

Collectivité de Corse

Plan Local d'Urbanisme



LECCI Projet d'Aménagement & De Développement Durable



P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e

Février 2025

Arrêtés par délibération du conseil
municipal le 06/03/2024
Approbation par délibération du conseil
municipal le 22/05/2025



Commune de Lecci

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

Avant – propos.....	4
Projet d'avenir et réflexion stratégiques	5
Politique générale de développement.....	7
Orientations de développement	15
Orientations sectorielles d'aménagement et de développement.....	20
Objectifs chiffrés.....	26

AVANT - PROPOS

Le PLU créé par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) a, dès l'origine, été considéré comme un document de projection. Son objet consiste essentiellement à permettre aux communes d'exprimer, les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle du territoire. Si bien que le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet.

Il s'agit de se projeter dans l'avenir à partir d'une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire croisés aux projets futurs d'aménagement. Il expose le projet d'avenir de la commune à partir duquel sont définies les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. En dernier lieu, le PADD permet d'exposer de façon suffisamment claire et non technique le projet urbain de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présente les choix de la politique d'aménagement du territoire retenus pour l'élaboration du P.L.U. Ces choix sont retranscrits sous forme d'orientations générales et d'orientations d'aménagement et de programmation. Le PADD est une retranscription spatiale des grandes lignes conductrices du PLU sans être considérées à l'échelle parcellaire. Le PADD affiche les orientations de la politique communale qui sont afférentes à l'urbanisme et à l'occupation des sols.

Le P.A.D.D constitue le cadre fondamental du P.L.U et des différentes actions de la commune dans les domaines de l'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs, retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

(Dispositions issues de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 renforce la dimension paysagère avec dorénavant un rôle plus étendu en matière de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de créer, les conditions nécessaires à une prise en compte globale des unités paysagères dans la planification urbaine. C'est formuler des orientations en matière de protection, de gestion et ou d'aménagement des structures paysagères.

Aussi, la notion de transition énergétique pour la croissance verte s'ajoute aux orientations du PADD relative à l'énergie renouvelable.

De façon générale, toutes ces orientations avancent des principes d'aménagement qui dictent par la suite les choix réglementaires et le zonage.

Les orientations de principe permettent de garder une certaine souplesse dans les choix retenus par le projet communal qui eux seront adaptés à l'échelle du site à aménager.

Un projet d'avenir Réflexions stratégiques

La commune de Lecci a choisi d'anticiper sur les enjeux et les besoins d'avenir dans une politique de recadrage fonctionnel de son territoire. Commune littorale de l'Extrême Sud, elle a connu un développement sans précédent de ses tâches urbaines qui a révélé notamment l'hypertrophie des résidences secondaires et une banalisation généralisée de l'espace. Aujourd'hui elle souhaite se repositionner en termes de logements, d'équipements et de services, de lien social et de développement socio-économique durable. Mettre l'espace public au cœur des réflexions de développement en insistant sur les polarités qui font le territoire, entre mer et arrière-pays. Diversifier son économie au-delà du tout tourisme en mettant l'accent sur la reconquête verte du territoire et de son caractère sensible et identitaire. Si Lecci est avant tout une commune littorale, elle envisage au travers de son PLU de se pencher sur son caractère péri-urbain en renforçant l'organisation de sa trame urbaine au bénéfice des populations locales, des services, de l'accession au logement, du développement culturel, tout en s'appuyant sur le développement d'un tourisme balnéaire maîtrisé de qualité et de niches. L'environnement, le caractère identitaire et l'épanouissement des populations locales doivent constituer avant tout le nœud des réflexions d'aménagement.

