

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VICO**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I. Généralités concernant l'enquête

1. Objet de l'enquête
2. Cadre juridique
3. Dossier d'enquête

II. Organisation et déroulement de l'enquête

1. Organisation de l'enquête
2. Publicité et information du public
3. Réunion publique, concertation et incidents relevés au cours de l'enquête
4. Permanences de la commission d'enquête
5. Déroulement de la procédure
6. Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête

III. Description technique du Plan Local d'Urbanisme

- A. Rapport de présentation
- B. PADD
- C. Règlement écrit et règlement graphique
- D. OAP

IV. Recensement et analyse des avis des institutions consultées

- A. Avis de l'INAOQ
- B. Avis de l'UDAP
- C. Avis de la Collectivité de Corse

D. Avis des services de l'Etat

E. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

V. Recensement et analyse des observations du public

VI. Interrogations complémentaires

VII. Transmission du rapport

DEUXIEME PARTIE : LES ANNEXES

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

I. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

Par décision n°E26000001/20 en date du 27 janvier 2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia a désigné, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Valérie ETTORI en qualité de commissaire enquêteur suppléante, pour l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico. Madame Madenn DIABATE est désignée au titre de la formation initiale des nouveaux commissaires enquêteurs.

Le présent rapport a pour objet :

- D'exposer les opérations accomplies par le commissaire enquêteur.
- De rendre compte des observations faites par les personnes intéressées au projet et par la commune.

1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vico.

Un PLU a pour objet :

- De planifier et organiser l'urbanisation et l'aménagement de la commune ;
- De traduire une vision politique dans un projet de territoire dans le respect des réglementations.

2. Cadre juridique

La commune de Vico a élaboré son document d'urbanisme pendant plusieurs années.

Cette élaboration a été prescrite pour une délibération en date du 30 mai 2002, puis à nouveau en octobre 2014.

La commune a débattu à plusieurs reprises des orientations générales de son PADD, le 15 janvier 2011 et en octobre 2106 ; elle a arrêté à deux reprises son PLU, respectivement le 21 janvier 2012 et le 16 novembre 2018.

Suite à la caducité du POS en vigueur sur la commune en 2017 et faute de PLU approuvé, le développement de la commune est depuis soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La délibération de prescription adoptée en 2014 étant désormais considérée comme obsolète, la commune a décidé de prescrire à nouveau l'élaboration de son PLU par délibération du 5 avril 2024, afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis lors.

Un PLU est un document réglementaire qui définit, à l'échelle de la commune, les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire. Il établit les règles d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble du territoire communal, en l'occurrence celui de Vico.

Plusieurs dispositifs réglementaires doivent être pris en considération.

La loi **SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)** du 13 décembre 2000 prévoit la disposition des POS au profit des PLU, en faisant de ces derniers de véritables outils de planification urbaine porteurs d'un projet d'aménagement et de développement durables.

La loi **Grenelle II** du 12 juillet 2010, relative à l'engagement national pour l'environnement, impose notamment la définition d'objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Elle renforce également la prise en compte des enjeux environnementaux, tels que le changement climatique, la performance énergétique et le développement des modes de déplacement alternatifs.

La loi **ALUR** du 24 mars 2014, relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové, a modifié plusieurs dispositions du code de l'urbanisme, notamment avec la suppression des coefficients d'occupation des sols.

Le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)**, approuvé le 2 octobre 2015, constitue un document de planification régionale en matière de développement économique, social, culturel et touristique. Il doit être pris en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Vico.

Par ailleurs, la commune de Vico est concernée par la **loi Littoral** du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement et à la mise en valeur du littoral, ainsi que par la **loi Montagne** du 9 janvier 1985, complétée en 2016 par la loi Montagne II, visant la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne.

La loi **ÉLAN** du 23 novembre 2018 couvre de nombreux domaines tels que l'aménagement, l'urbanisme, la construction, le logement social, la copropriété, ainsi que la lutte contre l'habitat indigne et le respect de l'environnement.

La loi **Climat et Résilience** du 22 août 2021 vise à réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre, dans un objectif de justice sociale. Elle fixe notamment l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN), consistant à diviser par deux, chaque décennie, le rythme de l'artificialisation des sols. Cette orientation doit être cohérente avec les documents d'urbanisme locaux et, en Corse, être préalablement déclinée dans le PADDUC.

Enfin, l'enquête publique est encadrée par les dispositions du code de l'environnement, en particulier les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27.

3. Dossier d'enquête

Le dossier a été remis, au commissaire enquêteur, sous format papier et informatique par la commune de Vico.

Le dossier d'enquête comprenait :

- Le résumé non technique
- Le rapport de présentation, diagnostic et évaluation environnementale (décomposé en 2 documents)

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement écrit (règlement de zones) et le règlement graphique (2 planches)
- Le dossier Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le bilan de la concertation
- Le dossier CTPENAF
- Annexes sanitaires et d'urbanisme - Servitude d'Utilité Publique – Emplacements réservés
- Annexe eaux pluviales
- Annexe eaux usées
-
- L'avis de la Préfecture (avis synthétisé et avis détaillé)
- L'avis de la Collectivité de Corse
- L'avis de l'INAOQ
- l'avis du Conseil des Sites - EBC
- L'avis de la MRAe
- Un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées
-
- La délibération n°2024-027 prescrivant l'élaboration du PLU
- La délibération n°2025-003 débat sur les orientations générales du PADD
- La délibération n°2025-051 arrêt du PLU
- Annexe le bilan de la concertation
- l'arrêté municipal ARR-2026-016 portant ouverture de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur a reçu lors de la clôture de l'enquête publique :

- Une copie des publications dans les journaux

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Organisation de l'enquête

Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Bastia en date du 13 janvier 2026, Monsieur le Maire de la commune de Vico a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico.

Par décision n°26000001/20 du 27 janvier 2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia a désigné Madame Catherine FERRARI, commissaire enquêteur titulaire et Madame Valérie ETTORI, commissaire enquêteur suppléante. Mme Madenn DIABATE a été désignée au titre de la formation initiale des nouveaux commissaires enquêteurs.

À la suite de la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Bastia, un échange a été établi avec Madame GRAZIANI, afin d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Une première réunion s'est tenue en mairie de Vico en présence de M. COLONNA, maire de la commune, de M. CIANELLI, premier adjoint, Mme GRAZIANI adjoint administratif, Mme PAOLI ainsi que de M. PITOIS, représentant du bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU.

Cette rencontre a permis d'une part de définir les conditions d'organisation de l'enquête et d'autre part de présenter les aspects techniques du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête dans la détermination des dates d'ouverture et de clôture, les dates et les durées des permanences, ainsi que la dématérialisation avec la commune. Le commissaire enquêteur a suggéré des permanences le samedi pour permettre aux personnes ne pouvant se déplacer en semaine de le rencontrer.

L'enquête publique s'est tenue du 11 mai au 10 juin 2026, soit 31 jours consécutifs.

Concernant la dématérialisation du dossier d'enquête publique, un registre dématérialisé (www.democratie-active.fr/plu-vico-2026/) a été mis en place, permettant de présenter le dossier dans son intégralité et permettant aussi à chaque personne intéressée de déposer une observation sur ce projet.

Une adresse mail a été également créée pour recueillir les remarques du public (enquete.plu.vico@democratie-active.fr).

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°ARR-2026-016 en date du 10 avril 2026.

2. Publicité et information du public

Affichage dans la commune :

Le commissaire enquêteur a pu constater que les avis d'enquête étaient bien affichés sur la commune de Vico, sur la porte de la mairie à Vico village et sur la porte de la mairie annexe à Sagone pendant toute la durée de l'enquête.

Publications en annonces légales :

Un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans le présent arrêté a été, par les soins des services de l'urbanisme de la commune de Vico, publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux, le premier en presse écrite et le second sur internet.

Publication Corse matin : première insertion le mardi 21 avril 2026 – deuxième insertion le mardi 12 mai 2026

Publication Le Journal de la Corse : première insertion le vendredi 24 avril 2026 – deuxième insertion le vendredi 15 mai 2026.

L'information s'est faite également sur le site internet de la commune.

Les permanences, grâce à ces moyens d'information, ont connu une certaine affluence.

3. Réunion publique, concertation, incidents relevés au cours de l'enquête

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile, de prévoir une réunion publique lors de l'enquête.

Il faut noter qu'aucun incident notable ne s'est produit pendant les permanences du commissaire enquêteur. Certains administrés déçus ont exprimé leur mécontentement de manière mesurée sans agressivité vis-à-vis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur souhaite signaler une difficulté rencontrée lors des permanences de l'enquête publique : afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, le maître d'ouvrage a intégré au dossier d'enquête un mémoire en réponse apportant des modifications au projet de PLU arrêté. Il a donc été nécessaire de porter une attention particulière aux informations communiquées au public, en veillant à expliquer à la fois le projet de PLU tel qu'arrêté et les ajustements envisagés avant son approbation. Cette difficulté a été accrue du fait de réponses parfois divergentes de la commune aux différentes personnes publiques associées.

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

4. Permanences de la commission d'enquête

Des permanences ont été organisées à la mairie de Vico pour permettre à toutes personnes intéressées par ce projet de participer pleinement à l'enquête et recevoir leurs observations.

Le commissaire enquêteur a donc tenu les permanences suivantes :

- Le lundi 11 mai 2026 de 10 heures à 15 heures (ouverture de l'enquête)
- Le samedi 23 mai 2026 de 10 heures à 15 heures
- Le samedi 30 mai 2026 de 10 heures à 15 heures
- Le vendredi 5 juin 2026 de 10 heures à 15 heures
- Le mercredi 10 juin 2026 de 10 à 15 heures

Le nombre de permanences organisées a permis au public intéressé de rencontrer le commissaire enquêteur, d'obtenir toutes les informations souhaitées et de formuler leurs observations, tant à l'écrit qu'à l'oral.

En raison de l'affluence, la permanence du samedi 30 mai a été prolongée d'1h30. Le commissaire enquêteur a tenu à recevoir l'ensemble des personnes souhaitant s'exprimer.

Le commissaire enquêteur s'est tenu 26h30 heures à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a reçu sur l'ensemble des permanences une cinquantaine de personnes.

5. Déroulement de la procédure

Les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur en mairie de Vico et mairie annexe de Sagone. Ils ont été mis à la disposition du public, accompagnés d'un exemplaire du dossier, pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Vico et à la mairie annexe de Sagone. Un poste informatique était également accessible pour consulter le dossier en version numérique. Par ailleurs, le dossier d'enquête publique était consultable via le registre dématérialisé.

Le public a ainsi pu prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations sur les registres papier ouverts à cet effet, accessibles aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Les observations ont pu également être adressées au commissaire enquêteur par la voie postale pendant la durée de l'enquête à la mairie de Vico, siège de l'enquête.

Des contributions pouvaient être faites sur le registre dématérialisé ou par le biais de l'adresse mail dédiée à cette enquête.

Le registre d'enquête dématérialisé a enregistré 2499 visiteurs et 1095 téléchargements, ce qui montre un réel intérêt du public pour ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

Chiffres clés	
Total des téléchargements :	1095
Visiteurs totaux :	2499
Visiteurs uniques :	385
Observations :	
Publié :	103
Total des dépôts :	103

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n°ARR-2026-016 en date du 10 avril 2026, la consultation du public a été assurée pendant 31 jours consécutifs permettant ainsi à tous les citoyens d'être associés à ce projet sur le territoire de la commune de Vico.

104 observations au total ont été déposées pendant l'enquête, registres papier, registre dématérialisé, courriers et observation orale confondus. L'ensemble des observations écrites a été reporté sur le registre dématérialisé (joint en annexe).

6. Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête

A l'issue de la dernière permanence, fixée au dernier jour de la durée légale de mise à disposition des registres, le commissaire enquêteur a signé le registre papier clôturant l'enquête publique.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à Monsieur COLONNA, Maire de la commune de Vico, le mercredi 17 juin 2026. Ce document regroupait une synthèse de l'ensemble des observations ainsi que les interrogations soulevées par le commissaire enquêteur.

Un échange en mairie de Vico afin de discuter du contenu du procès-verbal, s'est tenu le mercredi 24 juin 2026 en présence de M. le Maire, de M. le 1^{er} adjoint, de Mme la 2^{ème} adjointe, du bureau d'étude et de Mme GRAZIANI.

À l'issue de cet échange, Monsieur le Maire a sollicité un délai supplémentaire d'une semaine, aux quinze jours réglementaires, pour formuler sa réponse. Il a été convenu que le commissaire enquêteur rendrait son rapport et ses conclusions, également en décalé d'une semaine.

III. DESCRIPTION TECHNIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'élaboration du PLU ne peut se comprendre qu'en reprenant les points essentiels des différents documents soumis à l'enquête publique.

A. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est composé de deux documents distincts : le diagnostic territorial et l'évaluation environnementale. Compte tenu de leur caractère particulièrement détaillé et volumineux, seules les principales orientations seront présentées ci-après.

La commune de Vico élabore un nouveau PLU afin de mettre son document d'urbanisme en conformité avec les évolutions législatives récentes (lois ALUR, ELAN, Climat et Résilience, etc.) et avec les documents supra-communaux, notamment le PADDUC. L'objectif est également de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat, d'équipements, de développement économique, de mobilités, de transition écologique et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Un territoire structuré autour de deux pôles

La commune repose sur deux polarités complémentaires :

- **Vico village**, pôle administratif, de services, de commerces et d'activités agro-pastorales ;
- **Sagone**, pôle littoral à vocation touristique, économique et résidentielle.

Le projet communal vise à renforcer cette organisation bicéphale afin de conforter le rôle de Vico-Sagone comme centralité du Grand Ouest Corse.

Principaux constats du diagnostic

La commune comptait :

- **1 007 habitants en 2022 ;**
- **1 245 logements ;**
- Une croissance démographique redevenue positive (+1,6 % par an) ;
- Une forte progression de l'urbanisation ayant consommé environ **43 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021.**

Le document souligne les effets d'un urbanisme diffus ayant contribué à l'étalement urbain, au grignotage des espaces agropastoraux et à une banalisation progressive des paysages.

Les grandes orientations du projet

Le PLU s'articule autour de plusieurs objectifs majeurs :

Maîtriser l'urbanisation

Le projet privilégie le renouvellement urbain ; une densification des secteurs déjà urbanisés ; la réduction de l'étalement urbain et la création de quartiers de mixité fonctionnelle et sociale. Pour cela, plusieurs secteurs sont identifiés comme prioritaires :

- Sagone (centre et arrière-port),
- Sant'Appianu,
- E Pieve,
- Saint-Antoine.

Renforcer l'offre de logements

Le PLU prévoit environ 100 logements supplémentaires comprenant une offre plus importante de

logements locatifs et de logements collectifs. Il est prévu également une offre de logements sociaux et destinés aux travailleurs saisonniers.

Développer l'économie locale

Le projet vise à renforcer les commerces et services de proximité, soutenir l'artisanat, développer les circuits courts mais également valoriser l'agriculture, soutenir le tourisme et renforcer la polarité portuaire de Sagone.

Améliorer les mobilités

Les orientations portent sur :

- Le développement des cheminements doux ;
- La création de pistes cyclables ;
- La mise en place d'aires de covoiturage ;
- Le renforcement des transports collectifs ;
- Le développement du cabotage maritime.

Dans son évaluation environnementale, le projet se veut porteur d'une forte ambition environnementale

La préservation des espaces naturels constitue l'un des axes majeurs du projet.

Le PLU prévoit notamment :

- La protection des zones humides ;
- La préservation des corridors écologiques ;
- La protection des massifs forestiers ;
- La préservation du littoral ;
- Le maintien et la restauration des continuités écologiques ;
- Le renforcement de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Le document met également l'accent sur la lutte contre l'artificialisation des sols, la gestion économe de l'eau, la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.

Le PLU accorde une place importante à l'agriculture :

- **2 759 ha** sont classés en zones agricoles ;
- **633 ha d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)** sont identifiés ;

L'objectif est de renforcer les activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les circuits courts.

Le projet cherche également à restaurer certaines pratiques traditionnelles.

L'un des objectifs centraux du PLU est de respecter la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Les principales données annoncées sont :

- **134,2 ha de zones constructibles ;**
- **23,7 ha de gisement foncier brut ;**
- **Seulement 7,4 ha nets de consommation foncière en extension** à l'horizon 2035 après prise en compte des mesures de renaturation et de compensation ;
- **Réduction de la consommation foncière moyenne à moins de 800 m² par logement**, contre environ 2 500 m² auparavant.

Le document met particulièrement en avant différents projets structurants :

- Un écoquartier à Sant'Appianu ;
- Une opération de renouvellement urbain à Sagone ;
- Le renforcement du centre-bourg de Vico ;
- Un centre culturel ;
- Des parcs paysagers ;
- La création d'un nouveau cimetière à Pied d'Arena ;
- La renaturation d'environ 5,6 ha au cœur de Sagone par la plantation d'une pinède rétro-littorale.

Le rapport de présentation, au travers de son diagnostic territorial et son évaluation environnemental présente un document d'urbanisme reposant sur une stratégie de **rééquilibrage entre développement et préservation**. Il vise à accueillir de nouveaux habitants, renforcer l'économie locale et améliorer les équipements tout en limitant fortement l'étalement urbain et en protégeant les espaces agricoles, forestiers et naturels. Le projet s'inscrit clairement dans les objectifs du PADDUC et de la trajectoire ZAN, avec une place importante accordée à la biodiversité, à l'agriculture et à la qualité paysagère.

Avis du commissaire enquêteur : Le diagnostic qui a permis de poser les différents enjeux énoncés ci-après dans le PADD, apparaît complet au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur relève :

- Un état initial de l'environnement assez exhaustif permettant de dégager les forces et faiblesses du territoire communal ;
- Une évaluation environnementale complète ;
- Une justification détaillée des choix communaux détaillée
- Une proposition de consommation foncière en lien avec le ZAN.

Le rapport de présentation, selon le commissaire enquêteur, est dans son ensemble bien construit et argumenté.

Des compléments ont été demandés par les personnes publiques associées. La commune a décidé de répondre par le biais d'un mémoire réponse.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune et considère comme satisfaisante la correction des incohérences et divergences identifiées entre les différents documents composant le dossier.

B. LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Ce document présente le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vico, en mettant l'accent sur la planification urbaine, la préservation des espaces et l'équilibre socio-économique.

Planification urbaine et développement durable

Ce document présente le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vico, intégrant la planification urbaine, la protection de l'environnement, et la croissance économique locale pour un territoire équilibré et résilient.

Cadre stratégique et enjeux territoriaux

Le territoire vise à renforcer ses polarités urbaines, restaurer sa dynamique socio-économique, préserver ses espaces naturels, et favoriser une croissance durable en conciliant identité rurale et développement urbain.

- Renforcer la place de l'espace villageois et tisser des liens entre ses composantes.
- Restaurer la dynamique socio-économique en valorisant le centre bourg et la station balnéaire.
- Articuler habitat, paysage, environnement, et activités économiques.
- Prioriser la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers.
- Promouvoir la transition écologique et la croissance verte.
- Structurer le territoire pour éviter l'étalement urbain et favoriser la densification.
- Développer une économie touristique et locale durable.
- Anticiper les risques naturels et préserver la biodiversité.

Orientations stratégiques pour un développement durable

Les stratégies visent à renforcer la résilience, la cohésion sociale, l'inclusion, la production locale, et la gestion des mobilités pour un territoire équilibré.

- Résilience : prendre en compte les risques naturels, renforcer la biodiversité, et adapter l'urbanisme aux changements climatiques.
- Cohésion et solidarité : favoriser la mixité sociale, l'accès au logement, et le lien intergénérationnel.
- Inclusion : garantir l'accès aux services, équipements, et espaces publics pour tous, notamment les personnes vulnérables.
- Production : soutenir l'économie locale, l'artisanat, le tourisme, et les activités non délocalisables.
- Mobilités : réduire les déplacements, développer les transports en commun, les circulations douces, et organiser le stationnement.
- Qualité de vie : valoriser l'espace public, préserver les paysages, et renforcer la biodiversité en intégrant la végétalisation et la gestion durable des ressources.

Politique de développement territorial

La politique vise à renforcer l'attractivité, l'épanouissement, et la durabilité du territoire en facilitant l'accès au logement, en soutenant un développement raisonné, et en valorisant les spécificités locales.

- Tendre vers un territoire durable en intégrant transition écologique et synergies intercommunales.
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain pour lutter contre l'étalement.
- Organiser la mixité fonctionnelle et sociale dans les polarités urbaines.
- Développer des quartiers écologiques et des espaces publics de qualité.
- Préserver les paysages, le patrimoine, et les ressources naturelles.
- Soutenir l'agriculture durable, l'aquaculture, et la pêche locale.
- Mettre en œuvre des actions pour réduire la pollution, optimiser la gestion des déchets, et limiter l'artificialisation des sols.

Déploiement économique et aménagements

Le projet prévoit de renforcer le centre villageois et Sagone comme pôles économiques, en soutenant le commerce, l'artisanat, le tourisme, et les activités portuaires.

- Conforter la position de Vico comme centre bourg avec services et commerces.

- Soutenir l'artisanat et la mise à disposition de locaux commerciaux.
- Développer le tourisme balnéaire et social, notamment à Sagone.
- Aménager un port de plaisance et un nouveau centre sur Sant'Appianu.
- Favoriser la croissance verte et l'économie circulaire.
- Structurer l'offre de services de proximité, de santé, et de loisirs.
- Promouvoir une croissance durable par circuits courts, économie solidaire, et activités non délocalisables.

Mobilités et qualité de vie

Les actions visent à fluidifier la circulation, encourager les modes alternatifs, et améliorer le cadre de vie.

- Sécuriser les voies piétonnes et renforcer les circulations douces.
- Développer pistes cyclables, voies vertes, et connexions douces.
- Soutenir les transports en commun, notamment navettes et bus.
- Organiser le stationnement pour réduire l'encombrement.
- Valoriser l'espace public comme lieu de lien social et patrimoine.
- Végétaliser les quartiers, préserver les paysages, et renforcer la biodiversité.
- Améliorer l'offre culturelle, sportive, et de loisirs pour tous.
- Soutenir les services d'aide à la personne et les équipements pour les populations vulnérables.
- Préserver les milieux naturels, zones humides, et corridors écologiques pour la biodiversité et la résilience.

Préservation des milieux naturels et gestion des risques

Le projet insiste sur la sauvegarde des espaces naturels, la lutte contre la pollution, et la gestion des risques naturels pour assurer la durabilité.

- Protéger les sites sensibles, zones humides, et habitats.
- Restaurer les continuités écologiques et les corridors verts.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir la végétalisation.
- Soutenir l'agriculture durable, la pêche, et l'aquaculture.
- Prévenir les risques incendie, mouvements de terrain, et autres catastrophes naturelles.
- Favoriser la gestion intégrée des ressources naturelles pour un territoire résilient et équilibré.

Risques liés aux inondations et submersions marines

Ce segment met en évidence la nécessité de gérer les risques d'inondation, notamment en luttant contre le ruissellement diffus, l'imperméabilisation des sols, et en prenant en compte le risque de submersion marine.

- Lutter contre le ruissellement diffus et l'imperméabilisation des sols pour réduire les risques d'inondation.
- Prendre en considération le risque de submersion marine dans la planification.
- La gestion de ces risques est essentielle pour la résilience du territoire face aux événements climatiques extrêmes.

Transition énergétique et développement durable

Ce thème concerne la réduction de l'impact environnemental par la promotion des mobilités alternatives, la construction durable, la lutte contre l'artificialisation des sols, et le soutien aux énergies renouvelables.

- Réduire les déplacements et renforcer les mobilités alternatives.

- Soutenir la construction durable et lutter contre l'artificialisation des sols.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Favoriser la production d'énergies renouvelables (ENr).
- Soutenir les quartiers à énergie positive et à faible impact carbone.
- Unifier la politique de la ville sous le label « Eco Quartier ».
- Fixer des objectifs ambitieux dans les opérations publiques.

Objectifs de modération de l'espace urbain

Ce volet vise à limiter l'étalement urbain en optimisant l'utilisation des espaces existants et en développant de nouveaux secteurs de manière cohérente.

- Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine existante, en respectant les secteurs patrimoniaux, paysagers ou écologiques.
- Comblent les dents creuses et maximiser la production de logements dans les polarités urbaines.
- Réaliser des opérations de réparation et de renouvellement urbain ciblées.
- Prévoir des secteurs d'extension sur les principales polarités, en privilégiant le foncier communal.
- Maximiser le potentiel des espaces en extension avec une densité adaptée et une mixité fonctionnelle.
- Cadencer l'urbanisation en utilisant des zones à urbaniser strictes avant une révision future.

Objectifs quantitatifs de consommation foncière

Ce segment définit des cibles précises pour réduire la consommation foncière et limiter l'artificialisation.

- Réduire de 65% l'espace foncier nécessaire par logement, passant de 2500 m² à 800 m² par log.
- Réserver 40% du gisement foncier du PLU à l'habitat, contre 85% actuellement.
- Densité moyenne visée : 25 logements/ha dans le village, 35 log./ha dans le cœur de station, 8 log./ha en périphérie.
- Potentiel foncier identifié : 9 ha au sein de l'enveloppe urbaine.
- Secteurs stratégiques : 12 ha pour l'Eco Quartier.
- Extension urbaine limitée à 9 ha, avec un plafond total de 22 ha bruts pour le gisement foncier.
- Ne pas dépasser 20% d'espaces artificialisés d'ici 2025.

Objectifs démographiques et logements

Ce volet vise à soutenir la croissance démographique et à augmenter le parc de logements.

- Augmentation de +150 habitants permanents d'ici 2035, totalisant 1150 habitants.
- Croissance annuelle moyenne de 1,2%, avec +15 habitants par an.
- Solde migratoire estimé à +1,8%/an, solde naturel à -0,6%/an en 2035.
- Ajout de +100 logements, totalisant 1360 logements en 2035.
- Répartition : 30% locatifs, 30% collectifs, 20% sociaux.
- 80% résidences principales, 70% propriétaires, 20% résidences secondaires.

Objectifs agricoles et espaces ouverts

Ce thème concerne la préservation et le développement de l'agriculture pour la biodiversité et la sécurité alimentaire.

- Garantir 2000 ha d'espaces agricoles, vecteurs de biodiversité.

- Favoriser la restauration et la diversification des pratiques agro-sylvo-pastorales.
- Connecter bassin de production et bassin de population, 2000 ha nourrirait 32 000 personnes.
- Mettre en compatibilité le PLU avec 596 ha d'ESA du PADD.

Objectifs économiques et développement local

Ce volet vise à soutenir l'économie locale, notamment par le développement des petites structures, du tourisme, et des services publics.

- 13% du gisement foncier pour petites structures et circuits courts.
- 4% pour commerces, artisanat, services, délocalisation de certaines unités.
- 12% pour le tourisme, hébergements, restauration, délocalisation partielle.
- 14% pour renforcer services et équipements publics (centre archéologique, port, périscolaire).
- Total de foncier disponible pour ces activités : environ 22 ha.

Ce résumé synthétise les enjeux et objectifs clés du document, en insistant sur la gestion durable, la limitation de l'étalement urbain, la croissance démographique maîtrisée, et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que le PADD soumis à l'enquête publique est clair et porte des objectifs ambitieux.

Il considère que la déclinaison de ces objectifs est lisible et conforme aux attendus de ce type de document.

C. LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Comme évoqué précédemment, la retranscription du PADD doit se retrouver dans les choix de zonage retenus par la commune.

Le territoire communal est découpé en 15 zones, certaines zones comportant des sous-secteurs.

Zones Urbaines :

Zone UA : La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics disposent d'une capacité suffisante pour accueillir une densification ou des extensions de constructions.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat traditionnel, mais peut également accueillir des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif ou des services publics, ainsi que des hébergements touristiques compatibles avec son caractère.

Elle couvre ainsi les anciens quartiers de Vico, Sagone, Appriciani, Nesa, Chigliani et Saint-François, et plus largement les îlots caractérisés par un bâti ancien groupé.

Zone UD : La zone UD correspond à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle, caractérisée par un habitat groupé. À l'exception de Chigliani et d'Appriciani, ces secteurs peuvent être raccordés au réseau public d'assainissement collectif.

Sa vocation principale est l'habitat, tout en permettant l'implantation de commerces, d'activités de services, d'hébergements touristiques ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

L'objectif est de renforcer la densité bâtie dès que possible, tout en consolidant la structure urbaine des espaces résidentiels existants.

La zone UD couvre notamment les secteurs de Sant'Appianu, de Plein Soleil et d'A Torra au sein de l'agglomération de Sagone, ainsi que les quartiers périphériques des centres anciens de Vico, Appriciani, Chigliani et E Pieve.

Zone UL : La zone UL correspond à des secteurs urbanisés où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics, notamment des administrations recevant du public (bureaux, locaux administratifs), des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que des équipements culturels, sportifs ou cultuels. Elle peut également comprendre des espaces ouverts au public tels que des centres culturels, places publiques, théâtres de verdure, marchés, parcs paysagers ou petits squares.

Cette zone a une vocation principalement publique.

La zone UL comprend notamment les secteurs de l'espace villageois, du col de Saint-Antoine et de Sant'Appianu.

Zone UN : La zone UN correspond ainsi à des secteurs urbanisés où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes ou à adapter.

Elle est principalement constituée de bâtiments à usage d'habitation et d'hébergement, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif recevant du public, notamment dédiés à l'art et aux spectacles vivants. Cette zone n'est toutefois pas raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Elle présente une vocation essentiellement résidentielle, tout en favorisant les espaces de rencontre et les activités culturelles.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone UN.

La zone UN couvre l'emprise urbanisée de l'ancienne colonie de vacances dite des « Chênes Verts ».

Zone UPR : La zone UPR correspond à des secteurs urbanisés où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est principalement composée d'un habitat résidentiel de densité faible à moyenne, ainsi que d'hébergements. Ces secteurs sont raccordables au réseau public d'assainissement collectif.

Sa vocation est essentiellement résidentielle.

Seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être admises, dans le but de maîtriser les densités.

La zone UPR couvre des secteurs urbanisés situés en dehors des villages et des agglomérations, ainsi qu'en dehors des espaces proches du rivage. Elle est notamment localisée au niveau du lotissement de Trio, le long de la route de Cargèse.

Zones A Urbaniser :

Zone AUQ : La zone AUQ correspond à un secteur à urbaniser dense et mixte, enclavé au sein d'espaces résidentiels existants et à proximité d'équipements publics en cours de réalisation. Certains de ces équipements devront être confortés ou étendus afin de permettre la desserte des constructions futures.

Cette zone a vocation à accueillir, sur le secteur de Sant'Appiana, un nouveau quartier structuré autour d'une mixité urbaine et fonctionnelle, intégrant des espaces publics.

La zone AUQ couvre le secteur de Sant'Appiana.

Le projet vise à renforcer la part de l'habitat permanent, à structurer et relier les espaces résidentiels entre eux par la création d'un quartier à forte mixité fonctionnelle, et à consolider l'armature urbaine d'une polarité secondaire. Il repose principalement sur du foncier communal.

Enfin, le secteur est inclus dans un périmètre de protection des monuments historiques : tout projet devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Zone AUM : La zone AUM correspond à un secteur à urbaniser dense et mixte, situé à l'interface entre des espaces résidentiels existants et le port de plaisance de Sagone, support d'un projet public de développement et de requalification. Certains équipements publics à proximité immédiate doivent être renforcés et/ou étendus afin de permettre la desserte des futures constructions.

Cette zone a vocation à accueillir l'aménagement d'un quartier structuré autour d'une mixité urbaine et fonctionnelle, intégrant des espaces publics, en arrière du port de plaisance et au cœur des secteurs résidentiels.

La zone AUM couvre le secteur du port de plaisance de Sagone et ses abords immédiats.

Le projet vise à renforcer la part de l'habitat permanent, à structurer et relier les espaces résidentiels, et à créer un véritable pôle urbain s'appuyant sur cet équipement public majeur.

Zone AUE : Cette zone à urbaniser correspond au cœur de l'agglomération sagonaise et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain associée à la création d'un écoquartier, préalable indispensable à son ouverture à l'urbanisation.

Elle a vocation à accueillir un quartier de mixité fonctionnelle intégrant des espaces publics structurants, des logements collectifs, des hébergements touristiques marchands de type hôtelier, des commerces de proximité, des activités de services, des établissements de restauration, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE est subordonnée à la prise en compte des risques naturels identifiés (inondation, submersion marine et incendie) ainsi qu'à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble conforme aux orientations définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée. À défaut du respect de ces conditions, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée.

La zone AUE couvre ainsi le secteur de Sagone – cœur de station.

Zone 2AU : Cette zone d'urbanisation future est destinée à accueillir principalement de l'habitat résidentiel permanent et demeure soumise à une évolution préalable du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation.

Elle a vocation à permettre la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels en continuité ou en extension des espaces déjà urbanisés, tout en contribuant au renforcement de l'armature urbaine. Le projet prévoit notamment la création de logements individuels et collectifs, y compris des logements locatifs et à vocation sociale, ainsi que des espaces publics et des équipements de proximité. Des

activités compatibles avec la fonction résidentielle, telles que des services, ateliers ou petits commerces ne générant pas de nuisances, pourront également y être intégrées.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à plusieurs préalables : l'adaptation du document d'urbanisme, la réalisation des infrastructures de desserte et leur raccordement au réseau viaire existant, le renforcement des réseaux électriques, l'extension du réseau public d'alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'assainissement collectif ainsi que la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans l'attente de la réalisation de ces conditions, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Seuls demeurent possibles la restauration des bâtiments existants et leur extension limitée, sans changement de destination.

Les zones 2AU concernent les secteurs de Saint-Antoine – route d'Evisa et de Sant'Appianu.

Zones Naturelles :

Zone N : Cette zone regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, présentant un intérêt particulier en raison de la qualité de leurs sites, de leurs milieux naturels, de leurs paysages ou de leur patrimoine écologique, historique ou paysager, ainsi qu'en raison de leur caractère d'espace naturel. Elle a pour vocation d'assurer la préservation durable des ressources naturelles et des équilibres environnementaux du territoire communal.

Le principe général est celui de la protection de ces espaces, de sorte que toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que de celles indispensables à l'exercice des activités agricoles ou forestières, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la préservation des milieux naturels et ne compromettent pas leur équilibre écologique.

Sont également admis les travaux de restauration, de réhabilitation et d'extension limitée des constructions existantes, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, aux milieux naturels, à la biodiversité, ni à la préservation des terres agricoles ou forestières avoisinantes.

Zone NN : Cette zone correspond à des espaces naturels ou forestiers présentant une sensibilité environnementale particulière et justifiant une protection renforcée en raison de la qualité de leurs paysages, de leurs milieux naturels, de leur caractère boisé ainsi que de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager.

Elle recouvre notamment des secteurs concernés par des dispositifs de protection de l'environnement, tels que les ZNIEFF et les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC), localisés principalement au sein de l'arrière-pays montagneux et des espaces rétro-littoraux.

Compte tenu de ces objectifs de protection, toute construction nouvelle y est interdite. Seuls sont autorisés les travaux de restauration ou de réhabilitation à l'identique du petit patrimoine vernaculaire (restanques, murs en pierres sèches, fontaines, sources, oratoires, etc.) ainsi que des bâtiments existants, sans possibilité d'extension.

Zone NGN : Cette zone regroupe des espaces naturels, équipés ou non, présentant une sensibilité environnementale et paysagère particulière en raison de leur localisation au sein des espaces littoraux et rétro-littoraux. Elle a pour vocation d'assurer la préservation des espaces proches du rivage (EPR), des paysages caractéristiques, des boisements et des écosystèmes qui jouent un rôle d'interface et de protection entre les espaces urbanisés et les sites naturels sensibles.

Cette zone correspond aux espaces dits « proches du rivage » au sens de la loi Littoral, tels qu'identifiés dans le PLU mis en compatibilité avec le PADDUC.

Compte tenu de la sensibilité de ces secteurs, toute construction nouvelle y est interdite. Seuls sont autorisés les travaux de restauration ou de réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sans extension ni création de surface supplémentaire.

Zones Agricoles

Zone A : Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, dont la préservation est justifiée par leur valeur agronomique, biologique ou économique. Elle a pour vocation de protéger durablement les terres agricoles et les espaces présentant un potentiel de production, tout en contribuant à la préservation des paysages et de l'identité rurale du territoire communal.

Dans cette zone, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les équipements et aménagements indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation agricole des lieux.

Zone AN : Cette zone regroupe des espaces agricoles de la commune présentant un intérêt agronomique, biologique ou économique, associés à une forte sensibilité environnementale. Elle recouvre notamment des secteurs inclus dans des ZNIEFF ainsi que des Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) mis en compatibilité avec le PADDUC, localisés principalement dans la vallée et la plaine du Sagone, sur la Punta di Trio et au sein de l'arrière-pays montagnard, notamment dans la conque vicolaise.

Toute construction nouvelle autre que les travaux de restauration et/ou de réhabilitation des bâtiments existants sera interdite.

Zone AL : Cette zone regroupe des espaces agricoles, équipés ou non, présentant un intérêt agronomique, biologique ou économique et situés au sein des espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral, tels qu'identifiés dans le PLU mis en compatibilité avec le PADDUC.

Elle a pour vocation d'assurer la préservation des espaces agricoles et des paysages caractéristiques des secteurs littoraux et rétro-littoraux, tout en garantissant la protection des milieux naturels particulièrement sensibles qui les composent.

Compte tenu de sa localisation dans les espaces proches du rivage, toute construction nouvelle y est interdite. Seuls peuvent être autorisés les travaux de restauration ou de réhabilitation à l'identique des bâtiments existants, sans extension ni création de surface supplémentaire.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a posé, dans le procès-verbal de synthèse, des questions sur le règlement écrit et graphique.

Le commissaire enquêteur considère que le règlement écrit est clair et facilement compréhensible. Toutefois, il a été relevé des incohérences.

Ce point sera détaillé dans les interrogations complémentaires paragraphe VI. du présent rapport.

La lisibilité des plans graphiques gagnerait à être renforcée afin de faciliter leur consultation et leur compréhension. La superposition des différentes couches d'information rend en effet l'identification des contraintes parfois difficile.

Par ailleurs, la taille réduite de certains encadrés ne permet pas toujours d'apprécier avec précision, à l'échelle parcellaire, l'existence d'une contrainte particulière, telle qu'un risque d'inondation ou l'inclusion dans un espace remarquable caractéristique (ERC).

L'absence de références cadastrales sur les documents graphiques a également compliqué leur exploitation lors des permanences d'enquête publique. Les vérifications ont pu être réalisées à

l'aide du Géoportail, mais au prix d'un travail complémentaire et d'un allongement du temps passé avec chaque personne.

Le commissaire enquêteur prend toutefois acte de l'engagement de la commune de corriger les différentes erreurs matérielles relevées, notamment celles relatives aux emplacements réservés, conformément aux réponses apportées au procès-verbal de synthèse.

Enfin, il apparaît souhaitable que les emplacements réservés de la Collectivité de Corse soient également reportés sur les documents graphiques, afin de garantir une information complète et pleinement accessible au public.

D. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document, Les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Vico est une pièce détaillant les projets d'aménagement futurs de la commune.

Les OAP ont été élaborés, par la commune, comme des outils pré-opérationnels traduisant les orientations du PADD en projets concrets.

Ces OAP visent à :

- Organiser l'urbanisation future
- Répondre aux besoins en logements, équipements, activités économiques ;
- Préserver l'environnement et le patrimoine ;
- Favoriser les mobilités douces et la mixité fonctionnelle.

Renouvellement urbain et structuration urbaine de Sagone

Sagone : Mener une opération de renouvellement urbain sous forme d'Eco-Quartier

L'organisation du secteur s'appuie sur un axe structurant majeur, constitué par la traverse de Sagone. Le projet prévoit la création d'un maillage d'espaces de déambulation et de circulations douces assurant les connexions transversales entre les différents îlots, notamment par l'aménagement d'une promenade littorale et d'une piste cyclable rétro-littorale.

Une attention particulière est également portée à la qualité paysagère du quartier à travers un important programme de végétalisation. Celui-ci repose sur la réalisation d'alignements d'arbres, de haies bocagères, la plantation d'une pinède ainsi que la création d'un arboretum, afin de requalifier et valoriser un paysage aujourd'hui partiellement dégradé tout en renforçant son attractivité environnementale et son cadre de vie.

Sant'Appianu : Organiser l'armature urbaine d'une polarité secondaire

Le projet vise à conforter l'armature urbaine existante en s'appuyant à la fois sur l'émergence d'une nouvelle centralité et sur les espaces résidentiels déjà constitués. Son développement est conçu en tenant compte des caractéristiques géographiques du site, afin d'assurer une intégration cohérente dans son environnement naturel et paysager.

L'objectif est également de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier en devenir, en favorisant la coexistence harmonieuse des différentes fonctions urbaines. L'implantation des constructions, l'organisation des îlots et les secteurs de développement devront ainsi être adaptées aux spécificités du terrain et à la qualité des paysages environnants.

