



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MRAe**

Mission d'autorité environnementale

CORSE

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Corse**  
**sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Lecci**

**N° MRAe  
2023-AC1**

## PRÉAMBULE

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par le maire de Lecci pour avis de la MRAe sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 2 janvier 2023.

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Lecci a été adopté le 2 avril 2023 en « collégialité électronique » par Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Philippe Guillard et Louis Olivier, membres de la MRAe Corse.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé de Corse.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

## SYNTHÈSE

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 Sainte-Lucie 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.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et nature du projet.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Compatibilité avec les plans et programmes.....	7
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>10</b>
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	10
2.1.1. <i>Justification</i> des évolutions démographiques.....	10
2.1.2. <i>Consommation d'espaces naturels</i> .....	11
2.2. Continuités écologiques et biodiversité (Natura 2000 compris).....	14
2.3. Eau potable.....	16
2.4. Assainissement.....	17
2.5. Risques naturels.....	19
2.6. Paysage.....	20

## AVIS

# 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

## 1.1. 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'Osù. 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.

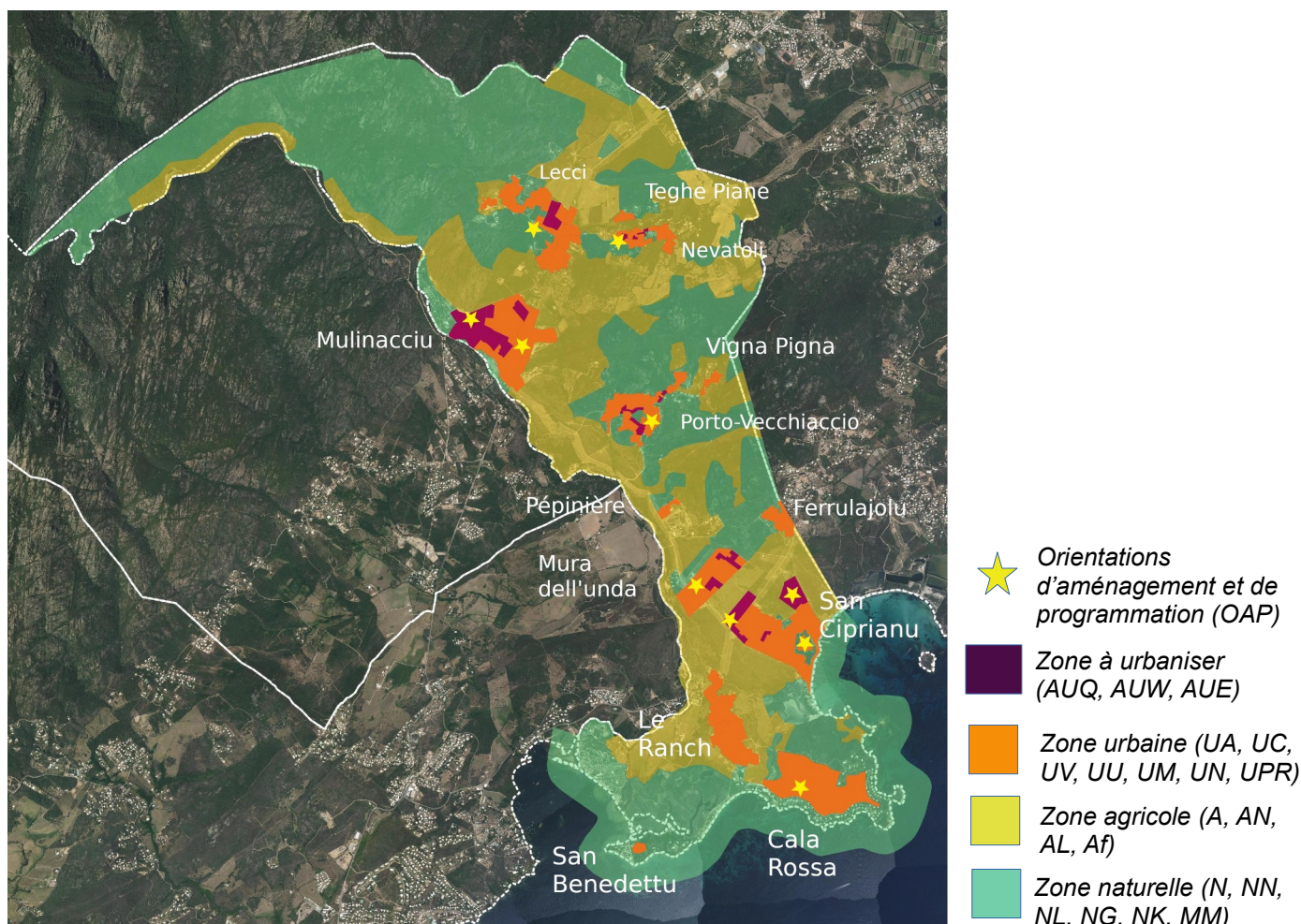


Figure 2: Projet de zonage du PLU (Source PLU et DREAL)

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, Vigna-Pigna, 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).

## 1.2. 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.

## 1.3. 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'Osu 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

1 Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse.

2 Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

4 Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies.

5 Plan de prévention des risques inondation.

6 Plan de gestion des risques inondation.

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 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

<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.

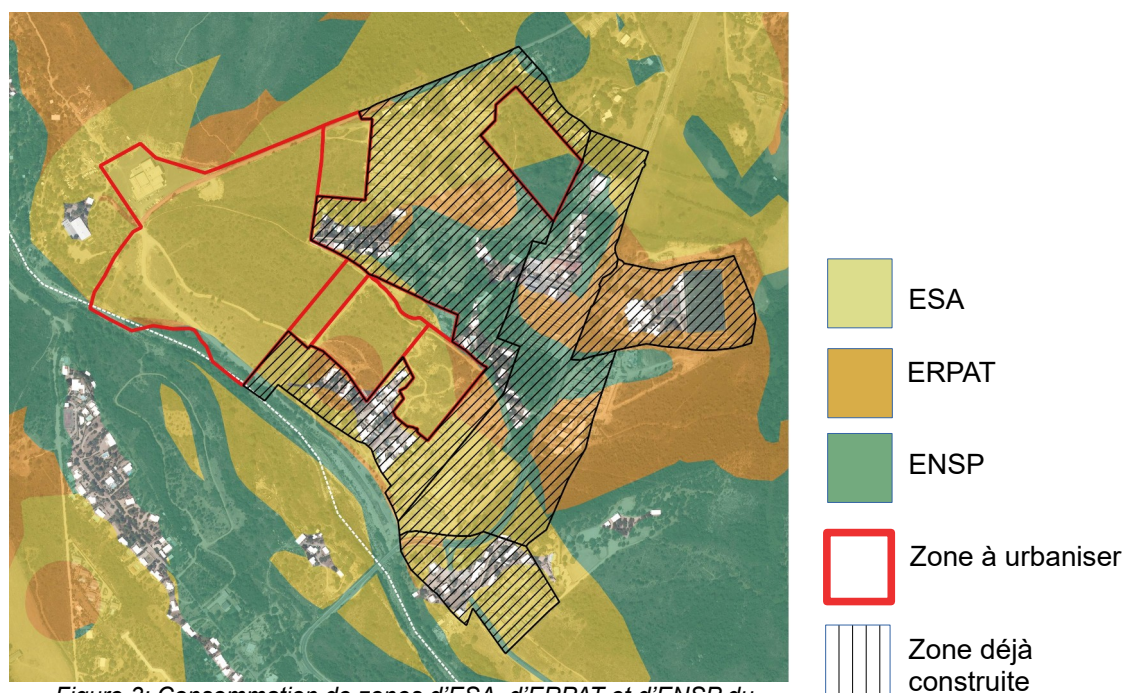


environnementale présente de fortes incohérences : il y est précisé plusieurs chiffres concernant les objectifs du PADDUC, avec des chiffres avancés de 387 ha ou 251 ha d'ESA<sup>10</sup>. Il est impossible en l'état des documents de connaître l'objectif du PADDUC opposable à la commune en matière d'ESA.

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.