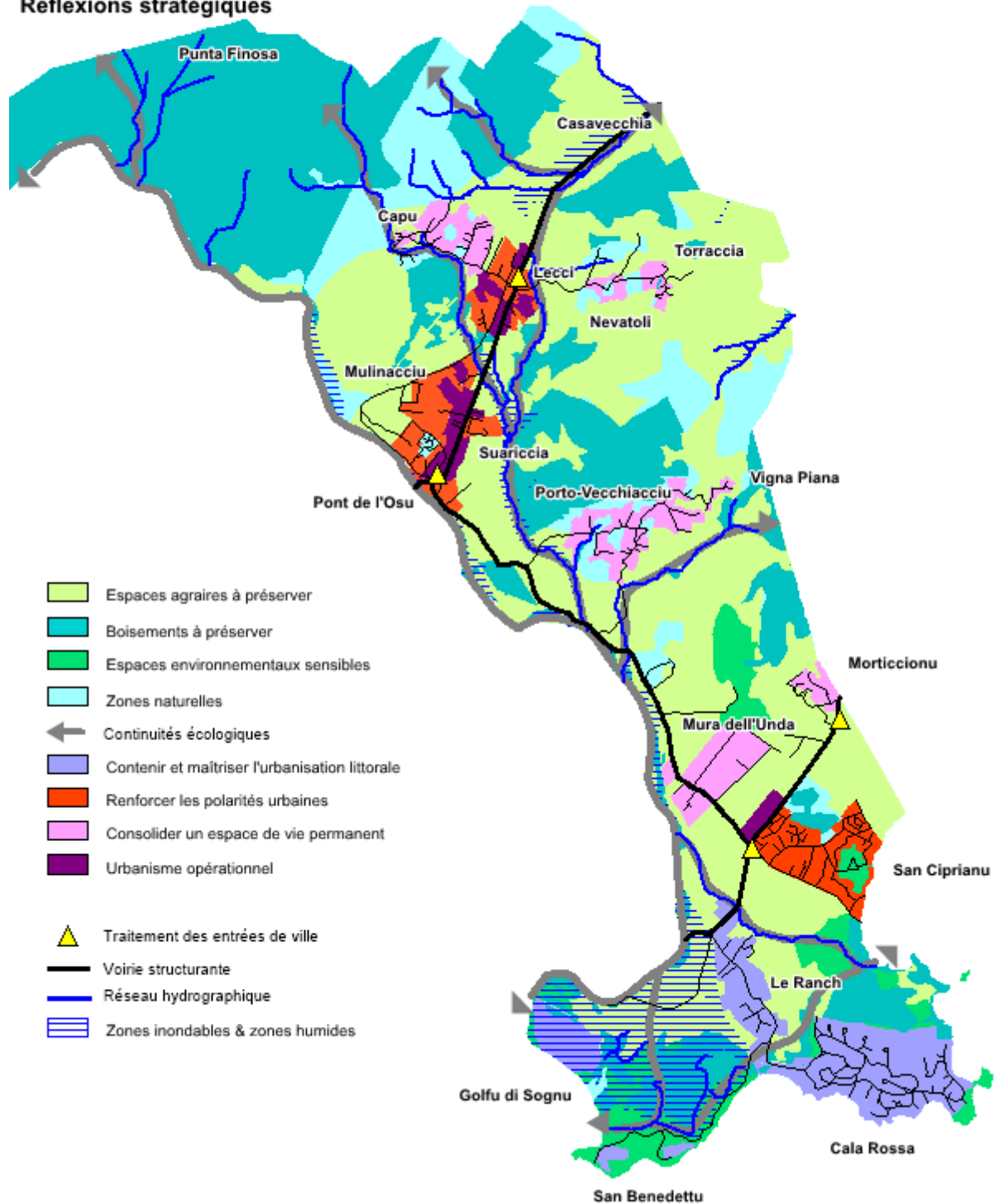


Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD

Réflexions stratégiques



Politiques générales de développement

La commune souhaite évoluer dans les réflexions de planification urbaine et rééquilibrer son territoire. Partir d'une commune littorale affirmée en accentuant son caractère de commune péri-urbaine de Porto-Vecchio. Répondre aux enjeux d'accès et de logement pour les ménages travaillant sur la micro-région. Réduire les conflits d'intérêts au titre de l'urbanisme, de l'agriculture, du développement économique, de l'environnement et du paysage.

Quelles politiques générales de développement ?

- ⇒ **Optimisation et rééquilibrage de la trame urbaine.**
- ⇒ **Développement socio-culturel en renouant avec le lien social.**
- ⇒ **Stratégie & structuration économique en vue de la création d'emplois.**
- ⇒ **Redéploiement de l'activité agricole sur le territoire.**
- ⇒ **Sauvegarde d'un environnement remarquable et renforcement de la biodiversité.**

Comment ?

- ⇒ Organiser et recréer l'espace public.
- ⇒ Renforcer et réorganiser les services et les équipements publics.
- ⇒ Renforcer le maillage urbain et l'armature urbaine à partir des polarités urbaines et des équipements publics.
- ⇒ Promouvoir le développement culturel et des loisirs par des opérations ciblées.

- ⇒ Imposer un cadencement de l'urbanisation.
- ⇒ Organiser un traitement urbain des dents creuses par des opérations d'urbanisme opérationnel.
- ⇒ Soutenir une politique de mixité urbaine vers un rééquilibrage du parc de logements.

- ⇒ Soutenir le développement des éco-mobilités dans les politiques d'aménagement du territoire.
- ⇒ Recomposer le maillage viaire du territoire pour améliorer les flux.

- ⇒ Soutenir la croissance verte dans les réflexions de territoire.
- ⇒ Valoriser les spécificités architecturales et paysagères.
- ⇒ Renforcer la place de l'agriculture dans les choix et les politiques d'aménagement du territoire.
- ⇒ Préserver les espaces naturels sensibles comme pilier du développement durable et de la biodiversité.

Quelle finalité ?

La priorité de la commune de Lecci est de valoriser les espaces de vie inscrits dans un projet d'avenir structurant autour de polarités fonctionnelles. Réduire ainsi les déplacements et améliorer le cadre et la qualité de vie par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, d'aires de stationnement, d'espaces de loisirs et lieux de rencontres. Promouvoir l'accès au logement pour tous, soutenir le développement socio-économique et renforcer et les connections douces du territoire.