Enfin, la voie principale de desserte est appelée à constituer l'axe structurant du projet, autour duquel s'organiseront les futures opérations d'aménagement et la stratégie de développement urbain du secteur.

A Terra - Port de Sagone : Renforcer la polarité littorale sagonaise en concomitance avec l'aménagement et la restauration du port de plaisance

Le projet vise à conforter l'armature urbaine de ce secteur en s'appuyant sur la requalification d'un îlot stratégique situé à l'interface entre les futurs aménagements portuaires et les espaces résidentiels existants. Il entend également améliorer la qualité paysagère de l'entrée nord de l'agglomération sagonaise, notamment par une mise en valeur soignée des abords de la tour de Sagone.

L'opération a vocation à soutenir le dynamisme économique local en renforçant l'attractivité du secteur et en affirmant la place du tourisme marchand comme levier de développement.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du site, en privilégiant une insertion dans la pente permettant à la fois une meilleure intégration paysagère, la préservation des perspectives visuelles sur la baie et la libération d'espaces publics de qualité. L'objectif est de favoriser une organisation fonctionnelle et cohérente du quartier.

Renforcement de la polarité urbaine villageoise

E Pieve : Structuration fonctionnelle de l'entrée Est villageoise

Le projet vise à conforter l'armature urbaine aux principales entrées du village tout en poursuivant la mise en œuvre d'une organisation fondée sur la mixité fonctionnelle. Le développement du secteur s'articule autour du cœur historique et patrimonial constitué par l'église villageoise, qui joue le rôle de point de référence et de centralité structurante.

L'aménagement prévoit la création progressive d'un maillage d'espaces publics et d'îlots résidentiels, favorisant à la fois la qualité du cadre de vie et la cohérence urbaine de l'ensemble. Une attention particulière est portée à la valorisation du foncier communal afin d'y renforcer les équipements collectifs et les espaces publics au service de la population.

Les futurs aménagements visent également à développer une dimension culturelle, récréative et conviviale, contribuant ainsi à l'animation du village et au renforcement du lien social.

Par ailleurs, une réflexion est menée sur l'organisation du stationnement afin d'améliorer la fluidité des circulations, de renforcer la sécurité des déplacements et de mieux desservir les différents quartiers. Cette démarche s'accompagne d'une volonté de favoriser la complémentarité des modes de déplacement et de développer les mobilités alternatives.

Enfin, le projet accorde une place importante à la végétalisation des espaces urbanisés, à travers le renforcement de la trame verte, la préservation des arbres existants et la plantation de nouveaux sujets, afin d'améliorer l'intégration paysagère et le cadre de vie.

Col de Saint-Antoine : Traitement urbain d'un carrefour routier

Le projet vise à conforter l'armature urbaine aux entrées du village tout en poursuivant l'objectif de mixité fonctionnelle. L'organisation du développement s'appuie sur le secteur du col, appelé à jouer un rôle structurant dans les futures opérations d'aménagement.

Il s'agit notamment d'optimiser et de valoriser le foncier communal afin de mettre en œuvre un projet cohérent avec les orientations de la planification urbaine. Les équipements et infrastructures projetés devront intégrer une dimension culturelle, récréative et sociale, contribuant ainsi à l'animation et à l'attractivité du secteur.

Une attention particulière sera portée à l'organisation du stationnement afin de réduire l'encombrement de la voie publique, d'améliorer les conditions de circulation et de renforcer la sécurité des usagers. Le projet vise également à favoriser la complémentarité des modes de déplacement, en soutenant le développement des mobilités douces et la diversification de l'offre de transports collectifs.

Enfin, la préservation et le renforcement de la trame verte constituent un axe majeur de l'aménagement envisagé. Une place importante sera ainsi accordée à l'arbre et à la végétalisation des espaces artificialisés, afin d'améliorer la qualité paysagère et le cadre de vie du secteur.

Les Chênes verts : Réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel

Le projet vise à optimiser la mobilisation du foncier urbanisable tout en poursuivant l'objectif de mixité fonctionnelle, afin de favoriser une organisation équilibrée des différentes fonctions urbaines au sein du secteur.

Une attention particulière est accordée à la préservation de la trame verte ainsi qu'au renforcement de la place du végétal et de l'arbre dans les espaces urbanisés, dans une logique d'amélioration du cadre paysager et environnemental.

Le développement du quartier doit également contribuer à diversifier l'offre résidentielle par le renforcement du parc de logements locatifs et des logements destinés à l'accession à la propriété, afin de mieux répondre aux besoins de la population.

L'ambition est également de favoriser le lien social en faisant de l'espace public un véritable lieu de rencontre et de convivialité, au service de la vie collective.

Enfin, le projet entend soutenir l'attractivité du territoire par le renforcement de l'offre touristique marchande et par une amélioration globale de la qualité du cadre de vie.

Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Sont prévues les OAP thématiques suivantes :

- Préserver la trame verte et bleue
- Mise en oeuvre des circulations douces
- Réduire la vulnérabilité des sites
- Renouvellement, préservation et redéploiement de l'appareil agricole
- Soutenir le renouvellement agricole face aux enjeux climatiques
- Et promouvoir l'hydrologie régénérative
- Nouveau cimetière de Sagone

Avis du commissaire enquêteur : C'est un point intéressant de ce projet de PLU car il s'agit d'un choix volontaire de la commune de phaser son développement urbanistique.

Le commissaire enquêteur considère que le recours à une OAP constitue un outil pertinent pour assurer la qualité et la cohérence des futurs aménagements. Il permet d'anticiper l'organisation des espaces, de coordonner les projets d'urbanisation et de garantir une meilleure intégration des opérations dans leur environnement urbain, paysager et fonctionnel.

Suite aux avis des PPA, la commune a décidé de modifier certaines OAP et d'en supprimer l'OAP des chênes verts, de mettre en suspens celle de l'arrière-port de Sagone. Le commissaire enquêteur prend acte des futures modifications.

Les OAP seront évoquées dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI du présent rapport.

IV. RECENSEMENT ET ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A la réception des avis des personnes publiques associées, le maître d'ouvrage a choisi de rédiger un mémoire réponse et ce avant l'enquête publique afin que les modifications envisagées suite à ces avis puissent être présentées au public.

Le commissaire enquêteur a intégré dans ce IV, le mémoire réponse (partie écrite car il est impossible de copier les apports graphiques) de la commune et donnera un avis sur ces propositions. Les éléments apportés en réponse par le maître d'ouvrage sont encadrés dans le corps du texte, les avis du commissaire enquêteur sont en bleu, et ce, pour une meilleure lisibilité du lecteur.

A. Avis de l'INAOQ

L'INAOQ rappelle que la commune de Vico est située dans des aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) et également à des aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP).

Après un rappel des chiffres du projet de zonages du PLU, il est demandé le reclassement en zone A de certains secteurs ou certaines parcelles non bâtis :

- Les zones 2AU, notamment celle de Sagone qui impacte des ESA du PADDUC ;

Quoique propriété communale, la commune suit les remarques de l'INAOQ et donne une suite favorable pour le déclassement de la zone 2AU en A. Elle rappelle toutefois, que le règlement de zone n'interdit pas les activités à caractère agricole sur les zones 2AU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et note le changement de zonage.

- Une partie de la zone AUEi (plantation pinède dans l'OAP) ;

La commune de Vico donne une suite favorable au déclassement partiel de la zone AUEi en zone AN avec ESA.

Toutefois elle rappelle qu'elle projetait de procéder à une campagne de renaturation du site qui a fait l'objet de remblayage sauvage lors des travaux sur la RD76 et sur la traverse de Sagone. La commune supposait que dans ces conditions, la qualité agraire de cet espace avait été détériorée par la présence de remblais, de gravats, d'enrobés sauvagement accumulés sur la zone, qu'une campagne de reboisement était plus appropriée pour le site au titre de l'environnement et comme interface verte avec les espaces artificialisés de la station de Sagone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Toutefois, le commissaire enquêteur s'interroge sur ce déclassement si la détérioration de la qualité agraire du site est avérée. Une étude de sols pourrait être intéressante dans ce cas précis.

- La parcelle cadastrée section E n°299 dans la zone UN des chênes verts ;

La commune de Vico donne une suite favorable au déclassement de la parcelle n°299 en A.

Elle rappelle toutefois que l'OAP qui est dédiée à ce secteur prévoit l'aménagement des jardins familiaux, ce qui va dans le sens d'une mise en valeur formelle agricole de la parcelle. Que la trame verte avait pour objet de préserver le caractère agricole de ladite parcelle. Que la loi littoral n'autorise aucune extension des SDU en matière d'artificialisation. Pour la commune ce problème ne se pose pas.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

- La parcelle cadastrée section F n°481 en zone AN ;

La commune de Vico donne une suite favorable au déclassement partiel de la zone UD en zone AN avec ESA, parcelles n°37, 481 et 483.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune au regard de la réalité de terrain.

- La zone UL couverte par l'emplacement réservé n°7 ;

La commune de Vico s'incline devant cette requête mais ne la partage pas et rappelle l'objet premier qui l'on motivée :

- Réduire les problèmes d'encombrement et de sécurité des circulations, notamment en période estivale au niveau du village historique.
- Répondre à un besoin de stationnement récurrent sur le village de Vico.
- Répondre au besoin de stationnement aux alentours de l'église de la Pieve lors de mariages, baptêmes, enterrements.
- Rejoindre les objectifs de planification urbaine et la volonté de renforcer la mixité fonctionnelle et les aménités sur le quartier de la Pieve en organisant en conséquence le stationnement.
- Intégrer la question du stationnement sur le village en complémentarité avec les logiques d'un plan de circulation à réaliser dans un objectif de sécurité publique.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur renvoie à la réponse du procès-verbal de synthèse.

- La zone UL à l'extrémité est du village, destinée à des équipements publics pourrait être supprimée ou réduite.

Si la commune concède une partie de l'aménagement au biveau de la zone UL. Elle souhaite maintenir la zone UD et une partie de la zone UL (propriétés communale) dont le développement contribue à renforcer le développement socio-économique sur les villages de l'intérieur en appui sur la doctrine PADDUC, et surtout contribue à un regain d'activité et au renouvellement de la population par la mise en oeuvre notamment d'aménités autour de l'EHPAD et de l'église, de services et d'équipements publics ainsi que d'espaces publics et culturels qui viennent compléter l'offre en place et renforcer l'attractivité du village historique. Aussi cela va permettre de recalibrer la voie de desserte et de sécuriser le quartier en termes de circulations.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la

commune, notamment au regard de la volonté de développement socio-économique du village de Vico.

B. Avis de l'UDAP

Ce document présente un avis de l'UDAP de Corse-du-Sud sur le projet de PLU de Vico, avec recommandations pour la protection patrimoniale et paysagère.

Sur la partie graphique réglementaire

- L'UDAP souligne l'absence d'identification des éléments architecturaux et végétaux remarquables sur le plan graphique.
- Le document manque de considérations sur l'aspect paysager, notamment la topographie et la végétation locale.
- Il est recommandé de repérer ces éléments et de préciser les modalités d'intervention pour leur préservation.
- La légende doit mentionner clairement le périmètre de protection autour des monuments historiques, et non une mention de site inscrit.

Sur la partie Graphique Réglementaire

Rectifier la légende des plans de zonage

Modification de la légende concernant le « périmètre de protection de 500m. autour des monuments historiques ».

Identification des éléments végétaux remarquables

Ces éléments ont été identifiés par le dossier Espaces Boisés Classés (EBC) qui a été soumis pour avis devant le Conseil des Sites de Corse en date du 17 janvier 2025 et a reçu un avis favorable à l'unanimité sans réserve.

Toutefois, un développement pourrait être ajouté dans le rapport de présentation partie II au titre du paysage.

Identification des éléments architecturaux remarquables

Le zonage d'urbanisme identifie les hameaux traditionnels (Chigliani, Nesa) et les coeurs anciens de villages (Vico, E Pieve, Appriciani) par un zonage approprié « UA » auquel se rapporte un règlement de zones spécifique afin de préserver leur silhouette par leurs périmètres, et leur identité patrimoniale et architecturale traditionnelle par les règles qui s'imposent à cette zone UA.

Là encore, un développement pourrait être ajouté dans le rapport de présentation partie II au titre du paysage permettant de justifier les modalités d'intervention possibles pour préserver leur qualité paysagères et architecturale.

Prise en considération de l'aspect paysager dans la planification urbaine envisagée

Lors de sa justification des choix d'ouverture à l'urbanisation, sectorielle, un développement pourrait être ajouté afin de révéler la prise en considération des éléments paysagers au niveau du zonage, du règlement et des OAP quoique déjà étayé.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune sur les développements supplémentaires apportés au document d'urbanisme.

Sur la partie écrite réglementaire

- Le sommaire du règlement écrit doit corriger l'erreur de mention « UV » en « zone UD ».
- Il est conseillé d'ajouter des indications pour la mise en place de blocs de climatisation intégrés ou en façade.
- Il est conseillé un traitement des devantures commerciales.
- Il est indiqué des prescriptions particulières pour les panneaux solaires.

Sur la partie Réglementaire Ecrite

Généralités

- Les erreurs matérielles seront corrigées et notamment le sommaire.
- En annexe du règlement de zones, certains éléments paysagers, sujets végétaux et autres éléments architecturaux remarquables pourraient être insérés.
- La recherche réglementaire quant à l'insertion des blocs de climatisation sera ajoutée.
- Le traitement des devantures commerciales pourrait être développé au niveau des zones concernées (zones U et AU).
- Un règlement approprié concernant l'insertion des panneaux solaires sera développé.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Zonages et implantations

- Les zonages UD, UL, AUQ, AUM, AUE, N, AN, et autres zones sont détaillés avec des recommandations spécifiques.
- La majorité des zones doivent respecter des règles strictes d'implantation parallèles aux courbes de niveau.
- La limite de hauteur, l'intégration paysagère, et la limitation des remblais sont soulignées pour préserver le site.
- Certaines zones, comme celles proches du rivage ou en hauteur, doivent rester vierges ou peu urbanisées pour préserver le paysage.

Architecture et matériaux

- Les constructions doivent respecter les codes architecturaux locaux, avec une réinterprétation contemporaine possible.
- Les parements de pierre sont limités aux niveaux semi-enterrés, et l'enduit est privilégié.
- Les toitures mono-pentes et l'utilisation de tuiles artificiellement vieilles sont proscrites.
- Les matériaux comme le PVC, les lasures, et les vernis sont à éviter pour préserver l'authenticité.

Aménagements extérieurs et infrastructures

- Les clôtures, portails, enseignes, pergolas, et autres éléments doivent respecter un style simple, naturel, et discret.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés discrètement, en respectant des teintes et formes spécifiques.

- Les aménagements portuaires doivent faire l'objet d'une réflexion cohérente pour préserver le paysage.
- La végétation locale doit être privilégiée pour l'intégration des structures et des plantations.

Zones U – AU – A – N

Le règlement de zone sera, autant que faire se peut, rectifié en vertu des remarques portées sur chaque zone.

Certains schémas d'interprétation seront soit rectifiés, soit supprimés si contraire aux bonnes pratiques ou aux références architecturales locales y compris par une réinterprétation dans le cas de constructions d'inspiration contemporaines.

En attendant une réflexion plus aboutie concernant l'aménagement et l'agrandissement du port de Sagone, la zone AUM pourrait être déclassée temporairement en zone 2AU soumise à une modification du PLU.

Quoique propriété communale, la commune suit les remarques de l'INAOQ et du SDAP2A et propose un déclassement de la zone 2AU et une restitution aux ENAF.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quand aux modifications apportées au règlement de zones.

Il est recommandé sur la partie emplacements réservés :

- De préserver les murs en pierre sèche et les éléments de petit patrimoine.

Les remarques relevant des emplacements réservés sur les éléments de paysage et de patrimoine préserver seront introduits d'une part dans le règlement de zones (s'ils ne figurent pas déjà), et d'autre part dans les annexes d'urbanisme au niveau du développement leur étant dédié, ainsi que dans le rapport de présentation partie II relatif aux emplacements réservés.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Sur la partie des OAP :

- Les OAP doivent intégrer une réflexion paysagère et topographique pour une meilleure cohérence.
- La construction doit suivre la topographie pour limiter les déblais et remblais.
- La participation d'un paysagiste est recommandée pour renforcer l'intégration paysagère du projet.
- L'OAP Sagone doit limiter la hauteur des bâtiments et ne pas permettre de nouvelles constructions au sud de la route.
- L'OAP de A Torra – Port de Sagone doit préserver la ceinture verte caractéristique du secteur.

Un lissage des OAP s'impose à ce stade sans remettre en question l'économie générale du projet d'origine. En effet, il serait plus préférable de revoir les OAP sur une dimension sortant du plan de

masse et de préférer des orientations plus souples et généralistes, certes appropriées à chaque site, afin de laisser libre à l'aménageur l'interprétation réglementaire en vue de la formalisation des projets d'aménagement et permettre ainsi un aboutissement accessible et partagé.

Aussi, l'intervention d'un paysagiste dans la traduction des aménagements à réaliser pourrait constituer une condition d'ouverture à l'urbanisation, afin de renforcer l'identité de la commune au travers d'une dimension paysagère au niveau de la question du bâti et suivant les étagements paysagers correspondants à des épaisseurs urbaines successives permettant une lecture plus franche de la structures bâties depuis le littoral notamment.

OAP de Sagone

- Les aménagements publics devront faire l'objet d'une analyse paysagère comme condition d'ouverture à l'urbanisation en vue de la meilleure intégration possible.

- La hauteur des bâtiments préconisée sera retravaillée en vertu des remarques du SDAP2A, à savoir R+1 en front de mer et un maximum de R+2 en seconde ligne afin de préserver la frondaison des pins.

- Toute construction de nouveaux bâtis sera interdite, excepté les extensions mesurées et suivant l'emprise des risques naturels présents sur le secteur (zone de submersion marine, PPRi du Sagone). Cela va en contradiction avec les orientations préconisées en 2023 en préfecture par un représentant de la DDT2A. Toutefois la commune convient et rejoint les remarques portées par le SDAP2A.

- La commune ne partage pas les remarques concernant l'implantation des places publiques végétalisées. Elles jouent un rôle multiples en termes de lutter contre les effets caniculaires en période estivale, améliore la qualité et le cadre de vie, réduisent les effets de co-visibilité permettant une meilleure intégration des bâtis et des équipements dans le site et en fonds de baie, améliorent le libre écoulement des eaux pluviales, et contribuent à un renforcement de la biodiversité en zone artificialisée.

OAP de Sant'Appinau

- Comme cela a été précisé précédemment dans le cadre des généralités, cette OAP, comme toutes les autres d'ailleurs, sera rectifiée de la sorte à supprimer tous types de détails de l'ordre du plan de masse. En effet, il est prématuré à ce stade de préconiser un projet avancé. Ces détails relèvent de la traduction réglementaire en vue de l'obtention d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. L'OAP sera toutefois attentive dans les orientations et les préconisations relevant du paysage, des formes urbaines, de la dispersion des bâtis, des caractéristiques architecturales... devant naître d'une étude minutieuse du site suivant sa topographie, son exposition, ses cônes de visibilité... Elle se bornera donc à des orientations précises mais pas du niveau d'un plan de masse.

- Les orientations de l'OAP devront effectivement tenir compte de la proximité du site archéologique et du monument historique, et revoir, sans pour autant remettre en question l'économie générale du projet, la répartition des aménagements préconisés.

- Les questions de paysage et de topographie constitueront dès lors une priorité dans les orientations d'aménagements retenues ou tout du moins seront mises en avant dans la réflexion à mener devant dicter le projet bâti.

OAP d'A Torra - Port de Sagone

- Les orientations d'aménagement limiteront la zone aedificandi de part et d'autre de la route (RD81) uniquement en veillant à préserver la ceinture verte compte tenu de la forte déclivité et de la question de co-visibilité à partir du littoral et des versants opposés.

Toutefois compte tenu que le projet de port n'est pas encore abouti, il est probable que la zone AUM soit déclassée en 2AU et soumise à une modification Du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur trouve intéressante la proposition de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des OAP à l'intervention d'un paysagiste. Le commissaire enquêteur prend acte des modifications qui seront apportées dans les OAP, et rejoint l'avis de la commune sur l'intérêt de la mise en place d'espaces végétalisés au sein d'une OAP.

C. Avis de la Collectivité de Corse (CdC)

Projection démographique et besoins en logements

- La croissance démographique récente est de +1,6% entre 2016 et 2022.
- La projection prévoit 72 logements pour 150 habitants, mais il est considéré que le besoin réel serait inférieur.
- La croissance soutenue doit être intégrée dans une réflexion intercommunale.
- Le besoin en foncier dépendra de la capacité de densification et des extensions.

Comme cela a été précisé, la procédure de SCOT sur le territoire n'est pas encore actée. La commune de Vico n'est pas en mesure à mener à elle seule ce travail qui s'étendrait du Taravu à Spelunca-Liamone, hors CAPA. Aussi la pertinence de ce périmètre suggéré peut paraître contestable au regard de la divergence des enjeux de territoires. Cela étant, tout ceci ne concerne pas pour l'heure le PLU de Vico et relève encore moins des compétences de la commune.

Besoins en logements : « mobiliser 49 logements » au regard des permis accordés et des travaux en cours (23u ndr)

Il semblerait que la CdC fasse une erreur manifeste d'appréciation. Elle est invitée à parcourir l'analyse proposée et les projections pages 29 et suivantes du rapport de présentation partie II.

- Sur les 23 logements seuls 15 sont en travaux et sur ces 15 logements seulement 40% relèvent de résidences principales soit 6 logements.

- Sur les 8 logements dont les travaux n'ont pas commencé, il s'agit exclusivement de locatifs saisonniers sur les hauts de Sant'Appianu, non comptabilisables au titre de logements permanents.

- La proportion d'habitants par logement a été revue à la baisse en vertu de l'évolution Insee constatée ces 5 dernières années (moins 1 point) qui s'élevait en 2022 à 1,99 habitants par logement. En suivant cette progression, au regard des caractéristiques démographiques, avec notamment 41% de la population qui a plus de 60 ans, et malgré un solde migratoire positif, on est en mesure d'imaginer la poursuite de la baisse de taux d'occupation des logements permanent avec une baisse

d'un point supplémentaire sur les 10 prochaines années. Ce qui porte à une concentration moyenne d'habitants par logement à moins de 1,8 habitant horizon 2035.

- Ainsi pour recevoir une population estimée de 150 habitants supplémentaires, avec une concentration de 1,8 habitant par logement, il faudrait environ 83 logements supplémentaires auxquels on déduirait les 6 logements permanents en cours de travaux, soit un minimum de 77 logements permanents et non pas 49 logements. Sachant que la commune prévoit un parc en devenir de 100 logements dont 80% de logements permanents, les chiffres rejoignent approximativement les projections du PLU à 3 logements près.

Respect de la loi littoral et formes urbaines

- Il est rappelé par la CdC les trois catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : le village et l'agglomération admettant une urbanisation en extension du périmètre bâti, le secteur déjà urbanisé (SDU) admettant uniquement une densification, à condition que ce SDU soit situé hors espace proche du rivage (EPR) et qu'il soit identifié au préalable dans un SCOT ou à défaut dans le PADDUC.
- Certaines formes urbaines comme Sagone ou Appriciani nécessitent une justification particulière. Il est rappelé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille sur le secteur de Sagone et le jugement en référé du Tribunal Administratif de Bastia pour Appriciani.
- Il est rappelé que le hameau n'est pas une forme reconnue par la loi Littoral.
- Il est demandé de compléter le règlement de zone pour les secteurs UAc et UDe en précisant que ces secteurs ne devraient pas autoriser de nouvelles constructions.

Contestation de la qualité de certaines formes urbaines au regard des prescriptions de la loi littoral et de décisions de justice.

Sagone / la CAA de Marseille indique qu'il ne s'agit pas d'une agglomération au sens de la loi, sans qu'y fassent obstacle les projets communaux de pôle administratif et médical à Sant'Appianu et d'Eco Quartier.

Cette décision relève d'un arrêt rendu par la CAA de Marseille, 4ème chambre en date du 4 février 2025.

En premier lieu, la commune de Vico s'interroge si cette décision de justice a bien été parcourue en profondeur par l'agent instructeur de la CdC en charge de la rédaction du présent avis relevant du PLU arrêté. En effet, il apparaît une confusion entre le site incriminé d'A Torra avec l'agglomération proprement dite de Sagone. Le site d'A Torra au stade du recours en justice pourrait être identifié comme un SDU en vertu de la loi littoral et des critères d'analyse des formes urbaines figurant dans le Padduc sans être assimilé à l'agglomération Sagonaise, sa structure urbaine, ses aménités et son aire d'influence.

Aussi, la parcelle incriminée, n°1203 section A4, peut être considérée en densification du SDU d'A Torra, ce qui semble à ce stade contraire aux prescriptions de la loi littoral qui n'autorise pas la densification des SDU sur les espaces proches du rivage (EPR).

En second lieu, il semblerait que la CdC exerce une lecture tronquée de cette décision de justice et laisse augurer une confusion entre la prise en compte du PLU en cours d'élaboration par la Cour, à en constater l'évocation de « projets communaux, de pôle administratif et médical, et d'Eco Quartier » et la décision même prise à l'encontre d'une SCI et non pas de la commune de Vico, en faisant une confusion entre le SDU du lotissement A Terra et la véritable agglomération de Sagone, située plus en retrait.

Si bien que la CdC semble interpréter la décision de la Cour d'Appel de Marseille en la généralisant sur l'ensemble du secteur de Sagone, alors qu'il est question ici de sa périphérie et de surcroît d'une parcelle de lotissement qui ne présente en aucun cas les mêmes caractéristiques que celles identifiées au titre de l'agglomération de Sagone. Raison d'ailleurs pour laquelle, la Cours ne remet pas en question les projets inscrits au niveau du secteur de Sagone, dans le projet de PLU, à ce stade en cours d'élaboration.

D'ordre général, cette appréciation de la CdC semble entrer en contradiction, d'une part avec la décision de la Cour d'Appel de Marseille, d'autre part avec la définition même d'une agglomération au regard des critères d'analyse des formes urbaines inscrits au Padduc (document régional –ndlr), notamment au titre des critères d'analyse et des caractéristiques relatives aux formes urbaines que l'on peut identifier sur le secteur de Sagone, sans oublier non plus les modalités d'appréciations inscrites dans le SMVM (également pièce constitutive du Padduc) :

- Entrée sud de Sagone :

D'un village au XIXème siècle à une agglomération. Un noyau ancien avec une structure bâtie dense et compacte, une chapelle, une église, des lieux de sociabilité et un caractère stratégique pour le développement du territoire par la présence d'un petit port qui exportait jadis les grumes et coupes forestières des vallées montagnardes (deux Sorru).

Traverse de Sagone :

Par la suite le village est devenu une agglomération et s'est étendu sur les axes de circulation majeurs (route de Vico, route de Carghese) avec ses immeubles, ses grandes surfaces, ses commerces de détail et activités de services, ses services publics (école), ses équipements et structures d'hébergements touristiques marchands, ses activités de restauration et autres débits de boissons avec un rayonnement à l'échelle micro-régionale.

- Pont de Sagone – Sant'Appianu – Port de Sagone :

L'agglomération sagonaise a poursuivi son extension vers le nord et l'ouest dès les années 1960, enjambant le pont et le fleuve, et s'est perpétrée jusqu'à nos jours, notamment sur le secteur de Sant'Appianu où sont venues s'implanter récemment une gendarmerie, la mairie annexe, un centre postal, bientôt les locaux de la communauté de communes Spelunca-Liamone, des logements collectifs qui viennent compléter le parc de logements et renforcer les densités de l'armature urbaine. Tous ces éléments renforcent le caractère formel de l'agglomération sagonaise qui poursuit progressivement son extension et renforce son aire d'influence sur la micro-région.

En outre, le secteur de Sant'Appianu, constitue le premier site d'implantation humaine avec les vestiges de la cathédrale de Sant'Appianu (2000 ans) et les ruines archéologiques d'un village de pêcheurs datant de l'Antiquité. Un rayonnement donc très ancien et incontestable. Le port de Sagone, plus à l'ouest vient d'ailleurs compléter les aménités présentes et les équipements qui viennent appuyer le caractère d'agglomération de l'espace urbain sagonais.

- Modalités inscrites au SMVM (rappelées page 126 du rapport de présentation partie I et page et pages 114 et suivante du rapport de présentation partie II) :

« Renforcer la polarité littorale de Sagone ».

Le lotissement d'A Torra s'inscrit d'ailleurs à l'origine en discontinuité avec l'agglomération sagonaise.

Il ne s'agit pas de confondre RNU, régime sous lequel est soumise actuellement la commune de Vico qui ne dispose pas de document d'urbanisme, et les opportunités offertes par le PLU, qui pour sa part permettra de considérer des extensions possibles des villages et agglomérations, eu égard à la loi littoral, et de rejoindre dans ce cas de figure, une fois opposable, le SDU d'A Torra et de l'englober.

Aussi, la lecture de l'avis de madame l'Architecte des Bâtiments de France semble rejoindre cette distinction et cette appréciation de la Cour d'Appel. En effet, dans ses recommandations, elle insiste sur le fait de « limiter l'urbanisation de part et d'autre de la route (RD81) sans déborder sur la ceinture verte englobant le lotissement A Torra et les importants dénivelés ». Ce qui implicitement qualifie le SDU d'A Torra (lotissement) et le situe en discontinuité formelle avec l'agglomération sagonaise... Ce que considère d'ailleurs la Cour d'Appel de Marseille puisqu'elle considère que cela ne faisant pas obstacle aux projets communaux (ndlr).

Appriciani : Le TA de Bastia considère qu'il ne s'agit pas d'une agglomération au sens du CU.

Il est entendu qu'Appriciani ne peut être considéré comme une agglomération car il ne présente pas une aire d'influence au-delà du périmètre communal. 23

Toutefois, en appui sur le développement itératif du Padduc, comme cela est démontré dans le rapport de présentation partie I – diagnostic territorial, page 118 et suivantes et notamment pages 119, 120 et 122, Appriciani est un ancien village qui a été rattaché à la commune de Vico. Il disposait jadis d'une mairie, d'une école, d'activités à caractère économique (artisans, petits commerces), et encore aujourd'hui d'un lieu de culte, d'un cimetière, d'espaces publics et lieux de rassemblement (piazzette, fours à pain, fontaine...), d'un noyau compact dense et organisé avec une extension sur les périphéries. Le tableau page 119 indique d'ailleurs un indice de pondération de 3 sur 5.

Si bien que la qualité de village peut être retenue, quoique passée en vertu du Padduc et permet une extension limitée de l'urbanisation au titre de la loi littoral (la loi ELAN ne s'appliquant pas en Corse compte tenu que le PADDUC qui lui ait antérieur n'a pas encore été révisé – ndlr).

Chigliani : le hameau n'est pas une forme reconnue par la loi littoral.

L'indice « c », comme le précise la légende du zonage PLU, identifie les secteurs urbanisés non couverts par un réseau d'assainissement collectif et non pas un type de forme urbaine. Il y a confusion.

Effectivement les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint-François, considérés au même titre que les « Chênes verts », sont considérés comme des SDU (secteurs déjà urbanisés) hors village et agglomération, et peuvent être classés en UN au regard de la légende relative aux plans de zonage du projet PLU de Vico.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et ne se prononcera pas sur une décision de justice.

En revanche, il apparaît opportun de donner suite à la demande de la CdC visant à compléter la justification du classement de Sagone en agglomération et d'Appriciani en village.

En outre, si la commune considère les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François comme des secteurs déjà urbanisés, il semble que la loi Elan n'en permette pas la densification tant qu'une identification n'ait pas été réalisée dans un SCOT ou à défaut par le PADDUC.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la CdC quant à la nécessité d'apporter un complément au règlement des zones UA et UD indicées c.

Potentiel foncier

- La traduction du besoin en foncier doit prendre en compte la trame verte et les espaces cultivables.
- La densification est limitée par la présence de trames vertes dans des parcelles potentiellement densifiables.
- Les extensions d'urbanisation représentent environ 17 ha.
- Il est considéré que le potentiel net en densification serait suffisant pour l'accueil des nouveaux habitants, notamment avec la mise en œuvre d'une servitude de résidence principale.
- Il est indiqué que les prévisions devraient être plus étayées pour justifier les extensions d'urbanisation projetées.

Ce constat de la CdC ne semble pas apprécier le rôle et le caractère environnemental et paysager des trames vertes sur les tâches urbaines, ni les besoins de respiration urbaine, ni l'intégration des bâtis sur les sites pentus, ni la lutte contre la minéralisation des espaces résidentiels, ni la prévention contre le réchauffement climatique, ni l'amélioration de la santé des riverains et usagers (amélioration du cadre de vie, absorption des émissions de GES, atténuation des effets caniculaires), ni la préservation du libre écoulement des eaux pluviales, ni l'amélioration de l'imbibition des sols, ni le renforcement de la biodiversité sur les espaces artificialisés, ni la libre circulation de la petite faune, ni le renforcement des habitats pour l'avifaune, pour la petite faune et pour les insectes.

En remontant le temps, l'évolution de la structure végétale sur Plein Soleil constitue un exemple significatif qui se révèle efficace sur l'ensemble des points évoqués supra.

Pourtant tous ces éléments ont été mis en avant au fil des développements thématiques inscrits dans le rapport de présentation partie II.

Si des enjeux de densification existent, dans un souci d'étagement, de co-visibilité, de sécurité et de circulation, ils resteront ponctuels. L'enquête publique constitue toutefois une phase nécessaire qui permettra, s'il y a lieu, de recadrer et d'effacer certaines trames vertes.

Les noyaux de densification ayant été pour leur part identifiés par la planification urbaine retenue par le PLU.

Le potentiel net en densification (9ha) semblerait suffisant pour l'accueil de 150 nouveaux habitants

S'arrêter à ce genre de considération conduit inéluctablement à un non développement et à renverser les courbes démographiques qui rappelons-le restent fragiles et révèlent l'importance du solde migratoire qui vient compenser un solde naturel négatif de l'ordre de -1%/an en 2022 (Insee). Aussi, force est de constater que les propriétaires fonciers privés qui occupent la plupart des parcelles couvrant ce potentiel foncier en densification ne sont généralement pas favorables à ce type de mutation. En outre, la collectivité n'est pas en mesure de les contraindre ou d'en faire l'acquisition compte tenu de ses ressources économiques et du refus quasi systématique des propriétaires fonciers d'abonder en ce sens. Réfléchir de la sorte conduit systématiquement à un non aboutissement, voire au mieux à des opérations ponctuelles mais qui resteraient minoritaires.

Alors que la mise en œuvre d'opérations plus lourdes, portées essentiellement par la commune sur du foncier qui plus est communal ou en cours d'acquisition (emplacements réservés) permettra d'assurer un aménagement abouti, adapté, répondant à la fois dans une logique de mixité fonctionnelle, à des besoins identifiés en logements, de rééquilibrage du parc, de lien social, de développement socio-économique et d'amélioration de la qualité et du cadre de vie.

Le rapport de présentation retient 1/3 du gisement foncier sera mobilisé pour les équipements et les espaces publics et 1/3 pour les activités économiques ce qui sous-entendrait une certaine densité de logements ?

Effectivement le PADD semble clair et abonde en ce sens en retenant page 21 moins de 40% du gisement foncier dédié au logement. Il s'agit d'une part de sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et tendre vers un rééquilibrage du parc de logement, et d'autre part tendre vers la mixité fonctionnelle qui regroupe sur un même quartier un ensemble de besoins allant du logement aux activités, espaces publics, stationnement, espaces verts...

Les 37% de gisement foncier dédiés au logement « pur », correspondent essentiellement aux dents creuses qu'il s'agit de combler, compte tenu de leur éparpillement et de leur petite taille, par leur enclavement, par leur accessibilité, à muter dans une destination autre que du logement (ndlr).

Aussi le PADD rappelle les éléments suivants : *Certains aménagements ou certaines occupations des sols se chevauchent suivant les différents modes de mise en valeur des sites, des quartiers, suivant leurs caractéristiques et leur configuration. Il s'agit là de parler de mixité fonctionnelle. Parfois, les zones inondables, les zones de submersion marine et/ou la loi littoral ne permettent pas de comptabiliser du gisement foncier résiduel car réglementairement rendu inconstructible.*

Au-delà, comme cela a été précisé précédemment, les pentes interfèrent considérablement dans les choix à mener au titre de la planification urbaine et ne permettent pas d'accéder aisément à une politique de densification pour des raisons environnementales et paysagères.

La PADD prend en considération ce déterminisme, raison pour laquelle, il identifie page 21 différents secteurs de densités variables suivant les morphologies et les caractéristiques des différentes structures urbaines et au regard des implantations et du déterminisme géographique.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune. Si effectivement une densification doit être envisagée, il semble intéressant de présenter dans un projet de PLU une diversité du parc de logements.

En outre, la constructibilité proposée ne peut être que du logement, il semble nécessaire de prévoir dans un développement équilibré des possibilités d'implantations d'activités économiques et d'équipements publics.

Protection des espaces agricoles et naturels

- La consommation d'espaces agricoles est estimée à 24,1 ha, principalement dans le secteur de Sagone.
- La préservation des ESA, ERPAT, EBC doit être renforcée par une méthode parcellaire et terrain. Si l'objectif chiffré de préservation des ESA est atteint, il est considéré qu'en terme qualitatif, cet objectif est plus incertain.
- Il est donné différents exemples de consommations d'espaces agricoles qui pourraient être classés en A
- La superposition des zones EBC et ESA et ERPAT doit être corrigée pour éviter les décalages.
- La délimitation des espaces boisés classés doit être équilibrée pour préserver la biodiversité.
- La délocalisation du camping de Sagone doit être intégrée au PLU.

S'agissant de la consommation des espaces agricoles pour les zones U et AU :

En Vertu des observations des PPA un recadrage des zones urbanisables ou à urbaniser s'impose sur certains sites, d'autres, compte tenu des besoins, des aménités attendues, de l'intérêt général, seront maintenus.

Aussi, certains terrains inscrits en ESA ont pâti de la récurrence des incendies et ne présentent plus de sols bruns ni de litière pourtant nécessaire pour rendre une activité viable (secteur d'Appriciani). D'autres, au niveau des secteurs en retrait du cordon littoral, sont essentiellement constitués de sables et surtout, plus récemment, de remblais accumulés provenant des travaux réalisés sur la route de Vico et sur la traverse de Sagone. L'activité agraire sur ces terrains ne semble pas viable quoique supportant des ESA inscrits au PADDUC. Rappelons que l'échelle de précision du PADDUC relève de la mesure régionale (1/130 000ème) alors que l'échelle du PLU relève du parcellaire.

Voici les modifications que la commune serait encline à porter sur les zones U et AU en vue de les restituer aux ENAF :

SANT'APPIANU : 2AU devient A + ESA

SAGONE : Une partie d'AUEi devient ANi + ESA

Chênes verts : la parcelle E-299 devient A

Futur cimetière de Pied d'Arena : vaste portion de la parcelle D418 restituée aux ENAF et aux ESA

S'agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU

- L'OAP agricole qui « paraît superficielle » sera retirée.

- Le projet de délocalisation du camping de Sagone « visé à plusieurs reprises par le projet de PLU » n'est pas explicitement détaillé à ce stade car inabouti pour le moment. La commune attend un avancement dudit projet et sa validation par les services compétents de la DDT2A pour apporter des précisions supplémentaires sans contrevenir au préalable aux échanges réguliers entre le porteur de projet et la DDT2A. Il a été convenu que l'enquête publique permette d'apporter d'amples informations qui permettent de mieux cerner le projet et d'identifier les impacts. C'est ce qui a été convenu entre la commune et le porteur de projet en novembre 2024.

Un effort d'ajustement et d'amélioration à l'échelle parcellaire est à porter

Au regard du volume de zones U et AU qui seront restitués aux ENAF et principalement aux ESA, la commune semble prendre en considération un effort conséquent en termes de mise en compatibilité avec les ESA du PADDUC (E Pieve, Col de Saint-Antoine, Pied d'Arena, Sagone, Sant'Appianu) – Cf. supra.

Une approche strictement géomatique

Ces propos n'appartiennent et n'engagent que celui qui les prononce.

Lorsqu'on se penche sur les modalités de mise en compatibilité au niveau du dossier CTPENAF (page 25 et suivantes), comme au niveau du rapport de présentation partie II (page 102 et suivante), on s'aperçoit qu'il en est tout autre et que notamment sont pris en considération « les cultures exploitées en 2023, les continuités agricoles en 2023 » en sus des modalités de mise en compatibilités inscrites au PADDUC.

Des Détails qualitatifs sont d'ailleurs portés à la connaissance du lecteur page 26 du dossier CTPENAF, contrairement à ce qui est prétendu par la CdC. Un apport plus approfondi et détaillé pourrait toutefois être apporté en vue de compléter le développement proposé et de justifier le travail de mise en compatibilité par le projet PLU.

Un affinage des périmètres sera porté en regard des portions de parcelles artificialisées et des parcelles nouvellement cultivées. Ces apports seront détaillés et précisés dans le PLU approuvé en appui sur les remarques pertinentes et des démonstrations de la CdC.