10 Pages 210 et 251

11 Pages 108 et 111 du rapport d'évaluation environnementale

12 Page 255 du rapport d'évaluation environnementale

13 Page 86 du rapport d'évaluation environnementale

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

### 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

#### 2.1.1. 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

---

14 Page 23.

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

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 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.**

### 2.1.2. 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 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'écoquartier 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

---

16 Page 255 de l'évaluation environnementale

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

18 Zone d'aménagement concerté

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.

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 Porto-Vecchio ;***
- ***en compatibilisant 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 ;***

---

19 Source DREAL.

20 Page 25 du résumé non technique.

- **en argumentant le déclassement de nombreuses zones actuellement situées en espaces boisés classés et la pertinence des nouvelles zones retenues.**

## 2.2. Continuités écologiques et biodiversité (Natura 2000 compris)

La commune de Lecci est concernée par la zone Natura 2000 « Delta de l'Osù, 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'Osù » 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'Osù ». 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.

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 tondu). 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, Genevrier 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

---

21 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

22 Zone Urbaine en Espace Proche du Rivage

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

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 (cf chapitre 2.4 du présent avis) 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. Comme l'illustre la figure 5, l'agglomération de Mulinacciu/Pont de l'Osù 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 endroit la volonté de maintenir un corridor écologique (figure 6).

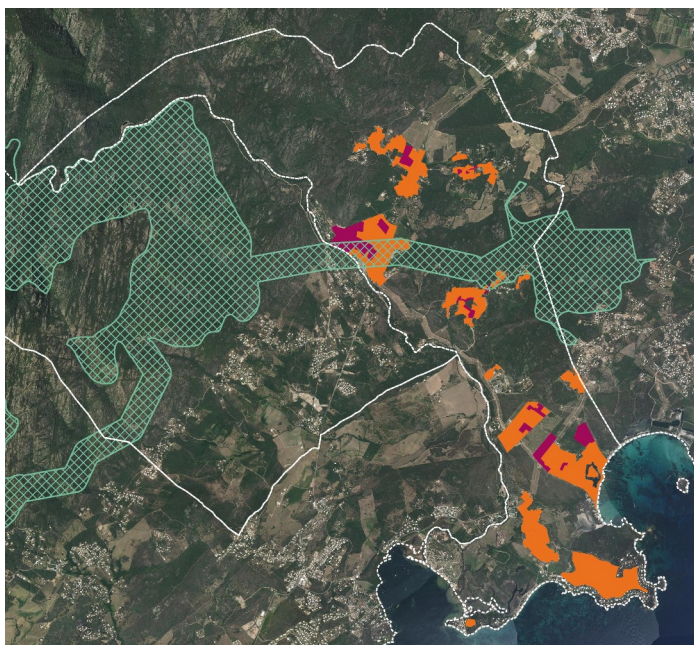


Figure 5: Corridors écologiques, piémonts et vallées du PADDUC, source : DREAL



Figure 6: Trame verte et bleue à l'échelle du quartier de Mulinacciu, source : Bureau d'études

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).

