois sont dures et qu'il faut bien transiger... Le tribunal administratif vient de dire la messe en constatant l'illégalité de la quasi totalité des zones que ce PLU prévoit de maintenir constructibles... Il faut donc évidemment les retirer. Cette commune illustre parfaitement le dilemme dans lequel s'est placée la corse depuis 40 ans: a force d'enfreindre les lois et les principes de base et de bon sens de l'urbanisme et de l'action publique, notre territoire ne ressemble plus à rien de structuré, et il n'est donc plus possible d'y etendre l'urbanisation puisqu'aucun espace bati n'a les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération. La Corse et Lecci se sont mises dans l'ornière, la quasi totalité des permis délivrés le sont dans des zones illégales et ce depuis des décennies. Il faut donc maintenant en finir et apprendre à repartir de zéro en allant travailler au sein des zones déjà bâties pour essayer de les transformer en quelque chose de convenable, vivable, structuré. Et pour ce faire, en commençant pr les abords du village historique , microscopique a l'échelle des nappes de mitage... mais qui peut encore être l'embryon d'un développement villageois dans l'attente d'une restructuration en profondeur des zones mitées... qu'il pourrait être envisagé de renaturer puisque nous aurons bien besoin à terme, pour l'objectif ZAN, de zones peu denses à desartificialiser pour compenser celles que nous continuerons à arrificialiser pour créer des quartiers urbains denses et de qualité. A court terme il n'y a qu'une voie possible: supprimer l'ensemble des zones constructibles hors village historique et assumer une période assez longue d'inconstructibilité qui aura le mérite d'assouplir les prétentions des propriétaires fonciers et donc de faciliter l'action des collectivités en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Réponse de la commune:

Un constat lucide...

... qui n'apporte rien de mieux à la situation, notamment pour les jeunes familles, la population résidente et le développement socio-économique et culturel.

Les erreurs du passé ne doivent en rien figer l'avenir et les générations futures. Il faut au contraire analyser les erreurs du passé et en tirer les leçons pour mieux construire l'avenir. Il est regrettable que le lecteur n'est pas pris le temps de parcourir en profondeur les apports quoique pour partie certes contestables du projet de révision de PLU. Il est difficile de tout changer d'un coup après effectivement tant de débordements sur plusieurs décennies. Un nouvel arrêt du PLU tendra en ce sens à revoir certains débordements pour améliorer la lecture du projet et tendre progressivement vers un rééquilibrage nécessaire de la planification urbaine dans l'intérêt général et non politique comme cela est maladroitement évoqué.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

### **Contribution n°68 (Web)**

Par LUCCHINI Monique

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 12:12

360 STRADA DI PORETTA DI CIACCONU

20137 LECCI

J'interviens ici en qualité de conseil de mon client la SARL A. RIVIERA En effet à la lecture du projet de révision du PLU de la commune au travers du plan de zonage et du projet de règlement laisse apparaître une erreur que nous souhaiterions lever. J'ai déposé pour le compte de la SARL A.RIVIERA le 08/08/2018 le PA 02A 139 18 R 0007 pour réalisation de 19 lots à bâtir sur une parcelle située à Pont de l'Osu - Poretta Di Ciaccone 20137 LECCI, le PA a été accordé le 31/10/2018, la déclaration d'ouverture de chantier faite le 15/09/2021, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux le 29/03/2023. Vous trouverez ci-après quelques photos des travaux terminés du Permis d'aménager : Il se trouve qu'à la lecture des documents les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle sont classé en Zone AUQ Extrait projet de PLU page 147 Dans le règlement la zone AUQ à l'article AUQ – 1 il est précisé : Article AUQ-1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdites Toutes les constructions, aménagements et installations, à l'exception de ceux visés à l'article AUQ-2 et dans la définition du caractère de la zone AUQ. Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, des nuisances ou des pollutions incompatibles avec la vocation de la zone sont interdites. Aussi, sont interdits:

- Les pièces à vivre en sous-sol sont interdites pour des raisons sanitaires.
- Les activités des secteurs secondaires et les entrepôts.
- Le commerce de gros.
- Les activités relevant du camping-caravaning, les HLL et mobile-home.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations classées.
- Les affouillements dans le sous-sol et les activités d'extraction.
- Les constructions d'habitation individuelles, excepté de la zone AUQ sise au nord de San Ciprianu.