Classer les jardins en terrasses identifiés en AJ en ESA Ajs

La commune valide à 100% cette suggestion et rejoint les propositions de la CdC. Ce classement nouveau sera porté de la sorte.

Les zones identifiées au titre des espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles (ERPAT)

RAS

Les zones identifiées en zones naturelles

Reclasser en zone A les ERPAT et les ESA reposant sur des zones N quand bien même éparpillés.

La commune de Vico tentera partiellement de donner satisfaction à la CdC autant que faire se peut quand bien même qu'elle considère qu'une partie de ces espaces semble éparpillée et inexploitable pour des raisons d'accessibilité ou de rentabilité eu égard aux aménagements et les investissements à dégager en vue de mettre lesdits espaces en valeur agro-pastorale.

Les espaces nouvellement exploités en cultures et en vergers seront certes classés en tant que tels.

La restitution de portions de zones U et AU aux ENAF et notamment aux zones A en vertu des observations des PPA par permettre de renforcer la qualité juridique du PLU dans le travail de mise en compatibilité avec le document régional (E Pieve, Saint-Antoine, stade, les chênes verts, Pied d'Arena Sagone) – Cf. supra.

Sont à prendre aussi en considération des EBC du PLU (Cf. infra) qui interfère dans la démarche de mise en compatibilité avec le PADDUC pour des raisons écologique, environnementales et paysagères.

Les espaces inclus dans un périmètre d'espaces boisés classés (EBC)

Concernant les ERPAT et les ESA couverts par un EBC, la commune rappelle que la dispersion des EBC a été validée à l'unanimité par les membres du Conseil des Sites de Corse formation paysage le 17 janvier 2025, dont la CdC est membre permanent, comme la CDA de Corse et les représentants du monde agricole en général. Pour des raisons écologiques et paysagères, ces EBC ne seront pas déclassés en espaces agricoles.

Aussi force est de constater qu'en date du 21 juillet 2016, le Conseil des Sites de Corse avait déjà classé une partie encore plus conséquente d'ESA et d'ERPAT en EBC, malgré un PADDUC opposable depuis novembre 2015.

Au-delà en termes de calage, il semblerait par contre qu'effectivement il y ait un décalage entre la lecture du SIG suivant le type de logiciels de géomatique amené à ouvrir les données cartographiques (QGIS, SHAPE, MAP INFO). Cette information sera remontée aux personnels compétents et les erreurs techniques rectifiées autant que faire se peut.

L'observation des plans papier et des documents papier (qui pour leur part constituent une valeur juridique sur laquelle s'appuyer – ndlr) semble ne pas présenter de décalage en termes de mise en compatibilité avec le document régional.

Avis du commissaire enquêteur :

- *Le commissaire enquêteur prend acte du reclassement de certaines zones ou parcelles en A ;*
- *Le commissaire enquêteur estime qu'il n'est pas du ressort de l'enquête publique de déterminer le zonage du camping et son éventuelle relocalisation. Si un dossier est en cours d'instruction auprès des services de l'Etat, la commune doit prendre en considération ces éléments pour les intégrer ou non au projet de PLU.*
- *Il apparaîtrait pertinent de compléter l'analyse par des développements supplémentaires explicitant les critères et la méthodologie ayant conduit au choix des parcelles retenues au titre des espaces stratégiques agricoles.*
- *Des interrogations complémentaires sur la superposition des ESA avec des EBC seront développées dans le procès-verbal de synthèse.*

Outils et dispositions du projet

- Il est considéré que les zones UL, aux extrémités du village, pourraient être classées en AU afin d'encadrer le développement attendu, voire en A ou N.
- La zone UL près de la cathédrale de Sant'Appianu devrait être requalifiée en zone inconstructible.
- Il est demandé de remonter la limite sud de la zone constructible AUM vers le nord pour limiter l'impact visuel sur la tour génoise. Il est considéré également que les règles d'implantation du bâti et accès aux constructions prévues ne sont pas adaptées à la morphologie de la forme urbaine et au site.
- Il est suggéré la mise en place de la loi Le Meur, notamment dans les zones AUQ et 2AU dont le foncier est communal.
- Il est regretté l'absence d'éléments dans le projet sur la réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation (concurrence entre airbnb et location à l'année).

- Il est relevé un manque de cohérence entre les documents dans le projet d'OAP des chênes verts.
- La gestion des zones inondables et risques naturels doit être renforcée.
- La zone littorale nécessite une attention particulière face à la montée du niveau de la mer.

L'erreur matérielle dans le titre démontre implicitement que ce paragraphe a fait l'objet d'un copier-coller avec les remarques concernant probablement une autre collectivité. Si bien que la commune s'interroge sur la pertinence et le contenu de ce qui est développé par la suite, ou tout du moins en partie, au regard des enjeux des spécificités de son territoire et des choix retenus par son projet de PLU.

Requalifier partiellement les zones UL

En Vertu des observations des PPA un recadrage sur certaines zones UL sera porté au PLU approuvé et probablement :

- Suppression de la zone UL sise au sud de l'Eglise d'E Pieve.

- Réduction de la zone UL à l'Est de l'église d'E Pieve à hauteur des derniers bâtis et notamment de l'EHPAD.

- Réduction au sud de la zone UL de la Cathédrale de Sant'Appianu, sous réserve qu'il n'y ait pas de vestiges archéologiques et que le projet d'aménagement de zone archéologique ne prévoit des aménagements particuliers en vue de l'accueil et de la sensibilisation du public.

La sensibilité paysagère liée à la cathédrale de Sant'Appianu appelle à des règles exigeantes sur l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions

Ces règles d'exigence ont été portées à la connaissance de la commune par madame l'Architecte des Bâtiments de France au titre de l'avis du SDAP, en vertu du PLU arrêté, en tant que PPA. Des modifications seront portées de la sorte au niveau de règlement de zones et de l'OAP qui sont dédiés au secteur de Sant'Appianu.

Pour des raisons paysagères, architecturales, agraires et environnementales, la zone 2AU de Sant'Appianu sera déclassée et restituée aux ENAF conformément aux remarques de certaines PPA.

Remonter la limite de la zone AUM afin, de réduire la co-visibilité avec la tour génoise

Ces règles d'exigence ont été portées à la connaissance de la commune par madame l'Architecte des Bâtiments de France au titre de l'avis du SDAP, en vertu du PLU arrêté et a fortiori de la zone AUM. Elles semblent diverger des observations de la CdC :

- Il n'y a pas de souci de co-visibilité avec la tour génoise de Sagone, compte tenu de l'encastrement des bâtiments futur dans la pente.

- Dans le même sens, l'ABF engage la commune à rapprocher les fronts bâtis de la RD81.

- L'ABF invite la commune à désolidariser la zone aedificandi de la zone AUM du lotissement A Torra en inscrivant une bande verte compte tenu du fort dénivelé (dénivelé, soit dit au passage, qui masque tout risque de co-visibilité des futurs bâtiments avec la tour génoise). Aussi un travail en renaturation pourrait venir compléter cette bande verte comme interface végétale.

Certains secteurs urbanisables reposent sur des zones non couvertes par l'assainissement non collectif

Ces secteurs ont été indicés par un « c » afin de les repérer en vertu du zonage d'assainissement.

Les secteurs supportant des projets et encadrés par une OAP (les Chênes Verts), sont soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation au regard notamment des aménagements techniques spécifiques à réaliser, notamment au titre d'unités de traitement individuel groupé (micro STEP par exemple) en appui de ce qui est préconisé par le dossier relatif au zonage d'assainissement.

Règles d'implantation du bâti et d'accès peu précises dans le règlement de zones

Autant que faire se peut des précisions seront portées au règlement de zones en ce sens.

Mobiliser dans le règlement de zones les dispositions de la loi Le Meur

(article L.151-14-1 du CU)

Ceci engage un long débat au sein de la commune qui n'a pas encore tranché à ce jour. Il est probable que certaines zones soient couvertes par cette disposition (zones AUQ, AUE et AUM par exemple).

Autoriser le changement d'usage des locaux à usage d'habitation dans le règlement de zones afin de renforcer le locatif permanent

A débattre.

Recadrer les modalités d'aménagement de l'OAP de Sant' Appiano

La commune va lisser cette OAP en s'appuyant plutôt sur le règlement en ne retenant que des grandes orientations de principe et surtout en s'appuyant sur les remarques et les recommandations de l'ABF et de la DDT2A.

La question du logement ne constitue pas un tout. La problématique du développement socio-économique constitue un préalable pour un territoire qui souhaite d'une part allonger la saison touristique, et d'autre part sortir d'une économie saisonnière. Le volume des dents creuses (environ 9 ha - ndlr) et la programmation retenue par les différentes OAP, ainsi que les opérations en renouvellement urbain, en préemption urbaine, que procure le PLU semble suffire à cet égard.

Mise en cohérence entre les différents dossiers constitutifs du PU au titre de l'OAP des Chênes Verts
Cette mise en cohérence s'impose. Le projet ayant évolué, il est porté dès lors par un groupe privé. L'emplacement réservé disparaîtrait partiellement en ce qui concerne l'opération de réhabilitation du bâtiment de l'ancienne colonie dont la vocation future serait effectivement partagée entre logements pour les saisonniers et logements permanents à caractère social.

Le site dédié aux jardins familiaux serait restitué aux ENAF en vertu des observations des PPA.

Les espaces publics (piazzetta, aires de stationnement) et les équipements publics à caractère culturel seraient probablement maintenus afin de renforcer la mixité des usages sur le SDU et les aménités à proximité du village d'Appriciani.

Les aménagements prévus du futur Eco-Quartier de la zone AUE compromis par le risque de submersion marine ?

La commune se base à ce stade sur les références officielles et opposables du PPRi du Sagone et du risque de submersion marine du BRGM horizon 2100. S'il venait à ce que l'intensité du risque soit réévaluée, le PLU serait révisé de la sorte. 32

Amélioration nécessaire de la qualité du document graphique

– La superposition des couleurs rend la lecture difficile.

– Les secteurs Aj ne sont pas identifiés dans la légende.

Enquête publique : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

- Les données SIG comportent de nombreux petits polygones qui pourraient être nettoyés.
- Affichage de multiples étiquettes dans le SIG.

Toutes ces observations relèvent du SIG relatif au zonage du projet de PLU. Ces observations seront portées auprès du géomaticien et des rectifications seront apportées autant que faire se peut.

Au titre des documents papier ou PDF, des efforts dans la présentation des documents graphiques ont été portés, de la sorte à améliorer l'interprétation et la lecture des documents

Avis du commissaire enquêteur :

- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune sur les modifications apportées aux zones UL.
- La réponse apportée relative à la zone AUM fera l'objet d'un développement particulier dans les interrogations complémentaires au procès-verbal de synthèse.
- Le commissaire enquêteur relève que la réponse apportée par la commune utilise beaucoup le conditionnel, aussi il a été demandé au procès-verbal de synthèse de confirmer les points qui seront actés avant l'approbation du PLU.
- Le commissaire enquêteur prend acte que le document graphique fera l'objet d'amélioration car il estime, à l'instar de la CdC que la superposition des couleurs rend très difficile la lecture des planches graphiques.

Foncier public et projets routiers

- La Collectivité de Corse possède des terrains et bâtiments à intégrer dans le PLU.
- Les emplacements réservés pour les projets routiers doivent être prévus.
- La maîtrise foncière doit permettre la réalisation des infrastructures prévues.
- La gestion des servitudes ER doit être claire pour tous les acteurs.

Bâtiments propriété de la CdC

RAS

Site et Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Linéaire du Haut Liamone

La commune a déjà classé ces espaces en zones « NN » ou « AN » en tant que site naturels ou agricoles sensibles en vertu de la présence d'une ZNIEFF type II.

Projets routiers portés par la Collectivité de Corse

Inscrire un emplacement réservé entre Sagone et la Punta di Triu en vue de l'aménagement d'une piste cyclable (10m en amont et en aval de la RD81).

Inscrire un emplacement réservé entre Sagone et Vico et entre Vico et le Col de Sevi en vue du recalibrage de la RD70 (15m en amont et en aval de la RD70).

La commune portera aux plans ces emplacements réservés ainsi qu'au niveau du dossier d'annexes du PLU.

L'écriture du règlement de zones sera adapté afin d'intégrer la possibilité de réaliser les projets portés par ces emplacements réservés.

Toutefois, si ces emplacements venaient à être comptabilisés en termes de consommation foncière, ou s'il était question de trouver des compensations supplémentaires pour justifier des aménagements retenus par la Collectivité de Corse à prendre en charge par la commune et pouvant

avoir un impact sur la planification urbaine retenue par le PLU. La commune se verrait obligée de ne pas donner suite à cette requête, les emplacements réservés ne seraient donc pas inscrits dans le PLU qui se verrait par la suite poursuivre une procédure en révision lorsque le projet de la CdC serait plus abouti en termes d'emprises et d'emplacements réservés au regard des projets cités et en vertu des compensations que la CdC serait en mesure d'apporter.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée par la commune ne permet pas de lever pleinement les interrogations soulevées. En effet, il semble que les mesures de compensation liées à un projet porté par la Collectivité de Corse relèvent, en principe, de la responsabilité de cette dernière. Dans ce contexte, la possibilité pour la commune de s'opposer à l'inscription des emplacements réservés sollicités par la Collectivité semble limitée, en particulier lorsqu'ils sont destinés à la réalisation d'infrastructures routières.

Ressource en eau et gestion hydrique

- La consommation en eau pour 2035 est estimée à 142 358 m³/an.
- La capacité actuelle du réseau est suffisante pour couvrir la demande.
- La réduction des pertes et le renforcement des forages sont prioritaires.
- La gestion collective de l'eau doit favoriser la sobriété et la résilience.

La CdC via l'OEHC a procédé au calcul des besoins en eau potable horizon 2035

La commune portera dans les pièces constitutives du PLU ces informations nouvelles.

La CdC propose de mutualiser de façon raisonnée une partie de l'excédent de la ressource aux besoins en eaux brute pour l'agriculture et l'élevage

La CdC rappelle la politique de Sobriété et de Résilience portée par l'OEHC

Les collectivités locales doivent instaurer, avec les citoyens, un véritable contrat social et écologique autour de l'eau, fondé sur une vision partagée d l'eau comme bien commun, à préserver collectivement pour les générations actuelles et futures.

Pour sa part, la commune a tenté, à son niveau, de tendre vers ces politiques de sobriété et de résilience, notamment au travers de son règlement, de son PADD et d'une OAP thématique, avec par exemple :

- L'obligation de prévoir un réservoir de récupération des eaux pluviales pour les constructions nouvelles et les projets d'aménagement d'ensemble.
- L'importance et la dispersion des trames vertes et des espaces verts au niveau des espaces artificialisés.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols par l'inscription d'un CIS et d'un CBS et d'orientations dans les OAP et le règlement de zones.
- La préservation des boisements au titre de son règlement de zones et par l'inscription d'une trame EBC conséquente.
- La rédaction d'une OAP thématique relative à l'encadrement en vue de l'aménagement de petites retenues collinaires.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

D. Avis des services de l'Etat

Synthèse de l'avis des services de L'Etat

9 réserves, énoncées ci-après, ont été formulées et il a été fortement conseillé à la commune d'annuler l'arrêt du PLU et d'intégrer les différentes remarques des PPA avant un nouvel arrêt et un passage en CTPENAF.

- Justifier au regard de la décision de la CAA de Marseille que le secteur de Sagone soit envisagé comme agglomération ou village ;
- Revoir les besoins estimés en termes de logements ;
- Assurer la cohérence du projet porté avec la trajectoire « zéro artificialisation net » ;
- ESA : démontrer l'équivalence agricole des ESA compensés, justifier la compatibilité du projet de pinède et retirer le classement en EBC de secteurs zonés en A ;
- Retravailler les OAP au regard des enjeux agricoles, environnementaux, patrimoniaux et des risques
- Revoir L'OAP de Sagone au regard du fort risque inondation et submersion marine ainsi que l'OAP Port de Plaisance ;
- Définir le taux de location imposé dans les OAP et le règlement ;
- Retranscrire le règlement écrit en tenant compte de l'analyse de l'ABF ;

Décision de la CAA de Marseille en date du 4 février 2025

Il s'agit d'une mauvaise lecture des attendus de la CAA de Marseille qui tronque son interprétation. Les préconisations de l'ABF vont dans le bon sens et rejoignent la décision de la CAA de Marseille contrairement à l'interprétation erronée par les services compétents de la DDT2A (Confère développement page 21 du présent mémoire).

En résumé la CCA de Marseille ne reconnaît pas le lotissement A Torra comme partie intégrante de l'agglomération de Sagone, mais comme un lotissement à part entière reposant sur les EPR et donc n'est pas en mesure de valider un permis de construire sur la parcelle n°1203 section A4, en vertu des prescriptions de la loi littoral concernant les SDU (secteurs déjà urbanisés) reposant sur les EPR ou la bande des 100m. hors villages et agglomérations. De son côté, l'ABF confirme ce jugement et surtout la sensibilisé de cette appréciation en invitant la commune à maintenir la ceinture verte autour de la zone AUM (quartier du port) au regard des forts dénivelés avec le lotissement A Torra et la coulée verte identifiées au nord, en césure avec Plein Soleil.

Aussi, si l'on reprend la lecture de l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille 4ème chambre, il est bien précisé qu'il s'adresse à l'encontre d'un secteur bien particulier que constitue le lotissement A Torra et n'entache en rien la considération de l'agglomération sagonaise.

Bien au contraire, le juge, semble-t-il, a pris connaissance du projet de PLU en cours d'élaboration et précise clairement alinéa 7, que cette décision « ne fait pas obstacle aux projets communaux de

pôle administratif et médical à Sant'Appianu » (zones UL et AUQ)... « et d'Eco Quartier » (zone AUE).

Une faille dans le jugement semble transparaître et remettre en question la considération de la Cour lorsque le juge prétend que « les circonstances que, peu de temps avant l'avis défavorable du préfet, ou postérieurement à celui-ci et au refus en litige, des permis de construire ont été délivrés dans le lotissement et aux alentours, ne sont pas de nature à contribuer significativement à la densification du secteur, dès lors d'une part qu'il n'est pas justifié de la mise en œuvre des premiers à la date des mesures en cause, et d'autre part, (c'est ici que la faille du raisonnement se révèle) que les seconds sont postérieurs à celles-ci.

Cette équivoque tend à fragiliser le jugement en termes d'équité d'appréciation, et semble reconnaître implicitement une interprétation, tout du moins contestable, faite par le juge, l'Administration et la commune de la loi littoral au regard des caractéristiques de la zone urbanisée de Sagone.

Ainsi, peut-on s'interroger dans quelle mesure peut-on reconnaître la réalisation d'équipements et de services publics, autoriser le développement socio-économique ou même la réalisation d'un éco-quartier sur un secteur qui ne serait pas considéré comme village ou agglomération au titre de la loi littoral ?

Deux poids, deux mesures, mais une seule loi.

En outre, il semblerait que les caractéristiques qui permettent de caractériser le secteur de Sagone comme une agglomération n'aient pas été pris véritablement en compte et pris en considération à la hauteur de la réalité du territoire, de son fonctionnement et de son organisation.

Cette décision défendue par une telle appréciation semble non seulement contradictoire avec la définition d'une agglomération et sa distinction avec un SDU d'une part, et surtout viendrait en absolu figer le développement de la plupart des communes littorales qui présentent les mêmes caractéristiques que Sagone.

Il s'agit là d'apprécier les circonstances du jugement et sortir de la confusion quant à l'appréciation de l'arrêt rendu. En effet, lors de l'instruction du recours, la commune de Vico était soumise à l'appréciation du RNU. Rappelons que le secteur du litige se trouve au niveau du lotissement d'A Torra qui s'inscrit en discontinuité avec l'agglomération sagonaise proprement dite pour plusieurs raisons :

- Structure urbaine type lotissement considérée comme groupe de constructions (SDU).
- Ceinture verte et rupture avec l'urbanisation de l'agglomération sagonaise (coulée verte, rupture de pente, boisements).
- Eloignement des aménités de l'agglomération sagonaise.
- Rupture avec l'emprise du port de Sagone (fort dénivelé, trame verte).

Rappelons au titre de la loi littoral que les SDU implantés sur la bande des 100m., ou à l'intérieur d'un EPR et en discontinuité avec un village ou une agglomération, ne peuvent pas faire l'objet d'une densification.

La mise en œuvre du PLU et la considération de l'agglomération sagonaise, et la planification de son extension vers le port de Sagone permettront probablement de rattacher à terme le lotissement d'A Torra à l'agglomération sagonaise. Toutefois avec une forte réserve, sachant que les

préconisations de l'ABF sollicitent la préservation de la ceinture verte autour du lotissement, et donc maintiendrait de fait la situation actuelle, tout du moins pour ce qui est du lotissement, en tant que SDU.

Revoir les besoins estimés en logements

Mise en cohérence entre tous les documents constitutifs du PLU et lisser la production de logements à 100 unités. Toutefois, le chiffre avancé de 200 logements étant la production en absolu en vertu de la lecture du règlement de zones et des OAP thématique relevant de la densification et de la surélévation.

Assurer la cohérence du projet avec la trajectoire ZAN

- La prise en considération des remarques et observations des PPA en terme de restitution de zones et portions de zones U et AU aux ENAF.
- La justification de la maîtrise foncière des opérations en renaturation.

Aussi, force est de constater que la prise en compte des observations de certaines PPA, le projet de pinède sera limité compte tenu qu'une partie de la zone AUEi couverte par des ESA, une déclaration de surface (RPG) sera restituée aux ENAF.

- L'emprise du futur cimetière de Pied d'Arena sera réduite de façon à restituer une portion de la zone Ny aux ENAF, aux ESA, aux prairies et aux déclarations de surfaces (RPG). La portion congrue restante reposera essentiellement sur les espaces déjà artificialisés et les bâtiments en place changeront de destination, sui bien que la zone fera globalement l'objet d'un travail en renouvellement urbain.

Au regard de l'impact du PLU sur les ESA et sur le RPG de modifications seront portée au zonage

- Nombre de zones ou portions de zones U et AU seront restitués aux ENAF et aux ESA suivant les observations de PPA.
- Le périmètre des zones Aj (jardins-vergers en terrasses) seront inscrit en ESA.
- Un lissage relatif à une enquête de terrain et l'analyse des dernière photographie aérienne viendra rectifier la dispersion des ESA mis en compatibilité avec le PADDUC soit en ajout (terrains cultivés, vergers nouvellement plantés), soit en réduction (espaces récemment artificialisés), conformément aux observations des PPPA et en particulier aux remarques de la Cdc.
- Les espaces déclarés au RPG sur la zone AUEi de Sagone seront restitués aux ESA. Dans ces circonstances, la question de la pinède ne se pose plus à cet endroit.
- Les EBC ne seront pas déclassés pour les espaces reposant sur des ESA ou des ERPAT. Cette question ayant été débattue en séance plénière du Conseil des Sites de Corse formation paysage en date du 17 janvier 2025. A l'issue de cette cession, le projet d classement et présenté par la commune ayant obtenu un avis favorable à l'unanimité.

Retravailler les OAP

En premier lieu les OAP seront retravaillées de la sorte à ne pas être réglementaires mais rattachées au règlement de zone. Elles proposeront de grande orientation d'aménagement et de préservation en vertu des enjeux agricoles, de la biodiversité, du patrimoine historique et archéologique et des risques naturels.

Un inventaire faune-flore et sur les zones humides couverts par les OAP sera autant que faire se peut réalisé.

L'OAP de Sagone sera rectifié en appui sur la réglementation du PPRI de Sagone suivant les implantations au regard des différents type d'aléas.

La zone AUM dite du quartier du port de Sagone pourrait être déclassée en zone 2AU, et révisée sous réserve d'une étude approfondie et d'un meilleur calage des périmètres de submersion marine sachant que la partie subjacente à la RD81 surplombe le littoral de plus de 6 à 8m. Au la question de limitation du DPM sur le secteur constitue un préalable.

Définir les garanties permettant d'imposer un taux de locatif permanent retenu par les OAP et le règlement de zones

Un développement itératif sera porté auxdits documents afin de garantir les taux imposés.

Revoir le règlement écrit en tenant compte de l'analyse de l'ABF

Les recommandations et prescriptions relevant de l'avis de l'ABF seront reprises par le règlement de zones

Avis du commissaire enquêteur :

- Sur la notion de qualification de lotissement A Torra, le commissaire enquêteur renvoie aux interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse.
- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de lixer la production de logements à 100 unités.
- Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune sur la restitution aux ENAF de certains secteurs et parcelles en zone A. La question relative à la superposition des EBC et des ESA sera reprise dans les interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse.
- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant au travail complémentaire sur les OAP.
- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune sur l'apport d'un développement complémentaire concernant l'imposition d'un taux locatif.
- Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune d'intégrer les remarques de l'UDAP au sein du règlement de zones.

Projet démographique et objectifs de production de logements

Le besoin en logements est basé sur une croissance démographique de 143 à 154 habitants d'ici 2035, avec une croissance annuelle de 1,2%.

- La commune prévoit la création d'environ 100 logements (80 résidences principales, 20 secondaires) pour répondre à cette croissance. Ce besoin paraît justifié.
- Les différentes hypothèses évoquées dans le dossier pouvant conduire à un maximum de 306 logements semblent erronées et ne sont pas justifiées.
- Il est énoncé que la majorité des logements existants sont déjà autorisés ou en cours de construction, avec un parc vacant de 13,4% (183 logements).
- Il est demandé de retenir les chiffres d'une production de 100 logements pour respecter la cohérence avec la croissance démographique.

Population projetée 2035

La commune mettra en cohérence ses projections démographiques avec le PADD page 22 : + 150 habitants permanents horizon 2035. 1150 habitants permanents horizon 2035.

La démonstration sera rectifiée et ne se fera plus à partir des projections de logements.

Les projections seront justifiées à partir de l'analyse des données INSEE et d'un lissage apporté par la planification urbaine et la programmation qui se veut renforcer l'attractivité du territoire par l'apport d'aménités supplémentaires capables de répondre à des besoins identifiés lors de la consultation de la population en 2024 et d'autre part par le renforcement de la dynamique socio-économique sur le moyen terme qui attire des ménages en âge d'avoir des enfants. Cet apport est nécessaire pour compenser un solde naturel démographique sachant qu'en 2022 plus de 41% de la population avait plus de 60 ans.

Nombre de logements projetés

La commune mettra en cohérence tous les documents du PLU avec les projections de logements inscrites au PADD page 22 : + 100 logements horizon 2035. 80% de logements permanents horizon 2035.

Les projections et références en absolu en termes de production de logements qui pouvaient paraître réalistes (mais non partagées par la DDT) au regard du règlement de zones, au regard des OAP thématiques en densification et en surélévation, au regard de l'opération en renouvellement urbain retenue au cœur de Sagone et notamment le changement de destination des complexes hôteliers désaffectés en logements permanents seront retirées. L'avenir viendra vérifier si cette optimisation supposée aurait pu être recevable.

Aussi, cette projection en logements prendra en considération les 23 PC accordés sur la période 2021-2025 dont 15 logements en cours de travaux parmi lesquels 6 constituent des résidences principales, et 8 logements dont les travaux n'ont pas commencé mais qui seraient dédiés à du locatif saisonnier.

Comme cela a été précisé dans le présent mémoire page 20, les 80 logements permanents se justifient au regard d'une hypothèse d'accroissement démographique de 150 habitants permanents. La commune retient la perte d'un point d'un nombre d'habitant par ménage passant de 1,99 en 2022 (moins 1 point sur 6 ans) à 1,9 en 2035 afin de prendre en considération les 41% de la population

âgée de plus de 60 ans en 2022 et un solde naturel 37 négatif qui interfère lourdement (- 0,9%/an) sur le solde migratoire et le taux d'accroissement moyen pondéré.

Ces projections seront d'autant plus justifiées qu'une bonne partie des zones U et AU alors considérées comme urbanisables au PU arrêté seront restituées aux ENAF et pour d'autres déclassées en zone 2AU soumise à une révision du PLU. Les capacités de construction de logements supplémentaires seront ainsi réduites, d'autant et permettront de justifier les chiffres de base avancés par le PADD.

La question des logements vacants pourrait justifier effectivement non seulement une OPAH sur le village comme cela est déjà précisé dans le diagnostic territorial, mais aussi justifier la mise en œuvre du droit de préemption urbain avancé par le PADD page 20. D'autres outils juridiques, techniques et financiers pourraient être également mis en œuvre au service de la commune afin de réaffecter ces logements. Cela étant dit, la commune souligne que les chiffres de l'Insee divergent de ceux avancés par la DDT, et retiennent seulement 0,3% du parc de logements contre 13,4%. L'écart entre ces deux données questionne et porte à confusion.

Les locataires et les logements relevant de l'EHPAD ne sont pas à intégrer dans le parc de logements compte tenu de leur statut et de leur forme d'occupation. Un compte à prendre à part dans le parc de logements.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur regrette que la question des logements vacants n'est pas été prise davantage en considération dans les projections de logements dans le projet de PLU. Un travail complémentaire pourrait être envisagé pour compléter le projet de PLU.

Identification des Formes Urbaines et Extensions

Les secteurs d'extension doivent respecter la loi Littoral, en étant en continuité avec les agglomérations ou villages.

Il est demandé que :

- La classification de Saint-Antoine comme groupe de constructions soit justifiée pour permettre une extension.
- De revoir le secteur de Sant'Appianu car une classification en SDU n'est pas compatible avec une zone en extension AUQ
- Sagone, selon la cour administrative d'appel, ne doit pas être considéré comme une agglomération ou un village.
- Une analyse juridique spécifique pour les secteurs de Sagone et de Sant'Appianu au regard de la décision de la cour administrative d'appel du 4 février 2025
- Une justification des aménagements en cours ou réalisés sur ces secteurs. Il est précisé que si cette justification n'est pas apportée, les extensions AUM, AUE, AUQ et plus particulièrement dans la bande des 100 m ne sont pas envisageables.

La commune va porter des rectifications et des compléments d'information sur l'analyse des formes urbaines afin d'être en cohérence d'une part avec la loi littoral, et surtout de faire valoir les aménagements et les services réalisés sur le secteur de Sagone qui lui permettent de qualifier Sagone et ses extensions en tant qu'agglomération.

Secteur de Saint-Antoine

La commune portera rectification de la forme urbaine de Saint-Antoine et justifiera son rattachement au village de Vico afin de pouvoir poursuivre ses extensions à partir du col de Saint-Antoine.

Secteur de Sant'Appianu

Le positionnement de Sant'Appianu vis-à-vis de l'agglomération sagonaise sera également retravaillé afin de justifier la compatibilité avec les perspectives d'extension et la livraison de la zone AUQ en particulier.

Secteur de Sagone

Une analyse spécifique de la décision de la CAA de Marseille 4ème chambre sera portée, par le fait qu'elle s'appuie sur une date donnée et ne semble pas tenir compte des aménagements et services réalisés ou en cours de livraison sur la zone qui justifieraient de classer Sagone et ses extensions comme agglomération/village au regard de la loi littoral.

Un développement a d'ailleurs déjà été inséré dans le présent mémoire pages 21, 22, 34, 35 quant à l'appréciation de cette décision.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. La notion des formes urbaines sera développée dans les interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse.

Consommation des Espaces Naturels et Zéro Artificialisation Net

Il est considéré que le projet de PLU pourrait respecter la trajectoire ZAN sous réserve de :

- Reclasser en N ou A des parcelles protégées par la trame verte afin d'éviter tout risque de confusion pour les services instructions d'autorisation d'urbanisme ;
- Garantir la maîtrise foncière de la renaturation prévue sur l'OAP Sagone permettant la création d'une pinède.
- Revoir l'emprise de l'OAP cimetière afin de réduire, la consommation d'ENAF associée (enjeu RPG) en intégrant également la surface dédiée en Ny (actuellement absente de l'OAP).

Des rectifications seront portées au PLU, notamment en restitution aux ENAF (zones N ou A) de zones ou portion de zones U et AU en vertu des observations des PPA. Si bien que la trajectoire ZAN du PLU pourrait s'inscrire en-deçà des maximum autorisés par la réglementation pour la période 2021-2035 à savoir environ 13,5ha.

La consommation foncière par le PLU

En premier lieu s'agit de ne pas confondre consommation foncier brute et consommation foncière nette. La consommation foncière nette s'entend prendre en considération d'une part l'artificialisation des sols générée par la construction entre 2021 et 2025 et d'autre part déduire les trames vertes sur gisement foncier, les espaces verts des OAP et les espaces en renaturation à déduire de la consommation foncière de base.

Les chiffres avancés par la DDT 22,5 ha sont proches des 23,7 ha retenus par le PLU (dont 17,1 ha en extension), et non pas 18,8 ha comme prétendu dans l'avis. Aussi, le PLU ne comptabilise pas le gisement foncier disponible inscrit sur les zones inondables (Cf. rapport de présentation partie II page 225), notamment au niveau de la zone AUEi, contrairement à la DDT ce qui justifie un écart dans les chiffres énoncés par la DDT.

Aussi cette consommation foncière sur les ENAF sera particulièrement réduite, voire en deçà de la trajectoire ZAN avec la prise en compte des observations de PPA en termes de déclassement et de restitution aux ENAF.

Les trames vertes

La DDT conteste les « pastillages de trames vertes et fonds de jardins sur les parcelles bâties et terrains en densification ».

Deux choses distinctes ici :

Premièrement il ne s'agit pas d'ordre général d'un calcul comptable, mais d'un objectif qualitatif en termes environnemental, écologique et paysager au niveau des espaces artificialisés. Il s'agit de prendre en considération le déterminisme géographique, de maintenir des espaces de respiration urbaine, les boisements capables d'atténuer les effets caniculaires ayant un impact sur la santé, de favoriser l'imbibition et la respiration des sols, de préserver le libre écoulement des eaux pluviales, de renforcer la biodiversité au sein des taches urbaines, de préserver les coulées vertes, les corridors écologiques pour la petite faune, les habitats pour les insectes, l'avifaune et la petite faune..., de tendre vers la meilleure insertion possible des bâtis dans le paysage vécu et le paysage perçu, de contribuer à l'absorption des GES émis sur les quartiers. L'exemple sur les espaces résidentiels de Plein soleil et de Sant' Appiano est édifiant au fil des ans où l'on peut observer un retour progressif de la couverture vitale et inversement une diminution du caractère minéral desdits sites, et un renforcement de la biodiversité. Considérer que les zones U et AU peuvent être minéralisées dans leur entièreté parce qu'elles sont urbanisables en prenant appui sur une volonté absolue d'optimisation du gisement foncier et de densification semble constituer une méprise incontestable au regard de la réglementation en vigueur et un manque d'appréciation qualitative.

Secundo, si l'on respecte une approche qualitative, il est évident que les trames vertes inscrites sur des espaces considérés comme artificialisés au sens de la réglementation et des modes de calcul proposés par la circulaire du ministère de l'écologie en date du 23 décembre 2023 ne rendent pas comptables ces trames vertes en déduction du calcul de la consommation par l'urbanisation projetée dans le PLU. Aussi, pour ce qui est des trames 39 vertes reposant sur du gisement foncier pur, il est évident dans le calcul retenu qu'il faudra distinguer les trames vertes reposant sur du gisement foncier en extension, des trames vertes reposant sur du gisement foncier en densification afin de parfaire le calcul de la consommation foncière par le PLU et la poursuite de la trajectoire ZAN qui s'applique sur les surfaces considérée en extension (ndlr).

Les espaces verts des OAP

Le détail graphique et comptable des espaces verts des OAP figure pages 19, 26, 34, 44, 52, 59 du dossier OAP et pages 215 et suivantes et page 225 du rapport de présentation partie II.

Un lissage au regard des espaces verts déjà présents pourra être porté. Ainsi que la prise en compte d'autres espaces jusqu'alors non comptabilisés reposant sur du remblai (futur arboretum de Sagone, une portion du futur cimetière de Pied d'Arena par exemple).

Aussi étant donné au regard des observations de PPA les OAP seront retravaillées, les chiffres avancés au PLU arrêtés seront rectifiés de la sorte.

En termes comptables et afin d'éviter un double compte le PLU a pris soin de déduire des espaces verts bruts comptabilisés dans les OAP, les rames vertes existantes (boisements...), les espaces en renaturation et les trames vertes inscrites aux plans de zonage afin d'éviter un double compte, ce que semble ne pas cerner la DDT. Si bien qu'effectivement à la lecture des chiffres bruts avancés par le dossier OAP (Cf. supra) de 12,3ha en absolu, la PLU retient seulement 2,1ha nets (Cf. page 225 du rapport de présentation partie II du PLU « bilan comptable loi Climat et trajectoire ZAN ») et non pas 9,43ha comme le laisse entendre de façon erronée la DDT dans son avis.

Les secteurs potentiels de renaturation

Pour répéter ce qui vient d'être démontré ci-dessus, les espaces de renaturation sis sur l'OAP de Sagone ne font pas l'objet d'un double compte. Si bien que les 5,6ha (et non pas 5,7ha) ont été déduits dans le calcul des 7,3 ha bruts d'espaces verts de ladite OAP. Ces propos se vérifient puisque le bilan comptable de la trajectoire ZAN du PLU (page 225 du report de présentation partie II) ne révèle que 2,1ha nets d'espaces verts reposant sur les OAP. Il n'y a qu'à déduire les 5,6ha d'espace de renaturation des 9,43ha calculés par la DDT et l'on obtient encore un chiffre au-dessus de ce que comptabilise le PLU... qui se complète sur d'autres OAP et évite également ce double compte au titre des espaces déjà végétalisés par exemple les certains boisements du secteur des Chênes verts. La remarque de la DDT semble inappropriée.

Aussi, il est intéressant de rappeler qu'une importante partie de ce projet de pinède ne verra pas le jour puisque les terrains couverts par une déclaration de surface (RPG), le périmètre d'une ZNIEFF et d'ERC seront restitués aux ENAF quoique le projet de pinède soit justifié.

Justifier de la maîtrise foncière par la commune pour prendre en compte le potentiel de réduction de consommation des ENAF par renaturation

La commune est soit déjà propriétaire foncier de ces espaces, soit l'inscription d'un emplacement réservé reposant sur lesdits espaces ayant vocation à être renaturés a été inscrit aux plans de zonage : portion de la future pinède de Sagone (propriété communale sur 3,7ha – procédure d'acquisition en cours, + 17 727m² aux alentours de l'école en pleine propriété) et emplacement réservé n°17 concernant l'aménagement d'un futur arboretum.

La consommation d'ENAF par les emplacements réservés

La consommation d'ENAF par les emplacements réservés a déjà été comptabilisée par le PLU au titre du futur cimetière de Pied d'Arena (Sagone) et de l'aire de stationnement sise au sud d'E Pieve (extension du bourg de Vico).

Toutefois, force est de constater qu'en vertu des observations des PPA l'emprise du futur cimetière sera revue à la baisse et l'aire de stationnement alors prévue au sud de l'église d'E Pieve sera restituée aux ENAF. En définitive la consommation d'ENAF par les emplacements réservés sera réduite au maximum.

Les zones 2AU

La zone 2AU de Sant'Appianu, en appui sur les observations notamment de l'INAOQ et de l'ABF sera restituée aux ENAF.

Celle de la route de Sevi est essentiellement bâtie de constructions diffuses dont le gisement foncier en extension est relativement peu important mais certes resterait comptable si elle venait à être reclassée en zone AU au regard du volume de déclassement porté sur les zones U et AU en vertu des observations de PPA.

Dès lors, la zone AUM pourrait faire l'objet d'un déclassement en zone 2AU suivant les observations de la DDT (Cf. supra et avis DDT) dans l'attente d'un travail plus avancé et d'analyses plus poussées en ce qui concerne le risque de submersion marine qui a en constater son emprise et son positionnement semble très éloigné de la réalité du déterminisme géographique. La consommation de cet espace ayant alors été déjà comptabilisé par le PLU en tant que zone AUM.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Ces éléments ont déjà été évoqués dans d'autres avis PPA. Toutefois le commissaire enquêteur regrette que de nouveaux éléments chiffrés n'aient pas pu être donnés. Une demande en ce sens a été faite dans le procès-verbal de synthèse.

Consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain

Impact sur les Terres Agricoles et Espaces Stratégiques

Les terres agricoles déclarées au RPG couvrent 2 625 ha, soit 49% de la superficie totale.

- La consommation d'ESA (Espaces Stratégiques Agricoles) est estimée à 19,3 ha, avec une compensation de 56,3 ha.
- La méthode de compensation repose sur des critères tels que la pente, la potentialité agricole, et la continuité. Il est considéré qu'aucun exemple concret n'existe dans le dossier pour démontrer l'équivalence agricole des compensations proposées par la commune.
- Différents enjeux ont été identifiés vis-à-vis de la consommation d'ESA non encore bâtis comme une partie de la zone AUE, l'OAP de Sant'Appianu et la zone AUQ pour Sagone, l'extension du cimetière sur Vico village et la mise en œuvre de mesures de compensation lié au déplacement d'une partie de la zone de camping.
- Il est suggéré de vérifier que les projets sont compatibles avec les activités agricoles déclarées au RPG.
- Il est demandé d'intégrer l'avis de l'INAO au dossier d'enquête publique

La commune proposera un développement plus complet, justifié et approprié afin de démontrer l'équivalence agricole des compensations proposées.