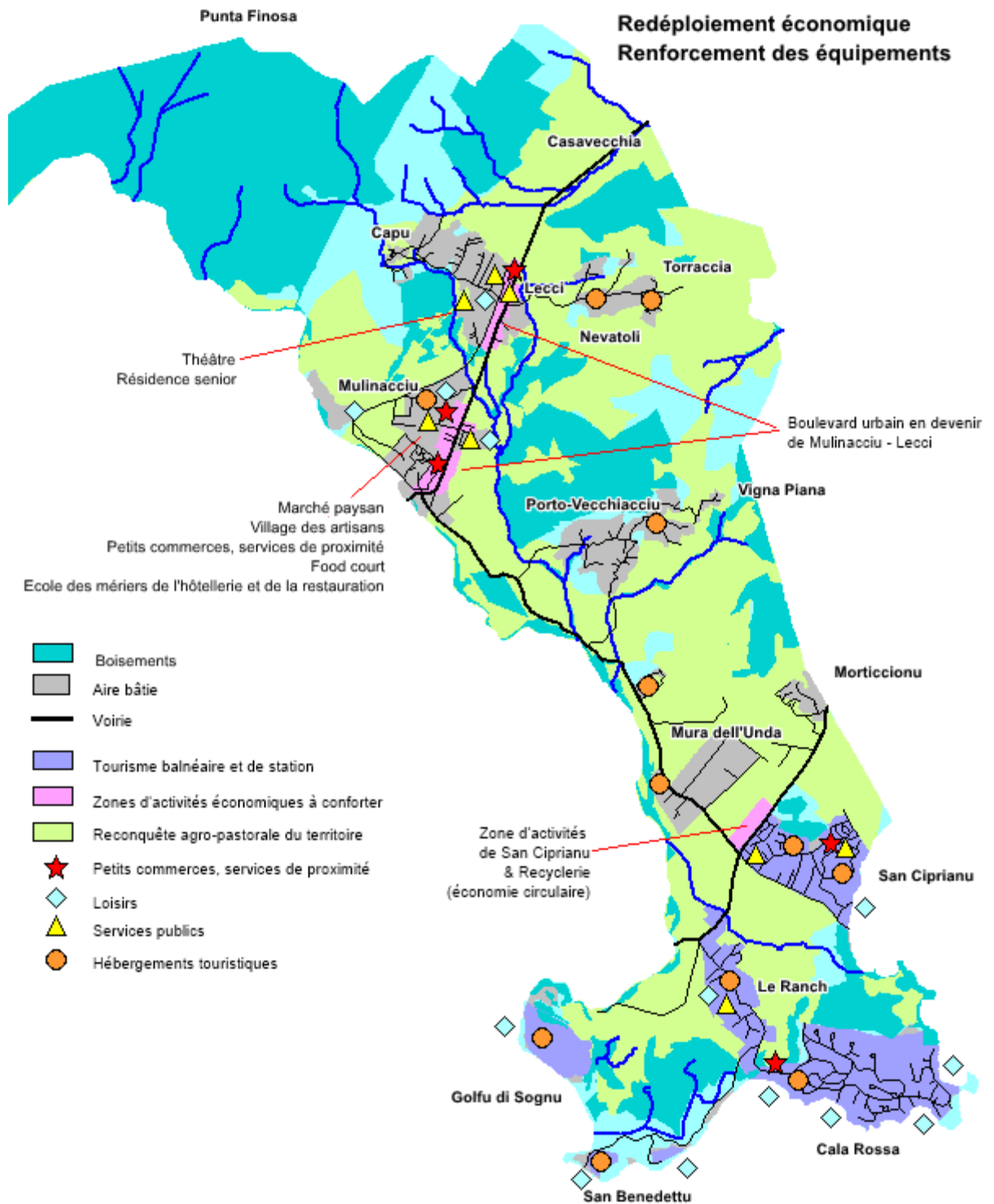
Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

Redéploiement économique

Renforcement des équipements



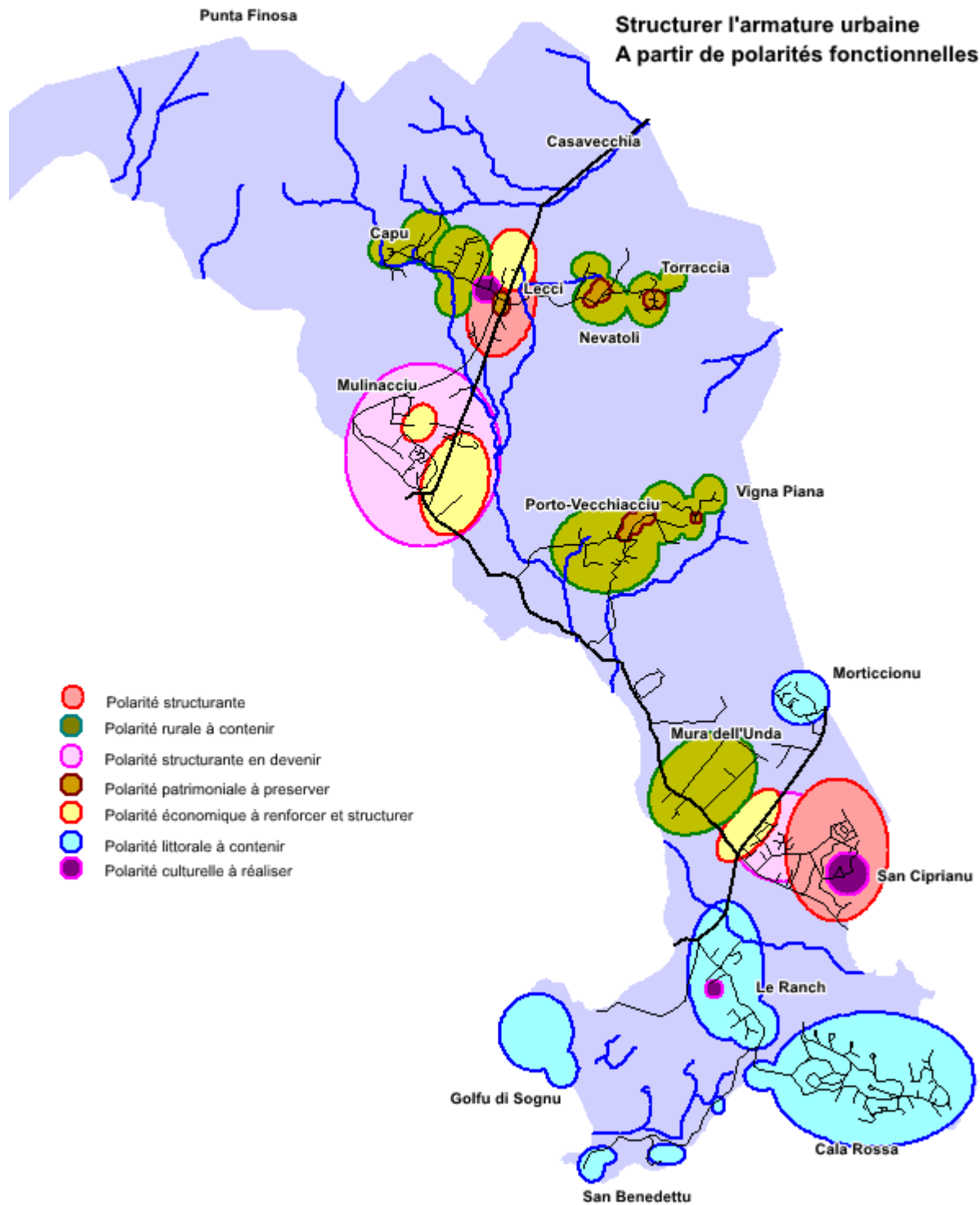
Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