Vous conviendrez que ce zonage en AUQ va à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme qui nous a été accordé et de l'investissement financier en des travaux qui ont été réalisés puisque nous avons réalisé 19 lots à bâtir pour des maisons individuelles ce qui semble correspondre plus à la zone UV. Les terrains étant actuellement en commercialisation je vous remercie de nous confirmer que les règles de constructibilités acquises par l'autorisation administrative qui nous a été accordé ne sont pas remise en cause. Il est à remarquer aussi que plus de 50% des terrains sont actuellement au stade du compromis et que les futurs acquéreurs sont tous des résidents Corse désirant réaliser leur maison principale.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Le zonage sera rectifié au regard de ces remarques.

La zone AUQ sera déclassée en UV.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°69 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 13:31

Annotation : Habitant depuis très longtemps sur cette commune, je ne peux que vous faire part de mon amertume quand je regarde ce qu'est devenue notre région depuis 10 ans. Je ne demande rien de personnel, non, rien. Mais j'espère que quelques-uns auront à cœur de voir au-delà de leurs propres intérêts pour s'apercevoir enfin que notre île est en danger. Et en effet, on peut penser que les diverses modifications du PLU ont largement contribué à la défigurer et à amorcer des catastrophes écologiques qui j'espère prendront fin. Spéculation immobilière à outrance, construction massive de résidences secondaires sur terrains non constructibles qui le sont devenus, puis ne le sont plus.... Résidences occupées à peine 2 mois dans l'année. Et quelques villages défigurés: Capo, Saint Cyprien, Lecci, Portovecchiaccio, etc. En conséquences, déforestation et abandon des terres agricoles Infrastructures nécessaires et obligatoires manquantes: Poubelles en nombre insuffisant voire inexistantes sur les plages, et très vétustes, ne permettant pas un véritable tri. Sur le littoral, agrandissement des zones de mouillage, sans appel d'offre ni vérification des fonds entraînant la destruction massive de la faune et la flore marine et des écosystèmes, signalé en préfecture mais resté sans effet! Paillotes largement installées sur les plages, jamais démontées, privatisant de fait un espace public et multipliant les nuisances, sonores entre autres. On retrouve l'hiver des chantiers de béton et de bois dans le paysage. Chiens et chevaux, avec maitres et moniteurs accrédités se promenant sur la plage malgré un arrêté préfectoral signalant leur interdiction les mois d'été. Pollution massive de l'eau des rivières et de la mer, à tel point qu'elle devient impropre à la baignade. Alors oui, il est temps de définir une véritable politique de la commune, incluant forcément un PLU raisonnable, politique dans laquelle j'espère, l'écologie, l'avenir de nos et de vos enfants prendra toute sa place.

Réponse de la commune:

Il semblerait que notre ami anonyme reconnaisse Capu, et Porto-Vecchiaccio comme des villages – ce qui n'est pas le cas des grilles d'analyses des formes urbaines du Padduc et des prescriptions de la loi littoral.

Dont acte.

Vaste entreprise et de nombreux faits constatés révèlent le délitement des repères d'une société malade de ses excès. Mais votre conclusion laisse imaginer un avenir possible, il faut le tenter. Les erreurs du passé ne doivent pas figer les espoirs des générations futures et d'un recadrage certes difficile mais nécessaire pour tendre vers des perspectives plus vertueuses. Certaines remarques dépassent le périmètre de la révision d'un PLU.

**Contribution n°70 (Web)**

Par TURRETTINI christine

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 14:08

Domaine de Cala ROssa

20137 Lecci

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°71

Propriétaire depuis 1973 des lots 97,98,99 et 100 dans le domaine de Cala Rossa, nous désirons garder, dans le respect du PLU, nos droits à bâtir qui nous étaient octroyés à l'époque de l'acquisition de ces terrains.

**Réponse de la commune:**

Cette observation rejoint de nombreuses observations d'autres pétitionnaires concernés qui vont dans le même sens.

La question des trames vertes sur le secteur de Cala Rossa sera réexaminée.

Le règlement de la zone UPR et son périmètre seront maintenus.