Aussi, la commune s'appuiera sur les recommandations et suggestions de la CdC (Cf. avis en date du 23 décembre 2025) pour ajouter aux ESA dans la démarche de mise en compatibilité les restanques et anciennes terrasses de jardins et de vergers (classés en Aj dans le projet PLU) ainsi que les espaces agraires récemment cultivés et les vergers.

L'Agglomération de Sagone et la zone AUE :

Restitution de la partie centrale déclarée (RPG) aux ENAF en prenant le soin de maintenir dans la zone AUEi un espace suffisant le long de la RD81 pour organiser le stationnement et installer une place de marché. Le projet d'arboretum sera maintenu autant que faire se peut ainsi que l'ancien emplacement dévolu à accueillir un cinéma de plein air. Bien entendu en vertu des limites autorisées par le règlement de PPRI.

Rappelons toutefois que ces terrains ont été artificialisés et ne présentent pas de valeur agraire compte tenu qu'ils ont fait l'objet d'un remblayage sauvage (gravats, enrobés, **sables...**) récemment, lors des travaux relevant du recalibrage de la RD70 et ceux de de l'aménagement de la traverse de Sagone.

L'Agglomération de Sant'Appianu et les zones AUQ-UL : Ces deux secteurs sont couverts par des ESA La commune souhaite les maintenir en zones U et AU car elles constituent polarité secondaire de Sagone à part entière avec la concentration « d'un pôle administratif et médical » pour reprendre l'arrêté e la CAA de Marseille. Toutefois la commune concède sous réserves (Cf. p.28) à restituer aux ENAF une partie de la zone UL.

La DDT reconnaissant au titre du projet de déclassement partiel du camping de Sagone en vertu d'atténuer le risque et les aléas d'inondation sur les biens et les personnes que « dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de compensation des ESA consommés prévues par el PADDUC, la commune a retenu le classement d'un îlot d'une superficie de 6ha, situé à l'intérieur des emprises déjà anthropisées de la zone de camping NGN. Cela est lié à un permis d'aménager en cours d'instruction afin de retirer un certain nombre d'emplacements situés en risque inondation et de les substituer par des aménagements agricoles ».

Les ERPAT

RAS

Les terrains classés au RPG

2 sites impactés : la centre de la zone AUEi de Sagone et une portion de la zone Ny relevant du futur cimetière de Pied d'Arena. La commune est en mesure de suivre les recommandations et de restituer les terrains classés au RPG (Cf. supra pages 42 et 43).

L'aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

Consommation AOP vin de Corse par le PLU nulle.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

La protection des milieux naturels

- Il est demandé de compléter l'évaluation environnementale en réalisant des inventaires/diagnostics des OAP prioritaires pour la commune en termes d'ouverture à l'urbanisation, plus particulièrement pour la zone AUQ.

- Il est estimé nécessaire une justification, quantification et matérialisation des secteurs finalement évités qui pourront alors être déduits de la consommation d'ENAF.
- Il est considéré que le dossier ne permet pas de déterminer si la compensation proposée par le biais d'une pinède est suffisante et qu'en l'absence de maîtrise foncière liée à ce projet de renaturation, cette mesure de compensation ne peut être valorisée.

Inventaire des secteurs ouverts à l'urbanisation

La commune procèdera à un inventaire faune-flore (biodiversité) des zones U et AU ouvertes à l'urbanisation et plus particulièrement au niveau des OAP en extension (AUW, AUQ, AUE).

Mise en cohérence des OAP avec le coefficient biotope

Les OAP seront retravaillés de la sorte à être plus généralistes, et se rattacheront au règlement de zones afin d'éviter toute discordance possible et de faciliter une certaine souplesse dans l'instruction et l'approche du projet.

Il est intéressant de rappeler que la séquence Eviter – Réduire Compenser relevant des OAP a été introduite pages 251 et suivantes du rapport de présentation partie II. Et que le détail des emprises à préserver est signifié sous formes de fiches récapitulatives reposant sur un support cadastral afin de mieux les identifier pages 19, 26, 34, 46, 53 et 59 du dossier OAP.

Les zones AU ne prennent pas en compte la nature des terrains au regard des enjeux environnementaux

La DDT est invitée à reprendre dans son entièreté la lecture du rapport de présentation partie II et notamment les pages citées ci-dessus. Comment peut-on poser une telle remarque, et d'autre part prétendre que les trames vertes par exemple empêchent de densifier les zones U et AU ? Peut-on s'interroger sur le degré de sensibilité d'une telle affirmation ? Comment peut-on contester les espaces verts retenus par les OAP et soutenir un tel discours ? Comment peut-on nier les développements itératifs, notamment l'article 6 relatif au règlement de zones ayant trait au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions. Comment peut-on écarter les 44 développements rappelant les objectifs, les principes d'aménagement, et les aménagements paysagers retenus pour chacune des OAP ? Tous ces éléments supportent les éléments de réponse nécessaire et la sensibilité environnementale et paysagère que retient le PLU dans l'approche écologique des enjeux environnement au regard de la planification urbaine qu'il a retenue.

Pour rappel les trames vertes reposant sur du gisement foncier, ainsi que les espaces verts retenus par les OAP, ont déjà été déduits de la consommation des ENAF (Cf. bilan comptable de la trajectoire ZAN du PLU page 225 du rapport de présentation partie II).

Ces mesures d'évitement et de compensation ne sont pas comptabilisées dans les mesures de compensation globales retenues par le PLU (pages 312 et suivante du rapport de présentation partie II).

Aussi, la complantation d'une pinède ne constitue pas une compensation unique mais seulement une partie de la somme des compensations portées par le PLU (Cf. pages 312 et suivante du rapport de

présentation partie II). La question de maîtrise foncière quant à ce cas d'espèce a été évoquée dans le présent mémoire page 40.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune. Toutefois, il s'interroge sur l'opportunité de retravailler les OAP de manière plus généraliste. En effet, il est estimé que l'intérêt des OAP dans le cadre d'un projet de PLU réside précisément dans leur capacité à porter une vision détaillée et opérationnelle du territoire, en définissant des orientations d'aménagement adaptées aux spécificités des secteurs concernés. Aussi, il est suggéré de retravailler ces OAP en tenant compte de certaines prescriptions réglementaires posées par les PPA mais en gardant leur essence.

Trames vertes et bleues

- Une OAP spécifique a été consacrée à la trame verte et bleue, visant à maintenir ou restaurer la continuité écologique. Cependant, des incohérences dans la transcription graphique et la mise en œuvre nécessitent des corrections pour garantir leur contribution à la préservation écologique.

Le pastillage effectué sur les documents graphiques ne peut pas être considéré comme la mise en place d'une trame verte qui contribue au maintien ou à la recomposition des continuités écologiques.

Il semblerait qu'il y ait une confusion dans l'interprétation du travail dégagé par la PLU au titre des trames vertes et bleues. Ce constat révèle une confusion du service instructeur en termes d'échelles et de complémentarité qui relève de la sensibilité écologique et paysagère.

La TVB du PADDUC s'inscrit à l'échelle régionale et révèle les grands ensembles et le fonctionnement général par bassin, par micro-région, par zone de la TVB. Cet élément est entièrement pris en considération par le zonage du PLU qui classe les réservoirs de biodiversité, les continuités et corridors écologiques soit en zones protégées (AN, NN), soit en EBC (trame spécifique), soit en zones N ou A ordinaires. Ainsi, aucune zone U ou AU du projet PLU n'empiète sur la TVB.

Le PLU s'inscrit aussi et surtout à l'échelle parcellaire et a souhaité, par le biais de trames vertes inscrites au zonage et par des espaces verts complémentaires inscrits dans les OAP, ainsi que par un souci de renaturation identifié et sectorisé, compléter la TVB régionale à l'échelle de l'ilot, du quartier, d'un secteur, d'un ensemble de parcelles... au niveau des zones U et AU.

Ces éléments complémentaires justifient d'une certaine sensibilité écologique du PLU en vertu du renforcement de la biodiversité au sein des espaces artificialisés, participe sur le moyen et le long terme à la reconstitution végétale des espaces minéralisés, renforce les habitats de l'avifaune, des insectes et de la petite faune sur les zones U et AU, participe à l'absorption des GES émis sur les zones anthropisées, contribue à préserver le libre écoulement des eaux pluviales, améliore la respiration des sols, tend à réduire les effets caniculaires sur la santé par un abaissement des

températures, préserve la libre circulation de la petite faune par de micro corridors (haies vives, bosquets, alignements d'arbres...) au sein des zones urbanisables...

Pour information, le pastillage des trames vertes à cette échelle s'appelle en urbanisme « des trames vertes en forme de pas japonais », leur efficacité en termes écologique n'est plus à démontrer.

Avs du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune et prend acte de la distinction opérée entre la Trame verte et bleue (TVB) définie par le PADDUC et le pastillage des trames vertes dites « en pas japonais » à l'échelle parcellaire. Toutefois, il relève que la traduction graphique de la TVB issue du PADDUC demeure difficilement lisible. Si celle-ci est clairement identifiée dans le diagnostic territorial (partie 1 du rapport de présentation), sa retranscription dans les documents de zonage apparaît moins évidente. En effet, il est indiqué que, hormis les zones U et AU, l'ensemble des zonages intègre cette trame, ce qui ne permet pas de distinguer aisément les secteurs correspondant plus spécifiquement aux corridors écologiques. Cette représentation pourrait ainsi gagner en clarté afin de mieux appréhender la portée et la localisation de ces continuités écologiques sur le territoire. La lisibilité des planches graphiques sera à nouveau évoquée dans les interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse.

Protection du patrimoine et paysages

La protection des paysages a été renforcée par l'augmentation des espaces boisés classés (de 835 ha en 2016 à 2 233 ha en 2025). Des secteurs comme le cimetière ou la déchetterie nécessitent une étude de compatibilité avec leur classement en EBC.

Il est, en outre, demandé de retirer le classement en EBC des parcelles dont la vocation agricole est démontrée.

Le classement de certaines zones agricoles reposant sur des EBC peut interroger quant aux objectifs de conservation et de protection des espaces. D'ordre général, les espaces agricoles reposant sur des EBC seront déclassés en N, et inversement les espaces N présentant des caractéristiques agraires et non couverts par des EBC seront classés en A. La préservation des boisements classés est indispensable au titre du maintien d'un équilibre écologique et paysager des sites. Ces boisements ont été validés à l'unanimité des membres par la commission des Sites et des Paysages qui s'est réunie en préfecture le 17 janvier 2025 (ndlr). Un projet de cimetière repose sur un EBC Il s'agit là d'une erreur matérielle du géomatique ayant inscrit un projet de cimetière qui n'existe pas. Lorsqu'on observe le document papier ou PDF, ce cimetière n'existe pas. L'OAP du cimetière de Pied d'Aréna n'a rien à voir avec cette erreur matérielle qui a en constater son implantation fortuite et erronée s'inscrit sur un espace inaccessible et inapproprié. Cette erreur matérielle sera rectifiée. 46 Un EBC repose sur la zone Nt correspondant à la déchetterie La DDT est invité à se pencher sur le dossier EBC qu'elle a validé en Commission des Sites (Cf. supra) et constatera que ce débordement a été voulu par la Commission du 16 décembre 2016, et qu'il avait été demandé justement un classement de ces EBC sur ledit site « dans un souci de cohérence au titre de la continuité écologique, que cette zone aurait dû être comprise dans l'EBC » afin de le contraindre et de tendre vers un retour progressif de la couverture végétale autour des sites exploités.

Avis du commissaire enquêteur : ce point sera plus largement évoqué dans les interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse.

Protection et sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

Il est demandé d'intégrer les documents en annexe de l'avis. Il est considéré que les données du rapport de présentation ne correspondent pas à l'état actuel de la carte archéologique nationale.

Les données archéologiques mentionnées dans le diagnostic territorial ne correspondent pas à l'état actuel de la carte archéologique nationale

L'actualisation de la carte archéologique au regard des 34 entités archéologiques et de 14 zones de sensibilité archéologique sera actualisée au niveau des pièces du PLU et nomment de diagnostic territorial, des annexes du PLU, et de la carte générale du zonage PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Impact des ouvertures à l'urbanisation

Plusieurs secteurs en zones U et AU sont identifiés pour densification ou extension, avec des OAP sectorielles. La majorité des projets doivent respecter les risques liés aux inondations, submersion marine, et risques naturels, avec des contraintes spécifiques pour les zones à aléas forts ou très forts. La densification significative dans certains secteurs peut constituer une extension de l'urbanisation.

Il est recommandé de prioriser les OAP suffisamment développées au regard du code de l'urbanisme c'est-à-dire l'OAP E Pieve (structuration de l'entrée Est du village) et celle du col de Saint Antoine.

Il est demandé de retravailler dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation toutes les autres OAP. Il est considéré qu'elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation en l'état du dossier.

Il est demandé un travail sur l'arbitrage des ouvertures à l'urbanisation.

En zone urbaine (U)

E Pieve, structuration de l'entrée Est du village – zones UA, UD, UL –

- Le stationnement prévu en zone UL sud repose sur des ESA.

Restitution aux ENAF de la zone UL sud et d'une partie en extension de la zone UL nord en vertu des observations des PPA.

En alternative, la commune pourrait mandater par la suite, hors procédure PLU la réalisation d'une étude de circulation afin de réduire autant que faire se peut les problèmes de circulation et de sécurité à l'endroit du cœur de village. Cette étude, si elle venait à aboutir permettrait de réviser le PLU et de le mettre en compatibilité avec les orientations retenues par ladite étude.

– L'OAP prévoit la création de logements locatifs et de logements à caractère social sans toutefois prévoir de dispositif permettant d'en garantir la mise en œuvre.

La commune s'interrogera sur les éléments à faire figurer dans l'OAP et le règlement de zones afin de justifier d'un certain nombre de dispositifs capables de mettre en œuvre ces orientations en termes de logements.

Col de Saint-Antoine, traitement urbain d'un carrefour routier – zones UD, UL.

- Aucun mécanisme n'a été prévu afin d'assurer le respect de l'objectif de 30% de logements destinés à la location.

Comme pour l'OAP précédente, la commune s'interrogera sur les éléments à faire figurer dans l'OAP et le règlement de zones afin de justifier d'un certain nombre de dispositifs capables de mettre en œuvre ces orientations en termes de logements.

Les Chênes Verts, réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel – zone UN -

- Le changement de destination en vue de l'aménagement de logements sociaux n'est pas envisageable.

L'acquisition récente du bâtiment par une société privée change la donne sans remettre en question l'économie générale du projet initial à savoir la réhabilitation d'une ancienne colonie de vacances en quartier résidentiel. Il est dès lors prévu de réhabiliter le bâtiment de l'ancienne colonie de vacances en vue de la transformer en vue d'y aménagement des logements pour les travailleurs saisonniers. Il n'est donc plus question de réserver une partie du parc pour y accueillir des logements sociaux. Cela rejoint les observations des PPA et de la DDT en particulier.

- Le changement de destination dudit château en hôtel de charme n'est pas envisageable car il devra être démontré l'absence de changement de destination et l'absence d'ERP (établissements recevant le public).

La commune prend acte de cette remarque et changera l'OAP de la sorte à se mettre en compatibilité avec les remarques reposant sur le site des Chênes Verts. Il en va de même concernant certains aménagements et des emplacements réservés figurant aux plans de zonage, comme par exemple l'aménagement d'un théâtre de verdure.

Toutefois il semblerait qu'il y est une confusion quant à ces deux observations de la part des services de la DDT dans l'interprétation de la réglementation des articles L.121-8 et L.121-10 du C.U. En effet, l'article L. 121-8 autorise le renforcement des logements et des hébergements contrairement à ce qui est avancé. Ce qui est conditionné, étant que dans le cadre des SDU (secteurs déjà urbanisés) aucune construction nouvelle n'est autorisée, seules les extensions limitées étant accordées, ce qui ne semble pas contraire au projet d'OAP du secteur des Chênes Verts. Aussi, l'article L.121-10 s'adresse en particulier aux constructions nouvelles situées en discontinuité des villages et des agglomérations au titre des constructions relevant d'activités agricoles, forestières ou marines. Ce qui n'est pas le cas dudit projet. Le même article interdit tout changement de destination, certes, mais pour les bâtiments nouveaux autorisés dans ce cas en dérogation (pour les activités agricoles, forestières ou marines - ndr) ce qui n'est pas le cas ici. Donc le règlement de zones comme l'OAP peuvent autoriser le changement de destination des bâtis existants sous réserve qu'ils soient réalisés sur des bâtis existants en considérant la possibilité d'une extension limitée desdits bâtiments.

- Conditionner l'OAP sur la nécessité d'un raccordement au réseau public d'eau potable et à la réalisation d'une micro-station d'épuration.
Ces éléments figurent déjà page 58 du dossier OAP. Toutefois ils seront clarifiés et portés dans le dossier OAP, ainsi que l'implantation approximative d'une micro station d'épuration, sur des terrains limitrophes appartenant au porteur de projet.

En zone à urbaniser (AU)

Renforcement et structuration de la polarité sagonaise – zone AUE

- RPG + ESA + znieff I en milieu de zone.

Restitution aux ENAF de la partie centrale de la zone AUEi tout en maintenant l'aire de stationnement et la place centrale prévue pour accueillir un marché sur les abords 48 de la RD81. Le projet de renaturation et de plantation d'une pinède sera réduit d'autant.

- Ne pas autoriser de constructions supplémentaires et se limiter à des extensions limitées des bâtis existants hors secteurs concernés par un aléa inondation.

La commune valide cette remarque dans les limites toutefois de ce qu'accorde le règlement de PPRI de Sagone suivant les aléas définis par ledit PPRI. Elle lissera l'OAP au regard des prescriptions réglementaires du PPRI de Sagone et de la doctrine relevant de l'aléa de submersion marine.

La commune retient qu'en zone d'aléa très fort (PPRI Sagone) et non zone de submersion marine, « une autorisation exceptionnelle est envisageable selon l'article 1 du règlement PPRI, sous réserve d'une reconstruction strictement en remplacement de l'existant et sans augmentation d'emprise au sol ». Tous ces éléments du PPRI de Sagone seront portés au règlement de zone et repris dans l'OAP.

Le changement de destination en zone d'aléa très fort est interdit sauf dans le cas cité supra.

En aléa fort sous réserve d'une réduction de la vulnérabilité desdits bâtiments, un changement de destinations des bâtiments pourra être autorisé (absence de logements en rdz...).

Concernant la halle des sports, il s'agira de préciser qu'il s'agit d'équipements de plein air et que de solutions permettant le bon écoulement des eaux devront être proposées.

Les aménagements prévus et le parti d'aménagement de l'OAP seront rectifiés de la sorte à prendre en compte le règlement de PPRI suivant les différentes zones d'aléa.

La justification des aménagements retenus se fera en vertu dudit règlement PPRI.

- Pour des questions d'insertion paysagère et pour préserver la frondaison des pins, les bâtiments sis au sud de la route ne dépasseront pas R+1, ceux situés au nord pourraient présenter un R+2.

La commune rejoint dès le départ cette appréciation. Elle souhaite rappeler par là même que c'est le représentant de la DDT qui en 2023, lors d'une réunion de travail en préfecture avait suggéré de monter les fronts bâtis jusqu'à R+3.

La commune entend bien que tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude paysagère comme condition d'ouverture à l'urbanisation afin de s'écarter de tout type d'aménagement uniformisé et décontextualisé. A faire figurer dans l'OAP et le règlement de zones du PLU (AUE).

- Le projet de maison de la biodiversité et d'ERP contrevient au règlement de PPRI en zone d'aléa très fort. Ce projet sera retiré et la construction détruite en cas d'aménagements et de renaturation du site de l'embouchure du Sagone.

Renforcement et structuration de Sant'Appianu – zones AUQ-UL-UD

- Préciser le nombre de logements autorisés par ladite OAP.

Ces éléments d'information seront précisés dans la nouvelle formulation de l'OAP. Toutefois la commune rappelle que des densités concernant cette zone figurent dans le PADD page 21, et que des précisions en termes de logements ont été apportées dans le tableau récapitulatif page 60 du dossier OAP, à savoir 10 logements.

- Proposer un inventaire faune-flore et développer la séquence Eviter-Réduire Compenser sur ladite OAP.

Une analyse écologique appropriée sera portée sur la zone AUQ.

- Sensibilité paysagère au titre de la proximité du site archéologique.

L'insertion paysagère et patrimoniale du site constitue un enjeu majeur, si bien qu'elle fera l'objet dans l'OAP d'une condition d'ouverture à l'urbanisation.

Les implantations et les orientations du parti d'aménagement de l'OAP seront retravaillées sans pour autant changer l'économie générale du projet de la sorte à prendre en considération la proximité du site archéologique et la question de co visibilité. La topographie et le paysage du site devront dicter le projet bâti. La commune pourrait effectivement se rapprocher du CAUE afin de retravailler les grandes orientations et l'articulation de l'OAP.

Port de plaisance de Sagone – zone AUM

- Proposer un inventaire environnemental sur ladite OAP.

Une analyse écologique appropriée sera portée sur la zone AUM.

- Préserver la ceinture verte caractéristique au secteur

De la sorte soit la zone AUM sera réduite, soit la trame verte inscrite aux plans, soit les espaces verts de l'OAP seront étendus. L'AOP sera revu dans son intégralité sans en changer l'économie générale originelle afin de se mettre en conformité avec les observations de l'ABF.

- Prise en compte du risque de submersion marine et de la bande des 25m relevant des chocs mécaniques.

Cet élément sera identifié dans l'OAP, et inscrit dans le règlement de zones en référence à la doctrine des zones de submersion marine.

Toutefois, la commune souhaite mettre en avant que l'implantation de cet alca semble malvenue et ne pas correspondre à la réalité du territoire comme cela avait été dit lors de la réunion de travail en mairie annexe de Sagone en mars 2025 aux services compétents de la DDT. En effet, la présence de micro falaises et le fait que la RD81 surplombe de plusieurs mètres le niveau de la mer (4-8m.) ne justifie pas une telle emprise. Il semblerait que rien n'ait été modifié à ce titre et qu'aucune étude complémentaire n'ait été diligentée par l'Etat. La commune rappelle que le repérage des sites de submersion marine n'a pas fait à ce jour l'objet d'une enquête publique et que les emprises semblent par endroit contestables en appui sur cet exemple. Il est probable que la commune procède à un déclassement temporaire de la zone AUM en zone 2AU Sous réserve d'une modification ou d'une révision dans l'attente d'un avancement du projet de port plus abouti, ce quartier lui étant

dédié en complémentarité des aménagements urbains à réaliser. Dans ce cas l'OAP serait retirée et serait réécrite à l'occasion de la révision ou de la modification de ladite zone 2AU.

SYNTHESE

- La commune porte 218 logements au sein des OAP

En vertu des observations des PPA au titre des pièces constitutives du PLU et à fortiori au titre du zonage, du PADD et des OAP, un travail de mise en cohérence avec le PADD sera porté. Si bien qu'un maximum de 100 logements sera comptabilisé.

- Intégrer la résidence senior dans le décompte des logements.

Les locataires de la résidence senior comme ceux occupant les logements saisonniers ne peuvent en aucun cas être associés aux logements permanents ou secondaires. Il s'agit d'une catégorie comptée à part compte tenu de leur cadre juridique et du type d'occupation auquel il sse rattachent.

- Prendre en compte le nombre important de logements accordés aux PC depuis 2020.

23 PC !, 15 en cours de travaux dont seulement 8 constructions d'habitat permanent (40%). Les huit autres logements dont les travaux n'ont pas débuté étant dédiés à du logement locatif saisonnier. Ces logements seront comptabilisés.

- Absence de retour du BE au titre du nombre de logements associés aux 11,5 ha de PC délivré depuis 2020

Premièrement le BE n'a pas été sollicité sur ce point.

Secundo cette question relève des PC accordés par la commune et validés par le contrôle de légalité de la préfecture. La commune se réjouirait de constater une telle surface consommée par la construction, ce qui sous-entendrait la construction de plus d'une centaine de logements et une explosion de son économie locale, ce qui malheureusement n'est pas le cas. Ce chiffre semble inapproprié. La commune ne s'explique pas ce constat. S'il s'avérait qu'il soit porté au PLU, il s'agirait alors d'une erreur matérielle à rectifier.

- La DDT considère 5,4ha résiduels en potentiel de densification qui permettrait la construction de 54 logements supplémentaires.

Force est de constater que la réalité du fonctionnement d'un territoire n'est pas mathématique et systématique. Plusieurs éléments doivent être pris en considération. Se borner à cette fausse réalité conduit à une impasse vers le non développements et le renforcement de la crise démographique avec toutes les conséquences qui en découleraient.

Mettons-nous en situation et imaginons que l'instructeur de la DDT qui fait un calcul rapide dispose d'un terrain bâti qui présente les caractéristiques de pouvoir recevoir une division parcellaire ou tout du moins accueillir des constructions supplémentaires par densification ou encore tendre vers une opération en renouvellement urbain en 51 vue d'y construire un petit collectif, serait-il enclin à tendre vers cette opportunité ? Cette question se pose, suivant les propos faciles ici soutenus, à tous les propriétaires concernés par lesdits 5,4ha comptabilisés. La réalité ferait que moins de 3% de ces personnes accepteraient à court ou moyen terme un tel turn over. La commune invite la DDT à la démontrer concrètement le contraire.

Prend en compte cette réalité et tendre vers la planification urbaine et l'intervention publique dans les politiques d'aménagement du territoire permet de s'écarter d'une part des dérives potentielles, et de permettre d'autre part un aboutissement qualitatif et quantitatif plus rapide, construits, réfléchis et intégrés. Lorsque la commune retient dans son PADD 20% de résidences secondaires dans le parc en devenir, cela correspond à des logements qui reposeraient sur du foncier privé, car difficilement maîtrisable, il faut également tenir compte des PC accordés. Rappelons ici que sur 23 PC, seuls 6 vont accueillir des logements permanents. Déjà 17 logements secondaires sur les 20 comptabilisés dans le parc de logements en devenir. La démonstration est faite.

- Revoir le contenu des OPA au regard des observations des PPA

Ce sera chose faite. Les OAP seront rectifiées de la sorte sans en modifier l'économie générale du projet initial.

Des modifications et un arbitrage seront portées en termes de calendrier, d'organisation, de mise en cohérences entre tous les documents du PLU et notamment à partir du PADD, des conditions d'ouverture à l'urbanisation, du patrimoine, des besoins en termes de logement, de la couverture des sites par les VRD, des études et inventaires écologiques et des enjeux environnementaux, des risques naturels et des prescriptions qui leurs sont liés, de la trajectoire ZAN.

AVIS du commissaire enquêteur :

- *Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de travailler de nouveau les OAP.*
- *Il est considéré que la réponse de la commune pour les OAP E Pieve et Col de Saint Antoine doit être plus précise sur la question relative aux dispositifs en termes de logements à faire figurer dans les OAP et le règlement de zones.*
- *Le commissaire enquêteur regrette les approximations apportées dans les réponses de la commune. En effet, pour exemple, dans deux paragraphes consécutifs, il est indiqué que sur 23 permis de construire, seuls 8 ou seuls 6 seront destinés à de la résidence principale. 8 ou 6, quel est le chiffre à retenir ? Le commissaire enquêteur estime que ces approximations desservent le projet de PLU.*
- *Des précisions concernant les OAP ont été demandées dans les interrogations complémentaires du procès-verbal de synthèse. Le commissaire enquêteur renvoie au paragraphe VI. du présent rapport.*

Mixité sociale et fonctionnelle

Il est considéré que les objectifs incluent une répartition équilibrée entre habitat, emploi, commerces, et services, avec des quotas minimaux de logements sociaux. Il est demandé à la commune de préciser et compléter les outils précisant cette mixité et notamment de traduire dans les documents graphiques, les secteurs où s'appliquent les pourcentages à minima de logements sociaux,

Le code de l'urbanisme impose expressément que les servitudes de taille minimale des logements, de mixité sociale et les emplacements réservés au logement soient instaurés par le règlement PLU.

Il semblerait qu'il y ait une contradiction reposant sur cette remarque. En effet, dans un premier temps, la DDT reconnaît que la commune n'est pas soumise à la loi SRU, et dans un second temps elle lui impose cette servitude.

Aussi force est de constater que la commune a pris le soin d'intégrer ces orientations qui figurent dans l'article 3 du règlement de zones et varie suivant l'appréciation et les destinations des zones U et AU. La DDT est invitée à reprendre une lecture plus approfondie du règlement de zones du PLU. D'autre part, on pourrait retenir une interprétation fortuite du texte de loi par la DDT, un texte pourtant est très clair sur la question et précise (au titre du zonage) article R 151-38 « les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu... ». Ce n'est donc pas une obligation et encore moins systématique, notamment pour les communes comme Vico qui ne sont pas soumises aux contraintes de la loi SRU en termes de logements sociaux.

La DDT ajoute en outre que « cette servitude n'apparaît pas sur les documents graphiques ».
La commune renvoie cette appréciation à ce qui a été développé supra. Aussi, contrairement à ces remarques, la commune tient à préciser qu'il n'en est rien et que chaque zone identifiée par le zonage réglementaire du PLU fait référence à un règlement de zones qui lui est rattachée et pour se répéter, l'article 3 relatif à la mixité urbaine et fonctionnelle qui varie suivant les zones identifiées dans le zonage. Ce constat n'a donc pas lieu d'être.

Il serait opportun de s'interroger sur la faisabilité opérationnelle de la réalisation de ces logements

Ces logements reposent :

- Soit sur du foncier privé (Chênes Vets) et la réalisation du programme est portée par le propriétaire.
- Soit sur du foncier privé, mais la commune a inscrit un emplacement réservé aux plans de zonage en vue d'en faire l'acquisition et de porter le projet, voire en partenariat public-privé, voire de le céder tout ou partie à un bailleur social.
- Soit sur du foncier déjà communal et les conditions de mise en œuvre relèvent des choix retenus par la commune (logements communaux portés par la commune elle-même), soit contractualisation avec un bailleur social, soit cession à un aménageur privé en mesure de livrer le projet.

Toutefois, la commune pourrait préciser pour les OAP concernées les modalités retenues en termes de mise en œuvre opérationnelle des mesures de mixité sociale dans la production de logements.

Proposer une majoration réglementaire en appui sur l'article L. 151-28 du CU

La commune va se pencher sur cette question et voir si elle l'inscrit dans son règlement PLU suivant les zones concernées.

S'interroger sur les outils mobilisables pour garantir un seuil minimal de logements locatifs (autres que sociaux) ainsi que pour la création de logements dédiés aux saisonniers, aux seniors...

Idem.

La servitude de résidence principale n'est pas évoquée dans le dossier PLU

Ceci a fait l'objet d'un vaste débat en février 2025 lors d'une séance de travail avec la DDT en mairie. La question se pose de nouveau.

Traduire dans les documents graphiques les secteurs où s'appliquent les pourcentages à minima de logements sociaux

La commune a déjà répondu à cette question. Cf. supra.

La mixité fonctionnelle Il conviendra de s'interroger sur la qualification des besoins de la commune en termes de mixité fonctionnelle

Comme cela a été précisé dans le rapport de présentation et notamment dans le PADD page 5 « rappel des grands enjeux du territoire », les besoins de la commune se justifient quant à leur identification par le diagnostic territorial suivant les différentes thématiques, et d'autre part en vertu de l'enquête portée auprès de la population via un questionnaire à choix multiple et l'écriture d'un livre blancs en appui sur les réponses apportées, et enfin suite aux retours et aux débats lors des 2 réunions publiques qui ont été organisées en mairie lors de l'élaboration du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur relève que l'article 3 des zones UA, UD et AU comporte effectivement une prescription de mixité sociale. Toutefois, la zone AUQ prévoit 10 logements, la zone AUM est essentiellement vouée à de l'hébergement touristique (page 27 du document des OAP) et devrait être déclassée en 2AU, la zone AUE est pour une grande partie inconstructible, les zones UA correspondant au village de Sagone difficilement voir des programmes immobiliers se réaliser et les zones UA correspondent pour partie à des SDU où la constructibilité est limitée (pas d'extension), les zones UD prévoyant du seul R+2. Il est considéré que cela risque de limiter la mise en œuvre de cette mixité sociale.

Le commissaire enquêteur observe que les articles 3 des zones UA, UD et AU, intègrent effectivement des prescriptions relatives à la mixité sociale. Toutefois, plusieurs éléments semblent susceptibles d'en limiter la portée effective. En effet, la zone AUQ ne prévoit que 10 logements (chiffre indiqué par la commune), tandis que la zone AUM est principalement destinée à l'hébergement touristique (cf. page 27 du document des OAP) et pourrait faire l'objet d'un reclassement en 2AU. La zone AUE est, pour une large part, inconstructible. Par ailleurs, les zones UA correspondant au village de Vico offrent peu de perspectives de réalisation de programmes immobiliers d'envergure, et certaines d'entre elles recouvrent des secteurs déjà urbanisés (SDU) où la constructibilité demeure limitée, notamment en l'absence de possibilité d'extension. Enfin, les zones UD n'autorisent qu'une hauteur limitée à R+2, seules quelques parcelles privées pourraient accueillir des logements collectifs.

Dans ces conditions, il apparaît que les capacités réelles de développement susceptibles d'accueillir des opérations intégrant de la mixité sociale demeurent restreintes, ce qui pourrait compromettre la mise en œuvre effective de cet objectif.

Une réflexion sur la mise en place d'autres outils avant l'approbation du PLU serait opportune.

Sur l'assainissement

Il est demandé de démontrer l'aptitude des sols à recevoir de nouvelles constructions sur les secteurs d'Appriciani, Chigliani et Pied d'Arena.

En absolu, le zonage réglementaire du PLU permettrait de recevoir respectivement 11 et 6 constructions supplémentaires pour les secteurs d'Appriciani et de Chigliani.

Aussi le zonage d'assainissement réalisé en juin 2025 par le BE TPAe, rappelé par le diagnostic territorial (page 78), les annexes et l'évaluation environnementale, définit une aptitude des sols de classe III, considérée comme moyenne.

Si bien que compte tenu d'une charge faible en absolu de ces deux sites pour recevoir des constructions nouvelles en, vertu du zonage réglementaire du PLU, il semblerait que les secteurs de Chigliani et d'Appriciani ne constituent pas un blocage quant aux caractéristiques pédologiques pour accepter une charge supplémentaire relativement faible en constructions nouvelles au regard de la dispersion parcellaire et du morcellement parcellaire susceptible de recevoir de nouvelles constructions.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Sur les eaux pluviales

Il est considéré que l'application effective du coefficient d'imperméabilisation des sols demeure difficile à contrôler.

La commune, la communauté de communes, les services compétents du SPANC de la CAPA et le BET TPAe ne rejoignent pas les supputations de la DDT :

- La commune a repris dans son règlement de zones les prescriptions de schéma directeur des eaux pluviales en termes de CIS.
- La commune ajoute dans son zonage réglementaire des trames vertes capables de favoriser la respiration des sols et de renforcer ainsi leur imbibition et ainsi qu'une meilleure maîtrise du libre écoulement des eaux pluviales.
- Les services compétents du SPANC contrôlent régulièrement les unités ANC.
- Lors de l'instruction d'un PC ou d'un PA il est aisé de vérifier le respect du CIS en vertu d'un DU qui deviendra opposable (PLU).
- Le portail de l'artificialisation des sols permet de procéder à un calcul rapide des espaces nouvellement imperméabilisés et de procéder par la suite à un rapprochement avec les autorisations d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Gestion des risques naturels

Il est considéré que si le zonage a été correctement reporté, la prise en compte de la réglementation associée doit impérativement être revue, notamment pour l'OAP de Sagone au regard du PPRI, ainsi que pour l'OAP du Port de Plaisance au regard de l'AZS.

Une lecture approfondie du règlement de PPRI de Sagone, et de la doctrine concernant les zones de submersion marine et notamment des implantations vis-à-vis de la bande des 25m. concernant la projection mécanique de blocs sera effectuée.

Des modifications en profondeur, sans changer l'économie générale du projet, seront portées aux deux OAP en vertu de cette remarque.

Au titre du futur quartier du port et de la zone AUM :

Il est probable que la zone AUM soit déclassée en 2AU compte tenu que le projet de port n'est pas suffisamment abouti. Aussi et surtout, la commune constate un décalage flagrant entre la réalité du terrain, le déterminisme géographique (relief et modelés), avec l'atlas des zones de submersion marine concernant le secteur de l'arrière port, notamment au niveau de la RD81 qui repose sur une micro falaise surplombant le port.

En outre, la présence même du port en aval de ladite zone ne semble pas avoir été prise en compte par l'analyse des aléas relatifs à la submersion marine. En effet, le port est sensé permettre, par ses infrastructures et équipements (digue en béton, enrochement), être capable de palier, voir de supprimer, la question des projections de blocs. Sans quoi le mouillage des embarcations ne serait pas sécurisé et la présence dudit port inutile.

Il y a là une contradiction formelle que les services compétents de l'Etat se doivent de lever. La commune attend un retour positif en ce sens de la part de l'Etat qui se justifierait par une étude plus approfondie du risque de submersion marine à cet endroit. D'autre part, par la rectification après étude dudit zonage de submersion marine proposé et imposé. La mise en œuvre d'une enquête publique à ce titre pourrait venir compléter et légitimer ledit rapport et renforcer ainsi le caractère opposable et réglementaire de ce dossier de submersion marine, tout du moins sur la zone du port et de l'arrière-port de Sagone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. S'il est vrai que le risque inondation apparaît sur les planches graphiques, le commissaire enquêteur regrette, toutefois, une planche graphique plus lisible sur les différents aléas du risque inondation.

Risque incendie

Il est considéré que l'aléa de 2002 n'est pas représenté sur le plan de zonage général.

La commune se rapprochera du service risque de la DDT afin d'obtenir les supports numériques de pixellisation relevant de l'aléa incendie afin de compléter la carte générale en ce sens.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Secteurs déjà urbanisés (SDU)

Il est rappelé que le PADDUC n'a pas cartographié ces SDU et qu'une fragilité juridique demeure. Il est indiqué qu'une densification significative de zones déjà urbanisées peut être considérée comme une extension de l'urbanisation.

RAS

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime qu'une ouverture à l'urbanisation de SDU avant identification par un SCOT ou le PADDUC génère une fragilité juridique de ces zones du projet de PLU. Il est suggéré à la commune de vérifier ce point avant l'approbation du document.

Réglementation du littoral et zones à protéger

Il est indiqué que :

- La délimitation de la bande des 100 m doit être vérifiée, notamment en supprimant les parcelles dans cette zone du zonage UPR.
- La vocation des plages, principalement naturelle fréquentée, doit être cohérente avec le PADDUC.
- Le zonage du DPM doit être retravaillé, notamment pour la plage de Sagone, avec des prescriptions strictes sur les constructions et occupations.

Déclasser les parcelles n°715 et 673 section A de la zone UPR et les réintégrer dans le zonage relatif à la bande des 100m. (Nm).

Il s'agit d'une erreur matérielle. Ces parcelles seront déclassées partiellement en AN et partiellement en Nm. En effet, compte tenu de leur positionnement elles seront rattachées aux espaces sensibles et à l'ERC de la Punta Di Trio.

La DDT considère les modifications portées au PLU en termes de destination des plages comme superflues et que le règlement graphique présente une incohérence dans le rapport de présentation, que les modifications portées n'ont pas été justifiées.

La commune conteste ces remarques. –

- Confusion des services instructeurs entre diagnostic territorial page 58 qui rappelle la carte et les prescriptions du PADDUC au titre du SMVM et de la destination des plages.
- La commune invite la DDT à reprendre la lecture du PLU et notamment les pages 116 et suivantes quant à la justification des modifications portées au SMVM en faveur 56 de l'environnement au niveau de la destination des plages reposant sur la commune de Vico, la plupart ayant été déclassées de plages naturelles fréquentées à plages naturelles.
- La commune invite la DDT à se rapprocher de l'avis de la CdC, première PPA concernée quant à la mise en compatibilité du PU avec le document régional qui considère que le travail de mise en compatibilité portée par la commune au titre de la destination des plage en vertu du SMVM poursuit la politique défendue par la CdC qui valide la démarche et le zonage retenu à ce titre par la commune dans son projet PLU.

La DDT fait le constat que le village de vacances ne bénéficie pas d'une AOT concernant le bâtiment situé sur la plage et qu'une partie de la terrasse empiète sur le DPM, qu'elle ne peut être régularisée.

Dont acte. La commune rappelle que ce bâtiment repose sur la zone inondables « h » de l'Atlas des zones inondables de l'Etat.

Dans le cadre du PLU le village de vacances repose dans son entièreté sur un classement de la bande des 100m. Seul l'entretien et la restauration des bâtiments existants sans extension possible sont autorisés, conformément aux prescriptions de la loi littoral.

Gestion du Domaine Public Maritime et espaces remarquables caractéristiques Constats – démarche commune en vue de mettre en place une ZMEL – projet en cours de port de plaisance en attente d'une évaluation environnementale en 2015. Le projet s'inscrit en compatibilité avec les SMVM. Aménagements situés sur l'ERC n°2A16 compatibles avec l'article R121-5.