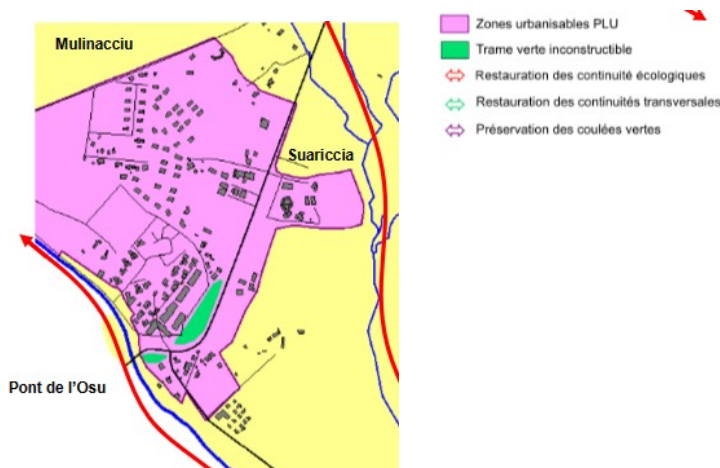


Figure 7: Trames vertes inconstructibles

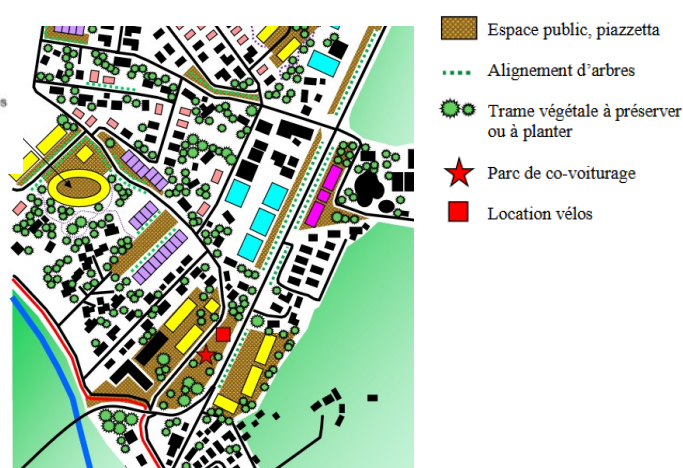


Figure 8: OAP du boulevard urbain de Suariccia-Pont de l'Osù

**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.**

## 2.3. 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-di-Carbini, 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

<sup>24</sup> Page 41

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



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 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.**