Structurer l'armature urbaine

A partir de polarités fonctionnelles



Plan local d'Urbanisme

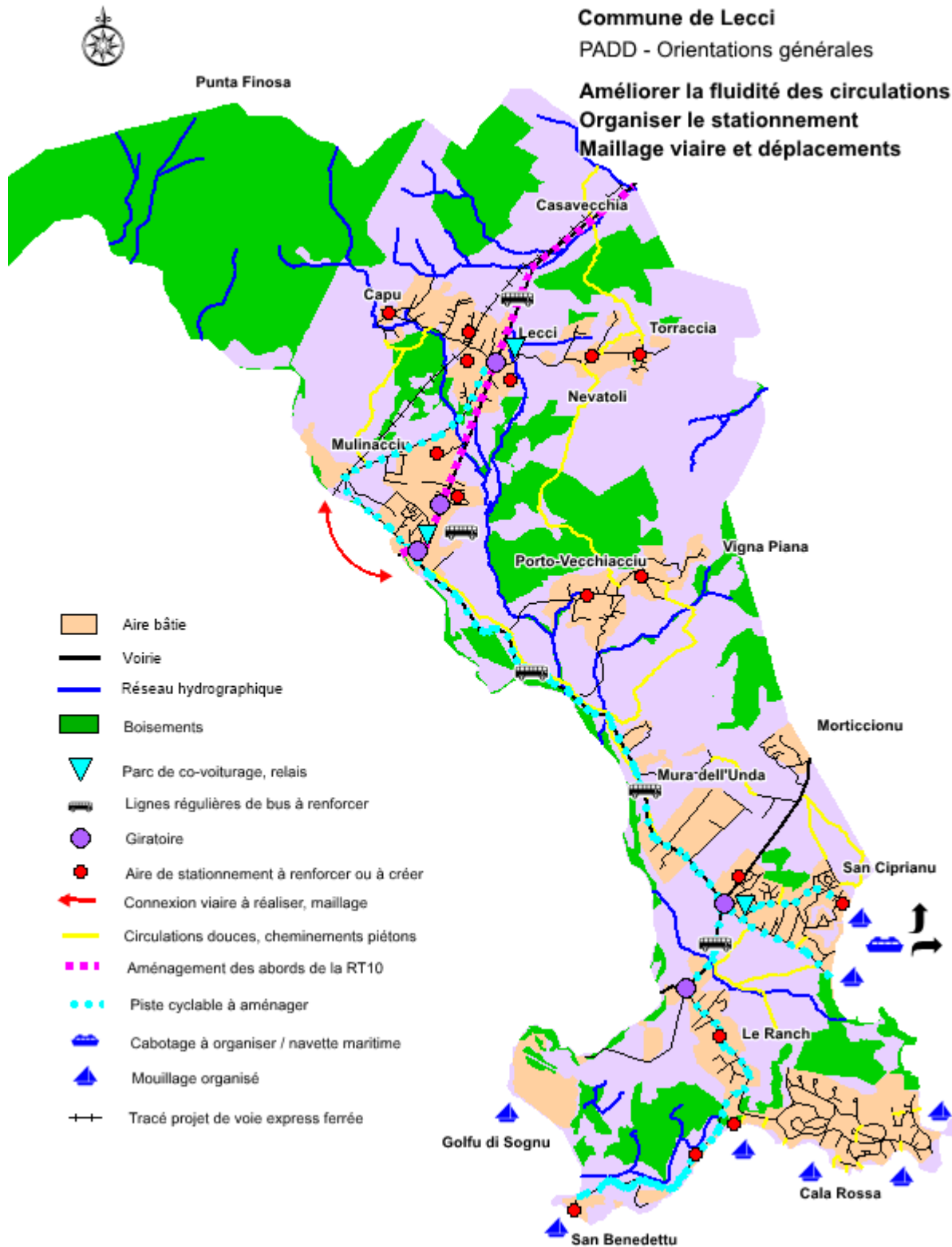
Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