**Observation du commissaire enquêteur:**

Dont acte

**Contribution n°71 (Web)**

Par TURRETTINI christine

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 14:09

Domaine de Cala ROssa

20137 Lecci

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°70

Annotation: Propriétaire depuis 1973 des lots 97,98,99 et 100 dans le domaine de Cala Rossa, nous désirons garder, dans le respect du PLU, nos droits à bâtir qui nous étaient octroyés à l'époque de l'acquisition de ces terrains.

**Réponse de la commune:**

Cette observation rejoint de nombreuses observations d'autres pétitionnaires concernés qui vont dans le même sens.

La question des trames vertes sur le secteur de Cala Rossa sera réexaminée.

Le règlement de la zone UPR et son périmètre seront maintenus.

**Observation du commissaire enquêteur:**

Dont acte

**Contribution n°72 (Web)**

Par LEBRUN Guillaume

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:08

Murticcionu

20137 LECCI

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°74, N°77

Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (U), et alors que le PLU actuel de la commune de Lecci impose déjà la zone non aedificandi parmi les plus larges de France

(4m), le projet de modification prévoit d'étendre encore d'avantage la largeur de cette zone à 5m ce qui va à l'encontre de l'esprit même du projet ainsi que de la loi ALUR qui visent à concentrer l'habitat sur un espace foncier plus réduit afin d'en réduire l'impact environnemental. Cette mesure pénalise aussi les propriétaires fonciers les plus modestes possédant des parcelles constructibles de petite taille. Aussi, il conviendra de mettre cette disposition en cohérence avec l'esprit du texte en revenant à une largeur standard (3m dans la grande majorité des communes de France). D'autre part, le projet précise que « Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives en cas de constructions contiguës » sans plus d'explication. Cette disposition est trop générale et imprécise. Il conviendra de préciser les règles applicables en cas de construction en limites séparatives.

Réponse de la commune:

Cette remarque pertinente mérite d'être analysée en profondeur et de tendre en ce sens.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°73 (Web)**

Par Anonyme

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:10

Annotation: 72 % de résidences secondaires! Le cas de Lecci est tristement exemplaire. Un village et ses hameaux ou lieux-dits, du bord de mer au piémont, un coeur de maisons de village, des paysages singuliers, boisés, des vignobles. Une surconsommation régulière, -non maitrisée sinon par des interêts soit politiques soit affairistes-, de l'espace au profit d'opérations immobilières de qualité diverses bien qu'également discutables, de promotion-spéculation "familiales", il n'y a qu'à constater le turnover, les découpages en parcelles constructibles, tout cela pour une occupation d'un dixième de l'année en moyenne haute. Le cadre s'est élargi, comme une tache d'huile, plus aucun lieu-dit ou hameau ne parvient à garder son visage, sans pour autant qu'une vie de village existe. A preuve, un complexe cinéma qui a ouvert sur la commune, de très bonne facture: au nombre des habitations recensées sur Lecci, on s'attendrait à y rencontrer les habitants, que nenni, ou si peu...72% de résidences secondaires. A l'heure de l'urgence climatique, continuer ainsi la surconsommation des espaces pour la construction n'est plus une faute de gout communale, une gestion à la petite semaine, une banalisation systématique des lieux, c'est une atteinte aux ressources communes de l'île, en eau, et l'on sait ce que ces résidences secondaires consomment en période de sécheresse et chaleur, pour "espaces verts" et autres piscines, en énergie, toujours majoritairement produite en Corse par du pétrole non renouvelable, en infrastructures destructrices de la biodiversité, sans compter l'altération sans retour de la vie sociale, de la vie collective. Lecci est à la rupture d'atteindre le point de non retour dans la déstructuration. Et fait des émules en Corse. Le retrait des toutes les zones que ce PLU prévoit comme constructibles, suivant en cela l'avis du Tribunal Administratif est incontournable.

Réponse de la commune:

Dont acte.

Ce discours politique dépasse l'entendement. Inacceptable pour les générations futures qui à vous lire n'ont pas le droit à avoir un avenir épanoui et durable.

Tout figer n'est pas une solution en soi responsable.

Certes, débordements il y a eu, l'objectif est de tenter de les réparer ou tout du moins de les atténuer, de les réduire.