Le périmètre des ERC mis en compatibilité avec le PADDUC sera inscrit avec les cartes annexes à la carte générale du zonage réglementaire du PLU.

Il est entendu que l'espace résidentiel situé sur l'ERC ne pourra faire l'objet de nouvelles constructions. Ce qui est du reste impossible car implanté sur les zones inondable du PPRI.

Aussi les informations réglementaires supplémentaires relatives aux espaces remarquables caractéristiques seront ajoutées dans le règlement de zone AUE pour les secteurs couverts par l'ERC n°2A16.

L'extrait de la carte du SMVM du Padduc et les modalités de mise en compatibilité par le PLU figure dans le rapport de présentation partie II page 114 et suivante. Aucune observation particulière de la CdC à ce titre.

Le projet de port de plaisance de Sagone est en cours d'élaboration et reste pour le moment indépendant du projet de PLU quand bien même celui-ci cite son élaboration en cours. C'est aussi pourquoi la commune s'interroge sur la pertinence de déclasser temporairement la zone AUM en 2AU, en attendant l'avancement du projet de port d'une part, et une étude plus détaillée concernant l'aléa submersion marine sur ce secteur qui devrait être mise en œuvre par les services compétents de la DDT2A.

La question de la gestion de la ZMEL n'incombe pas au PLU et ne relève pas du code de l'urbanisme. Son emprise étant implantée sur le DPM et le plan d'eau et non pas sur le sol.

La question de la gestion et de la mise en œuvre de la ZMEL si elle relève de la compétence de la commune reste indépendante du PLU. Dans le cas où le dossier serait opposable lors de l'approbation du PLU, le dossier pourrait être annexé au PLU.

Zonage du DPM et prescriptions réglementaires La plage de Sagone ne tient pas compte de la délimitation officielle du DPM. La bande la plus proche du rivage n'est pas zonée.

Le BET en charge de l'élaboration du PLU se rapprochera de la commune afin de prendre connaissance de la délimitation officielle du DPM sur la plage de Sagone pour la retranscrire dans le PLU au titre du zonage réglementaire et des annexes du PLU. L'objectif étant que la commune puisse intégrer l'arrêté n°01-0528 du 13 avril 2001 au titre des fais et relais de la plage de Sagone. Le règlement de zone rappellera les dispositions relatives au DPM pour la zone AUE.

Les dispositions relatives à la vocation des plages ne sont pas reprises dans le règlement de zones. Ces dispositions seront reprises pour les zones concernées (Nn, NN, NL, AN, AL, AUE, UD, AUM) dans le règlement de zones.

Les servitudes de passage

Ces dispositions seront complétées au développement page 6 du règlement de zones au titre des dispositions générales. « Cette servitude ne devra en aucun cas être entravée ». Les servitudes de passage sur le littoral ont déjà été intégrées dans le dossier d'annexes et servitudes du PLU page 45. Conformément à ce qui est suggéré par la DDT, la commune pourrait classer ces accès identifiés EL9 en emplacements réservés (ER) sur les plans de zonage réglementaires ainsi que dans le dossier d'annexes au titre des emplacements réservés page 36 et suivantes.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de son engagement à modifier et compléter les différents documents du PLU sur la problématique énoncée ci-avant.

Analyse des pièces constitutives du PLU

Il est demandé :

- De s'assurer de l'exhaustivité du zonage NGN au regard des bâtis existants, notamment pour ceux situés en dehors de l'aléa inondation ;
- D'intégrer les observations de l'ABF ;
- De reprendre le règlement en y intégrant les enjeux paysagers et architecturaux.

Camping de Sagone La DDT s'interroge sur une partie du périmètre du camping qui est identifié en zone agricole.

La commune s'étonne d'une telle remarque et renvoie la DDT qui est consciente de cette problématique en cours pour qu'elle dispose du dossier en cours d'instruction dans ses services en vue d'une délocalisation partielle du camping vis-à-vis du risque inondation afin de réduire l'impact potentiel en cas d'événement sur les biens et les personnes.

La commune renvoie d'ailleurs la DDT à ses propres propos tenus dans son avis officiel en date du 24 décembre 2025 relatif au PLU arrêté §L2.1.1 autres espaces consommés, où elle écrit « la commune a retenu le classement d'un îlot d'une superficie de 6ha, situé à l'intérieur des emprises déjà anthropisées de la zone de camping NGN. Cela est lié à un permis d'aménager en cours d'instruction afin de retirer un certain nombre d'emplacements situés en risque inondation et de les substituer par des aménagements agricoles ».

Il a été convenu entre la commune et le pétitionnaire d'attendre le retour de l'Etat qui instruit le dossier de délocalisation partielle du camping (ndlr) pour l'inscrire au niveau des plans de zonage réglementaire du PLU et de vérifier l'exhaustivité du zonage NGN au regard des bâtis existants notamment ceux situés en dehors de l'aléa inondation. L'objectif étant de le faire valoir par le biais de l'enquête publique ou tout du moins avant l'approbation du PLU. Le PADD fait d'ailleurs références à ce projet de délocalisation afin de l'inscrire à terme dans le PLU.

Documents graphiques

La commune prendra en compte les remarques relevant des avis des différents services et PPA, et notamment ceux relevant de l'ABF et du service régionale de l'archéologie.

- La carte d'identification des secteurs et sites archéologiques sera annexée à la carte générale du zonage réglementaire du PLU.
- Elle sera substituée à l'ancienne carte figurant dans les annexes du PLU page 69 et page 7 du diagnostic territorial.
- Le texte page 5, relatif au règlement de zones et page 7 du diagnostic territorial, sera rectifié en vertu des observations du Service Régional de l'Archéologie.

Règlement écrit

L'ensemble du règlement de zone, et des dossiers constitutifs du PLU seront retravaillés en vertu des observations de l'ABF et du SRAP (Cf. avis de l'URAP page 8 et suivantes du présent mémoire).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur invite la commune à se rapprocher du pétitionnaire des observations n°65 et 86 et des services de l'Etat pour le cas échéant modifier avant approbation du PLU le zonage affecté par le déplacement de certaines activités du camping situées en zone inondable.

La lisibilité des documents graphiques sera évoquée dans le VL interrogations complémentaires.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune d'intégrer au règlement écrit les observations de l'UDAP.

E. Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe comporte différentes recommandations énoncées ci-après :

En introduction, il est préconisé une refonte approfondie de la présentation du projet de PLU afin d'en améliorer la lisibilité et l'appropriation par le public lors de l'enquête publique, ainsi que dans le cadre de la poursuite de la procédure.

Il est recommandé par ailleurs de retravailler les deux OAP thématiques, de préciser l'analyse et les conclusions relatives à la compatibilité du PLU avec le SDAGE de Corse, et de compléter l'évaluation de sa compatibilité avec le PADDUC.

Enfin, afin de renforcer le caractère opérationnel des outils de suivi et de permettre, le cas échéant, des ajustements avant l'échéance de 2035, il est recommandé d'enrichir les indicateurs de suivi en définissant des objectifs intermédiaires à mi-parcours.

Il est recommandé de démontrer plus explicitement que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière fixée par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2035. À ce titre, elle préconise notamment de préciser la localisation des secteurs relevant de la trame verte au sein des gisements fonciers identifiés.

S'agissant de l'OAP relative au cœur de la station balnéaire de Sagone, il est recommandé de réexaminer l'analyse de compatibilité des aménagements projetés au regard du risque d'inondation.

Concernant les incidences du PLU sur la biodiversité, il est recommandé soit de justifier l'affirmation selon laquelle l'ensemble des terrains situés en ZNIEFF ou en espaces remarquables et caractéristiques (ERC) est classé en zones NN ou AN, soit d'adapter le zonage réglementaire afin de garantir sa cohérence avec cet objectif. Elle préconise également la réalisation d'inventaires écologiques approfondis portant sur la flore, la faune et les zones humides au sein des secteurs appelés à évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Il est recommandé de requalifier l'OAP thématique « nouveau cimetière de Pied d'Arena » en OAP sectorielle et d'apporter des précisions quant à la conversion des locaux actuellement occupés par des tiers sur les parcelles retenues. Elle recommande également d'apporter davantage de précisions sur l'OAP thématique relative aux retenues collinaires, telles que le besoin identifié (en nombre et en volume), les zones de la commune pouvant être aménagées à cette fin, etc..

Suivant les remarques de La MRAe, effectivement, l'OAP de futur cimetière de Pied d'Arena pourrait être considéré comme OAP sectorielle et non pas thématique. Aussi des précisions concernant la convention des locaux actuellement occupés pourraient être portées et venant conforter le schéma de principe. Rappelons toutefois que ces éléments figurent déjà dans le rapport de présentation partie II page 47.

- La MRAe s'interroge sur l'intérêt de faire figurer l'OAP thématique relevant des retenues collinaires.

Dans une période marquée par le réchauffement climatique et l'accentuation des périodes de sécheresse, la commune s'est interrogé sur la modalité qu'elle pourrait prendre afin d'anticiper ces bouleversements en cours. Un redéploiement de l'activité agro-pastorale constitue un moyen qui s'accompagnerait pour rester viable de la possibilité des créer de petites retenues collinaires pour subvenir aux besoins de l'activité chaque fois que cela serait possible en respect du déterminisme géographique, paysager et environnemental. Raison pour laquelle au-delà d'un cadre réglementaire, la commune de Vico s'est proposé de créer une OAP thématique en ce sens. Des précisions sont affichées dans le rapport de présentation partie II page 47. Certes, des précisions, au niveau de l'OAP et sa justification dans le rapport de présentation pourraient être ajoutées en localisant les sites potentiels et en identifiant le besoin suivants les composantes et els les activités agro-pastorales qui font le territoire et suivant le déterminisme géographique, environnemental et paysager. Aussi, des conditions d'ouverture à l'urbanisation pourraient être insérées avec une validation par exemple par le Conseil des Sites de Corse afin de garantir une validation optimale et un recadrage potentiel des éventuels projets, ce qui éviterait tout débordement. .

Avis du commissaire enquêteur : À l'instar de la MRAe, le commissaire enquêteur considère que les OAP thématiques mériteraient d'être davantage développées. Si les orientations proposées présentent un intérêt certain, un approfondissement de leur contenu apparaîtrait opportun afin de mieux asseoir le projet de territoire, d'en renforcer la traduction opérationnelle et de compléter utilement les dispositions du règlement des zones.

Il est recommandé de revoir en profondeur la mise en forme du dossier de PLU proposé et de corriger les erreurs matérielles qui s'y retrouvent, afin d'en faciliter l'appropriation par les lecteurs durant l'enquête publique et pour la suite de la procédure.

Qualité, complétude et lisibilité du PLU

- Les erreurs matérielles seront corrigées.
- Certaines illustrations seront supprimées, notamment au niveau du PADD.

Il est toutefois intéressant de rappeler que pour échanger régulièrement avec la population lors de réunions publiques ou d'ateliers de travail que le type de mise en forme proposé semble plus aisé pour le public à en ouï-dire et procure un accès plus facile à la lecture du PLU grâce aux illustrations, aux codes couleur... qui allègent la lecture et non l'inverse.

Rappelons en premier lieu que la lecture du PLU s'adresse au plus grand nombre et non pas à un public averti, si bien qu'il est préférable de *vulgariser* le document pour être accessible à tous. Les illustrations, les codes couleurs, les chiffres, les cartographies simplifiées et le style télégraphique constituent en termes de communication des éléments qui abondent en ce sens et qui semblent être appréciés, n'en déplaise à certains acteurs publics. Ces appréciations ont également été portées à notre connaissance par des avocats spécialisés en urbanisme qui travaillent sur l'ensemble du territoire national et pour qui cette mise en forme semble leur convenir dans la façon dont ils abordent les dossiers en cas de recours...

En outre, force est de constater que le code de l'urbanisme n'impose pas une organisation particulière des développements. Aussi, le lecteur peut aisément se repérer en s'appuyant au préalable sur les sommaires et tables des matières de chaque dossier constitutifs du PLU.

- Toutefois, l'organisation du PADD pourrait être retravaillée sur la forme sans pour autant contrarier l'économie générale du projet. Pourtant force est de constater à en lire le chapitre 1.1.2 du présent avis, que la MRAe ne semble pas avoir eu de difficultés particulières pour analyser et comprendre le projet de PLU arrêté, ses remarques semble pertinentes et particulièrement bien ciblées.

- Les OAP seront lissées et retravaillées de la sorte qu'elles ne se confondent pas avec la structure des plans de masse relatifs aux permis d'aménager et autres permis de construire. Seront préférées des orientations générales qui renverront au règlement de zone. D'autres modifications seront portées en vertu des observations des PPA et des observations du public sans toutefois modifier l'économie générale du projet originel afin de ne pas tronquer les objectifs du PLU arrêté.

Avis du commissaire enquêteur : problématique déjà évoquée.

Il est recommandé de compléter et d'approfondir l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SDAGE de Corse, en détaillant davantage les éléments de démonstration et en explicitant clairement les conclusions qui en découlent. Il est préconisé également de préciser les conclusions relatives à la compatibilité du projet avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ainsi qu'avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Sagone.

Les développements relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec les PGRI, le PPRI de Sagone et le SDAGE de Corse seront complétés autant que faire se peut, notamment au niveau des conclusions

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Il s'interroge toutefois sur la mention « autant que faire se peut » et invite la commune à compléter les documents concernés.

Il est recommandé de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le PADDUC, en particulier pour ce qui concerne les Espaces Ressources pour les Activités de Pleine Terre (ERPAT) et les Espaces Naturels, Sylvicoles et Pastoraux (ENSP). À cet effet, il est préconisé de présenter de manière détaillée les méthodes de calcul retenues, les résultats obtenus ainsi que les justifications permettant d'étayer les conclusions avancées.

Quoiqu'un développement figure déjà page 107 et suivantes du rapport de présentation partie II, un développement viendra autant que faire se peut compléter et préciser les arguments pour lesquels des ESA qui ont été ajoutés et d'autres déclassés.

Les modalités de transposition en zone A des ERPAT au regard de la cartographie du PADDUC seront précisées afin de justifier du décalage entre le PLU et le document régional. Au premier abord il est intéressant de rappeler que l'artificialisation des sols, la sensibilité environnementale et paysagère, la planification urbaine, les risques naturels... sont autant d'éléments qui interfèrent dans la transposition des ERPAT du Padduc dans le PLU.

Il en sera de même au titre des ENSP.

Les fortes protections consommées par le PLU arrêté seront restituées pour la plupart aux ENAF en vertu des observations de certaines PPA (INAOQ par exemple – Cf. supra réponse commune - avis INAOQ). Toute consommation sera justifiée et explicitée.

Avis du commissaire enquêteur : problématique déjà évoquée. Voir supra.

Afin de renforcer le caractère opérationnel du dispositif de suivi et de permettre, si nécessaire, des ajustements avant l'échéance de 2035, il est recommandé de compléter les indicateurs de suivi par la définition d'objectifs intermédiaires à mi-parcours, permettant d'apprécier plus efficacement l'atteinte progressive des objectifs fixés par le PLU.

Certains indicateurs pourraient être complétés de la sorte par des objectifs intermédiaires suivant les thématiques. Cela reste à définir et voir si cela est approprié et relève du possible. Force est de constater que la dynamique d'un PLU n'est pas linéaire et qu'une partie des projets peine à démarrer, notamment les projets lourds en termes d'aménagement ou d'équipements publics. Il est donc difficile à ce stade de fixer des objectifs sur le court terme.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de compléter les indicateurs de suivi par des objectifs intermédiaires.

Il est recommandé de justifier l'hypothèse retenue concernant le taux d'occupation des nouveaux logements, qu'elle estime particulièrement faible au regard des dynamiques démographiques observées. Il est préconisé également de préciser dans quelle mesure les besoins en logements identifiés seront couverts par le parc récemment réalisé ou actuellement en cours de construction, afin de mieux apprécier la nécessité et l'ampleur des ouvertures à l'urbanisation envisagées.

Les chiffres de base retenus par la MRAe diffèrent de ceux de la commune ce qui tronque l'analyse de la MRAe en termes de taux d'occupation des ménages quand bien même la commune considère une perte de 1 point passant de 1,99hab./log en 2022 à 1,9ba./log en 2035 (trajectoire INSEE).

Il faut prendre en considération la pyramide des âges avec plus de 41% de la population qui a plus de 60 ans en 2022. L'arrivée de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants constitue un atout en termes de renouvellement démographique mais prendra un certain temps avant de pouvoir rééquilibrer la courbe relative au solde naturel.

En effet rapprochons nous du PADD page 22, la commune prévoit 150 habitant supplémentaires (ce qui n'est pas contesté par la MRAe) pour un parc de logements en devenir de 100 logements supplémentaires dont 20% de résidences secondaires. Hors, la MRAe pose son calcul à partir de 115 logements supplémentaires. Il faut prendre en compte ici uniquement les résidences principales lorsqu'on parle de taux d'occupation des logements (population permanente), donc écarter d'une part le volume de résidences principales (20%) et d'autre part se baser sur les chiffres avancés par le PADD, soit 80% (logements permanents) sur une production à venir de 100 logements supplémentaires.

$150 \text{ habitants} / 80 \text{ logements permanents} = \text{un taux d'occupation de } 1,9\text{hab./log.}$

Prise en compte des logements livrés et en travaux pour la période 2022-2025

Ces éléments ont été pris en considération pages 29 et suivantes du rapport de présentation partie II, et notamment page 30.

23PC déposés sur la période 2021-2025, 15 logements en cours de constructions dont 40% de logements permanents et 8PC dont les travaux n'ont pas commencé.

Les chiffres avancés de 110 logements seront lissés avec le PADD, à savoir 100 logements supplémentaires.

Il est recommandé de démontrer de manière plus explicite que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière compatible avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2035. À ce titre, il est préconisé notamment de préciser la localisation des secteurs relevant de la trame verte au sein des gisements fonciers identifiés.

Par ailleurs, il est recommandé de réexaminer l'évaluation des besoins fonciers au regard des projections de population et des besoins en logements retenus, afin de s'assurer de la cohérence des hypothèses utilisées et de la justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Pour information un développement relatif à la trajectoire ZAN poursuivi par le PLU est affiché pages 219 et suivantes et son bilan comptable page 225 du rapport de présentation partie II.

Détailler la localisation des trames vertes au sein du gisement foncier

Ce détail apparaît cartographiquement page 225 du rapport de présentation partie II.

Toutefois un détail par zone pourrait compléter l'information et justifier du volume retenu.

Vérifier l'estimation des besoins fonciers au regard de la population et des logements

Cette référence semble incomplète et ne pas répondre aux enjeux que supporte un document d'urbanisme tel que le PLU. En effet, le renouvellement et le développement démographique, comme la croissance du parc de logement constituent certes une nécessité mais ne suffisent pas à garantir le développement d'un territoire sur long terme, ni à sédentariser les populations.

En effet, il est indispensable de compléter les aménités en termes de services et d'équipements publics, de loisirs, de développement socio-économique, de stationnement de desserte, de transports qui viennent compléter l'éventail des éléments nécessaires pour fixer les populations sur le long terme et assurer l'avenir d'un territoire.

Ces besoins ont été quantifiés et analysés en vertu du questionnaire qui a été soumis à la population et la rédaction d'un livre blanc courant printemps 2024. Si bien que le PADD retient en absolu moins de 40% de gisement foncier dédié à l'habitat, 1/3 au développement socio-économique, 1/5ème au renforcement des services et des équipements publics, 10% aux espaces de respiration urbaine ou espaces verts, et respectivement 5% pour les VRD et le stationnement (Cf. page 21 du PADD).

Si on s'arrête au logement en appui sur les projections et les hypothèses du PADD page 22, en retenant une surface moyenne par logement de 800m² (moyenne nationale), pour 100 logements plus de 8ha nets seraient nécessaires pour le déployer. Rappelons que le gisement foncier net du PLU (page 225 du rapport de présentation partie II) affiche moins de 7,4ha de gisement foncier net. C'est le produit de l'optimisation foncière, des opérations publiques de mixité fonctionnelle, de la planification urbaine et d'un travail en renaturation.

Il est recommandé de revoir l'analyse de la compatibilité des aménagements prévus par l'OAP relative au cœur de la station balnéaire de Sagone en regard des risques inondation.

En appui sur les observations et les remarques de PPA, l'OAP de Sagone sera rectifiée ainsi que le règlement de zones relatif à la zone AUE afin de vérifier la compatibilité avec le règlement du PPRI de Sagone opposable par arrêté préfectoral n°98/0046 en date du 13 janvier 1998.

Aussi, ne seront autorisées, que les opérations en renouvellement urbain dans la limite des prescriptions du règlement de PPRI, les extensions mesurées (hors zones inondables), la surélévation des bâtiments existants hors zone inondable, toute construction nouvelle sera interdite.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur regrette que l'OAP n'est pas été travaillée dès le départ en corrélation avec le règlement du PPRI mais il prend acte de la volonté de la commune de rectifier si nécessaire le document. Le commissaire enquêteur insiste également sur la nécessité de rendre plus lisible la planche graphique, les aléas du risque inondation n'apparaissant pas distinctement. Les encadrés ne permettent pas une lecture parcellaire du risque.

Il est recommandé de réexaminer l'affirmation selon laquelle l'ensemble des terrains situés au sein des ZNIEFF ou des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) est classé en zones NN ou AN dans le PLU. À défaut de pouvoir démontrer cette cohérence, il est préconisé d'adapter le zonage réglementaire afin de garantir une protection conforme aux enjeux environnementaux identifiés.

Pour rappel les ZNIEFF constituent des inventaires à titre indicatif et non pas des mesures de protection de l'environnement strictes, notamment les ZNIEFF type II.

La ZNIEFF type II « châtaigneraies de Renno-Vico » couvre partiellement les zones UD et UL du secteur d'E Pieve sur l'espace villageois de Vico.

- Une portion de la zone UL et les aménités prévues en limite de l'EPAHD pourrait être restituée aux ENAF.

- Un débat est à engager au sein du conseil municipal et de la commission urbanisme pour voir s'il est justifié de déclasser la zone UD couverte par le ZNIEFF II sachant que le gisement foncier permettrait d'accueillir en absolu 3 constructions supplémentaires (parcelles enclavées – dents creuses). Aussi, rappelons que la commune souhaite faire l'acquisition d'un bâtiment désaffecté sis au sein de la zone UD via un emplacement réserve (n°2) afin de le rénover et d'étoffer ainsi le parc de logements communaux sur l'espace villageois de Vico.

Une portion de la zone UL du secteur du stade (quartier du col de Saint-Antoine), le lotissement communal et les extensions sises au sud (zone UD) sont couverts par une ZNIEFF type II dite des « châtaigneraies de Renno-Vico ».

- La zone UL qui couvre le stade communal pourrait être maintenue dans le projet PLU et les équipements sportifs renforcés à terme avec l'aménagement d'une place publique et d'une aire de stationnement (Cf. OAP).

- Le lotissement communal et l'extension sud de la zone UD pourraient être restitués aux ENAF sachant que le gisement foncier disponible semble se limiter à 1-2 parcelles.

- L'extension de l'urbanisation au sud du col de Saint-Antoine pourrait être réduite à la zone de contact avec ladite ZNIEFF II.

- La parcelle enclavée et la zone UD sises entre la gendarmerie et le stade seraient maintenues en zone UD.

Une portion de la zone AUEI de Sagone couvre une ZNIEFF type I et un ERC

Cette zone sera partiellement restituée aux ENAF et ERC. Elle sera complétée et étendue latéralement, en zone de contact avec les espaces artificialisés, afin de compenser la bande conservée en zone AUEI, sur les abords directs de la RD81, en vue d'y aménager une aire de stationnement et une place publique capables d'accueillir un marché (Cf. OAP).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune trop imprécise. Il a été demandé lors du procès-verbal de synthèse de confirmer les positions de la commune.

Il est recommandé également de compléter l'état des connaissances écologiques par la réalisation d'inventaires de terrain approfondis portant sur la flore, la faune et les zones humides dans les secteurs appelés à faire l'objet d'évolutions ou d'aménagements dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, afin de mieux apprécier les incidences potentielles du projet sur la biodiversité.

Un inventaire faune-flore et zones humides sera réalisé sur la plupart des extensions urbaines et notamment sur les OAP consommant un volume de foncier conséquent sur les ENAF.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il est recommandé à la commune de réaliser une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 concernés, conformément aux dispositions de l'article R.414-19 du Code de l'environnement.

La commune de Vico mandatera un BET environnementaliste spécialisé en vue d'une étude des incidences du PLU sur les sites NATURA 2000 (Directive Habitat) proches de Sagone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il est recommandé d'intégrer au sein du PLU des dispositions favorisant la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif présentant des dysfonctionnements ou ne répondant pas aux exigences réglementaires. À cette fin, il est préconisé la mise en place de mesures incitatives destinées à encourager les propriétaires concernés à engager les travaux nécessaires à la régularisation de leurs équipements, dans un objectif de préservation de la qualité des eaux et des milieux naturels.

La commune et la communauté de communes Spelunca-Liamone se rapprocheront des services techniques compétents du SPANC, relevant d'un service assuré par la CAPA, de la sorte à voir avec eux les modalités possibles à inscrire dans le PLU afin d'inciter les propriétaires d'unités de traitement autonomes non conformes à la réglementation en vigueur à mettre en conformité leurs installations.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

V. Recensement et analyse des observations

De nombreuses observations sont faites par des particuliers demandant le classement en zone constructible. Ce sont pour la plupart des personnes ayant vu les terrains autour d'eux se construire. Il y a donc une incompréhension sur le projet de PLU créant des zones inconstructibles et classant des parcelles nues ou construites en zone naturelle ou agricole.

Différentes observations s'interrogent également sur la réalisation de certains projets prévus dans le PLU arrêté.

Toutes ces observations sont donc recensées ci-après. Seules les demandes ont été notées, les informations personnelles sont analysées par le commissaire enquêteur mais non rédigées dans ce procès-verbal. Elles feront l'objet d'un avis individuel du commissaire enquêteur. Une réponse de la commune a été apportée suite au procès-verbal de synthèse.

L'ensemble des observations ont été rassemblées sur le registre dématérialisé, elles sont au nombre de 104, 103 contributions écrites plus une orale.

Seules les réponses écrites de la commune ont été reprises dans le présent document. La majorité des éléments graphiques étant constituée de deux couches superposées, leur exploitation nécessite des manipulations techniques relativement complexes. L'intégralité du document de réponse sera par conséquent jointe en annexe au présent rapport.

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation de Mme CASSIA demandant que la parcelle cadastrée section H n°759 soit constructible.

Différents documents sont joints à son observation.

Avis commune : Défavorable.

Parcelle située en discontinuité avec la tâche urbaine, à plus de 50m. du village de Vico, contraire à la loi littoral et à la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc.

Repose sur un ESA (espace stratégique agricole) inscrit au Padduc et sur des terres à forte potentialité agricole ainsi contraire aux prescriptions de la loi montagne.

Ne contribue pas à lutter contre l'étalement urbain et contraire à la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette).

Repose partiellement sur un espace boisé classé (EBC), validé par le Conseil des sites de Corse, formation paysages.

Repose sur le périmètre d'une ZNIEFF II dite

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse satisfaisante au regard de la discontinuité de la parcelle avec le village de Vico.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation de Mme GALLINI (courrier) demandant pourvoir construire une maison d'habitation ainsi qu'un verger sur la parcelle cadastrée section F n°238.

Il est demandé également des éclaircissements sur la signification de mise en compatibilité du PLU avec le PADDUC.

Avis commune : Défavorable.

Parcelle située en extension de la tâche urbaine du hameau de Nesa. La loi littoral n'autorise que les extensions des villages et des agglomérations. Le hameau de Nesa ne peut dans ces conditions être étendu.

Toutefois, lorsque le PADDUC sera révisé et prendra alors en compte la loi ELAN, seule la loi montagne pourra s'appliquer ici et le hameau de Nesa pourra alors être étendu dans le cadre de la révision du PLU.

La question de la mise en compatibilité des ESA du PLU avec le Padduc ne constitue pas ici une modalité de blocage.

Pour information, les modalités de mise en compatibilité sont précisées dans le dossier CTPENAF – pièce constitutive du PLU – pages 20, 25 et suivantes dudit dossier.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la réponse est satisfaisante au regard de l'impossibilité actuelle d'étendre ce secteur qualifié par la commune de « hameau ». Il souhaite toutefois souligner que l'affirmation selon laquelle la révision du PADDUC permettrait l'application des dispositions de la loi Montagne à l'ensemble des hameaux de Corse paraît, à ce stade, prématurée. Il semblerait plus opportun d'attendre la révision du PADDUC.

Par ailleurs, le secteur de Nesa, qualifié de hameau par la commune, pourrait davantage s'apparenter à un secteur déjà urbanisé. Dans cette hypothèse, sa seule densification ne pourrait être envisagée qu'après son identification par un SCOT ou, à défaut, par le PADDUC.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation de M. et Mme FERTONANI, propriétaire au lotissement A Torra, relative au projet de valorisation de l'arrière-port de Sagone. Sans opposition manifeste au projet, il est proposé des ajustements techniques :

- Eviter l'ouverture des voies privées du lotissement à la circulation publique dans un souci de tranquillité et de sécurité ;
- Limiter la hauteur des constructions à 7 mètres pour une meilleure intégration paysagère et une préservation du site ;
- Sécuriser la falaise pour assurer la stabilité des sols.

Avis commune : Dont acte.

Au regard des observations de certaines PPA (personnes publiques associées) et du temps nécessaire réalisation préalable du projet de port et aux études environnementales et paysagères, la mise en valeur de l'arrière-port est reportée à la révision ultérieure du PLU.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

Si bien que la zone considérée sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Lors de la prochaine révision, ces éléments intéressants, afin de garantir la meilleure insertion possible dans le site et la préservation de la qualité de vie des riverains, seront pris en considération. La population sera concertée et le projet pourra prendre la forme d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) à cet effet.

Un nouveau projet sera ainsi réécrit de la sorte à ce qu'il soit partagé dans un esprit constructif pour reprendre les justes propos des pétitionnaires.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de déclasser la zone AUM en zone 2AU.

À la suite de cette proposition formulée dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur a interrogé la commune, dans son procès-verbal de synthèse, sur les raisons ayant conduit à maintenir ce secteur dans un zonage qui, bien qu'inconstructible, correspond à un tissu d'habitat individuel existant.

Le commissaire enquêteur relève qu'un classement en zone 2AU, assorti d'un indice adapté, aurait pu offrir une meilleure cohérence au regard d'un éventuel projet futur d'aménagement de ce secteur, tout en traduisant plus clairement les intentions de la collectivité quant à son évolution à long terme.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation de M. SANTINI approuvant le projet d'aménagement du port et de l'arrière-port de Sagone.

Il est, en revanche, contesté plusieurs aménagements prévus qui contreviendrait à la qualité de vie de la résidence A Terra.

Plusieurs demandes sont faites :

- Le périmètre privé du lotissement existant doit être considéré comme juridiquement intangible et ne peut, en aucun cas, être ouvert à un usage public pour des impératifs évidents de tranquillité, de respect des usages et de sécurité des résidents actuels.
- Par ailleurs, le projet hôtelier apparaît en totale contradiction avec ce principe, tant sur le plan juridique — du fait d'une implantation inadaptée — que sur le plan économique, sa rentabilité demeurant très incertaine dans un contexte marqué par la fermeture ou la reconversion en logements de plusieurs hôtels à Sagone. Il soulève également d'importantes préoccupations environnementales et de voisinage, en raison des nuisances sonores, olfactives et de circulation qu'il générerait, et qui seraient difficilement acceptables.
- En outre, la hauteur prévue pour les immeubles situés en contrebas du lotissement (11 mètres) doit impérativement être revue à la baisse, avec la suppression d'un étage. À défaut, les toitures ainsi que les aménagements de type pergolas ou terrasses en toiture (roof-tops)

engendreraient des nuisances visuelles, sonores et paysagères significatives pour les habitants.

- De plus, les travaux de terrassement et de décaissement du versant en amont devront être précédés d'études géotechniques approfondies et rigoureuses, afin de prévenir tout risque de désordre ultérieur, notamment des fissurations pouvant affecter les constructions situées en surplomb.
- Enfin, l'accès à la Tour devra impérativement être organisé depuis la D81, avec la création d'un parking dédié et aménagé en retrait. Aucun cheminement, qu'il soit piéton ou automobile, ne devra être autorisé au public à travers la propriété privée résidentielle A TORRA.

Avis communal : Dont acte – même réponse qu'observation n°3.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note une observation avec plus de propositions mais prend acte de la réponse de la commune qui décide d'un reclassement de la zone.

Synthèse de l'observation n°5 :

Observation de l'ASL A TORRA qui ne s'oppose pas à une valorisation du secteur de l'arrière-port mais elle relève plusieurs incohérences et souhaite une concertation directe avec la municipalité.

Il est proposé la signature d'une Convention de Gestion Privée avec la municipalité dans laquelle la commune renonce aux servitudes de passage public et aux emplacements réservés sur le périmètre A Torra, en contrepartie l'ASL s'engage à maintenir de façon permanente la gestion et l'entretien intégral de ses voiries et réseaux à sa charge exclusive.

Il est contesté l'emplacement réservé n°10 et plus généralement l'OAP n°3.

Il est demandé de rectifier l'OAP en supprimant toute mention de desserte publique via A Torra ou de débouchés piétons non consentis.

Il est demandé d'inscrire au règlement écrit l'obligation d'une convention préalable avec l'ASL pour tout projet en lisière, garantissant le respect de la propriété privée avec une concertation sur l'insertion paysagère.

Il est contesté le classement de parcelles en zone NN des parcelles cadastrées section A n°1231, n°1232, n°1233 et n°1541 incluses dans le périmètre du lotissement, conformément à l'arrêté du lotir de 1991 et à l'accord préfectoral de 2003. Il est contesté le périmètre des 150 mètres autour de la tour génoise en évoquant l'avis favorable de l'ABF et de la commune en 2025 sur la vocation constructible de parcelles du lotissement. Il est argué la délivrance d'un permis de construire le 30 avril 2026 avec avis conforme de l'Etat pour la parcelle cadastrée section A n°1222. L'ASL relève un paradoxe entre ce permis et l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLU.

Il est estimé que l'ER n°10 comporte une anomalie en indiquant une parcelle inexistante au cadastre.

Il est considéré que cet emplacement réservé ne peut se réaliser au vu de l'endettement de la commune et renvoie également au rapport de présentation 2^{ème} partie (évaluation environnementale) évoquant un possible transfert du projet sur un autre site en maintenant l'îlot enclavé en l'état.

Il est rappelé la loi du 22 août 2021 donnant obligation à la mairie de s'insérer dans la vie contractuelle des colotis.

Il est dénoncé un futur préjudice financier collatéral par une forte augmentation des charges pour les colotis restants.

Il est estimé que le diagnostic parcellaire est erroné et que la superposition des zonages rend inintelligible la lecture graphique du document. Il est également contesté l'identification de

parcelles en trame verte inconstructible alors qu'elles sont situées au sein du lotissement. Sont données pour exemple les parcelles cadastrées section A n°1221 et n°1542.

Il est donc demandé :

- De supprimer tout zonage NN, trame verte ou parc paysager sur les parcelles cadastrées section A n°1231, n°1232, n°1233, n°1221, et n°1542 ;
- De reclasser l'intégralité du périmètre de l'ASL en zone UD constructible en incluant les parcelles cadastrées section A n°1233, n°1236 et n°1235 ;
- De rectifier les erreurs matérielles et les inventaires fonciers erronés ;
- De supprimer toute orientation d'aménagement prévoyant un usage public sur le domaine privé de l'ASL.

En outre, il est contesté le projet hôtelier en précisant que ce dernier ne peut se réaliser sans un empiètement sur le foncier privé de l'ASL. Il est considéré que le projet ne peut exister physiquement sans dépasser l'emplacement réservé n°10 et empiéter sur la parcelle cadastrée section A n°1541 classée en zone UD et non en AUM et hors de l'ER n°10. Un rappel de jurisprudence sur les OAP est apporté dans l'observation.

Il est également contesté l'état d'enclave invoqué par la commune pour créer un droit de passage sur la Stretta A Torra. Il est considéré qu'un accès direct par la RD 81 est techniquement possible.

Il est estimé que le projet apportera également des nuisances, sonores par le projet de roof top à moins de 7 mètres de certaines habitations et techniques par l'implantation d'arbres menaçant les réseaux enterrés et le revêtement existants des voies.

Il est également estimé que le projet n'a pas pris en compte la problématique de l'assainissement en rappelant que le réseau existant est dimensionné pour les seules villas du lotissement et insiste sur son opposition à tout raccordement d'un tiers à son réseau privé.

De plus, il est considéré qu'il existe une incompatibilité du gabarit R+2 prévu dans l'OAP et pour cela **il est demandé :**

- Une réduction de la hauteur au gabarit R+1 (7 m maximum au faîtage) ;
- Une interdiction des toits-terrasses accessibles pour supprimer les nuisances sonores montantes ;
- Une imposition de toitures végétalisées ou extensives non accessibles ;
- Une suppression des combles aménageables.

De surcroît, il est contesté le projet de desserte piétonne débouchant sur la voie privée du lotissement et **demande** que les cheminements publics soient positionnés exclusivement sur le domaine public communal, sans connexion forcée avec la voirie du lotissement.

Il est également demandé d'annuler le projet de voie verte sur l'espace E afin de lui conserver sa fonction exclusive de drainage naturel et de sanctuaire écologique.

Il est proposé d'inscrire au PLU la solution alternative de stationnement et d'accès via la parcelle cadastrée section A n°780 garantissant la fluidité des flux touristiques sans contrevenir à la tranquillité du lotissement.

Il est relevé le conflit de compétence dans la mise en œuvre d'une piste cyclable dont la commune se déclare bénéficiaire (ER n°14) avec la Collectivité de Corse qui précise dans son avis que les pistes cyclables sont de sa compétence.

Il est relevé une incohérence graphique entre le règlement de zones – AUM – et le document explicatif des OAP sur la destination des îlots et est demandé que cette erreur soit rectifiée.

Il est évoqué les risques de stabilité des sols au vu de la topographie du site.

Concernant les nuisances olfactive et sanitaire, sonores et visuelles, **il est demandé :**

- De supprimer toute zone de livraison ou entrée de parking orientée vers la Stretta A Torra ;
- D'imposer une zone tampon paysagère de 10 m, avec une obligation de retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de l'ASL pour toute plantation d'essences à fort développement racinaire, afin de protéger les réseaux et la voirie du lotissement ;
- D'acter que la création et l'entretien de cet écran végétal soit à la charge de l'aménageur ou de la commune.

Sur la création d'ombrières, il est demandé de les déplacer vers le centre de la zone de parking loin des lisières résidentielles ou de privilégier des installations plus basses avec un écran végétal occultant. Il est demandé également un accès technique et public exclusivement par la RD81.

Il est considéré que ce projet est irréaliste financièrement car la commune ne pourrait autofinancer les 20 millions d'investissements prévus pour l'aménagement du secteur portuaire. Il est estimé que le coût des projets n'a pas été réalisé.

Enfin, il est relevé un copier-coller avec un document de Sarrola-Carcopino. Il est émis un doute quant à la validité technique de ce document et il est demandé de rectifier le document consacré à l'évaluation environnementale s'agissant des mentions relatives à la commune de Sarrola-Carcopino.

Avis commune : Dont acte.

Même réponse qu'observations n°3, n°4

La zone considérée sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note une observation avec plus de propositions mais prend acte de la réponse de la commune décidant d'un reclassement de la zone.

Le commissaire enquêteur estime toutefois intéressantes certaines remarques faites au sein de cette observation très complète et espère que lors d'un prochain travail de réflexion de cette zone, les notions d'assainissement et de toitures végétalisées par exemple pourront être évoquées. Un travail de concertation avec le lotissement pourrait s'avérer productif.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. et Mme FARCY demandant des corrections au projet d'aménagement de la zone AUM.

Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5.

Pour information complémentaire aux remarques des époux Farcy, en termes de concertation, la commune a mis à disposition de la population durant tout le long de la procédure d'élaboration, aux heures d'ouverture de la mairie et de la mairie annexe, un cahier de doléances ainsi que les dossiers constitutifs du PLU en cours d'élaboration, et a organisé en sus une journée portes ouvertes courant septembre 2025. L'urbaniste mandaté par la commune a d'ailleurs pu accueillir madame Farcy lors de la journée portes ouvertes.

Si la commune semble reporter et déclasser temporairement le projet, elle souhaite toutefois

constater que lesdits pétitionnaires semblent méconnaître la loi Alur en termes d'aménagement et de réglementation qui incombe dès lors aux lotissements au regard de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la procédure de concertation et renvoie à son avis dans les interrogations complémentaires.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la réponse de la commune indiquant dans « si la commune semble reporter et déclasser temporairement ». En effet, elle affirme par ailleurs le déclassement. Le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des réponses sur cette zone doit être cohérent.

Enfin, il ne semble pas anormal que les pétitionnaires puissent méconnaître la loi Alur en termes d'aménagement et expriment seulement, lors de l'enquête publique, leur position sur un projet.