Améliorer la fluidité des circulations

Organiser le stationnement

Maillage viaire et déplacements



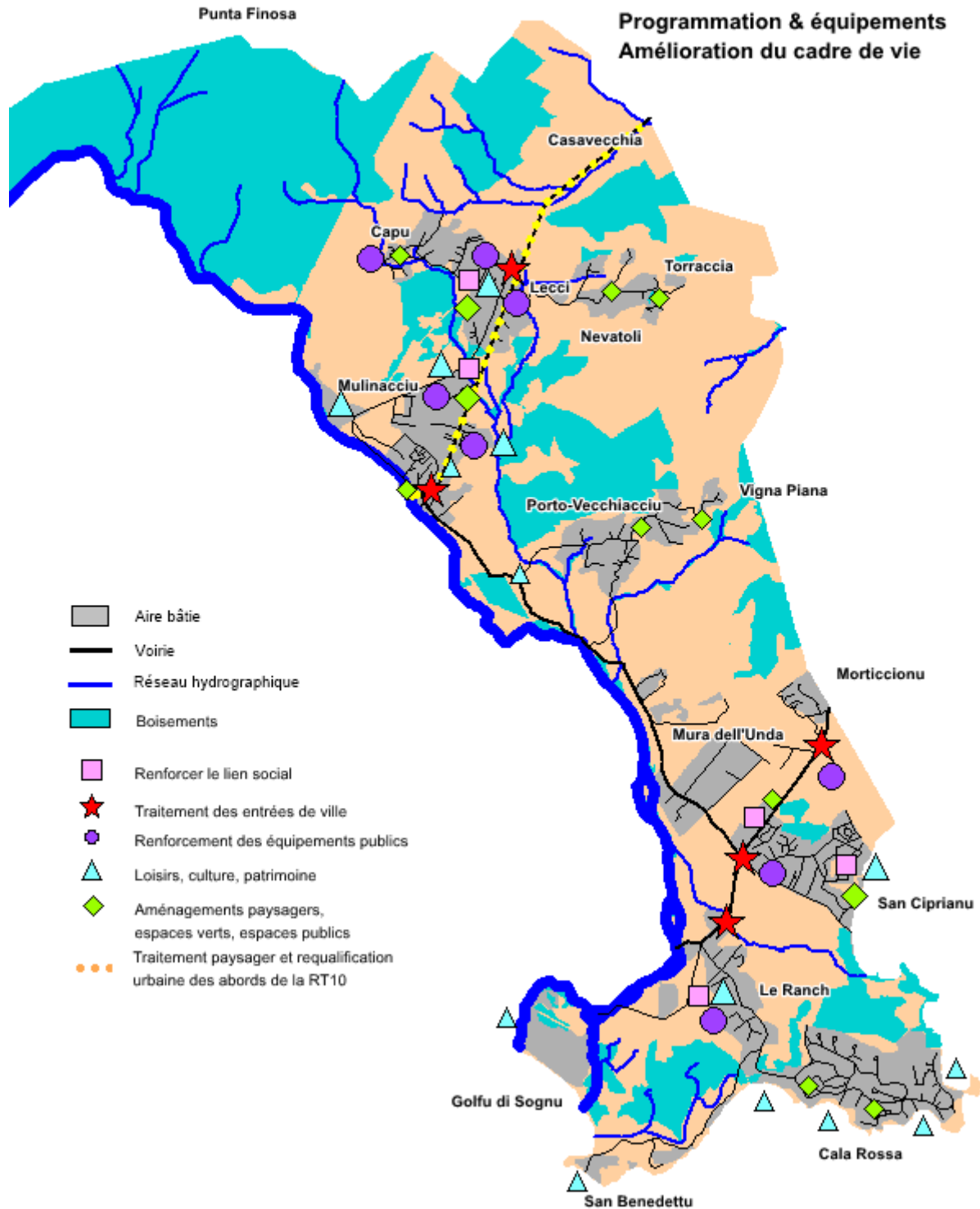
Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