---

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

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

## 2.4. Assainissement

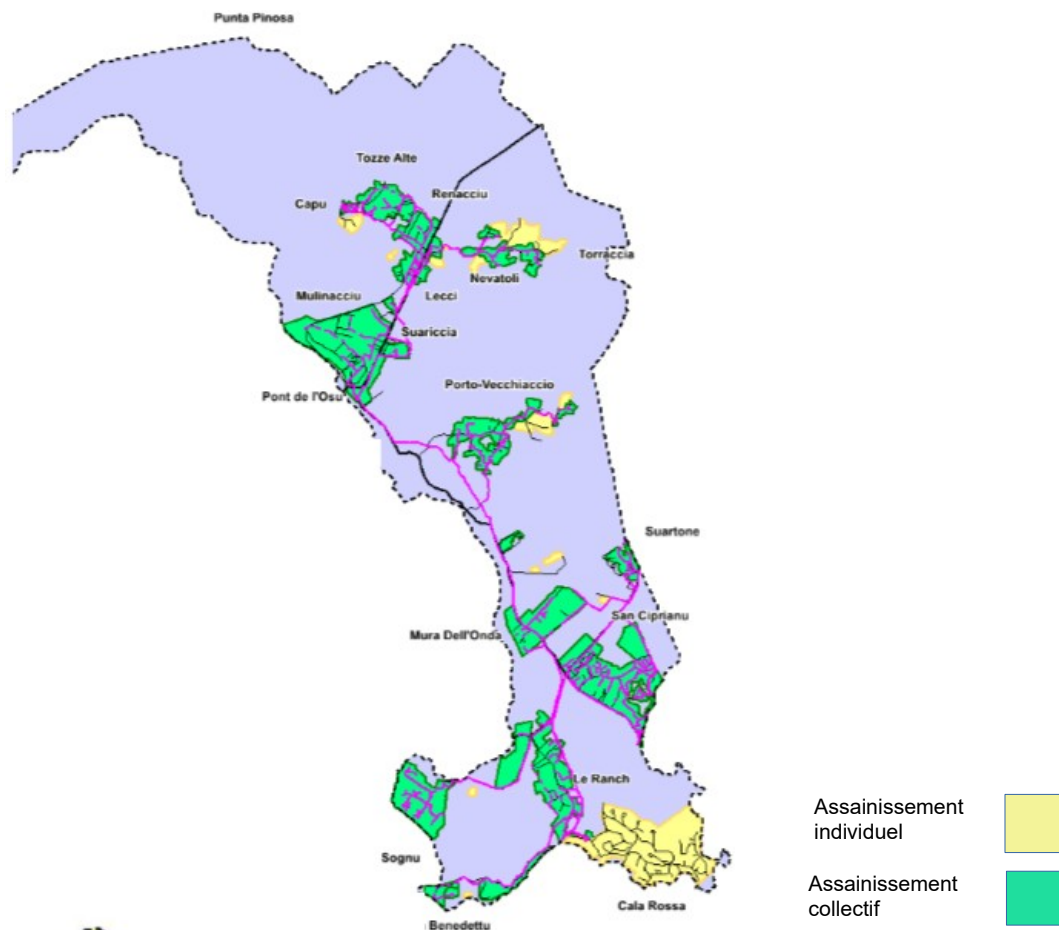


Figure 9: Zonage d'assainissement actuel sur la commune de Lecci

Actuellement, la commune de Lecci est reliée à un réseau d'assainissement collectif dont les effluents sont traités par la station d'épuration de Sainte-Lucie (Zonza), avec ceux de Conca et de Zonza. Ce réseau d'assainissement existant concerne 88 % des zones urbanisables du PLU (comme illustré sur la figure 9).

Une partie du village de Nevatoli-Torraccia fonctionne à l'aide de systèmes d'assainissement autonomes non collectifs. Cala Rossa fonctionne en système d'assainissement individuel groupé. La densification dans ces quartiers ne se fera que sous réserve de sols aptes à ce type d'assainissement<sup>28</sup>. Pour le secteur de Nevatoli-Torraccia, il n'est pas précisé pour quelles raisons le raccordement à la station d'épuration n'est pas envisageable pour les futures constructions alors qu'une partie du village y est déjà raccordée.

Considérant que la station d'épuration de Sainte-Lucie est saturée plus de 49 jours par an, la commune de Lecci a décidé de se désolidariser du réseau d'assainissement intercommunal en construisant une nouvelle station d'épuration. Cette station, située au nord de San Ciprianu, pourra traiter les effluents

de 9 500 EH et les effluents traités seront rejetés dans l'Osu sur deux aires d'infiltration situées à proximité de la STEP.

Le rapport de diagnostic territorial précise que la fréquentation estivale est environ de 9 000 EH, extensible à 15 000 EH. La capacité de la station d'épuration serait donc suffisante pour la période estivale.

Une attention devra être portée sur la capacité des milieux récepteurs, notamment en période d'étiage. En effet, une telle concentration d'effluents peut avoir des impacts importants sur des milieux vulnérables dans le cas de dysfonctionnements. Le rapport d'évaluation environnementale précise que le fleuve Osu a un débit faible en période estivale et que le rejet des eaux traitées dans ses eaux pourrait engendrer des pollutions dans le milieu et, par voie de conséquence, dans la zone Natura 2000 marine « Golfe de Porto-vecchio ». La compatibilité des eaux traitées avec le fleuve Osu, mais également avec l'infiltration par arrosage du golf n'est pas démontrée. Il en est de même en cas d'abandon du projet de golf où deux aires d'infiltration sont prévues à proximité de la STEP.

Concernant les systèmes autonomes, le rapport d'évaluation environnementale évoque les mesures à mettre en place, notamment de mise en conformité. Cependant, il ne précise pas l'état actuel de ces derniers et leurs impacts éventuels sur le milieu naturel.

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

- **en justifiant le non raccordement des futures constructions du village de Nevatoli-Torraccia au réseau collectif ;**
- **en analysant la compatibilité des eaux traitées de la future station d'épuration avec les milieux récepteurs : l'Osu, le golf ou les aires d'infiltration en cas d'abandon du golf ;**
- **en réalisant un diagnostic de l'état des systèmes autonomes non collectifs et en indiquant le cas échéant sous quel délai leur mise en conformité sera réalisée.**

## 2.5. Risques naturels

La commune de Lecci est concernée par le risque inondation, elle est couverte par le plan de prévention des risques (PPRi) de l'Osu. La zone AUE de Mulinacciu prévoit des jardins partagés et promenade piétonne (« parcours santé »), sans que le règlement relatif à cette zone ne fasse référence au règlement du PPRi dans son préambule. Certains aménagements pourraient ne pas être autorisés par le règlement de la zone d'aléa « très fort » du PPRi de l'Osu.