Pour ce faire il est nécessaire de procéder par étapes et méthodiquement.

Le PLU doit apporter une réponse mais pas un frein définitif au développement socio-économique, culturel et à l'accession au logement.

Il est entendu que les résidences secondaires saturent le parc immobilier. Il s'agit de résorber ou tout du moins de stopper ce genre de dysfonctionnements.

Pour ce faire la programmation publique et l'intervention publique doit constituer un pilier majeur capable de contrecarrer les blessures du passé.

Le PLU dispose d'outils capables de tendre en ce sens. Il s'agit là de s'en donner les moyens.

La raison a toujours prévalu sur le néant. L'anonymat sur les réseaux sociaux, une gratuité qui n'apporte pas de solutions pertinentes pour l'avenir d'une société, d'un territoire.

### **Contribution n°74 (Web)**

Par LEBRUN Guillaume

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:11

Murticcionu

20137 LECCI

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°72, N°77

Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (U), le projet de modification du PLU impose pour toute construction nouvelle l'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie de 20m<sup>3</sup>, ce qui va dans le bon sens. Néanmoins, la capacité imposée ne tient pas compte de la taille de la construction ni de la présence ou non d'une piscine. De plus, le coût de l'installation d'une telle citerne est d'environ 20.000€TTC (13.000€TTC cuve voir pièce jointe, + 1.000€ transport + 2.000€ équipements associés + 4.000€ installation) ce qui représente un budget considérable pour un foyer modeste projetant la construction d'un pavillon de 75m<sup>2</sup> sans piscine (environ 10% du budget) alors qu'il est négligeable pour un propriétaire aisé projetant la construction d'une résidence secondaire de 300m<sup>2</sup> avec une grande piscine (environ 1% du budget). Qui plus est, dans le premier cas la capacité est surdimensionnée par rapport aux besoins alors qu'elle est largement sous-dimensionnée dans le second cas... Aussi, il conviendra de moduler la capacité de récupération d'eau imposée en fonction de la surface habitable du projet ainsi que de la surface de l'éventuelle piscine (l'évaporation d'eau dans une piscine est principalement fonction de sa surface). Par exemple : - Pour l'habitation : 10m<sup>3</sup> pour les 100 premiers m<sup>2</sup> puis 5m<sup>3</sup> supplémentaires pour chaque tranche de 50m<sup>2</sup> d'habitation supplémentaires, - Pour la piscine : 5m<sup>3</sup> pour les 30 premiers m<sup>2</sup> puis 2m<sup>3</sup> supplémentaires pour chaque tranche de 10m<sup>2</sup> de piscine supplémentaires.

### Réponse de la commune:

Doublon de Contribution N°72 (Web).

### **Contribution n°75 (Web)**

Par Atelier d'architectue MB

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:12

229 Starda di u mari

2137 Lecci

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°78

Annotation: agence d'architecture basé sur la commune de Lecci. Nous avons des clients qui souhaitent faire construire une villa sur les parcelles N°C 1957 et 1952 dans le but de s'y installé définitivement. Ces deux parcelles correspondent à une dent creuse qu'il serait nécessaire de bouchée afin de réaliser une continuité urbaine merci de les intégrer dans le nouveau PLU.

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Ces parcelles figurent déjà dans la zone urbanisable du projet de révision.

Renforcer les densités, hors espaces proches du rivage, va dans le sens de la réglementation et du PLU.