Programmation & équipements

Amélioration du cadre de vie

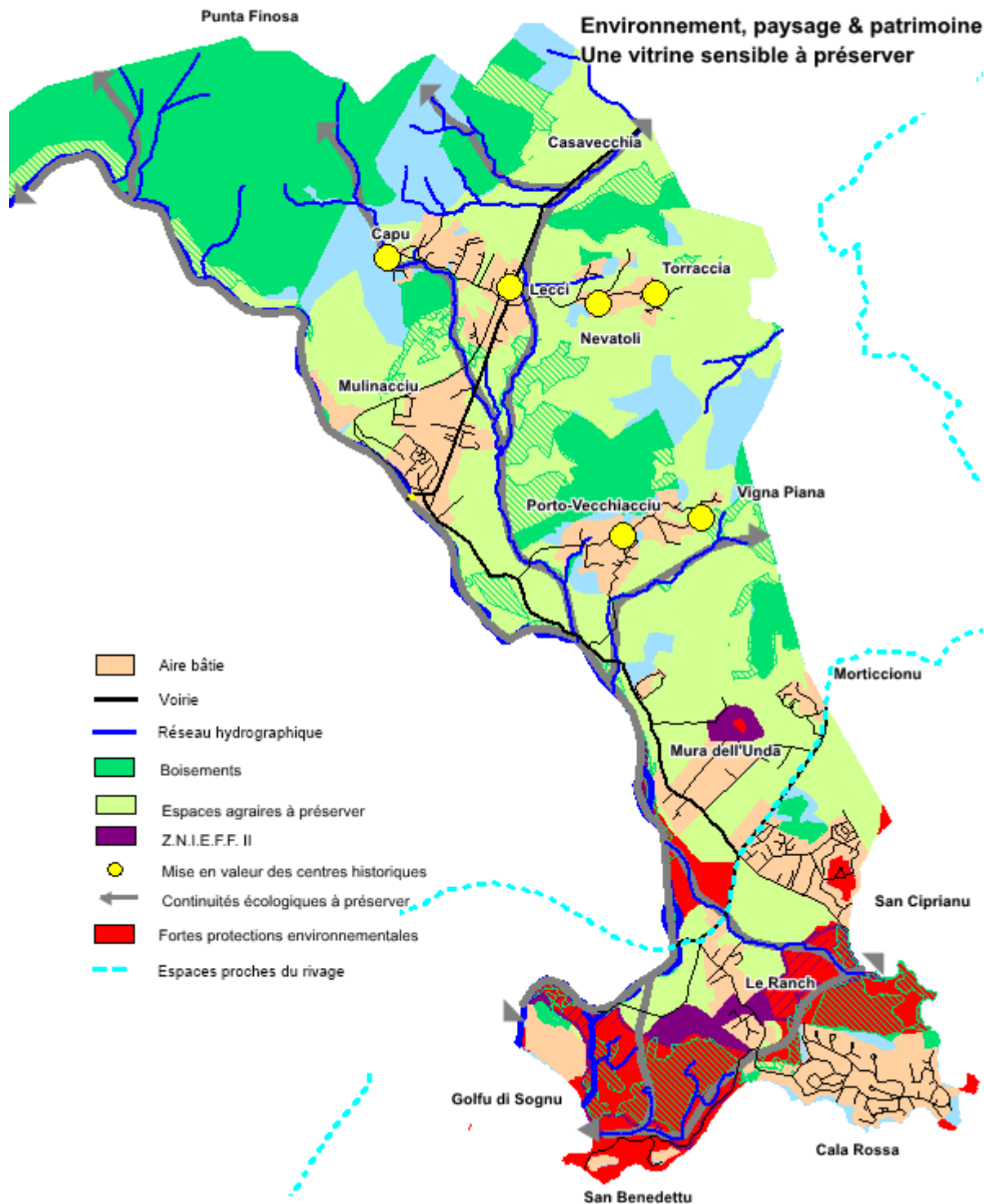


Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

Environnement, paysage & patrimoine
Une vitrine sensible à préserver

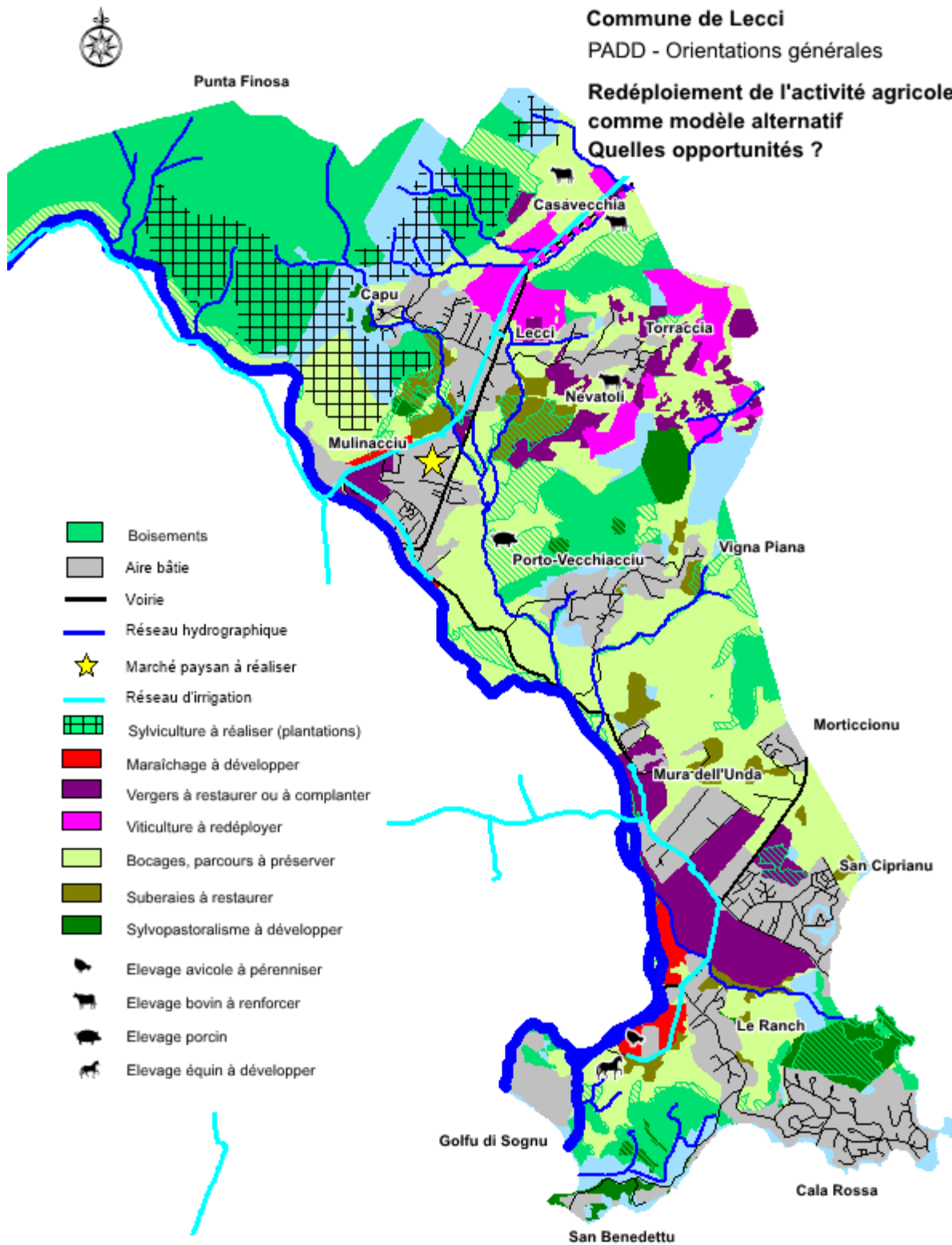


Plan local d'Urbanisme

Commune de Lecci

PADD - Orientations générales

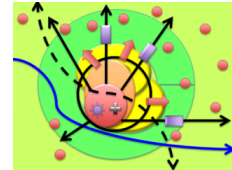
**Redéploiement de l'activité agricole
comme modèle alternatif
Quelles opportunités ?**



Focus sur les Orientations de développement

Les orientations de développement constituent une réponse de la commune aux besoins, aux analyses, aux enjeux soulevés par le diagnostic territorial du PLU, par la politique de développement engagée et soutenue par la communauté de communes et par les orientations et les stratégies de développement inscrites au Padduc. Ces orientations se déclinent en plusieurs axes et thématiques.