Synthèse de l'observation n°7 :

Observation de M. GARCIN demandant des corrections au projet d'aménagement de la zone AUM.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. GENTY demandant des ajustements techniques de la zone AUM. Il n'est pas favorable à l'implantation d'un hôtel dans cette zone.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation anonyme demandant si la division de la parcelle cadastrée section F n°477 permettrait une nouvelle construction.

Avis commune :

Avis favorable. Parcelle située dans la zone UD de l'espace villageois de Vico. Il est d'ailleurs vivement recommandé de densifier les parcelles artificialisées de ladite zone en vertu de la réglementation en vigueur, des OAP et du règlement de zones du projet PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation du conseil syndical de la résidence Plein Soleil demandant si le projet de PLU prévoit de rendre utilisable le chemin communal qui dessert les maisons construites à Grotello pour éviter que les propriétaires utilisent la voie privée de la résidence. Il est précisé que la résidence envisage de fermer cette voirie par un portail électrique.

Avis commune :

Avis défavorable. Il s'agit là de déporter la même problématique avec le lotissement A Torra, qui ne souhaite pas voir le passage d'usagers extérieurs à la copropriété. Aussi il semblerait qu'il y ait des accords privés de longue date entre usagers de GROTELLO et copropriété Plein Soleil.

Pour information l'emprise du chemin de Carghese ne permet pas à certains endroits le croisement de véhicules.

Aussi, ce chemin mériterait d'être d'une part recalibré et enrobé pour la sécurisation des circulations. Comme cela a été précisé par la présidente de l'ASL A Torra, les ressources de la commune ne permettent pas de tels investissements.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Il s'agit d'une problématique de passage privée. Il serait sans doute opportun d'étudier la solution la plus adéquate pour permettre la desserte des constructions des usagers de Grotello.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. COLONNA demandant le classement de sa parcelle cadastrée section A n°601 en zone A et non en zone AL pour conforter son projet agricole comprenant la réhabilitation de bâtiments agricoles.

Avis commune :

Avis défavorable. La commune n'est pas en mesure de se positionner au-dessus de la réglementation en vigueur. Ladite parcelle est située à l'intérieur des espaces proches du rivage (EPR), la loi littoral impose une réglementation stricte à ce titre. Toutefois, si l'exploitant obtient une autorisation administrative en ce sens et en amont du PLU, la demande étant déposée en mairie, la commune ne s'y opposera pas, mais ne pourra pas changer le classement en zone « AL » dans le PLU. Dans ce cas de figure, le pétitionnaire obtiendrait un droit à bâtir de 3 ans.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune non satisfaisante en l'absence de référence précise à la réglementation applicable.

En l'espèce, la parcelle concernée, contiguë à la zone UD, semble s'inscrire dans la continuité du tissu bâti que la commune a identifié comme constituant l'agglomération de Sagone. Dans ce contexte, il paraît opportun de justifier le maintien d'un classement en zone AL au regard de la réglementation et donc l'impossible déclassement en zone A.

Synthèse de l'observation n°12 :

Observation anonyme approuvant les remarques faites par l'ASL A Torra.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°13 :

Observation de M. JOLY demandant des ajustements techniques du projet de valorisation de l'arrière-port de Sagone.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12.

Cette zone AUM sera déclassée en zone 2AU (inconstructible) soumise à une révision ultérieure du PLU.

Le projet sera repensé en concertation avec la population et avec les acteurs publics sous forme de ZAC (zone d'aménagement concerté) avant sa mise en œuvre.

Voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°14 :

Observation de Mme MASSONI demandant plusieurs modifications du projet d'aménagement de l'arrière-port de Sagone.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13.

Au titre de la requête complémentaire, force est de constater que la réglementation et la jurisprudence ont évolué depuis 2004 et que les décisions de l'époque ne sont pas une assurance pour l'avenir, d'autant plus que la loi Alur a rendu inopposable le POS d'alors depuis 2014. Toute référence en termes de règles d'urbanisme avec le règlement de copropriété sont devenues caduques.

Aussi l'application de la loi littoral aujourd'hui est plus stricte par l'Administration et par les tribunaux. L'implantation desdites parcelles semble déborder de l'emprise de l'agglomération sagonaise et surtout pour certaines, implantées, semble-t-il, sur la bande des 100m. Elles seraient, ainsi considérées comme inconstructibles à la lecture de la réglementation en vigueur et de son application du moment par la jurisprudence.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

En complément des observations n°13 et n°14 relatives à l'intégration de l'ensemble des parcelles du lotissement à la zone UD, le commissaire enquêteur estime que la réponse apportée par la commune n'est pas pleinement satisfaisante.

En effet, dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur la qualification urbaine du lotissement A Torra, afin de déterminer s'il doit être considéré comme un secteur déjà urbanisé (SDU) ou comme une composante de l'agglomération de Sagone.

Dans la seconde hypothèse, le secteur pourrait être regardé comme participant à l'agglomération existante, ouvrant ainsi la possibilité d'une urbanisation en continuité. Dans la première hypothèse, le commissaire enquêteur s'interroge sur la cohérence d'un classement en zone UD constructible dès lors que le secteur serait identifié comme un SDU situé en espace proche du rivage, où les possibilités de construction sont plus strictement encadrées.

Le commissaire enquêteur estime en conséquence que la justification du zonage retenu mériterait d'être davantage explicitée afin de préciser le statut juridique du secteur et d'assurer la cohérence de son classement.

Synthèse de l'observation n°15 :

Observation de M. PASQUALI approuvant l'ensemble des remarques faites par l'ASL A Torra.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°16 :

Observation de Mme MADRAK, propriétaire de la parcelle cadastrée section H n°132. Il est demandé la suppression de la partie hachurée de l'emplacement réservé n°2. Il est par ailleurs relevé que le document relatif aux emplacements réservés ne fait pas mention de cette parcelle et estimé que cela crée une incertitude quant au périmètre de cet emplacement réservé.

Avis commune : Avis favorable

La parcelle n°132, section F sera sortie de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) et l'emplacement réservé reposant sur cette parcelle sera retiré.
Toutefois, la commune n'a pas connaissance à ce jour de « ses projets personnels ».

Pour ce qui est du projet, le pétitionnaire n'est pas en mesure d'imposer ses choix et ses velléités sur des propriétés ne lui appartenant pas.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur ne comprend pas la réponse apportée par la commune, celle-ci ne semblant pas porter sur la parcelle mentionnée par Mme MADRAK. Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'étonne de la possibilité évoquée de retirer une parcelle du périmètre de l'OAP, alors même que cette dernière a pour objectif de conforter l'attractivité de Vico et de renforcer son rôle de bourg-centre. Une telle évolution apparaît, à première vue, difficilement conciliable avec les objectifs poursuivis par cette orientation d'aménagement.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

Enfin, le commissaire enquêteur estime qu'une suppression partielle de l'emplacement réservé n° 2 pourrait être envisagée sur la parcelle cadastrée section H n° 132, parcelle non citée dans le document écrit sur les emplacements réservés. Sa matérialisation sur la planche graphique correspond peut-être à une erreur matérielle à rectifier.

Synthèse de l'observation n°17 :

Observation de M. ACQUATELLA demandant de revoir le projet de l'arrière-port de Sagone.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°18 :

Observation de Mme AMIDEI SERRES, propriétaire de la parcelle section H n°856. Il est demandé la constructibilité de la parcelle, même partielle.

Avis commune : Avis défavorable

Cette parcelle se situe en discontinuité avec la tâche urbaine et trop éloignée de l'espace villageois. En vertu de la loi littoral toute extension est interdite hors village et agglomération. Aussi, il semblerait que cette parcelle ne soit pas inscrite dans une quelconque forme urbaine, à la lecture de la grille d'analyse du Paddue.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune au regard de la discontinuité de la parcelle avec le village de Vico.

Synthèse de l'observation n°19 :

Observation anonyme demandant le classement des parcelles n°882 et n°883 (certainement section G au vu des indications apportées par le propriétaire) en zone constructible. Il est précisé que ces parcelles sont contiguës aux zones UL et UD du projet de PLU. Il est estimé que la vraie coupure naturelle est marquée en partie basse de ces parcelles pour le sentier communal.

Avis commune : Avis favorable

Classement des parcelles 882 et 883 en zone UD, jusqu'à la limite du chemin communal, quoique la parcelle n°883 supporte des restanques et un fort dénivelé. Toutefois, la commune n'a pas connaissance à ce stade du projet porté par le pétitionnaire.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune, pour la parcelle cadastrée section G n°883, en contradiction avec la réponse apportée à la Collectivité de Corse indiquant que les jardins identifiés en Aj seraient classés en Ajs ESA (page 27 du mémoire réponse aux PPA).

Le déclassement de la parcelle cadastrée section G n°882 ne semble pas incohérent, la parcelle étant déjà bâtie.

Synthèse de l'observation n°20 :

Observation de M. BERNASCONI émettant certaines remarques relatives à l'emplacement réservé n°10 et l'OAP sectorielle n°3.
Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse des observations n°21 et n°22 :

Observation de Mme LECA COLONNA demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section A n°691 et n°695, classées en zone agricole au projet de PLU.

Avis commune : Avis défavorable

En vertu de la grille d'analyse des formes urbaines, le lotissement de Trio comme son nom l'indique n'est ni un village ni une agglomération mais un groupement de constructions d'habitation. Hors, en application stricto sensu de la loi littoral, aucune extension n'est possible hors villages et agglomérations.

Il est d'autant plus surprenant que les services compétents de la CdC aient donné un avis favorable au projet défendu par les pétitionnaires et les induise en erreur, compte tenu de la réglementation en vigueur et compte tenu des ESA (espaces stratégiques agricoles) inscrits au Padduc, compte tenu de la proximité du littoral au sein même des EPR (espaces proches du rivage) et compte tenu de la cartographie des réservoirs de biodiversité et des corridors de basse altitude elle-même inscrite au Padduc (CF. dossier CTPENAF page 28, ou le cartographie du Padduc téléchargeable sur Internet).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune au regard de la discontinuité des parcelles avec un village ou une agglomération.

Synthèse de l'observation n°23 :

Observation de M. NOUVEAU demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section H n°677, n°106 et n°105 et le déclassement de la zone AJ.

Avis commune : Avis favorable

Le projet s'inscrit dans la trame urbaine villageoise, il est même enclavé par des constructions existantes. Lesdites parcelles seront intégrées à la zone UD.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune en contradiction avec la réponse apportée à la Collectivité de Corse indiquant que les jardins identifiés en Aj seraient classés en Ajs ESA (page 27 du mémoire réponse aux avis des PPA).

Le commissaire enquêteur invite à se positionner clairement sur ce classement en ESA ou non.

Synthèse de l'observation n°24 :

Observation anonyme demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section H n°952 en zone UD ou a minima en zone A.

Avis commune : Avis favorable partiellement

Le projet s'inscrit en extension la tâche urbaine villageoise, et repose sur une ZNIEFF II. Toutefois une partie de la parcelle pourrait être classée en « UD », l'autre partie étant maintenue en « AN »

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°25 :

Observation de M. PANICALI demandant le réexamen du classement de la parcelle cadastrée section G n°884.

Il est demandé :

- De revoir le périmètre de l'Espace Boisé Classé en excluant les zones de l'olivieraie ainsi que les emprises de voirie et d'accès existantes. Il est estimé que la superposition d'une zonage agricole AJ et d'un classement en EBC crée une incohérence. Il est considéré que le classement en EBC de l'olivieraie ne permet son exploitation effective de par les contraintes associées à cette réglementation.
- De revoir la limite de la zone UD afin de permettre une extension de la construction, cohérente avec la réalité de terrain.

Avis commune : Avis favorable partiellement

Le projet s'inscrit sur la tâche urbaine villageoise. Une extension nord de la parcelle pourrait être classée en UD.

Le reste de la zone étant maintenue en Aj (polyculture, jardins et vergers).

L'EBC sera maintenu de la sorte car classé par le Conseil des Sites de Corse formation paysage. Il est difficile à ce stade de revoir son classement. Une prochaine révision pourrait permettre d'engager au préalable une procédure de demande de déclassement.

Aussi, comme indiqué, une partie de la propriété repose sur une ZNIEFF II, d'où son classement en zone AN.

Enfin le Padduc inscrit ponctuellement un ESA (espace stratégique agricole) au niveau des jardins de polyculture. La mise en compatibilité impose à minima de reprendre ce classement, aucun projet public ou d'intérêt général ne permettant d'autoriser un déclassement.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°26 :

Observation anonyme estimant que le projet de PLU présente des incohérences et des erreurs matérielles.

Il est relevé :

- Une erreur sur les parcelles constituant l'emplacement réservé n°1 : la planche graphique semble impacter les parcelles cadastrées section G n°159 et n°503 et non la n°505.
- Un projet de permis de construire a été délivré sur cet emplacement réservé pour la construction de deux garages privés.

Il est suggéré d'annuler l'ER n°1 et de le reclasser en zone UA plutôt que UL.

Avis commune : Avis défavorable

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle.

L'emplacement réservé repose bien sur les parcelles n°159 et 503.

Le projet sera maintenu de la sorte en zone UL et participe à la programmation retenue par l'OAP qui lui est rattachée en vue de l'aménagement d'une place de village capable d'accueillir un marché et autres animations publiques.

L'objectif étant de renforcer les aménités sur le village, son attractivité, son animation et son rayonnement sur les périphéries comme indiqué dans el PADD et suivant les grandes orientations du PADDUC qui incite au rééquilibrage des territoires et au développement des villages de l'intérieur.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°27 :

Observation de M. VALLANI demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°922. Il argue la présence de constructions existantes et du chemin communal bordant sa parcelle. Il demande également la constructibilité d'une petite partie des parcelles cadastrées section G n°628 et n°626.

Avis commune : Avis favorable partiellement

Le projet s'inscrit d'une part en extension de la tâche urbaine villageoise en extension de la zone UD (parcelle n°922) et en extension de la zone 2AU (parcelles n°626 et 628).

Lesdites propriétés reposent actuellement sur la zone N du projet de zonage du PLU arrêté et notamment sur un EBC (espace boisé classé).

La commune retient deux extensions possibles de façon limitée mais permettant la réalisation de constructions :

- Extension de la zone UD jusqu'à l'EBC comme indiqué sur le plan ci-dessus, permettant la réalisation d'une construction.

- Extension de la zone 2AU sur une petite portion contiguë à la route de Rennu, dans la limite de l'EBC, comme indiqué sur le plan ci-dessus. Cela permettra, après la révision du PLU (zone 2AU), la réalisation de 2 constructions.
- Le reste sera déclassé en A et l'EBC maintenu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°28 :

Observation anonyme d'un résident du lotissement A Torra souscrivant aux observations formulées par l'ASL A Torra.

Voir observation n°5.

Avis commune : Dont acte – même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°29 :

Observation de M. et Mme GARELLO favorable au développement du port de Sagone.

Ils s'interrogent sur la distribution d'essence pour les bateaux, sur le dimensionnement du parking et de l'implantation d'un hôtel.

Avis commune :

Les aménagements portuaires retenus seront à la hauteur des besoins et en conformité avec la réglementation, notamment en termes de capitainerie, d'avitaillement, et de distribution de l'eau qui se ferait à partir des quais et des futures pannes.

Pour ce qui est des questions relevant de la zone AUM (aménagement urbain en arrière-port), même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°30 :

Observation de Mme SUSINI pour l'Association des Vieilles Maisons Françaises.

Elle estime incompréhensible l'urbanisation prévue dans la zone AUM. Elle considère que ce zonage contrevient d'une part aux préconisations de la loi littoral mais également aux protections prévues dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, en l'espèce la Tour Génoise.

Une urbanisation de ce secteur altérerait la visibilité de la tour pour les personnes venant du centre de Sagone.

Elle déplore également l'urbanisation importante autour du site de la cathédrale.

Avis commune : Dont acte.

Pour information le PADDUC inscrit Sagone en tant que « polarité littorale à renforcer ».

D'autre part la loi littoral autorise l'extension et le renforcement de l'armature urbaine sur les villages et agglomération.

Pour ce qui est des monuments historique, le rayon de 500m. n'interdit pas la constructibilité mais impose l'avis et la validation par l'Architecte des Bâtiments de France pour tous projets d'urbanisation, de construction couverts par ce périmètre.

Le CAUE a été mandaté par la commune afin de redéfinir l'aménagement de la zone AUQ de Sant'Appianu.

Comme cela a été rappelé à de reprises, pour ce qui est des questions relevant de la zone AUM (aménagement urbain en arrière-port), même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29 :

- La zone AUM sera déclassée en zone 2AU (inconstructible).
- Seule la révision ultérieure du PLU décidera le moment opportun, une fois les études avancées et les aménagements portuaires engagés, en vue préciser de l'avenir du site considéré.
- Si des aménagements devaient voir le jour sur le site, le projet devra obligatoirement prendre la forme d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) qui se ferait sous l'égide d'un comité de pilotage entre commune, EPCI, acteurs publics, personnes publiques associées, architectes, urbanistes, BET, associations et population afin d'aboutir sur un projet partagé.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune quant au mandatement du CAUE destiné à redéfinir l'aménagement de la zone AUQ.

Le commissaire enquêteur estime que les remarques faites dans cette observation pourront être prises en considération lors du futur projet de la zone aujourd'hui AUM.

Synthèse de l'observation n°31 :

Observation de M. FIESCHI, propriétaire des parcelles cadastrées section G n°995 et 999. Le classement en zone 2AU lui semble incohérent et il demande une constructibilité immédiate de ce secteur.

Il conteste également le classement en zone AJ de ses parcelles cadastrées section F n°259 et n°369, et section G n°709 et n°349.

Il estime ne plus avoir de possibilité de construire sur la commune.

Avis commune : Avis favorable.

Cette remarque semble pertinente et au regard de la restitution d'un certain volume de gisement foncier en vertu des observations de certaines PPA (personnes publiques associées) et Commission (CTPENAF), il semble tout à fait recevable le déclassement de la totalité de la zone 2AU sise sur le route de Rennu en zone UD.

Le cadencement de l'urbanisation au titre de la loi Climat n'a ici plus lieu d'être et l'installation de

jeunes ménages sur l'espace villageois est bienvenue.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Toutefois, le commissaire enquêteur regrette de ne pas avoir les données chiffrées sur la restitution de foncier à des zones A ou N permettant d'analyser la pertinence du déclassement de la totalité de la zone 2AU en zone UD.

Avis commune : Avis défavorable.

Ces parcelles s'inscrivent en extension du hameau de Nesa.

La loi littoral n'autorise que les extensions des tâches urbaines à partir uniquement des village et des agglomérations.

Ce cas de figure pourrait être reconsidéré une fois le Paduc révisé, rappelons qu'il a méconnaissance de la loi ELAN qui distingue les prescriptions de la loi montagnes et celles de la loi littorales pour els commune reposant sur les deux réglementations. Actuellement, la loi littoral s'appliquant sur l'ensemble de la commune, considérée, comme étant la plus contraignante.

Aussi, la cartographie du PADDUC classe ces deux parcelles en tant qu'ERPAT (espace de réserve pour l'arboriculture traditionnelle), si bien qu'il est difficilement envisageable de les déclasser en zone urbanisable sans contredire le PADDUC.

En dernier lieu, ces parcelles reposent sur des restanques, jadis cultivées, le CTPENAF (commission territoriale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) est très attentive sur la préservation des jardins de polyculture, anciennes terrasses et restanques sur les villages de l'intérieur.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune au regard de la discontinuité d'un village ou d'une agglomération.

Il souhaite toutefois souligner que l'affirmation selon laquelle la révision du PADDUC permettrait l'application des dispositions de la loi Montagne à l'ensemble des hameaux de Corse paraît, à ce stade, prématurée. Il semblerait plus opportun d'attendre la révision du PADDUC.

Par ailleurs, le secteur de Nesa, qualifié de hameau par la commune, pourrait davantage s'apparenter à un secteur déjà urbanisé. Dans cette hypothèse, sa seule densification ne pourrait être envisagée qu'après son identification par un SCOT ou, à défaut, par le PADDUC.

Avis commune : Avis défavorable.

Ces deux parcelles s'inscrivent en extension du village historique de Vico.

Au titre de la loi Climat, englober ces deux parcelles constitue une consommation importante en termes de gisement foncier en extension.

Aussi, la cartographie du PADDUC classe ces deux parcelles en tant qu'ERPAT (espace de réserve pour l'arboriculture traditionnelle), si bien qu'il est difficilement envisageable de les déclasser en zone urbanisable sans contredire le PADDUC.

En vertu de la loi paysage, étendre l'urbanisation du village en contrebas du noyau ancien, sur des espaces jadis cultivés, et compte tenue de la co-visibilité à partir de la route en corniche, sur les versants opposés, et vis-à-vis de hameau de Nesa, engendrerait la dégradation visuelle, patrimoniale et paysagère du vieux village par une extension urbaine malvenue et renverrait à une extension disgracieuse et irréversible de l'entité villageoise traditionnelle et identitaire, contraire aux grandes orientations retenues par le PADD.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°32 :

Observation de Mme ANGELINI propriétaire de la parcelle cadastrée section H n°101. Elle conteste le classement d'une partie de sa parcelle en zone N et demande le reclassement en zone UD.

Avis commune : Avis partiellement favorable.

Cette parcelle repose sur une ZNIEFF type II. Elle surplombe des jardins de polyculture et s'inscrit en-deçà d'un bosquet de chênes.

Toutefois, le déclassement en UD de la portion sise au nord de la construction existante et en continuité de la tâche urbaine permettrait l'implantation d'une construction supplémentaire et ainsi l'installation d'une jeune famille sur l'espace villageois.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°33 :

Observation de Mme GOUTH, propriétaire de la parcelle cadastrée section G (?) n°115 qui s'interroge sur le classement des deux tiers de sa parcelle en espaces stratégiques agricoles. Elle considère que ce classement est peu adapté du fait de la topographie du terrain en terrasses. Elle souhaiterait valoriser sa parcelle par l'implantation de 4 chalets de type studio. Pour ce faire, elle demande le classement de sa parcelle en zone constructible.

Avis commune : Avis favorable.

Un projet qui contribue au développement socio-économique du village et intégré à l'environnement.

L'intégralité des parcelles sera intégrée à la zone UA.

Toutefois le projet devra respecter scrupuleusement le règlement de la zone UA. La construction de chalets, pour des raisons architecturales et patrimoniales n'étant pas autorisée. L'identité du cœur de village devant être respectée afin de préserver intacte son entité.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune

mais s'interroge sur le déclassement d'une parcelle répertoriée en espace stratégique agricole.

Synthèse de l'observation n°34 :

Observation de Me SERENA SILVESTRI – SELARL Me MUSCATELLI représentant les intérêts des consorts MASPOLI, propriétaires des parcelles cadastrées section A n°851 et n°272 classées en zone ANI du projet de PLU et des parcelles cadastrées section A n°1495, n°1497 et n°282 classées en zone AUEI.

Il est rappelé tout d'abord l'intérêt à agir des consorts MASPOLI.

Il est demandé la suppression de l'OAP n°1 et le réexamen substantiel du zonage AUE, au regard des incompatibilités sérieuses relevées avec les dispositions des articles L121-8, L121-13, L121-16 du code de l'urbanisme ainsi qu'avec les prescriptions réglementaires du PADDUC.

Il est estimé que :

- Il peut être difficilement retenue la qualification d'agglomération au droit du secteur de Sagone. Il est rappelé l'arrêt du 4 février 2025 de la Cour administrative d'appel de Marseille ayant jugé que le secteur de Sagone, malgré la présence de commerces, d'équipements et d'une mairie annexe, demeurerait marqué par un caractère très diffus de l'urbanisation, excluant sa qualification d'agglomération ou de village au sens de la loi littoral.
- Le zonage AUE et l'OAP n°1 ayant pour objet de permettre une intensification et une restructuration d'ensemble du secteur au sein d'un espace proche du rivage, sont incompatibles avec l'article L121-3, du fait d'une morphologie urbaine diffuse.
- Le projet est incompatible avec l'application d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

Avis commune : Dont acte.

Pour information le PADDUC prévoit au SMVM « un renforcement de la polarité littorale de Sagone »

Au regard de l'analyse des caractéristiques de la tâche urbaine et de la grille d'analyse des formes urbaines pièce constitutive du PADDUC, Sagone peut être considéré à la fois comme un village sur la partie ancienne, et comme une agglomération dans ses extensions contemporaines. Par ailleurs, le pétitionnaire est invité à une lecture plus en profondeur de l'analyse des formes urbaines (rapport de présentation partie I du PLU)

Aussi, une lecture rigoureuse du territoire et à fortiori en appui sur les modalités d'analyse développées par le PADDUC constaterait que sur le plan historique, depuis l'Antiquité, Sagone est considéré comme une agglomération quant à son rayonnement (cathédrale Sant'Appianu, vestiges et comptoir romain), plus récemment l'aménagement de deux embarcadères de part et d'autre de la baie et la présence du village ancien rappellent le trafic maritime en vue de l'exportation de grumes.

Quant à l'arrêt de la Cour administrative d'Appel de Marseille du 6 février 2023, il s'agirait de le remettre dans son contexte. En outre il laisse une porte ouverte quant à son appréciation et sur l'évolution et les caractéristiques de la tâche urbaine sagonaise « ce secteur au sein duquel, à la date de délivrance du permis litigieux, la densité des constructions n'est pas significative, ne joue

pas de fonction structurante à l'échelle de la microrégion ou de l'armature urbaine insulaire » (en totale contradiction avec le PADDUC et la réalité du fonctionnement du territoire). Aussi il est intéressant de rappeler que cet arrêt ne peut s'appliquer sur le site considéré par le pétitionnaire, il correspond notamment à un litige sis sur le secteur d'A Torra, considéré en extension de l'agglomération sagonaise.

La totalité de la démonstration du pétitionnaire, semble-t-il fortuite ou tout du moins inappropriée, repose sur cette appréciation contestable avec des références juridiques qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques que celles relevant du site considéré.

D'autre part à la lecture des avis des PPA (personnes publiques associées) et de la Commission CTPENAF, des modifications seront portées sur le périmètre de la zone AUE, sur l'aspect réglementaire et au niveau de l'OAP qui lui est rattachée, comme précisé dans l'avis produit par la commune au titre des observations émises au niveau du PLU arrêté. L'OAP d'intention et non pas réglementaire sera retravaillée de la sorte à être moins détaillée, calée aux prescriptions du PPRI et conforme au PADDUC, lui-même semble-t-il, conforme à la loi littoral.

En résumé, l'OAP sera maintenue en déduisant les parcelles évoquées par le pétitionnaire, excepté celles enclavées sur la frange littorale. La promenade de front de mer sera retirée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de la suppression de la promenade de front de mer.

L'analyse des formes urbaines sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'étonne, encore une fois, de la possibilité évoquée de retirer des parcelles du périmètre de l'OAP, alors même que cette dernière a pour objectif de l'aménagement d'un éco-quartier. Cela signifierait donc renoncer à la mise en place de l'arboretum. Une telle évolution apparaît, à première vue, difficilement conciliable avec les objectifs poursuivis par cette orientation d'aménagement.

Synthèse de l'observation n°35 :

Observation de M. CHAMPION exprimant son accord total avec les remarques de l'ASL A Torra.
Voir observation n°5.

Avis commune :

Dont acte, même réponse qu'observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°36 :

Observation de Mme PASTINELLI s'opposant au passage du port de Sagone en zone touristique. Il est estimé que la maison du port est une maison familiale ne devant pas entrer dans une zone de développement touristique.

Avis commune :

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

Dont acte. Pour information, le SMVM du Padduc prévoit « un renforcement de la polarité littorale sagonaise ».

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5. Le commissaire enquêteur préconise que la commune, à la suite de sa décision de suspendre l'aménagement de ce secteur, mette en œuvre une démarche de concertation renforcée avec les administrés, notamment les propriétaires de biens concernés par ce périmètre.

Synthèse de l'observation n°37 :

Observation de M. Leca s'opposant au passage de la maison du port et de l'ensemble du port de Sagone en zone touristique. Il est rappelé que cette maison et ses dépendances sont familiales.

Avis commune :

Dont acte.

Même réponse qu'observation n°36.

La zone AUM sera déclassée en zone 2AU (non constructible) jusqu'à nouvel ordre.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5. Le commissaire enquêteur préconise que la commune, à la suite de sa décision de suspendre l'aménagement de ce secteur, mette en œuvre une démarche de concertation renforcée avec les administrés, notamment les propriétaires de biens concernés par ce périmètre.

Synthèse de l'observation n°38 :

Observation de Mme GARDELLA et M. ROLLAND, coindivisaires des parcelles cadastrées section E n°608 et n°609, concernées par l'aménagement de l'OAP n°6 dite des « Chênes verts ».

Il est contesté l'emplacement réservé n°12 et est demandé que ces parcelles en soient retirés. Les propriétaires estiment que ce classement les priverait de la jouissance et du calme de leur terrain et de leur voie d'accès.

Il est considéré que les aménagements prévus ne présentent aucune utilité publique et qu'ils sont prévus pour mettre en valeur un projet immobilier privé.

Avis commune :

Avis favorable.

En appui sur les observations de certaines PPA et sur celles de la CTPENAF, l'emprise de la zone UN sera limitée au SDU (secteur déjà urbanisé). Dans ces conditions, L'OAP sera rectifiée à minima, voire supprimée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Les OAP seront plus largement évoquées dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°39 :

Observation de Mme TOLLINCHI de l'ASL A Torra. Il est relevé dans l'article UD8 la mention suivante : les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voie communale.

Le contributeur s'interroge sur cette formulation qui pourrait signifier l'ouverture au public ou le transfert automatique de voies privées.

Il est rappelé l'article L3183 du code de l'urbanisme et demandé la suppression de cette phrase. Il est demandé le tableau de recensement de la voirie communale actualisé.

Avis commune :

Avis favorable. Cette formulation sera supprimée.

Toutefois, pour rappel de la réglementation, « toute parcelle n'est tenue de rester enclavée ».

La commune attire l'attention de L'ASL que le chemin de Carghese reste une servitude publique de passage et traverse de part en part ledit lotissement.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°40 :

Observation anonyme qui ne s'oppose pas au projet de port mais s'étonne des aménagements ne comportant qu'une capitainerie, un magasin d'accastillage et une échoppe pour l'avitaillement, un seul restaurant, sans station-service. Il est regretté que l'absence de concertation avec les riverains et une prise de conseil auprès de municipalités ayant réalisé ce type de structure.

Avis commune :

Dont acte.

Au regard de la récurrence des doléances sollicitant la suppression des aménagements prévus en complémentarité de la zone portuaire proprement dite, le pétitionnaire constatera de par lui-même qu'il est particulièrement difficile de nos jours d'engager une programmation structurante et ambitieuse et d'ouvrir les possibles d'un avenir serein. Compte tenu d'une majorité de personnes particulièrement conservatrices et défavorables à toute modification de leur environnement, considéré comme acquis, et sont peu enclines à entrevoir l'intérêt général, les besoins et nécessités que supportent les population nouvelles et l'aire du temps et les retour en investissements dégagés par la collectivité dans le cadre du développement socio-économique et de l'épanouissement des populations et usagers.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur préconise une forte concertation lors du futur aménagement de ce secteur. Les propos sur les personnes défavorables au projet n'engagent que la commune.

Synthèse de l'observation n°41 :

Doublon de l'observation n°37.

Avis commune :

Dont acte.

Même réponse qu'observations n°36, n°37.

La zone AUM sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5. Le commissaire enquêteur préconise que la commune, à la suite de sa décision de suspendre l'aménagement de ce secteur, mette en œuvre une démarche de concertation renforcée avec les administrés, notamment les propriétaires de biens concernés par ce périmètre.

Synthèse de l'observation n°42 :

Observation de M. MASSONI, propriétaire dans le lotissement les collines de Trio, demande la suppression de la mention de l'article UD8 du règlement disposant que les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voie communale.

Il s'oppose à la cession des voies privées et demande un réexamen du dossier en concertation avec les administrés concernés.

Avis commune :

Avis favorable. Cette formulation sera supprimée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°43 :

Doublon de l'observation n°36,

Avis commune :

Dont acte.

Même réponse qu'observation n°36.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°36.

Synthèse de l'observation n°44 :

Observation de M. ANTONINI qui relève en premier lieu les améliorations apportées à Sagone sur le secteur de Sant'Appiana.

Il demande une attention particulière aux aménagements du port.

Voir observation n°5.

Avis commune :

Dont acte.

La commune remercie l'appréciation objective du pétitionnaire et sa courtoisie.

Elle émet les mêmes réponses que les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse des observations n°45 et n°46 :

Observation de M. FIESCHI, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°21.

Il est demandé :

- La correction du tracé de l'emplacement réservé n°2 afin qu'il n'empiète pas sur sa parcelle ;
- La prise en compte du droit d'accès acquis à sa parcelle par la voie privée mitoyenne ;
- La cohérence entre l'ensemble des documents du PLU afin d'éviter toute contradiction entre les plans, les OAP et les pièces annexes.

Avis commune :

Avis favorable.

Pour information il n'y a pas de divergences entre les différentes pièces de documents, seule la thématique change d'où des illustrations divergentes.

La commune souhaite donner une suite favorable au pétitionnaire. La parcelle n°21, section F, sera maintenue dans la zone UD, les portions de square et d'emplacement réservé débordant sur la propriété du pétitionnaire seront retirées. L'OAP n°5 dite de Saint-Antoine ne prévoira aucun aménagement sur ladite propriété qui concernera les possibilités inscrites dans le règlement de la zone UD ainsi que son chemin d'accès.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Toutefois, il s'interroge de nouveau sur les modifications de l'OAP.

Synthèse de l'observation n°47 :

Doublon de l'observation n°44.

Avis commune :

Dont acte.

Même réponse que l'observation n°44.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°44.

Synthèse de l'observation n°48 :

Observation de Mme LARNIER qui salue l'initiative d'aménagement du port de Sagone, tout en demandant des ajustements du projet.

Voir observation n°5.

Avis commune :

Dont acte.

La commune émet les mêmes réponses que les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35, n°44, n°47.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°49 :

Observation de MM. GALLINI estimant que le projet de PLU a pour dominante la neutralisation du foncier et notamment l'intégralité de leur patrimoine.

Il est demandé :

- La constructibilité au moins partielle des parcelles cadastrées section F n°30 et n°257, secteur de Nesa ;

Avis commune :

Avis défavorable.

La parcelle n°256 sur laquelle repose une construction ne peut en l'état au regard de la situation actuelle devenir constructible, et ne peut être intégrée en tant que SDU (secteur déjà urbanisé) au regard de la dispersion des bâtis.

Aussi, la grille d'analyse des formes urbaine qualifie Nesa en tant qu'hameau. En vertu des prescriptions de la loi littoral, seuls les villages et les agglomérations peuvent être étendus. Toutefois, lorsque le PADDUC sera révisé, il devra prendre en considération la loi ELAN qui établit une distinction entre les lois montagne et littoral. Pour cela il faudra qu'il délimite la limite territoriale qui est couverte par l'une ou l'autre réglementation. Après quoi, le PLU pourrait être révisé en ce sens.

La parcelle n°30, comme la parcelle n°257, repose à la fois sur un ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) inscrit au PADDUC. Au titre des prescriptions de la loi montagne, ces terrains doivent être préservés. Aussi, rappelons que la toponymie est très expressive en ce sens puisque le lieu-dit s'appelle « i prati ».

Il est intéressant de rappeler que ladite parcelle repose sur une ZNIEFF type II.

En dernier lieu, la consommation foncière pour étendre la zone urbanisable (UD) jusqu'à ces parcelles est contraire aux prescriptions de la loi Climat.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune sur la notion de discontinuité avec un village ou une agglomération.

Il souhaite toutefois souligner que l'affirmation selon laquelle la révision du PADDUC permettrait l'application des dispositions de la loi Montagne à l'ensemble des hameaux de Corse paraît, à ce stade, prématurée. Il semblerait plus opportun d'attendre la révision du PADDUC.

Par ailleurs, le secteur de Nesa, qualifié de hameau par la commune, pourrait davantage s'apparenter à un secteur déjà urbanisé. Dans cette hypothèse, sa seule densification ne pourrait être envisagée qu'après son identification par un SCOT ou, à défaut, par le PADDUC.

- L'incorporation de la parcelle cadastrée section A n°987 lieu-dit Grotello dans la continuité du constructible existant ;

Avis commune :

Avis défavorable.

Cette propriété s'inscrit en discontinuité avec l'agglomération sagonaise. En vertu des prescriptions de la loi littoral elle ne peut faire l'objet d'une demande d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune sur la notion de discontinuité avec un village ou une agglomération.

- La constructibilité des parcelles cadastrées section A n°1139, n°716, n°709, n°660 et n°61, parcelles contiguës au lotissement Les collines de Trio ;

Avis commune :

Avis défavorable.

Cette propriété s'inscrit en discontinuité avec l'agglomération sagonaise.

Le lotissement les Collines e Trio est un SDU (secteur déjà urbanisé) et ne peut de la sorte être étendu en vertu des prescriptions de la loi littoral.

Aussi, ce même secteur est couvert à la fois par des ESA (espaces stratégiques agricoles), des ERPAT (espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) et des ERC (espaces remarquables caractéristiques^o inscrits au Padduc.

Il ne peut en aucun cas devenir urbanisable pour ces raisons.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune sur la notion de discontinuité avec un village ou une agglomération.

- La constructibilité de la parcelle cadastrée section A n°1105, estimée être une dent creuse.

Avis commune :

Avis défavorable.

Cette propriété s'inscrit sur la bande des 100m. En vertu de la loi littoral, hors village et agglomération aucune construction nouvelle, ni extension quelconque n'est autorisée sur la bande des 100m.

Seules les opérations de rénovation des bâtis existants sans extension aucune est autorisée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Observations générales :

Conteste l'interprétation de la loi littoral et de la réglementation en général par les acteurs publics. Considère que le PLU constitue l'appropriation du bien privé au service du développement de la commune.

Avis commune :

Dont acte.

Les pétitionnaires sont invités à se rapprocher de leurs députés afin de faire changer la réglementation en vigueur.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse apportée par la commune n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

Synthèse de l'observation n°50 :

Observation de Marie Emilia et Antoine VENTURINI. Propriétaires des parcelles section B n°3 et 302, il est demandé leur classement en zone A et non en zone N.

Il est demandé également le déclassement EBC de la parcelle cadastrée section H n°768 pour un futur projet agricole.

Avis commune :

Avis favorable partiellement.

Les parcelles n°3 et 302, reposent sur une déclaration de surface au RPG.

Elles s'inscrivent en continuité d'une zone agricole exploitées.

Au titre de la loi montagne elles seront intégrées à la zone A du PLU en vue de développer un projet agricole comme soutenu.

La parcelle n° 768, si elle est couverte par un EBC, la commune n'est pas en mesure à ce stade de présenter un dossier en vue de son déclassement pour y développer un projet agricole. La méconnaissance du projet en question ne lui permettant pas de le défendre. Cela fera l'objet d'une révision ultérieure et sous réserve d'un projet abouti.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°51 :

Observation anonyme de la propriétaire des parcelles cadastrées section E n°296, n°604, n°610 et n°607. Elle s'oppose vivement au projet des Chênes Verts. Elle précise que la parcelle cadastrée section E n°296 supporte son habitation principale et ne peut être transformée en hôtel.

Elle demande la suppression de ce projet sur ses parcelles.

Avis commune :

Avis favorable.

En appui sur les observations de certaines PPA et sur celles de la CTPENAF, l'emprise de la zone UN sera limitée au SDU (secteur déjà urbanisé).

Dans ces conditions, L'OAP sera rectifiée, voire supprimée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Les OAP seront plus largement évoqués dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°52 :

Observation de Me MOUSNY PANTALACCI représentant M. FORTE, propriétaire de la parcelle cadastrée section D n°406.

Il est demandé la suppression de l'emplacement réservé n°16 correspondant à la création d'un cimetière.

Il est rappelé dans un premier temps que les parcelles cadastrées section D n°406 et n°407 sont artificialisées, que la parcelle cadastrée section D n°418 est inscrite au RPG.

Il est relevé la réponse de la commune faite suite aux avis des services de l'Etat et de la Collectivité de Corse indiquant une diminution de la superficie du projet.

Il est estimé que le projet ne présente pas de justification suffisante quant à sa nécessité ni à son intérêt général, qu'il manque des éléments quantitatifs et d'études.

Il est considéré que le projet présente un dimensionnement disproportionné au regard des besoins réels sur la commune

Avis commune :

Dont acte.

En appui sur les observations de certaines PPA et sur celles de la CTPENAF, l'emprise du projet de cimetière sera réduite considérablement.

A ce jour la commune n'est pas en mesure de préciser les contours exacts du projet. Elle doit examiner la question avant de prendre une décision finale.

Pour information, il ne s'agit pas de limiter le projet à un simple cimetière communal mais de valoriser le projet et surtout les aménités annexes et de services utiles à son bon fonctionnement avec un rayonnement intercommunal. L'analyse du projet d'origine, (confère OAP), révèle d'autres équipements à caractère public qui lui seraient associés.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Toutefois, il invite la commune à déterminer précisément l'emprise du projet de cimetière avant l'approbation du PLU.