Observation du commissaire enquêteur: Dont acte

**Contribution n°76 (Web)**

Par BABLON, Jacques

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:17

5 santa Lucia di testa

20137 LECCI

classement de notre parcelle et vous demande de bien vouloir y apporter les modifications suivantes: I. Sur le classement en zone de submersion marine Selon le projet de PLU soumis à enquête publique, notre parcelle est classée en zone de submersion marine sur laquelle toute constructibilité est interdite. Il s'agit d'un classement qui ne relève d'aucun acte administratif, aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) n'ayant été adopté en Corse. Après analyse de l'avis des services de l'Etat en date du 29 décembre 2022 figurant au dossier d'enquête publique, il apparaît que ces derniers ont demandé à la ville de LECCI de prendre en compte un risque de submersion marine identifié par l'Atlas des zones Submersibles de 2022. Une carte disponible sur un site internet géré par la Direction Départementale des Territoires de Corse-du-Sud reprend l'Atlas des zones submersibles de 2022 : Extrait du site identifiant les Risques naturels en Corse du Sud : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=bdaa2e98-f5ae-4606-aaca-96a31c99ce8a#> Selon cette carte, notre parcelle serait concernée par une « contribution des franchissements de paquets de mer » et des « chocs mécaniques et projections liées aux vagues ». Ces classements sont qualifiés de « bandes de sécurité forfaitaires » selon le rapport final du BRGM de 2000, sans constituer des « zones basses potentiellement exposées aux submersions marines ». En outre, le rapport de présentation du projet de PLU précise que les données actuellement disponibles en Corse sont « encore imprécises ». Dans ces conditions nous vous demandons de supprimer purement et simplement ce zonage et ce d'autant que notre maison se situe à plus de 7 mètres de hauteur par rapport au niveau de la mer. II. Sur le classement en sous-secteur « m » Ainsi que l'indique le projet de règlement, le sous-secteur « m » a été institué afin d'appliquer une bande d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme. Selon ces dispositions, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ». Autrement-dit, toute construction nouvelle ou extension de construction existante est interdite dans une bande littorale de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, seuls les travaux d'adaptation et de réfection de bâtiments existants, sans extension ou changement de destination étant permis. La bande de 100 mètres et donc le classement en sous-secteur « m », n'ont donc pas vocation à s'appliquer dans un espace urbanisé. Or, selon la jurisprudence, un espace urbanisé au sens de ces dispositions s'entend

comme « un espace caractérisé par une densité significative des constructions; (...) l'espace à prendre en considération pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche de celui-ci ». En réalité, l'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation les zones peu bâties particulièrement sensibles dans lesquelles le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement. Dans la mesure où notre parcelle se situe dans un lotissement, le Juge administratif appréciant souverainement la notion de « secteur urbanisé » en cas de recours, il devrait considérer qu'elle est incluse dans un espace urbanisé au sein duquel la bande d'inconstructibilité de 100 mètres ne devrait pas s'appliquer. III. Sur le classement en bord de parcelle en « plage semi-urbaine » En bord de parcelle, le projet de PLU prévoit un classement en « plage semi-urbaine », réglementée par les règles applicables en zone MM. Nous vous proposons de conserver le classement de notre parcelle en zone U et, subsidiairement, la suppression du classement en sous-secteur « m » ainsi qu'en zone submersion marine.

Réponse de la commune:

Avis défavorable.

La loi littoral n'autorise pas dans la bande des 100m. à l'exclusion des villages et des agglomération la constructibilité. Au regard de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc, sur la façade littoral, seul San Ciprianu est considéré comme un village. Ainsi, les prescriptions de la bande des 100m. s'applique dans ce cas de plein droit.

Dans ce cas de figure les autres considérations n'ont pas d'impact supplémentaire. Dont acte.

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°77 (Web)**

Par LEBRUN Guillaume

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:17

Murticcionu

20137 LECCI

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°72, N°74

Annotation: Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (U), le projet de modification du PLU limite l'utilisation de toitures à 1 pan aux annexes et parties de construction inférieures à 30m<sup>2</sup> alors que la toiture mono-pan (ou double pans inversés) représente le principe fondamental des constructions bioclimatiques les plus efficaces (voir principes en pièces jointes) que le projet de modification de PLU prétend justement encourager. Alors que le réchauffement climatique est aujourd'hui une réalité qui s'impose à tous, il est urgent de réaliser que nous sommes au 21ème siècle et que nous devons impérativement changer radicalement nos habitudes en matière de construction. Aussi, il conviendra de mettre ce projet de PLU en cohérence avec ses ambitions en autorisant et même en encourageant les constructions bioclimatiques à toiture mono-pan (ou double pans inversés).

Réponse de la commune:

Avis favorable.

Cette observation pertinente mérite d'être étudiée et reprise dans le règlement de zones.