Le risque inondation concerne également plusieurs campings existants, en amont et en aval tout au long de l'Osu, ainsi qu'une importante exploitation avicole. Concernant les campings, la zone NG du PLU autorise l'accueil d'un camping-caravaning (et de toutes les activités nécessaires à son fonctionnement) et l'accueil du public. Toutefois les créations de camping ou extensions de campings existants sont interdites dans les zones d'aléas fort et très fort du PPRi de l'Osu.

La commune est également concernée par l'atlas des zones submersibles (AZS) révisée en 2022. La MRAe souligne la prise en compte de l'actualisation récente des données relatives à la submersion marine dans le rapport d'évaluation environnementale et dans le règlement du PLU.

Le risque incendie est également omniprésent sur la commune de Lecci et un plan de prévention des risques incendies de forêts la commune a été approuvé le 16 juillet 2007. Des incendies importants se

sont propagés sur le sud de la commune, essentiellement dans les années 1980-90. Une cartographie des aléas simplifiés a été réalisée par la DDT 2A, mais le projet de PLU ne précise pas dans quelle mesure celle-ci a été prise en compte dans les choix d'ouvertures à l'urbanisation. Les obligations légales de débroussaillage devront être incluses au sein du règlement.

**La MRAe recommande de justifier la prise en compte des risques d'inondation, de submersion et d'incendie dans les choix d'urbanisation du PLU.**

## 2.6. Paysage

Le sud de Lecci est caractérisé par des paysages particuliers de lagunes séparées de la mer par des cordons dunaires. Les eaux douces de l'Osu se mêle aux entrées maritimes, créant des paysages d'eaux saumâtres. Le PADDUC classe ces sites en espaces remarquables et caractéristique (ERC) du littoral.

Dans le cadre du PLU, la commune a redéfini les ERC du PADDUC en inscrivant notamment le massif forestier du nord-ouest (déclassé des EBC) de la commune et une zone comportant la mare temporaire de Mura Dell'Unda. Elle a toutefois déclassé des ERC la partie nord du quartier dit du Ranch, à proximité de l'Osu, sans plus de précisions.

En termes de traitement architectural des constructions, le règlement par zone apparaît relativement précis, notamment sur les teintes d'enduits, de menuiseries, l'intégration dans la pente, les ouvertures possibles, le type de toitures autorisé... À titre d'exemple, les toits doivent suivre une pente de 20 à 30 %. Les implantations de bâtiments en travers de la pente avec déblais-remblais sont à éviter absolument pour promouvoir les implantations en parallèle de la pente avec encastrement au niveau sol.

Pour l'intégralité des OAP, aucun croquis, aucune esquisse ou photomontage n'ont cependant été réalisés afin de se rendre compte de l'efficacité des mesures envisagées pour assurer l'insertion paysagère des projets (en particulier pour l'OAP de Mulinacciu affiché comme un écoquartier).



Figure 10: Architecture traditionnelle du hameau de Porto-Vecchiaccio, source : google maps 2009

Concernant l'OAP de Porto-Vecchiaccio, le projet de PLU prévoit la construction de logements collectifs sur le village (bâtiments en R+2 avec combles aménageables). Cependant, ce village étant situé sur un relief au cœur d'une zone agricole et naturelle (figure 10), les constructions récentes peuvent avoir un impact paysager important au regard des constructions traditionnelles comme le montre la figure 11 ci-après.



Figure 11: Lotissement récent du hameau de Porto-Vecchiaccio, source : DREAL

Il n'est pas précisé dans le rapport d'évaluation environnementale si l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère est envisagée à l'échelle communale ou intercommunale afin d'harmoniser l'ensemble des projets et de conserver l'aspect patrimonial des villages constituant Lecci.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en :**

- **proposant des mesures permettant de limiter les impacts paysagers des logements collectifs de Porto-Vecchiaccio ;**
- **étudiant la possibilité de réaliser une charte architecturale et paysagère ;**
- **précisant les OAP grâce à des esquisses ou des photomontages afin d'illustrer les insertions paysagères des différents projets proposés.**