Engager une structuration de l'armature urbaine A partir des polarités fonctionnelles

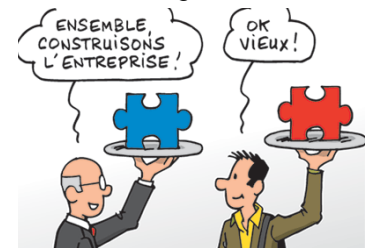


1. Articuler le développement urbain à partir des polarités urbaines.
2. Maîtriser l'étalement urbain.
3. Contenir l'extension de l'urbanisation sur les espaces proches du rivage.
4. Renforcer l'armature urbaine au regard des dispositions des lois littoral, montagne et Elan.
5. Reconfiguration urbaine des cœurs de villages, d'agglomération et de station.
6. Aménagement de polarités culturelles.
7. Constituer une offre foncière capable de répondre aux besoins induits par le développement socio-économique de la microrégion.
8. Réparer et optimiser la trame urbaine afin de réduire les déplacements et de lutter contre l'étalement urbain.
9. Restructurer les concentrations urbaines dans leur épaisseur.
10. Décongestionner les centres urbains et les centres touristiques par des aménagements adaptés.
11. Restructurer le semis pavillonnaire en optimisant la trame urbaine par des opérations en réparation.
12. Organiser un développement harmonieux de micro-polarités secondaires.
13. Adapter l'ossature viaire à l'explosion démographique et de la construction.



Renforcer les zones de développement économique

1. Optimiser le développement économique à partir des polarités urbaines.
2. Réserver un foncier à vocation économique dédié aux ZAE.
3. Structuration d'un boulevard urbain de services et de commerces.
4. Renforcer l'activité économique, les commerces de détail et les activités de services sur les centres urbains sous forme de mixité fonctionnelle.
5. Garantir et renforcer la diversité et la capacité des hébergements hôteliers et touristiques classés.
6. Contribuer au développement de la filière nautique et du tourisme balnéaire.
7. Favoriser et renforcer et diversifier les services en vue de l'allongement de la saison touristique.
8. Structurer une activité touristique alternative en privilégiant le facteur identitaire et durable (gastronomie et savoir-faire, productions fermières locales).
9. Soutenir l'implantation de niches touristiques favorisant l'emploi pérenne et non délocalisable et le rayonnement de l'économie Corse (tourisme d'affaires, tourisme de congrès).
10. Engager une procédure de classement en commune touristique et station touristique.



- ## Améliorer de la qualité des transports et des déplacements
1. Soutenir l'offre et la desserte en transports en commun.
 2. Aménagement d'un pôle intermodal sur les polarités urbaines.
 3. Aménager des équipements nécessaires à l'organisation des déplacements et des transports dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.
 4. Contribuer à la mise en place du cabotage et de liaisons maritimes avec l'Extrême Sud et la Côte Orientale.
 5. Optimiser les mouillages organisés et résorber les mouillages forains sur les milieux sensibles.
 6. Renforcer les éco-mobilités : circulations piétonnes, pistes cyclables, co-voiturage, bornes de recharge pour les véhicules électriques, points de locations de vélos & trottinettes...
 7. Organiser Le stationnement au sein des quartiers et des sites fréquentés en respect de l'environnement et des paysages.
 8. Mener une réflexion en vue de la mise en œuvre d'un sentier littoral.



Améliorer la qualité et le cadre de vie

1. Recréer l'espace public et renouer avec le lien social : aménagement de places publiques, d'espaces verts, d'espaces de loisirs, de petits squares, de jeux pour enfants, de terrains de boules, d'une résidence senior...



2. Renforcer les équipements culturels structurants et de loisirs : gymnase, théâtre de verdure, théâtre, palais des expositions, musée, école de musique, école de danse...
3. Promouvoir des équipements et des infrastructures nécessaires à l'amélioration de la fonction touristique.
4. Soutenir une politique foncière facilitant l'insertion culturelle dans le tissu urbain.
5. Aménagement de la maison des artistes.
6. Planifier des espaces dédiés aux spectacles vivants.
7. Garantir un meilleur accès à une offre culturelle de proximité.
8. Renforcer la trame verte au sein des espaces urbanisés : parcs paysagers, petits squares, alignements d'arbres, restauration des jardins en périphérie des hameaux anciens, vergers méditerranéens ...
9. Garantir un habitat aéré et fonctionnel et lutter contre la minéralisation de l'espace bâti en préservant les trames vertes et des espaces de respiration urbaine.
10. Traitement des entrées de ville aux abords de Lecci, du giratoire de l'Osu, et de San Ciprianu.
11. Inscrire une trame d'espaces publics permettant la requalification des centres urbains les plus affectés.



Redéployer l'activité agricole, Un modèle de développement alternatif

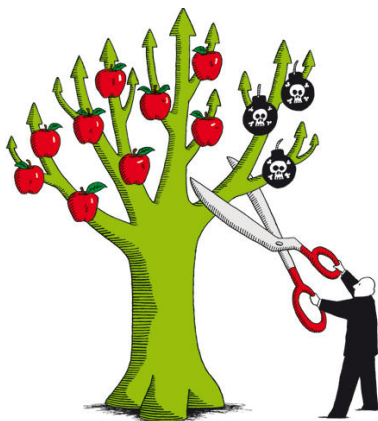
1. Renforcer le capital productif agro-sylvo-pastoral, la place et la diversité de l'appareil agricole.
2. Garantir un espace foncier agricole suffisant pour un redéploiement de l'activité sur le territoire.
3. Mettre en compatibilité le PLU avec les espaces stratégiques agricoles inscrits au Padduc (ESA) et renforcer dans la mesure du possible et suivant les caractéristiques du territoire leur dispersion.