Doublon Observation n°91 (pièces jointes Observation n°95 1 et 2)

Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

**Contribution n°78 (Web)**

Par Atelier d'architecture MB

Déposée le lundi 24 juillet 2023 à 15:33

229 Strada Di u Mari

20137 Lecci

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°75

agence d'architecture installée sur la commune de Lecci. Nous avons une propriétaire qui souhaite qu'une partie de ça parcelle qui est desservi par le tout à l'égout puisse devenir constructible N° C 165. Merci de l'intégrer au nouveau PLU comme la carte déjà proposé par la commune.

**Réponse de la commune:**

Avis défavorable.

Une petite portion de cette parcelle est déjà intégrée à la zone urbanisable. Elle suffira pour accueillir l'implantation d'une construction.

Au regard des lois ENE, Alur et Climat et Résilience il est nécessaire de lutter contre l'étalement urbain. Donner une suite favorable à cette requête contreviendrait à la réglementation.

**Observation du commissaire enquêteur:**

Dont acte

**Contribution n°79 (Email)**

Par giboire

Déposée le vendredi 21 juillet 2023 à 16h02

Révision du P.L.U de LECCI

Objet : Révision du P.L.U de LECCI

Monsieur Michel GIBOIRE

Domaine de Cala Rossa

1300 Strada Di Cala Rossa

20137 LECCI

propriétaire de deux lots de terrains dans le Domaine de Cala Rossa cadastrés Section AC n°s 97 et 101. Sur le terrain n°97 existe une maison construite en 1960 et rénovée en 2005. Sur le terrain n°101, nous avons une piscine et avons construit un studio de 34m<sup>2</sup> conformément à une déclaration préalable du 29

Novembre 2018 et d'une DACT du 25 septembre 2020. Dans le cadre de la modification du PLU, nous avons constaté avec stupeur que :

\* plus de 5 ans après avoir construit cette petite maison, elle ne figure pas sur le P.L.U projeté,

\* aussi et surtout, notre second terrain, partiellement construit comme évoquer ci-dessus, est classé en zone U.P.R mais est grevé d'une trame verte, le rendant inconstructible ;

Ceci est un non-sens car :

\* un arrêté préfectoral de 1959 a rendu ces terrains constructibles,

\* la trame verte n'a aucune logique et la continuité n'existe que dans le projet de PLU mais pas du tout dans les faits.

\* la zone d'emprise constructible figurant au cahier des charges du lotissement est beaucoup plus restrictive (et respectée) que celle figurant au projet de PLU et permet contractuellement de maintenir des zones vertes beaucoup plus importantes que celles projetées.

\* à l'heure du ZAN qui impose de ne pas consommer de terrains naturels, comment peut-on rendre inconstructibles des terrains déjà artificialisés et viabilisés ?!

Compte-tenu de ses éléments, je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le classement de notre terrain en espace vert protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Réponse de la commune:

Avis favorable.

Au regard de nombreuses observations en ce sens, la question de la trame verte sur le secteur de Cala Rossa sera réexaminée. Les bâtis seront actualisés autant faire se peut. La zone UPR sera maintenue.

#### Observation du commissaire enquêteur:

Dont acte

\*\*\*

## PV de synthèse

En application de l'« Art. R. 123-18. – A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Une réunion, à la demande du commissaire enquêteur, a été organisée en mairie de Lecci le **lundi 24 juillet** de 17 h à 19 h pour communiquer sur la liste des observations reçues et connaître la position éventuelle de la commune sur ces observations ;

- Extrait des observations et réponses de la commune sont en annexes.
- Le commissaire enquêteur a également reçu les réponses apportées par la commune aux avis des PPA (voir annexes).

# CLOTURE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu du **déroulement de l'enquête**,

Compte tenu du **respect des procédures** et en particulier pour ce qui concerne l'information du public, sa réception, les **mesures de publicité** sur panneaux ou dans la presse mises en place par la collectivité communale

L'ensemble des **observations** ayant été pris en compte et **ayant reçu réponses** de la commune,

La **procédure** d'enquête publique ayant été **validée** par une suspension puis reprise,

**Je soussigné,**

**Bernard H LORENZI, Commissaire enquêteur,**

**Clos**

**par la présente le rapport d'enquête concernant**  
**la REVISION GENERALE du PLU**  
**de la commune de LECCI**

Fait à LECCI le 02 août 2023

Le Commissaire enquêteur,

**Bernard H LORENZI**