Synthèse de l'observation n°53 :

Observation de Mme CASTAIGNE propriétaire de la maison sur le port. Elle demande que la zone AUM soit retravaillée en zone 2AU.

Avis commune :

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

Avis favorable.

Comme précisé aux nombreuses doléances ayant trait à cette zone, la commune procèdera au déclassement de la zone AUM en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5. Le commissaire enquêteur préconise que la commune, à la suite de sa décision de suspendre l'aménagement de ce secteur, mette en œuvre une démarche de concertation renforcée avec les administrés, notamment les propriétaires de biens concernés par ce périmètre.

Synthèse de l'observation n°54 :

Observation de Mme POLI contestant l'appellation de la maison du port en hébergement touristique. Elle rappelle que cette maison est occupée plus de 6 mois par an par ses propriétaires.

Avis commune :

Dont acte.

Comme précisé supra, la zone AUM sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5. Le commissaire enquêteur préconise que la commune, à la suite de sa décision de suspendre l'aménagement de ce secteur, mette en œuvre une démarche de concertation renforcée avec les administrés, notamment les propriétaires de biens concernés par ce périmètre.

Synthèse de l'observation n°55 :

Observation de M. PASQUALI demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section A n°1842 et n°1843 situées au lieu-dit Campo-Grotello. Il est estimé que ces parcelles sont dans un secteur déjà urbanisé et bénéficient de tous les raccordements de réseaux nécessaires à la construction de leur résidence principale.

A demandé avant la clôture que son observation ne soit pas traitée.

Avis commune :

Pas de réponse.

Ce monsieur est revenu par la suite sur sa doléance et souhaite qu'elle ne soit pas traitée.

Synthèse des observations n°56, n°57 et n°58 :

Observation des conjoints POLI demandant :

- Le déclassement de la parcelle cadastrée section H n°461. Il est rappelé que cette parcelle est actuellement classée en zone constructible et demandé qu'elle le reste.
Il est estimé que ce déclassement n'est pas justifié par des contraintes environnementales, agricoles ou paysagères.
Il est rappelé les articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Il est rappelé le potentiel de densification résiduelle, indiqué dans le rapport de présentation et il est demandé de vérifier si cette parcelle ne peut entrer dans ce potentiel de densification.
Il est rappelé les conséquences familiales sur l'impossibilité pour sa fille d'y construire sa maison.

Avis commune :

Avis défavorable.

En premier lieu la commune est soumise actuellement au RNU (règlement national d'urbanisme) et cela depuis 2014 (loi Alur annule l'opposabilité des POS).

La loi littoral s'applique de plein droit sur l'ensemble de la commune faute de révision du PADDUC qui ne prend pas en considération la loi ELAN datant de 2018 et donc la loi montagne qui permettrait l'extension des hameaux de Chigliani. Lorsque celui-ci sera mis en conformité avec la réglementation en vigueur, alors, la commune de Vico pourra réviser son PLU et réfléchir sur les modalités d'extension des hameaux de Chigliani.

Aussi en absence de DU (document d'urbanisme), force est de constater que la constructibilité constitue une exception et non l'inverse. Considérer que cette parcelle est alors constructible hors toute autre considération constitue une méprise.

Rappelons qu'il s'agit bien d'une extension pure et qu'elle ne peut être considérée comme une dent creuse.

Aussi, cette parcelle est ouverte par un ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) inscrit dans le PADDUC.

Par ailleurs, la CdC et la CTPEAF considèrent que les jardins autour des villages et des hameaux traditionnels pourraient être classés en ESA.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune sur la notion de discontinuité avec un village ou une agglomération.

Il souhaite toutefois souligner que l'affirmation selon laquelle la révision du PADDUC permettrait l'application des dispositions de la loi Montagne à l'ensemble des hameaux de Corse paraît, à ce stade, prématurée. Il semblerait plus opportun d'attendre la révision du PADDUC.

Par ailleurs, le secteur de Chigliani, qualifié de hameau par la commune, pourrait davantage s'apparenter à un secteur déjà urbanisé. Dans cette hypothèse, sa seule densification ne pourrait être envisagée qu'après son identification par un SCOT ou, à défaut, par le PADDUC.

- Le reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée section G n°103 lieu-dit Monte a Selbo.

Il est indiqué que cette parcelle est implantée au cœur du village de Vico, qu'elle est entourée de constructions ou de parcelles classées en zone constructible, qu'il n'existe pas de contrainte environnementale, agricole ou paysagère et que l'enclavement de la parcelle au sein d'un tissu urbain constitué est incompatible avec son maintien en zone non constructible.

Avis commune :

Avis défavorable.

Cette parcelle s'inscrit en extension du village de Vico et ne vient certes pas en contradiction avec la loi littoral.

Toutefois, sa position à plus de 50m de la dernière construction constitue un gisement foncier conséquent qui ne permet pas en vertu de la loi Climat et de la trajectoire ZAN d'envisager une extension de la sorte pour envisager seulement une construction supplémentaire, sans programmation quelconque et sans projet en particulier qui justifierait une telle extension au détriment des autres porteurs de projets. EN outre, on pourrait considérer qu'il y ait une disproportion entre gisement foncier et densité en logements.

Aussi, un EBC a été inscrit par le Conseil des Sites de Corse, formation paysage sur ladite parcelle. Le PLU n'est donc pas en mesure à ce stade et dans ces circonstances de pouvoir procéder à un classement en zone UD.

Une possible révision ultérieure pourrait envisager un déclassement de la sorte à satisfaire la pétitionnaire. Pour ce faire et suivant la trajectoire ZAN et au regard du PADD, il sera nécessaire d'attendre encore un peu en vertu d'un cadencement de l'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°59 :

Doublon de l'observation n°48.

Avis commune :

Dont acte.

Mêmes réponses que pour les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35, n°48.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°60 :

Observation de Me MOUSNY PANTALACCI représentant M. CATTANEO propriétaire des parcelles cadastrées section A n°1503, n°1505, n°1507 et n°257.

Il est considéré que le projet de promenade avec piste cyclable de l'OAP « Sagone cœur de station » est illégal car :

- Il se situe dans une zone inconstructible de par sa situation dans la bande des 100 mètres et son implantation sur le domaine public maritime.
- Il viole la réglementation environnementale au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.
- Il se situe dans une zone à risque de submersion marine et inondable.
- Il est en contradiction avec le PADD qui pose comme objectif une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Précision apportée par le commissaire enquêteur : il semble qu'il y ait une confusion sur l'emplacement des parcelles de M. CATTANEO concernant l'emplacement réservé n°16.

Avis commune :

Avis favorable.

En appui sur les observations de la DDTM et de la Dreal, cette OAP sera rectifiée, lissée et se limitera à une OAP d'intention et non pas réglementaire afin de satisfaire certaines vellétés et de résorber les craintes de certains pétitionnaires et autres observateurs. La population en sera bien entendu informée et avisée de ces observations objectives et raisonnables portée par ledit pétitionnaire.

Il est entendu que cet avis ne tient pas compte de la totalité des considérations développées supra, notamment celles relevant de la loi littoral et de son appréciation, qui semble, au lire du mémoire, contradictoires au fil du développement.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant à la suppression de la promenade de bord de mer.

Synthèse de l'observation n°61 :

Observation de Mmes FIESCHI et GARDELLA

Il est émis un avis défavorable au projet de PLU sur les points suivants :

- Il est estimé qu'au vu des données de l'INSEE présentant + de 60% de résidences secondaires sur la commune devrait inciter à la mobilisation du parc déjà existant et non à l'augmentation de constructions supplémentaires ;
- Il est considéré que les projections démographiques sont surévaluées démontrant une majoration artificielle du besoin en logements.
- Il est reproché de maintenir un développement urbain tourné vers des programmes résidentiels, touristiques. Un comparatif est fait entre le nombre de nouveaux arrivants sur la commune et le nombre de constructions réalisé. Il est indiqué qu'il existe une forte vacance des logements sociaux de l'HLM de Vico.
- Il est estimé que l'offre de logements est déjà suffisante et qu'il serait plus intéressant d'encourager la rénovation du bâti existant avant toute extension urbaine.

- Il est proposé de réorienter la constructibilité vers le village et ses hameaux afin de favoriser l'accueil de résidences principales, contribuant ainsi à la densification de la population permanente, au maintien des services de proximité, ainsi qu'au dynamisme économique et social du territoire. Devront seulement être acceptées sur le secteur de Sagone des exceptions strictement encadrées.
- Il est estimé que la ressource en eau n'est pas suffisante pour approvisionner l'OAP du col de Saint Antoine et le projet des Chênes.
- Il est considéré comme nécessaire de prévoir une extension du cimetière de Vico et un cimetière pour Sagone.
- Il est estimé que la présence d'une résidence senior et d'un EHPAD ne justifient pas la création d'un funérarium, mais que cela devrait être basée sur une véritable projection démographique.
- Il est reproché un manque de concertation sur des emplacements réservés ou certaines orientations affectant des propriétés privées.
- Il est contesté l'OAP des Chênes Verts car il craint que ces logements saisonniers ne deviennent des logements d'ortoirs.
- Il est demandé le réexamen des OAP de Pive, Sant Antoine, Sant'Appianu, Sagone.
- Il est regretté l'absence de zones dédiées au télétravail et aux espaces partagés.
- Il est regretté une absence de stratégie pour le commerce de proximité, qu'il s'agisse de Vico et de Sagone.
- Il est regretté une absence de proposition sur les mobilités partagées ou douces entre hameaux et bourg.
- Il est estimé qu'une analyse sociologique manque au projet de PLU pour affiner les données démographiques.
- Il est regretté l'absence de coordination intercommunale et plus particulièrement avec la commune de Coggia.
- Il est estimé que le PLU risque plusieurs types de contentieux.

Il est demandé que le PLU soit réorienté avant toute approbation afin de :

- Prioriser la réhabilitation du bâti existant dans le village et les hameaux ;
- Réserver les extensions nouvelles aux besoins permanents réellement démontrés et aux projets familiaux pour un ancrage durable sur la commune ;
- Protéger plus fermement les terres agricoles, les paysages et les continuités écologiques ;
- Conditionner toute ouverture à l'urbanisation à des objectifs opposables en matière de logement permanent, de services et d'économie locale, et d'intérêt générale.

Avis commune :

Dont acte.

Ce développement semble particulièrement orienté peut propice à l'objectivité voire insultant. Il se noie entre invectives, contradictions d'un paragraphe à l'autre.

Aussi il apparaît à de nombreuses reprises, semble-t-il, une certaine méconnaissance des principes mêmes de la réglementation et notamment des lois littoral, Alur et Climat pour les principales, comme des grands principes retenus par le PADDUC.

Par ailleurs, il semblerait que la pétitionnaire se soit motivée de façon empirique dans son développement sans prendre toute la hauteur nécessaire de ses propos, sans non plus vérifier ses dires par rapport aux différents dossiers constitutifs du projet de PLU arrêté.

La liste est longue des griefs à l'encontre de la commune. Si bien que la pétitionnaire est invitée à reprendre en profondeur la lecture du projet où elle trouvera peut-être des réponses plus appropriées quant à ses invectives parfois malvenues, parfois plus appropriées qui trouveront certainement une réponse dans le PLU approuvé.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse apportée par la commune n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

Synthèse de l'observation n°62 :

Observation de Me MOUSNY PANTALACCI représentant M. et Mme THOUVENIN propriétaires de la parcelle cadastrée section A n°1493. Ces derniers émettent une opposition au projet de promenade de l'OAP « Sagone Cœur de station ».

Il est considéré que le projet de promenade :

- Se situe dans une zone à risque de submersion marine. Il est rappelé l'avis de la MRAe sur ce sujet.
- Est en contradiction avec le PADD qui pose comme objectif une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Avis commune :

Avis favorable.

Même réponse que pour observations n°34 et n°60.

Le projet de promenade de front de mer sera supprimé et la population informé de cette décision.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant à la suppression de la promenade de bord de mer.

Synthèse de l'observation n°63 :

Observation de M. et Mme LESTO qui salue l'initiative d'aménagement du port de Sagone, tout en demandant des ajustements du projet.

Voir Observation n°5.

Avis commune :

Dont acte.

Mêmes réponses que pour les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35, n°48, n°59.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°64 :

Observation de M. Frédéric BATTESTI, propriétaire des parcelles cadastrées section H n°752 et n°753. Il conteste le classement en zone A et demande leur constructibilité.

Il argue que ces parcelles sont assimilables à des dents creuses et qu'elles n'ont pas de vocation agricole réelle.

Il est considéré que leur constructibilité permettrait de répondre à des besoins de logements.

Avis défavorable.

La loi littoral s'applique de plein droit sur l'ensemble de la commune faute de révision du PADDUC qui ne prend pas en considération la loi ELAN datant de 2018 et donc de la loi montagne qui permettrait l'extension des hameaux de Chigliani. Lorsque celui-ci sera mis en conformité avec la réglementation en vigueur, alors, la commune de Vico pourra réviser son PLU et réfléchir sur les modalités d'extension des hameaux de Chigliani.

Rappelons qu'il s'agit bien d'une extension pure et qu'elle ne peut être considérée comme une dent creuse.

Aussi, la parcelle n°753 est ouverte par un ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) inscrit dans le PADDUC.

Par ailleurs, la CdC et la CIPENAF considèrent que les jardins autour des villages et des hameaux traditionnels pourraient être classés en ESA.

Avis du commissaire enquêteur : comme pour d'autres observations, le commissaire enquêteur préconise d'attendre la révision du PADDUC avant d'affirmer une possible extension des hameaux. La CdC a d'ailleurs rappelé dans son avis l'inexistence juridique de la notion de hameaux.

En outre, dans son mémoire réponse, la commune identifie les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François comme des secteurs déjà urbanisés (SDU).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant à la discontinuité des parcelles avec un village ou une agglomération.

Synthèse de l'observation n°65 :

Observation de M. INGARGIOLA qui demande que le projet de PLU soit en adéquation avec le permis d'aménager déposé en mairie en mars 2026.

Avis commune :

Avis favorable sous réserve.

La commune a connaissance de ce projet et l'a d'ailleurs inscrit dans son PADD.

La question du déplacement de son emprise au regard des risques naturels et suivant la volonté de réduire l'exposition des biens et de personnes au risque est cernée.

Ce projet sera correctement positionné sur les plans de zonage du PLU approuvé, sous réserve de l'obtention du permis d'aménager.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur invite fortement la commune à se rapprocher du pétitionnaire afin d'intégrer avant l'approbation du PLU les modifications apportées sur cette zone. D'après le pétitionnaire, lors de sa venue en permanence, une grande partie des travaux de déplacement a été réalisée.

Synthèse de l'observation n°66 :

Observation de M. Christophe BATTESTI.

Voir observation n°64.

Avis commune :

Avis défavorable.

Même réponse que n°64.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°64.

Synthèse de l'observation n°67 :

Observation de Mme BOUDEAU, résidente de la résidence Plein Soleil.

Elle conteste la mention du règlement du PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. »

Il est également demandé de prévoir l'aménagement du chemin communal de Cargèse pour que les habitants de Grotello puissent avoir un accès public et ne soient pas obligés de passer par une route privée.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

Cette mention de l'article UD-8 et UPR-8 sera retirée.

Toutefois, pour rappel, nulle parcelle ne peut rester enclavée.

Concernant la délivrance des permis de construire pour lesdits secteurs, c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui décide de la qualité des permis accordés ou des modifications à porter sur les permis, compte tenu de l'emprise des monuments historique (tour de Sagone, cathédrale de Sant'Appianu) sur un rayon de 500m.

L'emprise et le calibrage du chemin de Cargese ne permet pas le croisement de véhicules et de garantir la sécurité des usagers, notamment au niveau de la résidence Plein Soleil. Aussi pour information la résidence Plein Soleil est traversée de part en part par cette servitude. En dernier lieu, des accords ont été passés entre privés concernant le droit de passage des riverains de Grotello à partir de la résidence plein soleil.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°68 :

Observation de M. Marcel BATTESTI.

Voir observation n°64.

Avis commune :

Avis défavorable.

Même réponse que n°64, n°66.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°64.

Synthèse de l'observation n°69 :

Observation de M. MASSONI constatant une incohérence entre les documents de la version de juin 2025 et le projet de PLU soumis à enquête publique.

Il constate une suppression des logements à l'année, initialement prévus dans ce secteur ainsi qu'une réduction de la zone AUM.

Il relève une légende identique sur un projet physiquement différent. Il est estimé que les documents soumis à enquête sont contradictoires et empêche une bonne information du public.

Avis commune :

Dont acte.

Effectivement il y a une discordance entre ces deux documents. Il semblerait que le document EU n'ait pas été actualisé.

Pour information, l'ABF, au cours des dernières séances de travail a sollicité pour des raisons d'insertion paysagère et architecturale la suppression pure et simple du projet de logements collectifs sur le site considéré, ce qui a conduit la commune à réduire la zone AUM et restaurer la zone UD telle quelle.

D'autre part pour information la zone AUM sera déclassée en zone 2AU jusqu'à nouvel ordre au regard des observations de la population et notamment des résidents de l'ASL A Torra.

Afin de compenser ce manque en termes de logements permanents, la commune souhaite autoriser le changement de destination des bâtiments et notamment des hôtels désaffectés sur la station de Sagone, en vue d'y aménager des logements d'habitat permanent et des activités de services et petits commerces de détail en rez-de-chaussée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°70 :

Observation de M. PEAN rappelant que la résidence Plein Soleil est une copropriété privée, que la voirie est privée et qu'elle ne devrait pas desservir les constructions de Grotello.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

Même réponse que pour observation n°67.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°67.

Synthèse de l'observation n°71 :

Observation de M. FRANCK demandant la remise en état par la commune de la voie d'accès de Cargèse pour les habitants de Grotello afin d'arrêter le passage par la voie privée de la résidence Plein Soleil.

Il est contesté également la mention du règlement du PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. »

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

Même réponse que pour observations n°67, n°70.

Aussi, le pétitionnaire évoque la convention de passage onéreuse qui a été conclue entre parties privées, entre résidents de Grotello et la résidence Plein Soleil.

La commune n'entre pas dans ces considérations, cela relève du droit privé.

Pour rappel de la réglementation *nulle parcelle n'est censée rester enclavée.*

En dernier lieu, il ne doit pas avoir confusion, les permis ont été accordés aux résidents et à leur demande, le foncier sur lequel repose leur construction n'appartient pas à la commune.

Il semblerait qu'aucun engagement de la part de la commune n'ait été passé avec la résidence Plein Soleil en vue de réaliser à terme une alternative de desserte aux résidents de Grotello.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°67.

Synthèse de l'observation n°72 :

Observation de M. LUCIANI, propriétaire des parcelles cadastrées section A n°1669 et 1671 à Sagone, exprime son attachement familial et personnel à la commune et à ces terrains, situés en prolongement de la propriété familiale.

Il demande que ces parcelles, actuellement classées en NN soient reclassées en zone AU, et plus précisément en zone AUM, pour permettre un projet d'aménagement cohérent.

Il est argué que :

- Les parcelles ne présentent pas les caractéristiques d'un espace naturel : elles sont déjà artificialisées (terrassement, parking, voie d'accès, plantations, clôtures).
- Elles sont en continuité directe avec la zone Ud (urbanisée) et bénéficient d'un accès direct à la route départementale.

- Le reclassement en zone AUM est cohérent avec le développement urbain de Sagone et la configuration du terrain, qui permet une intégration architecturale discrète.
- Les parcelles sont en continuité avec la zone AUM existante et en alignement avec les constructions voisines.
- Les aménagements existants (parking du port, projets portuaires) renforcent la pertinence de ce reclassement.
- Un projet commun avec le voisin (M. Massoni) est envisagé, garantissant une réponse collective aux exigences d'aménagement (OAP).

Il est demandé également la suppression du retrait de 15 m par rapport à la route départementale pour une meilleure intégration paysagère et urbaine. Cela permettrait le maintien de la surface globale de la zone AUM, mais en affinant les contours pour plus de cohérence territoriale.

Avis commune :

Avis favorable.

Les observations du pétitionnaire rejoignent parfaitement la programmation retenue par la commune inscrite dans son OAP. Le remarque concernant l'implantation des bâtiments vis-à-vis de la RD81 est à débattre avec les services compétents de la CdC.

Toutefois, au regard du volume d'observations eut égard à ce projet, relevant tant des personnes publiques associées, de la commission CTPENAF que des riverains d'A Torra en particulier et du port, la commune souhaite déclasser jusqu'à nouvel ordre la zone AUM en zone 2AU soumise à une révision du PLU, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

D'inscrire la réalisation à terme du projet reposant sur la zone 2AU sous forme de ZAC (zone d'aménagement concerté) avec l'accompagnement d'un comité de pilotage qui permettra de renforcer la communication quant à l'aboutissement à terme du projet le plus adapté possible comme interface entre le futur port de plaisance et la résidence A Torra.

Les parcelles faisant l'objet de la demande seront intégrées à la zone 2AU dans le présent PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Le commissaire enquêteur invite lors d'une prochaine concertation sur l'aménagement de ce secteur, à reprendre avec les pétitionnaires les propositions faites au cours de l'enquête publique. Par exemple, la suppression du retrait de 15 mètres par rapport à la route pour une meilleure intégration paysagère et urbaine.

La problématique du lotissement A Torra et celle de l'OAP du Port de Sagone seront évoquées plus en détail dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°73 :

Observation de l'indivision CIANELLI demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°743.

Avis commune :

Avis défavorable.

Ces parcelles sont trop éloignées de la tâche urbaine villageoise, considérées comme en discontinuité et contraires aux prescriptions de la loi littoral, de la loi montagne et de la loi Climat.

Aussi elles reposent sur un ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) inscrit au PADD.

En dernier lieu elles reposent sur une ZNIEFF type II ce qui justifie un classement en zone AN. Lorsque le PADDUC sera révisé et mis en compatibilité avec la loi ELAN de 2018, alors l'espace villageois sera soumis à la loi montagne, si bien qu'une réflexion quant à l'extension mesurée du groupement de constructions subjacent pourra alors être engagée.

Avis du commissaire enquêteur : comme pour d'autres observations, le commissaire enquêteur préconise d'attendre la révision du PADDUC avant d'affirmer une possible extension des hameaux. La CaC a d'ailleurs rappelé dans son avis l'inexistence juridique de la notion de hameaux.

En outre, dans son mémoire réponse, la commune identifie les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François comme des secteurs déjà urbanisés (SDU).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant à la discontinuité des parcelles avec un village ou une agglomération.

Synthèse de l'observation n°74 :

Observation de Mme PIACENTINI, propriétaire des parcelles cadastrées section G n°116 et n°117. Elle demande le déclassement de ces parcelles actuellement classées en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et leur ouverture à l'urbanisation pour permettre la construction d'habitations.

Il est argué :

- La continuité urbaine : Les parcelles se trouvent dans une zone où la quasi-totalité des terrains voisins sont déjà bâtis à usage d'habitation, sans rupture paysagère ou agricole.
- L'historique bâti : Le terrain accueillait autrefois une maison d'habitation, ce qui justifie sa vocation résidentielle.
- Une incohérence avec la parcelle voisine : La parcelle voisine est en cours de construction, alors que les siennes, dans la même continuité urbaine, sont exclues de la constructibilité.
- L'enjeu démographique : L'ouverture à l'urbanisation permettrait de fixer des familles à l'année, de soutenir l'école, les commerces et la vie locale, et de lutter contre l'exode des jeunes.

Il est estimé que le projet de PLU favoriserait la constructibilité sur le littoral (pour des résidences secondaires ou investissements) au détriment du village et de ses hameaux, empêchant les habitants locaux de construire leur résidence principale.

Avis commune :

Avis défavorable.

Ces parcelles sont trop éloignées de la tâche urbaine villageoise, considérées comme en discontinuité et contraires aux prescriptions de la loi littoral, de la loi montagne et de la loi Climat.

En outre, au regard de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc, le site ne peut pas en l'espèce être considéré en tant que tel. Il s'agirait plutôt d'habitat diffus qui s'est développé au fil du temps sur la route du couvent. Aujourd'hui l'acteur public et la jurisprudence ne tolèrent plus cet étalement urbain en appui sur une interprétation stricte de la loi littoral. Par ailleurs, la loi Climat, entre autres, n'autorise plus l'étalement urbain de la sorte.

En dernier lieu, le PADDUC inscrit un espace stratégique agricole (ESA) sur les deux planches appartenant à la pétitionnaire.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune quant à la discontinuité des parcelles d'avec un village ou une agglomération.

Synthèse de l'observation n°75 :

Observation de M. CIANELLI demandant que les parcelles cadastrées section E n°131 et n°339 soient classées en agricole mais non en espace boisé classé afin de pouvoir exploiter les oliviers et les chênes.

Avis commune :

Avis défavorable.

Le classement des espaces boisés a été validé par le Conseil des Sites de Corse et ne peut être modifié par la commune à ce stade.

Aussi, le pétitionnaire n'apporte pas d'informations complémentaires qui justifieraient la nécessité d'un tel déclassement en vertu d'un quelconque projet agricole.

En dernier lieu, les EBC ne couvrent que 40% de la parcelle, ce qui laisse au pétitionnaire la possibilité d'exploiter les 60% restant et de porter une valorisation agricole, voire développer l'agroforesterie sur la portion couverte par un EBC, ce qui permettrait de diversifier sa production.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. La problématique de la superposition des EBC sur les zones agricoles sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI, du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°76 :

Observation de M. CORTEGGIANI demandant la remise en état par la commune de la voie d'accès de Cargèse pour les habitants de Grotello afin d'arrêter le passage par la voie privée de la résidence Plein Soleil.

Il est contesté également la mention du règlement du PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. »

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

Il est demandé une limitation de vitesse sur la route départementale D81.
Favorable à l'aménagement du port de Sagone, il est demandé une limitation des mouillages sauvages.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

La mention du règlement de zones, article 8 sera supprimée.

Pour rappel de la réglementation en vigueur, nulle propriété est sensée rester enclavée.

Le chemin de Carghese n'est pas suffisamment calibré sur certaines portions, notamment sur Plein Soleil et ne permet pas, par la présence de murs, le croisement de véhicules, ce qui aggraverait la sécurité des circulations.

Aussi comme cela vient d'être évoqué, le chemin de Carghese traverse de part en part la copropriété Plein Soleil comme servitude, ce qui, quoi qu'il en soit, ne constituerait pas une solution quant aux nuisances générées actuellement par le passage des riverains de Grotello.

En dernier lieu, il est intéressant de retenir que le PLU ne reconnaît plus le secteur de Grotello comme urbanisable, si bien que les flux actuels ne seront pas augmentés, voire réduits en ce qui concerne le passage des poids lourds et d'entreprises du BTP et de la construction.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°77 :

Observation de M. COLY et Mme BORTOLI demandant la remise en état par la commune de la voie d'accès de Cargèse pour les habitants de Grotello afin d'arrêter le passage par la voie privée de la résidence Plein Soleil.

Il est contesté également la mention du règlement du PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. »

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

Mêmes réponses qu'observation n°76.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°76.

Synthèse de l'observation n°78 :

Observation de M. DIGIACOMI qui approuve l'initiative d'aménagement du port de Sagone, tout en demandant des ajustements du projet.

Voir observation n°5.

Avis commune :

Avis favorable.

Mêmes réponses que pour les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35, n°48, n°49.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°5.

Synthèse de l'observation n°79 :

Observation de M. FRUGIER qui émet un avis défavorable à la mention du projet de PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. »

Il souhaite que les voies de la copropriété « les Collines de Trio » restent privées.

Avis commune :

Avis favorable.

Mêmes réponses qu'observations n°76, n°77.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°76.

Synthèse de l'observation n°80 :

Observation de M. GARDELLA demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°490 et n°91. Il est argué l'existence des réseaux nécessaires et la proximité de secteurs déjà urbanisés.

Avis commune :

Avis partiellement favorable sous réserve.

Afin de donner une suite partiellement favorable et d'intégrer une portion de la propriété à la zone UD de l'espace villageois, il faudrait pour se faire :

- Raccorder la construction sise sur la parcelle n°90.
- Tirer droit en incluant la petite construction présente sur la parcelle n°91.
- Intégrer la totalité de la parcelle n°490 et des parcelles n° 95, 94, 93 et 92.
- Avoir un accord de principe avec le contrôle de légalité.

Il est entendu que l'intégration de cet îlot contribuerait à renforcer les densités sur l'espace villageois et au renouvellement démographique du village, conformément aux grandes orientations du PADDUC, reprises par le PADD du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune intégrant sous réserve les parcelles section G n°490 et n°491. Toutefois, il s'interroge sur un accord de principe avec le contrôle de légalité. Les services de l'Etat seront-ils consultés avant

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

l'approbation ?

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de données chiffrées sur l'intégration de ces parcelles dans la zone UD.

Synthèse de l'observation n°81 :

Observation de M. BERTHET demandant si la parcelle cadastrée section A n°1236 est bien constructible dans le projet de PLU.

Avis commune :

Pour information.

Dans le PLU arrêté la parcelle considérée était classée en zone AUM et intégrée à l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de l'arrière-port de Sagone.

Dans le cadre du PLU qui sera approuvé, en vertu des remarques de certaines personnes publiques associées (PPA), de la Commission (CTPENAF), et surtout des multiples observations des résidents de l'ASL A Torra lors de la présente enquête publique, la zone considérée sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

La problématique du lotissement A Torra sera évoquée dans les interrogations complémentaires paragraphe VI du présent rapport.

Synthèse des observations n°82 à n°85 :

Observation de M. NEGRONI demandant le classement de la parcelle cadastrée section G n°710 en zone constructible, ou à tout le moins dans un secteur permettant une constructibilité future. Il est demandé les justifications d'un classement en zone Aj .

Avis commune :

Avis favorable sous réserve.

Cette parcelle pourrait effectivement être rattachée à la zone UA avec la parcelle sous-jacente n°353 et reconsidérer l'avis commune de la doléance n°31 en englobant la parcelle n°709.

- Sous réserve d'une validation par le contrôle de légalité de la Préfecture, sachant qu'il faudrait également intégrer les parcelles n° en 787, 786 et 711 vue de faciliter la desserte et le désenclavement desdites parcelles.
- Le règlement de la zone UA s'appliquerait de plein droit quant aux modalités d'insertion architecturale et paysagère.

- Les densités requises à savoir une concentration de 20 à 25 logements à l'hectare (Cf. PADD page 21 et OAP pages 60 et 61) constituent également une condition sine qua non quant aux réserves retenues.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Toutefois, il s'interroge sur un accord de principe avec le contrôle de légalité. Les services de l'Etat seront-ils consultés avant l'approbation ?

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de données chiffrées sur l'intégration de ces parcelles dans la zone UD.

En outre, le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune en contradiction avec la réponse apportée à la Collectivité de Corse indiquant que les jardins identifiés en Aj seraient classés en Ajs ESA (page 27 du mémoire réponse aux PPA).

Synthèse de l'observation n°86 :

Observation de M. INGARGIOLA, en complément de l'observation n°65.

Il est rappelé que 3 permis de construire ont été déposés et validés pour les aménagements suivants :

- Un bâtiment à but agricole et la réhabilitation de la maison familiale en self pour les colonies de vacances sur la parcelle cadastrée section B n°7.
- Un bâtiment agricole venant agrandir l'existant sur la parcelle cadastrée section B n°233.

Il est indiqué que le projet d'aménager comprend le déplacement d'une partie des bungalows sur la parcelle cadastrée section B n°232, pour les sortir de la zone inondable.

Sur le projet des Chênes verts, il est précisé que l'achat du bâtiment a pour objectif de créer 60 logements saisonniers. Il est indiqué qu'un permis de construire a été déposé en mairie en février 2026. Le reste des terrains seront réhabilités en espace agricole.

Avis commune :

Avis favorable.

La commune soutient le porteur de projet qui contribue à renforcer à la fois la sécurité des bines et des personnes au regard des risques naturels, participe au développement et à la diversification de l'appareil agricole sur la commune, et résout partiellement la question du logement des saisonniers.

Le nouveau périmètre du camping sera retravaillé, tel qu'indiqué dans le PADD.

L'emprise de la zone urbanisable UN des chênes verts sera limité au SDU (secteur déjà urbanisé) et les autres terrains restitués aux ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers).

L'OAP des chênes verts sera supprimée ainsi que les emplacements réservés.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur renvoie à l'observation n°65.

La problématique des OAP sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°87 :

Observation de Mme CIANELLI propriétaire des parcelles cadastrées section H n°854, n°799, n°738.

Elle conteste le changement de zonage de ces trois parcelles actuellement constructibles mais appelées à devenir zones AJ, ESA ou AN.

- Parcelle cadastrée section H n°854 : terrain familial situé dans le hameau, en continuité du bâti, desservi par la route et les réseaux. Son classement en zone non constructible (AN) lui paraît incohérent, d'autant qu'un permis de construire a déjà été accordé. Elle demande une réévaluation, éventuellement avec des mesures de protection partielles plutôt qu'un déclassement total.
- Parcelle cadastrée section H n°799 : terrain acquis comme constructible, également proche de zones habitées et bien desservi. Son reclassement en zone AJ (jardins) est jugé inadapté au regard de sa situation réelle et de son environnement urbain.
- Parcelle cadastrée section H n°738 : terrain acquis comme constructible, desservi par la route et les réseaux. Elle demande en classement a minima en A mais non en Aj et ESA au regard du caractère non irrigable de la parcelle et de son faible potentiel cultivable.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

Pour information la loi littoral n'autorise uniquement l'extension des villages et agglomération.

Le PADDUC, antérieur à la loi ELAN ne prend pas ses considérations à l'heure actuelle. Sa révision permettra in fine de faire une distinction entre la loi montagne et la loi littoral.

Après quoi, la commune pourra réviser son PLU et se mettre en conformité avec la loi ELAN, et ainsi s'interroger sur les modalités d'extension des hameaux de l'arrière-pays.

Les terrains classés en AN reposent sur une ZNIEFF type II.

Il n'y a que très peu d'ESA sur lesdites parcelles, une rectification est possible en ce sens.

Le classement en AJ pourrait être affiné sur le secteur de Chigliani au regard de la réalité du terrain (potentialités agronomiques des sols, boisements...), voire restitué en zones A afin de permettre la réalisation de projets agricoles sans pour autant grever la qualité paysagère du site et des hameaux.

La parcelle n°738 au regard de la dispersion des bâtis aujourd'hui, peut être considérée comme enclavée dans la tâche urbaine d'un hameau. Une actualisation du bâti et de la tâche urbaine s'impose et permettra ainsi de l'intégrer à la zone UDe qui permettra la construction d'au moins 3 maisons ou autres constructions autorisées par le règlement de ladite zone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime insatisfaisante la réponse de la commune.

Comme pour d'autres observations, le commissaire enquêteur préconise d'attendre la révision du PADDUC avant d'affirmer une possible extension des hameaux. La CdC a d'ailleurs rappelé dans

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°90 :

Observation de M. CAUCHETEUX et M. PAOLI demandant la possibilité d'implanter un centre VHU sur la parcelle cadastrée section E n°547.

Il est argué sa proximité avec le centre de tri de Vico et l'implantation d'une activité répondant aux besoins du territoire.

Avis commune :

Avis défavorable.

L'idée est très intéressante et rejoint une des orientations du PADD du PLU en l'occurrence favoriser le développement et tendre vers l'aménagement durable et l'économie circulaire (page9).

Toutefois, le projet ne semble pas abouti et mériterait d'être accompagné et recadré de façon à s'adapter aux besoins réels et à l'organisation structurelle du site.

Aussi, à l'heure actuelle, la quasi-totalité de la parcelle est couverte par un EBC (espace boisé classé). La connaissance en profondeur du projet, s'il venait à se concrétiser, permettrait d'analyser son impact écologique sur l'environnement et le paysage, et de vérifier son acceptabilité sur le site attendu avec un recadrage certain de son emprise et d'entreprendre ainsi une démarche ERC (éviter – réduire – compenser), de vérifier sa complémentarité avec le centre de tri tout proche.

Ainsi, au regard de ces conditions, la commune de Vico pourrait réviser son PLU dans le cas où la connaissance et les impacts liés à un projet plus abouti soient limités et apportent un élément positif pour la commune, ses usagers et la microrégion.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune quant à une possible révision du PLU. D'après les pétitionnaires, venus présenter leur demande en permanence, les services de l'Etat sont favorables à l'implantation de ce projet. Aussi, le commissaire enquêteur préconise une concertation entre la commune, le pétitionnaire et les services de l'Etat.

Synthèse de l'observation n°91 :

Observation de Mme GALZI PAOLI s'opposant au projet de la zone AUM.

Il est suggéré le développement de la zone de Sant'Appianu.

Voir observation n°5.

Avis commune :

Avis favorable.

Comme suite aux nombreuses observations des riverains et des acteurs publics, la zone AUM sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

son avis l'inexistence juridique de la notion de hameaux.

En outre, dans son mémoire réponse, la commune identifie les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François comme des secteurs déjà urbanisés (SDU). Il semble que la loi Elan n'en permette pas la densification tant qu'une identification n'ait pas été réalisée dans un SCOT ou à défaut par le PADDUC.

Le commissaire enquêteur estime qu'une position claire doit être prise par la commune.

Enfin, le commissaire enquêteur estime la réponse de la commune en contradiction avec la réponse apportée à la Collectivité de Corse indiquant que les jardins identifiés en Aj seraient classés en Ajs ESA (page 27 du mémoire réponse aux PPA).

Synthèse de l'observation n°88 :

Observation du représentant du conseil syndical de la copropriété les « Collines du Trio ».

Il s'interroge sur la mention du projet de PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. » Cette mention s'appliquera-t-elle aux constructions à venir ou rétroactivement aux voies privées ?

Il est souhaité le maintien privé des voies de la copropriété.

Il mentionne également l'opposition d'une famille pour l'inconstructibilité de leur deuxième lot.

Avis commune :

Avis favorable.

Le libellé de la phrase qui pose problème article UPR-8 du règlement sera supprimé.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°89 :

Observation de Mme BARTOLI, propriétaire de la parcelle cadastrée section A n°787, s'opposant formellement au projet de la zone AUM et à la suppression de son habitation.

Avis commune :

Avis favorable.

Suite à de nombreuses observations et suites aux remarques des PPA et de la CTPEANF, la zone AUM sera déclassée en zone 2AU en attente d'urbanisation, voire intégrer les lots à bâtir de l'arrêté de lotir en zone UD (parcelles 1236, 1235...). Le débat est en cours étant donné que l'arrêté de lotir est devenu caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

Si aménagement de la zone il devait y avoir dans le futur, le PLU devrait être révisé et la zone 2AU ferait l'objet de l'aménagement d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) encadrée par un comité de pilotage associant à la fois commune, BET, architectes, urbanistes, PPA et riverains.

caduc et cela risquerait de fragiliser le PLU en vertu des prescriptions de la loi littoral. Avant d'approuver son PLU la commune souhaiterait se rapprocher des services compétents de la DDT2A à ce titre.

La réhabilitation des hôtels désaffectés et leur changement de destination est encadré par le règlement de zone, ce que prévoit le PLU. Cette alternative semble partiellement pertinente et peut contribuer à rééquilibrer le parc de logements sans pour autant consommer du foncier supplémentaire et s'inscrirait ainsi dans le projet d'Eco Quartier de Sagone, sous réserve d'une validation du projet de PLU approuvé par le contrôle de légalité de la Préfecture.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°92 :

Observation de M. ALEXANDRE, propriétaire de la parcelle cadastrée section G n°660. Il est demandé le rattachement de la parcelle à la zone UD et non 2AU.

Avis commune :

Avis favorable sous réserve.

Cette observation rejoint l'observation n°31 concernant cette zone 2AU.

La commune semble favorable à un déclassement en zone UD sous réserve que les densités prévues au PADD page 21 et sur les tableaux et la cartographie du dossier OAP (pages 60 et 61) soient respectées, à savoir un minimum de 8 logements par hectare, afin d'optimiser le foncier disponible

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune. Le commissaire enquêteur regrette l'absence de réponse claire sur le potentiel déclassement de la zone 2AU en zone UD.

Synthèse de l'observation n°93 :

Observation des consorts TIDORI demandant :

Il est demandé le maintien de la constructibilité des permis déjà accordés.

L'inconstructibilité de l'ensemble de ces parcelles lui semble incohérente.

Il est considéré que le classement en Aj et en EBC empêche la possible exploitation agricole de ces terrains envisagée par sa nièce, principalement pour de l'élevage ovin et une culture oléicole.

Avis commune :

Avis défavorable

Il est difficile de donner une réponse circonstanciée tant les observations sont imprécises et confuses.

Les parcelles évoquées reposent essentiellement sur des espaces agraires A, Aj ou AN.

Les EBC ne couvrent pas l'entièreté de ces parcelles et permettent ainsi l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou pastoral.

La loi montagne protège prioritairement les espaces agraires à la progression de la nappe urbanisée.

La loi littoral n'autorise pas les extensions urbaines hors village et agglomération.

Les lois Alur, ENE, Climat se veulent lutter contre l'étalement urbain.

Les constructions et terrains reposant sur la route de Nesa, ne sont pas considérées à la lecture des grilles d'analyse du PADDUC comme des formes urbaines à part entière, mais comme de l'habitat diffus.