4. Préserver les jardins vergers en ceinture des villages et des hameaux anciens.
5. Optimiser les besoins d'une économie productive à l'échelle micro-régionale.



Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages

1. Préserver les sites sensibles dans les politiques d'aménagement du territoire.
2. Préserver la trame verte et bleue.
3. Inscrire au PLU des coupures d'urbanisation et restaurer les corridors écologiques.
4. Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.
5. Mettre en place une stratégie d'aménagement, de sensibilisation et de gestion des sites naturels sensibles : arrières-plages, zones humides, boisements...
6. Contribuer au renforcement de la biodiversité en s'appuyant sur des politiques de développement durable : modalités d'aménagement du territoire, partis d'aménagements, matériaux écologiques, énergie renouvelable, trame verte urbaine, enchantement des espaces artificialisés, constructions bioclimatiques...



Objectifs chiffrés

Objectifs de modération de la consommation de l'espace
Lutte contre l'étalement urbain
Un gros travail de requalification urbaine & de renouvellement urbain

Réduire de 70% l'étalement urbain

Sur 10 ans, l'artificialisation de sols sur Lecci a grignoté plus de 173ha dont près de 120ha depuis que le Padduc est opposable (11/2015).

Réduire de 50% le foncier dédié à l'habitat

L'espace foncier dédié à l'habitat sera limité à 50% du gisement foncier du PLU.

Engager une trajectoire Zéro Artificialisation Nette

Favoriser la réparation urbaine, le renouvellement urbain, la mixité fonctionnelle des polarités urbaines et des centres urbains.

Tendre vers une intervention publique dynamique dans les politiques d'aménagement du territoire.

User du droit de préemption urbain sur les centres anciens et revitaliser les centres de villages et les espaces habités présentant de fortes densités.

Réduire de 50% le foncier nécessaire par logement

Passer d'une moyenne de 1570m²/log. à moins de 800m²/log.

Objectifs chiffrés du Plan Local d'Urbanisme

Objectifs démographiques horizon 2034

+ 700 habitants permanents.
Installation de 30 familles en moyenne par an.

Objectifs en matière de logement horizon 2034

+400 logements en considérant les logements en cours de construction.

- ⇒ Résidences principales 75% (300u).
- ⇒ Résidences secondaires 25%(100u).
- ⇒ Logements collectifs 50% (200u)
- ⇒ Logements individuels 50% (200u).
- ⇒ Accession à la propriété 60%(240u).
- ⇒ locatif 40%(160u).
- ⇒ Logements communaux-sociaux 20% (80u).
- ⇒ Personnes logées à titre gratuit 5% (20u).



Objectifs agricoles – garantir 1000ha dédiés à l'agriculture

Mettre en compatibilité le PLU avec les 387ha d'ESA.
Connecter le bassin de production au bassin de population : 1000ha = 16 000 pers. alimentées (2500m²/4pers).

Objectifs économiques
Réserver des sites dédiés au développement socio-économique

Soutenir le commerce, les activités de services et l'artisanat :

- ⇨ Commerces de détail et activités de services sur les polarités urbaines.
- ⇨ Structurer et renforcer la ZAE de San Ciprianu.
- ⇨ Mise en œuvre d'un boulevard urbain aux abords de la RT10.
- ⇨ Aménagement d'une école des métiers de l'hôtellerie et de la restauration.
- ⇨ Développer l'hôtellerie sur les centres urbains.
- ⇨ Construction d'une résidence senior sur l'espace villageois.

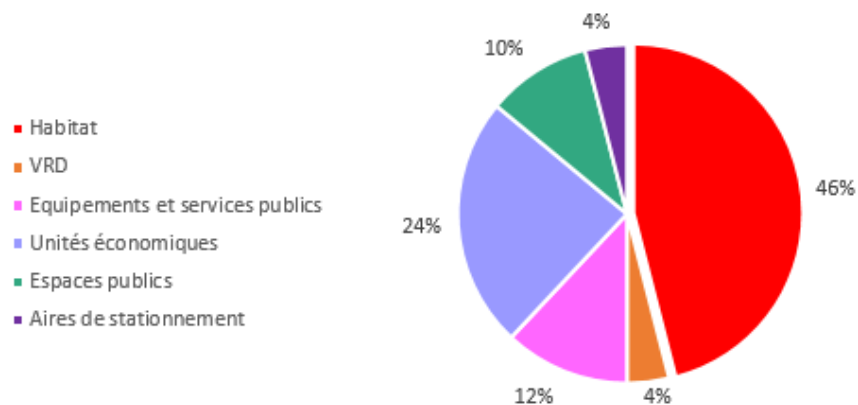
Renforcer les services et les équipements publics :

- ⇨ Renforcement des services publics au cœur des espaces habités
- ⇨ Renforcement du pôle éducatif de Padulella.
- ⇨ Développement des équipements sportifs sur les sites existants.
- ⇨ Renforcement et modernisation des équipements culturels sur les centres urbains.

Encourager la production d'Enr dans la programmation urbaine et la construction

Estimatif des besoins en foncier urbanisable

Besoins en foncier urbanisable par catégories
Commune de Lecci





This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>