Si le PLU classe ces terrains en agricoles, le PADDUC ne recense qu'une infime portion en tant qu'ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle) et ne reconnaît pas le caractère agraire prononcé sur ce site.

La carte IFN classe le site comme forêt de feuillus fermée.

Une ZNIEFF type II repose sur une partie de la propriété.

Les restanques de pierres sèches et anciens jardins sont classés en zones AJ.

Les EBC ont été validés récemment par le Conseil des Sites de Corse, formation paysage, dont les associations agricoles, la Chambre d'Agriculture et l'INAOQ sont membres permanents. Aucune remarque n'a été portée en ce sens.

Pour information, de longue date les représentant de la préfecture souhaitent préserver au titre de la loi paysage la coiffe végétale de la Punta di a Cuma.

Au regard du réchauffement climatique et de l'adaptation des pratiques agraires, au regard de la dispersion des EBC, rien ne s'oppose au porteur de projet de s'engager vers l'agroforesterie et la permaculture.

En conséquence, sous réserve d'un dossier plus étoffé, la commune n'est pas en mesure à ce stade de porter des modifications sur ce secteur. Par la suite, en appui sur un argumentaire plus approprié, elle pourrait réviser son PLU et solliciter une révision de la dispersion des EBC devant le Conseil des Sites de Corse.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse apportée par la commune n'appelle aucune observation de la part du commissaire enquêteur.

La superposition des EBC et de zones agricoles sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°94 :

Observation de Mme PAOLI demandant :

- Le maintien des voies privées.
- La non-implantation de nouveaux commerces à côté du port.
- La non-implantation de panneaux publicitaires le long des routes.
- Le dégagement de l'accès à la mer à gauche de la Torraccia.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
 Décision n°E26000001/20

- L'autorisation d'un changement de destination afin de créer des logements supplémentaires.

Avis commune :

Avis favorable sous réserve.

La formulation gênante de l'article UPR-8 et UD-87 sera supprimée.

La zone AUM sera déclassée en zone 2AU inconstructible, la question des commerces ne se pose plus dans ces conditions.

Le règlement de zone interdit les panneaux publicitaires et les règlements sur les zones U et AU. Toutefois, la commune pourrait s'interroger sur une démarche indépendante en vue de réglementer et de répondre à la problématique des panneaux publicitaire sur les abords de la voirie. Pour information un arrêté préfectoral est déjà en vigueur actuellement. Son application semble apparemment complexe.

L'entretien des voies publique et accès n'est pas du ressort d'un PLU.

Le PLU, son PADD et son règlement soutiennent le changement de destination des bâtiments, dans l'optique de rééquilibrer le parc de logements permanents, de renforcer les activités de services et les petits commerces de détail, et de résorber les friches touristiques. A contrario, la commune se refuse d'insérer les prescriptions de la loi Le Meur dans son règlement de zones en ce qui concerne les résidences secondaires.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°95 :

Observation anonyme s'interrogeant sur la mention du projet de PLU indiquant que « les voies communes à plusieurs constructions devront être ouvertes au public et entrer dans la voirie communale. » et sur l'accord de permis de construire sur des parcelles non desservies par des routes carrossables.

Il est demandé l'aménagement du chemin communal de Cargèse.

Il est estimé que la hauteur prévue en zone AUM est trop importante.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

La formulation gênante de l'article UPR-8 et UD-87 sera supprimée.

Pour rappel du droit, nulle parcelle ne peut rester enclavée.

Afin de limiter les nuisances générées par le passage des usagers et riverains de Grotello, cette zone a été sortie des zones urbanisables, aucune construction nouvelle ne devrait être accordée.

La viabilisation du chemin de Carghese est impossible sur certaines portions qui ne permettent pas le croisement de véhicules et d'assurer la sécurité des circulations, notamment au niveau de

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26400001/20

lotissement de Plein Soleil compte tenue de la présence de murs rapprochés.

Pour information quand bien même la circulation se ferait sur le cheminot de Caghese, celle-ci traverserait de part en part la résidence Plein soleil et ne résoudrait donc pas le problème évoqué par le pétitionnaire.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune.

Synthèse de l'observation n°96 :

Observation des consorts SANTINI CABUY demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section H n°782. Il est contesté le classement en zone Aj. S ainsi que la trame verte positionnée sur la parcelle.

Avis commune :

Avis partiellement favorable.

La trame verte inscrite sur la parcelle n°730 sera supprimée afin de pour y implanter une construction supplémentaire.

La parcelle n°782 sera maintenue en tant que telle (Aj) car supportant des jardins de polyculture et présentant de fortes potentialités agro-sylvo-pastorales. Force est de constater que la commission CIPENAF est très attentive quant à la préservation de ces terrains qui révèlent des caractéristiques agraires et paysagères incontestables.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire estime insatisfaisante la réponse de la commune. En effet, la commune a défendu dans son mémoire réponse aux PPA l'importance des trames vertes (page 39).

En outre, dans son mémoire en réponse, la commune qualifie les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint-François de secteurs déjà urbanisés (SDU). Or, il apparaît que la loi ELAN ne permettrait la densification de tels secteurs que lorsqu'ils ont été préalablement identifiés par un SCOT ou, à défaut, par le PADDUC. Elle ne permettrait, en tout état de cause, aucune extension de l'urbanisation au sein de ces secteurs.

Synthèse de l'observation n°97 :

Observation de Mme MASSONI propriétaire de la parcelle cadastrée section A n°1233, contestant son classement en zone NN dans le projet de PLU.

Il est demandé :

- Le rétablissement de la parcelle dans le périmètre constructible du lotissement A Torra.
- Le respect des accords de 2004 du préfet sur la constructibilité de tous les autres terrains du lotissement.
- Le respect de la propriété privée et des voies privées du lotissement.

Avis commune :

Avis défavorable.

La commune ne peut malheureusement donner une suite favorable à cette demande en vertu d'une application stricte de la loi littoral par la jurisprudence et par l'Administration qui considère le site comme une extension ET situé en discontinuité avec l'agglomération sagonaise.

Aussi, le choix des copropriétaires et de l'ASL A Torra de contester à divers degrés le projet d'aménagement de l'arrière-port (zone AUM) qui contribuait à reprendre les orientations du PADDUC à savoir le renforcement de la polarité littorale sagonaise et conforter ainsi le parcellaire urbanisable du lotissement, n'a plus raison d'être à ce stade.

Avis du commissaire enquêteur : la problématique du lotissement A Torra sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°98 :

Doublon de l'observation n°63.

Avis commune :

Dont acte.

Mêmes réponses que pour les observations n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°12, n°13, n°14, n°15, n°17, n°20, n°28, n°29, n°35, n°48, n°49....

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°63.

Synthèse de l'observation n°99 :

Observation de Mme TURMEL DEBENE, propriétaire des parcelles cadastrées section A n°1804 et n°1805 (issues de la n°901), demandant leur reclassement en zone constructible.

Il est argué que:

- Les parcelles sont accessibles et sont desservies par les réseaux nécessaires.
- Les terrains bordent des zones déjà construites, assurant la continuité du tissu urbain.
- La famille intervient régulièrement pour l'entretien et la gestion du terrain.
- Le projet s'aligne avec le PADD, favorisant une urbanisation maîtrisée et cohérente.
- Le projet s'inscrit dans la stratégie de contenir l'urbanisation littorale.
- La zone est classée comme « aire bâtie » pour renforcer la mobilité et la qualité de vie.
- La demande vise à favoriser l'habitat permanent pour une famille locale.
- La construction envisagée concerne une résidence principale pour un membre de la famille.

Avis commune :

Avis défavorable.

En vertu d'une application stricte de la loi littoral, le secteur de Grotello est considéré comme en discontinuité avec l'agglomération sagonaise. Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Aussi la lecture de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc considère au vue de ses

caractéristiques le secteur de Grotello comme de l'habitat diffus. En dernier les parcelles considérées sont couvert par un ERPAT (espace de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle, ce qui rend l'urbanisation de la zone incompatible avec la loi montagne.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune quant à la discontinuité des parcelles d'avec un village ou une agglomération.

Synthèse de l'observation n°100 :

Observation de Mme TIDORI contestant le classement en "espace boisé classé" de terrains familiaux historiquement exploités à des fins agricoles.

Il est argué que :

- Sa famille possède plusieurs parcelles agricoles à Vico, exploitées par ses grands-parents, et qu'elle souhaite réhabiliter ces terrains pour y développer un projet agricole (verger et vigne).
- Elle détaille l'histoire et l'aménagement de la propriété familiale, soulignant la présence d'anciennes terrasses, de bassins d'irrigation et de cultures traditionnelles.
- Son projet s'inscrit dans la continuité familiale et dans le respect du patrimoine local, avec l'objectif de s'installer comme agricultrice en 2028.
- La mise en avant la cohérence de son projet avec les orientations du PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse), qui prévoit le développement de la viticulture sur la commune.
- Le classement en espace boisé empêcherait toute activité agricole productive sur ces terrains, ce qui compromettrait son projet et l'avenir de l'exploitation familiale.

Avis commune :

Avis défavorable.

Même réponse qu'observation n°93.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse apportée apparaît insatisfaisante. S'il est possible de relever une certaine confusion dans l'observation n° 93, tel n'est pas le cas en l'espèce. La demande porte clairement sur le déclassement d'un espace boisé classé (EBC) en vue de la réalisation d'un projet agricole.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur ne peut qu'inviter la commune à rencontrer l'intéressé avant l'approbation du PLU afin de mieux appréhender la nature et la portée de son projet. La problématique de la superposition des EBC et des zones agricoles sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°101 :

Observation de Mme GALLINI, propriétaire de la parcelle cadastrée section F n°238. Elle s'interroge sur une possible constructibilité de sa parcelle.

Avis commune :

Avis défavorable.

Hormis les villages et agglomération, la loi littoral n'autorise pas d'extension des hameaux et des groupes de constructions. La propriété se situant en extension du hameau de Nesa ne permet pas d'autoriser pour le moment la constructibilité.

Lorsque le PADDUC sera révisé, la loi ELAN pourra s'appliquer sur le territoire, et donc la loi montagne, qui autorisera une extension des hameaux hors EPR (espaces proches du rivage). Ainsi dans un second temps le PLU pourrait être révisé et prendre en considération cette demande en libérant sur la portion contigüe à la route une portion de parcelle en vue d'y construire une maison, le reste serait maintenu en zone agricole au regard de la dispersion des ESA, le porteur de projet pourra alors planter un verger de fruitiers comme indiqué.

Avis du commissaire enquêteur : Comme pour d'autres observations, le commissaire enquêteur préconise d'attendre la révision du PADDUC avant d'affirmer une possible extension des hameaux. La CdC a d'ailleurs rappelé dans son avis l'inexistence juridique de la notion de hameaux.

En outre, dans son mémoire réponse, la commune identifie les secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François comme des secteurs déjà urbanisés (SDU). Il semble que la loi Elan n'en permette pas la densification tant qu'une identification n'ait pas été réalisée dans un SCOT ou à défaut par le PADDUC.

Le commissaire enquêteur estime qu'une position claire doit être prise par la commune.

Synthèse de l'observation n°102 :

Observation de Me FIAT représentant les intérêts de la SCI DURAFFOURD COLONNA, propriétaire d'un lot dans le lotissement A Torra.

L'ensemble de l'observation concerne le refus d'un permis modificatif.

Il est demandé que le terrain soit reconnu comme urbanisé afin de résoudre une situation juridique bloquée où une maison légalement construite se retrouve contestée par l'administration.

Avis commune :

Avis favorable.

La parcelle est déjà intégrée dans la zone UD du lotissement A Torra, en extension de l'agglomération de Sagone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur renvoie aux interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Synthèse de l'observation n°103 :

Observation de Mme GAFFORY, propriétaire des parcelles cadastrées section G n°956 à n°959 et section D n°282 à n°284.

Elle ne comprend pas le classement en AN et demande la classification en A en supprimant le classement en espace boisé classé.

Avis commune :

Avis défavorable.

Ces parcelles sont couvertes par une ZNIEFF II d'où le classement en zone AN, pour des raisons environnementales et paysagères.

Les EBC ont été classés à l'unanimité par le Conseil des Sites de Corse formation paysage conformément aux prescriptions de la loi littoral pour les communes élaborant un document d'urbanisme. Parmi les membres les représentants des associations agricoles, le CDAC et l'INAOQ. Ces entités n'ayant formulé aucune observation en ce sens. Aussi en tant que PPA aucune observation n'étant parvenue en mairie en ce sens.

Aussi, le Padduc ne classe pas ces parcelles en ESA ou en ERPAT, il n'y a pas non plus de déclarations de surfaces inscrites au RPG pour lesdites parcelles. En outre, sauf erreur, ces parcelles ne semblent pas faire l'objet d'une exploitation agricole active.

La révision future du PLU permettrait de soumettre une nouvelle fois le PLU devant le Conseil des Sites de Corse afin de défendre le pétitionnaire sous réserve d'un dépôt par ce dernier, au préalable, d'un projet d'aménagement à caractère agricole détaillé permettant de défendre et de justifier le déclassement des EBC.

En attendant, rien empêche le pétitionnaire de tendre vers l'agroforesterie, la permaculture ou le sylvopastoralisme comme recommandé dans le PADD ou le règlement de zones, ce qui démontrerait dans un premier temps la volonté réelle de tendre vers le développement d'une activités agricole adaptée et compatible avec le réchauffement climatique.

Lieu-dit route de Vico :

Propriétaire des parcelles n°282, 284, section D.

Avis commune :

Avis défavorable.

Même demande, même réponse.

Avis du commissaire enquêteur : la problématique de la superposition des EBC et des zones agricoles sera évoquée dans les interrogations complémentaires, paragraphe VI. du présent rapport.

Synthèse de l'observation orale :

Observation orale de M. Paoli, propriétaire de parcelles constituant le projet n°9 de l'OAP Sagone cœur de station. Il souhaite que soient suivies les prescriptions des services de l'Etat p22. « le projet 9 prévoit la création de petits commerces associés à des logements en étage (R+2). Implanté en zone d'aléa modéré du PPRI de Sagone, il doit respecter une rehausse obligatoire du premier plancher habitable de 0.20 m par rapport à la cote de référence. Ces éléments doivent être repris impérativement dans l'OAP et dans le règlement associé. Dans le cas contraire, le projet n'est pas compatible avec les enjeux risques naturels. »

Il rappelle avoir obtenu deux certificats d'urbanisme en 2020 et 2021.

En outre, il demande le maintien d'une possible surélévation du bâti existant en zone PPRI.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

Avis commune :

Avis favorable.

Les remarques de l'Etat seront prises en considération.

La rehausse des constructions en zone PPRI se feront suivant le règlement de PPRI et suivant les remarques de l'ABF (SDAP).

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

VI. Interrogations complémentaires

À la lecture du dossier d'enquête publique, et au regard des observations formulées par les différentes personnes publiques associées (PPA), le commissaire enquêteur souhaite attirer votre attention sur les éléments suivants.

En préambule, il souhaiterait connaître les orientations définitives que la commune entend retenir en vue de l'approbation du document. Il lui paraît en effet essentiel d'identifier clairement les évolutions apportées entre le PLU arrêté et la version qui serait soumise à approbation, afin de pouvoir émettre un avis pleinement éclairé.

À cet égard, lors de la réunion tenue avec la commune et le bureau d'études, ce dernier a indiqué que les réponses apportées aux PPA ne présentaient pas un caractère définitif et étaient susceptibles d'évoluer au regard des résultats de l'enquête publique. Comme précédemment, le commissaire enquêteur souhaite connaître les modifications apportées au projet de PLU.

Par ailleurs, certaines réponses apportées aux PPA apparaissent divergentes sur des problématiques identiques, ce qui appelle des précisions. Certains points particuliers sont détaillés dans les thématiques développées ci-après.

Enfin, le commissaire enquêteur aimerait avoir plus d'informations concernant la concertation engagée pendant la réalisation du projet de PLU. Il est fait état d'un questionnaire à choix multiples associé à un livre blanc. Les réponses ont permis d'établir le PADD du PLU de la commune, présenté à la population. Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si d'autres réunions publiques de présentation du projet ont eu lieu avant l'arrêt du PLU.

Réponse de la commune :

D'ordre général au vu des doléances déposées lors de l'enquête publique et de la qualité de leur pertinence, la commune, afin de ne pas fragiliser la qualité réglementaire de son document d'urbanisme, maintiendra les éléments de réponses portées aux observations des PPA dans son mémoire dont madame la commissaire enquêtrice a été récipiendaire.

Les évolutions portées au PLU relèveront d'une part des observations des différentes PPA et d'autre part des observations portées à notre connaissance par madame la commissaire enquêtrice. L'objectif étant de garder un cadre réglementaire ne fragilisant pas le PLU et dans la limite de la réglementation en vigueur.

Lors de la concertation deux réunions publiques ont eu lieu avant l'enquête publique du PLU,

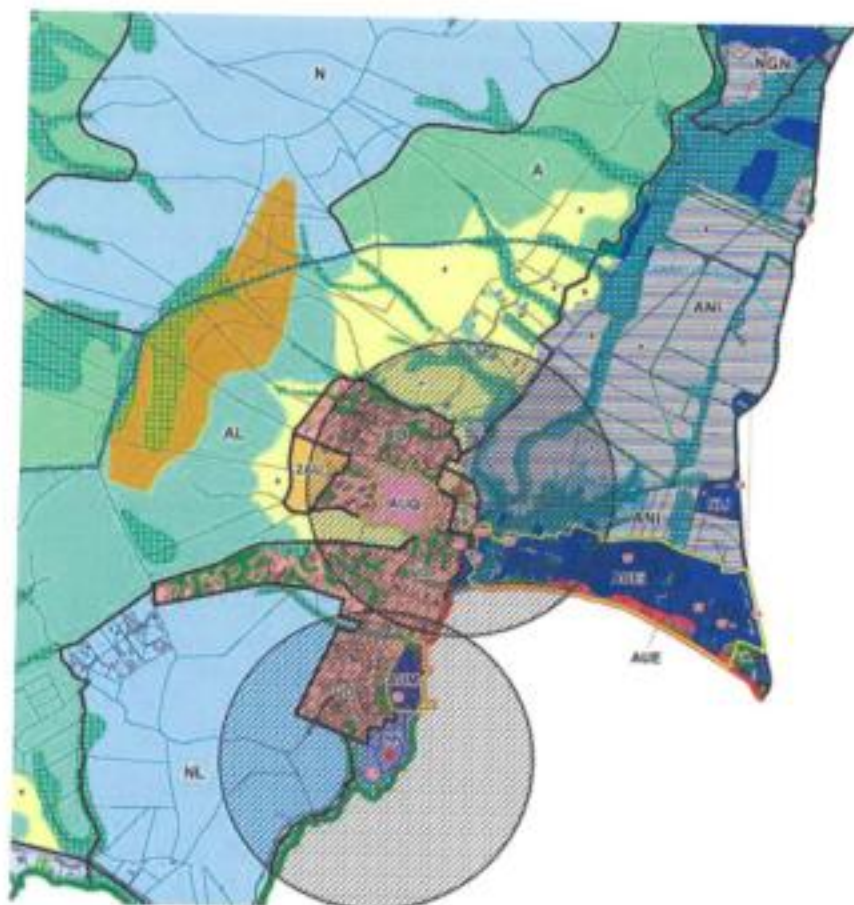
Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

respectivement le 14 décembre 2024 et le 12 septembre 2025, ainsi qu'un QCM et un livre blanc dont la population a été récipiendaire et consultable sur le site Internet de la commune, et une journée portes ouvertes en mairie annexe de Sagone afin de recevoir le public.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de maintenir les éléments de réponse apportés aux avis des personnes publiques associées (PPA). Ces éléments lui permettront de formuler son avis en tenant compte des modifications déjà envisagées et des engagements pris par la collectivité. Il est toutefois regretté que le bilan de la concertation ne fasse pas explicitement mention des réunions publiques (et de leur objet) organisées dans ce cadre, alors même qu'elles constituent un élément important de l'information et de la participation du public au processus d'élaboration du PLU.

1. Les planches graphiques du projet de PLU et le règlement de zones

En premier lieu, le commissaire enquêteur regrette l'absence de numérotation de parcelles sur les plans qui aurait simplifié la lecture des plans. Cela va-t-il être ajouté avant l'approbation du PLU ? En outre, le commissaire enquêteur s'interroge sur la superposition des couches réglementaires sur les plans. Ne serait-il pas opportun avant l'approbation de créer de nouvelles planches graphiques permettant une meilleure lecture du document ? Pour exemple, la zone AN comprenant l'aplat du zonage, le périmètre monument historique, l'aplat EBC, celui des ESA, le secteur inondable et celui de la submersion marine.



A l'instar des PPA, le commissaire enquêteur se demande s'il n'aurait pas été opportun de différencier les espaces remarquables et/ou caractéristiques sur les planches graphiques, voir dans le règlement de zones.

- Zone UA, UD, UL, UN UPR : toutes ces zones prévoient que les voies communes à plusieurs constructions entreront dans la voirie communale. Le commissaire enquêteur s'interroge sur cette mention en l'absence de procédures mentionnées pour l'intégration de voiries dans le domaine public communal.
- La zone AUE permet un certain nombre d'occupations et d'utilisations des sols (hors secteur i ou sm). Toutefois, le commissaire enquêteur a une difficulté à relier ce règlement à la cartographie. Il semble que seule la zone indiquée en rose sur la planche graphique permette

ces constructions or celle-ci semble déjà densifiée. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le possible développement de cette zone et souhaiterait plus d'indications.

En outre, la réponse apportée à l'UDAP, à la MRAE précise que toute construction de nouveaux bâtis sera interdite. Aussi le commissaire enquêteur s'interroge sur le devenir de cette zone dans le PLU.

- Le commissaire enquêteur souhaite également une clarification quant aux réponses apportées aux PPA, d'une part sur le déclassement de la zone UL et d'autre part sur le déclassement de la zone UD à Vico village (réponse INAOQ (page 6) différente de la réponse à la MRAE (page 17 du mémoire réponse)

Il est indiqué d'une part que la commune souhaite conserver la zone UD et d'autre part, il est précisé que le débat doit être engagé au sein du conseil municipal et de la commission urbanisme, le commissaire enquêteur souhaite des clarifications sur le devenir des ces zones. Les réponses apportées ne permettant pas de bien déterminer ce qui sera maintenu et ce qui sera déclassé, et si déclassement quel zonage sera appliqué.

Réponse de la commune :

Les numéros de parcelles ainsi que l'actualisation de celles-ci et du bâti seront automatiquement actualisées sur le site du Geoportail de l'urbanisme après l'approbation du PLU.

La réglementation en vigueur interdit toute modification du PLU entre PLU arrêté et enquête publique. Aussi la carte générale (plan n°1) permet déjà de distinguer par thématique les différentes couches réglementaires (destinations des plages, EBC, ESA, submersion marine, PPRi, zones inondables, risque éboulement...).

Une cartographie complémentaires concernant les ERC pourrait être ajoutée en encadré au plan n°1.

La question de transferts des voirie, comme cela a été précisé en réponse aux différents pétitionnaires sera supprimée.

Zone AUE, effectivement les occupations supplémentaires ne seront autorisées que sur les zones roses hors PPR et zones de submersion marine et suivant ce qu'autorise le règlement de PPRi de Sagone suivant les différents niveaux d'aléas. Le règlement de zones est très détaillé page 140 et suivantes.

Un zoom sur le secteur de Sagone en détachant la superposition des contraintes vis-à-vis du document de zonage PLU sera apporté avec une cartographie spécifique dédiée par thématique, afin d'identifier séparément les différentes contraintes et de permettre ainsi une lecture graphique plus aisée.

Il est entendu que peu de modifications en terme de densification sont envisageables. Il s'agira surtout d'une mutation de la zone comme le précise l'OAP qui lui est rattachée en vue d'améliorer le cadre de vie et de renforcer l'attractivité de la zone en appui sur les grandes orientations du

PADD.

Concernant la zone UD au sud-ouest du village, la parcelle F481 supportant une trame verte sera effectivement déclassée en AN comme suggéré par l'INAOQ. Plus précisément, cette zone UD sera déclassée en AN au-delà du lotissement communal dit du stade.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse sur la lisibilité de la cartographie et l'impossibilité de la modifier avant l'enquête publique. Ce n'est pas ce qui a été demandé à la commune, il a été demandé si les planches graphiques pourraient être modifiées avant l'approbation du PLU.

Sur ce point, le commissaire enquêteur souligne l'intérêt de réaliser des planches complémentaires afin d'améliorer la lisibilité du dossier, et non de se limiter à l'ajout d'encadrés.

En effet, les encadrés proposés ne permettent pas une lecture suffisamment précise à l'échelle parcellaire.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse sur les voiries.

Zone AUE : Le commissaire enquêteur considère la réponse de la commune comme insatisfaisante. D'une part, la commune prend acte des observations formulées par les personnes publiques associées (PPA) et indique que cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelle constructibilité. D'autre part, elle renvoie au règlement, lequel maintient des possibilités de construction en fonction du niveau d'aléa inondation.

Cette position apparaît contradictoire. Un travail de clarification et d'harmonisation du zonage graphique semble nécessaire, dans la mesure où, comme cela a déjà été souligné, l'ensemble de la zone AUE apparaît graphiquement comme inconstructible et est présenté comme tel dans le règlement (page 136).

En revanche, le commissaire enquêteur estime pertinent le travail engagé sur cette zone, dont l'objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants tout en renforçant son attractivité.

Zone UD : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune et prend acte du déclassement d'une partie de cette zone en AN.

2. Les Emplacements Réservés (ER)

Le commissaire enquêteur a relevé un certain nombre d'incohérences, et des évolutions des emplacements réservés sont apparemment prévus avant l'approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur souhaiterait une clarification sur l'ensemble des emplacements réservés.

Qu'en est-il de l'emplacement réservé n°1, dans la mesure où un permis de construire a été déposé, rendant cet emplacement a priori inopérant ? Selon les déclarations de la propriétaire rencontrée en permanence, ce permis aurait été accordé et purgé de tout recours.

Une observation (n°5) signale qu'une parcelle mentionnée dans l'emplacement réservé n°10 semblerait en réalité inexistante. Une vérification apparaît nécessaire sur ce point.

Le commissaire enquêteur relève une superposition entre l'emplacement réservé n°10 et l'OAP d'aménagement de l'arrière-port de Sagone. Un emplacement réservé est en principe destiné à recevoir un équipement public, des ouvrages ou des installations d'intérêt général or le descriptif de l'OAP énonce l'implantation de commerces, d'hébergements touristiques et d'un hôtel. Le commissaire enquêteur s'interroge la nature de ces aménagements pour lesquels une procédure

d'expropriation des terrains les supportant, pourrait être menée et qui semblent destinés à une utilisation privative (page 66 du document annexes et servitudes d'utilité publique)

Des incohérences parcellaires sont constatées entre le document écrit relatif aux emplacements réservés et la cartographie. À titre d'exemple, l'ER n°2 ne mentionne pas la parcelle cadastrée section H n°132, pourtant impactée sur le plan n°2. En outre, la seconde parcelle mentionnée dans le document ne semble pas correspondre en numération à celle du cadastre (parcelle cadastrée section H n°945 et non n°949)

Une observation similaire est faite pour l'ER n°6 concernant une partie de la parcelle cadastrée section F n°408.

Une observation similaire est faite pour l'ER n°13 concernant la numérotation de la parcelle cadastrée section F n°309 sur le document soumis à enquête et semblant d'après le cadastre être la n°301.

S'agissant de l'emplacement réservé n°14, situé en partie en zone AUM et en partie en zone UD (secteur dit « Plein Soleil »), sa délimitation graphique apparaît difficilement lisible. Par ailleurs, une inversion entre les ER n°14 et n°15 est relevée entre la planche graphique n°2 et le document descriptif des emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la cohérence entre une partie de l'ER n°17 indiquant en page 67 du document annexes et servitudes d'utilité publique, la construction de logements en zone AUEi et le règlement de zones (page 136) interdisant toute construction en secteur i.

La commune énonce, dans sa réponse aux PPA, suivre la demande de l'INAOQ concernant l'ER 7 en le supprimant. Est-il alors envisagé un autre secteur pour répondre aux besoins de stationnement de la commune ?

Réponse de la commune :

L'emplacement réservé n°1 sera maintenu en vue d'y aménager une place de marché quand bien même un permis ait été accordé. Il en va de l'intérêt général et de l'intérêt public en vue de renforcer les aménités sur le village, l'animation, le lien social et le développement socio-économique (PADD), cela a obtenu le soutien des membres de la CTPENAF.

Emplacement réservé n°10. La question ne se pose plus pour le moment, cet emplacement réservé sera supprimé et la zone déclassée en zone 2AU.

Les erreurs matérielles concernant les emplacements réservés n°2, 6, 13 seront levées et/ou vérifiées par rapport au cadastre du Géoportail.

Vue le retrait de l'emplacement réservé n°10, il n'y aura plus de superposition avec l'emplacement réservé n°14 aux alentours du lotissement A Torra. L'inversion au niveau des annexes (descriptif) avec l'ER n°15 sera rectifiée.

Le règlement de zone AUE se cale au règlement du PPRI, si bien que certaines constructions peuvent être autorisées suivant le niveau d'aléa (Cf. page 140 et suivantes du règlement de zones).

Concernant l'emplacement réservé n°7, un long débat s'est engagé lors de la cession CTPENAF. Il a ainsi été convenu que la moitié de cet emplacement réservé serait maintenue afin de maintenir à la fois l'aménagement d'une aire publique de stationnement, le reste étant restitué aux ENAF.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de rectifier les erreurs matérielles sur les emplacements réservés.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico

Décision n°E26000001/20

Le commissaire enquêteur juge pertinent le maintien de l'emplacement réservé n°1, destiné à l'aménagement d'une place publique, ainsi que la scission de l'emplacement réservé n°7 afin de préserver la réalisation d'une aire de stationnement. Cette dernière apparaît en effet nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement du secteur et prévenir les risques de stationnement anarchique au sein du cœur de village.

3. Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)

De manière générale, le commissaire enquêteur s'interroge sur les conditions d'élaboration des OAP et plus particulièrement sur les modalités de leur présentation au public avant l'arrêt du PLU. La concertation ayant donné lieu à plusieurs ateliers, il convient de préciser si certains ont spécifiquement porté sur les OAP. Par ailleurs, les propriétaires concernés par les évolutions envisagées sur leurs parcelles ont-ils été directement informés ou associés à ces réflexions ?

En outre, Le commissaire enquêteur s'interroge sur les modalités juridiques et opérationnelles envisagées pour permettre la transformation d'habitats privés en hôtels ou hébergements touristiques.

De plus, le commissaire enquêteur souhaiterait connaître les suites que la commune entend-elle donner aux observations des services de l'État concernant les OAP, notamment en termes de modifications envisagées.

Il est indiqué dans le mémoire en réponse (p. 47) que des dispositions destinées à garantir la production de logements locatifs, y compris sociaux, seront précisées dans le règlement et les OAP. Ces dispositions ont-elles été effectivement définies ? Dans l'affirmative, quelles modifications concrètes sont envisagées ?

Enfin, le commissaire enquêteur souhaiterait également avoir des précisions sur la problématique de la ressource en eau au regard des projets portés par les OAP. Quelles seront les adaptations mises en œuvre ?

Plus particulièrement, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur les OAP suivantes.

OAP des Chênes verts :

S'agissant du secteur des Chênes verts, un point appelle des éclaircissements : Il est relevé une divergence entre les déclarations du propriétaire (évoquant uniquement des logements saisonniers) et la réponse apportée à la Collectivité de Corse mentionnant également des logements permanents à caractère social, alors qu'aucune mention en ce sens ne figure dans la réponse aux services de l'État. Le commissaire enquêteur aimerait savoir la typologie des logements retenus dans cette OAP.

OAP A Torra – Port de Sagone :

Concernant l'OAP de l'arrière-port de Sagone classée en zone AUM : le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si son déclassement en zone 2AU est confirmé et à quelle échéance la zone 2AU pourrait être ouverte à l'urbanisation. Dans l'affirmative, le commissaire enquêteur s'interroge sur l'application du règlement des zones pour un zonage 2AU correspondant à une zone à urbaniser stricte d'habitat résidentiel permanent diffus à isolé dont la vocation est d'accueillir à terme des logements d'habitation et des espaces publics. Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir ce que cela implique concrètement pour le projet de port et d'arrière-port de Sagone présenté dans le projet de PLU comme l'un des éléments structurants du secteur littoral de la commune.

En outre, il est indiqué en réponse aux PPA que la commune entend préserver la ceinture verte présente sous le lotissement A Torra. Le commissaire enquêteur souhaiterait des précisions quant à

la traduction cartographique de ce secteur, la morphologie actuelle de la zone est-elle maintenue ou modifiée ?

OAP Sagone :

Pour la zone AUEi, quelles sont les intentions de la commune concernant cette OAP, au regard notamment des évolutions apportées à la zone AUE à la suite des avis des PPA ?

Le projet n°9 constitue-t-il une opération de construction ? Le règlement de zone dispose que toute construction en zone AUEi est interdite, ce point mérite d'être clarifié par le maître d'ouvrage. Il semble se superposer à l'ER n°17 (problématique évoquée ci-dessus).

Le commissaire enquêteur rappelle la problématique du zonage AUE évoquée dans le 1.

OAP de Sant'Appianu :

Concernant l'OAP de Sant'Appianu, quelles modifications seront apportées aux aménagements présentés à l'enquête, notamment à la suite des observations des services de l'Etat et de l'UDAP ?

Il est relevé que la proposition figurant page 20 du document des OAP semble empiéter sur des zones UD, contrairement à la cartographie qui limite l'OAP à la seule zone AU. Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître le périmètre exact de cette OAP.

Cette OAP prévoit un hôtel, comme l'OAP A Torra – Port de Sagone. Le commissaire enquêteur souhaite savoir s'il a été tenu compte de la présence d'établissements déjà existants sur la commune, dont l'activité paraît aujourd'hui inexistante dans ces projets d'augmentation de la capacité hôtelière.

Il est précisé, dans les réponses apportées aux avis des personnes publiques associées (PPA), que l'OAP serait modifiée afin de se limiter au cadre fixé par le règlement du PLU. Le commissaire enquêteur souhaite connaître les conséquences concrètes de cette évolution sur les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur.

Réponse de la commune :

Les OAP s'inspirent des besoins de la commune, du Padd et des réponses portées par la population dans le QCM et le livre blanc.

Concernant les pétitionnaires ayant porté des remarques à cet effet lors de l'enquête publique ont reçu des éléments de réponses par la commune. Par exemple la promenade littorale sera supprimée, l'arboretum déplacé et ces espaces restitués aux ENAF (zone AUE).

L'OAP dite des chênes verts sera supprimée au regard des remarques de la DDT et des pétitionnaires concernés, la zone sera réduite à la portion congrue du SDU.

Concernant la mutation Des bâtis, c'est l'inverse, le projet prévoit le changement de destination des structures hôtelières désaffectées en logements et non l'inverse (zone AUE).

Les dispositions destinées à garantir la production de logements locatifs y compris sociaux figurent déjà dans le règlement de zones et à fortiori dans l'article 3 (zone AUE...). Afin de renforcer une certaine cohérence, les OAP reprendront et préciseront les détails déjà inscrits dans le règlement de zones.

Concernant les OAP littorales il est important de rappeler que la ressource en eau est suffisante puisqu'elle en exporte pour la commune de Carghese. Concernant les OAP villageoises, la ressource est suffisante quant à la charge de populations nouvelles, la marge étant largement

suffisante. Rappelons que l'OPA des chênes verts sera supprimée. Que le porteur de projet de réhabilitation du bâtiment désaffecté en logements saisonniers devra obligatoirement se connecter au réseau public villageois (col de Saint-Antoine). Aussi, les secteurs de Chigliani et d'Appriciani, les plus sensibles ne supportent pas d'OAP ni de charge de population supplémentaire, donc pas ou peu d'impacts au final sur la ressource disponible.

OAP les chênes verts :

L'OAP comme précisé supra sera supprimé et la zone limitée au SDU.

Le règlement de zone UN s'applique pleinement sans ajout supplémentaire que ce qui était écrit à la base dans le projet de PLU arrêté (Cf. articles UN-2 et UN-3 pages 73 et 74).

OAP A Torra :

Comme précisé cette OAP sera supprimée.

La zone AUM sera déclassée en 2AU en vertu des avis de la CTPENAF, de l'ABF et de la DDT notamment, du mémoire de réponse commune aux observations des PPA, et des nombreuses observations lors de l'enquête publique.

Pour information sur une zone à urbaniser stricte 2AU aucune construction supplémentaire ne sera autorisée excepté l'extension mesurée des constructions existantes (Cf. règlement de zones article 2AU-2 page 155).

Cette zone 2AU ne sera révisée qu'à moyen long terme et prendra la forme de ZAC (zone d'aménagement concerté) en vertu des observations notamment de l'ABF, et des nombreuses remarques de la population portées lors de l'enquête publique. Ce n'étant pas contradictoire avec l'avancement du projet de port.

La zone AUM dans la même emprise sera déclassée en zone 2AU suivant la même emprise, cela formant la même unité paysagère avec des adaptations mineures en extension au droit de l'aire de stationnement de la RD81 surplombant le port actuel, telle que précisée en réponse au pétitionnaire concerné (enquête publique).

A ce stade la question de ceinture verte ne se vérifie pas, la zone 2AU restant inconstructible dans son entièreté excepté la seule construction existante.

OAP de Sagone :

Cette OAP sera réduite en vertu des observations des PPA, de la CTPENAF et des doléances des pétitionnaires lors de l'enquête publiques et les parcelles considérées restituées aux ENAF. La promenade de front de mer supprimée.

Pages 137 et suivante, contrairement à ce qui est affirmé, le règlement de zone AUE prévoient un certain nombre de constructions en appui sur ce que permet le règlement de PPRI (Cf. articles AUE-2 et AUE-3).

Le projet^{n°9} constitue effectivement une opération de construction, il s'inscrit sur une zone jaune d'aléa du PPRI (Cf. carte plan n°1 et règlement de zone article AUE-2).

D'ordre général confère réponses portées précédemment.

OAP de Sant Appianu :

Les modifications portées s'appuieront sur les remarques de la DDT et de l'ABF (UDAP). Le CAUE travail en ce sens.

Le périmètre exact de l'OAP se limitera à la zone AUQ telle que portée sur les plans graphiques du PLU arrêté sous réserve que la sensibilité d'analyse du CAUE, en appui sur les remarques du SDAP, ne s'étende jusqu'à la zone UD afin de cadrer l'insertion paysagère et architecturale des aménagements à réaliser vis-à-vis du site archéologique.

Les raisons de l'inactivité hôtelière sur Sagone des structures anciennes relèvent d'une autre problématique. Comme le prévoit le PADD et en réponse au QCM la commune maintien sa volonté de renforcer et diversifier le parc de logements touristiques marchands et notamment sa capacité hôtelière.

L'OAP sera mise en compatibilité avec le règlement de la zone AUQ du PLU arrêté. Cela a été précisé au CAUE qui travaille dessus lors d'une réunion de travail avec la commune. Les conséquences seront paysagères, architecturales et écologiques en termes de sensibilité. Les possibles et aménités seront maintenus, c'est leur organisation au sein de la zone qui pourrait être organisée différemment, voire globalisée.

Avis du commissaire enquêteur : Comme indiqué précédemment dans le rapport, le commissaire enquêteur considère que la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constitue un outil pertinent au service du projet de développement et d'aménagement du territoire.

Il regrette toutefois l'absence de réponse précise concernant les ateliers de concertation et ne parvient pas, à ce stade, à déterminer si les propriétaires directement concernés ont été associés à l'élaboration de ces projets. Cette interrogation est particulièrement importante lorsque les propriétés concernées sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, à l'instar de la transformation d'une habitation en hôtel de charme envisagée dans le cadre de l'OAP des Chênes Verts. À cet égard, la réponse apportée par la commune, centrée sur la zone AUE, ne permet pas de répondre à la question soulevée par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de supprimer deux OAP ainsi que de la prise en considération de plusieurs observations formulées par les pétitionnaires concernés.

Il prend également acte des précisions apportées par la commune concernant les dispositions relatives à la production de logements locatifs, y compris sociaux. Afin de renforcer la lisibilité et la cohérence du document, il serait toutefois opportun d'intégrer, dans le dossier consacré aux OAP, une mention explicite renvoyant à l'article 3 du règlement de zone relatif aux objectifs de mixité sociale.

OAP des chênes verts : Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de supprimer cette OAP et de requalifier ce secteur en secteur déjà urbanisé (SDU).

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

OAP A Torra – Port de Sagone : Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de supprimer cette OAP et de reclasser le secteur en zone 2AU. Toutefois, la réponse apportée ne traite pas de l'interrogation relative à l'opportunité d'un indicage spécifique de cette zone afin d'assurer une meilleure cohérence entre le projet d'aménagement envisagé et les dispositions réglementaires applicables. En effet, le règlement définit la zone 2AU comme un secteur destiné à accueillir un habitat résidentiel permanent, de forme diffuse à isolée. Dès lors, une précision particulière dans le règlement concernant ce secteur apparaîtrait opportune.

Le commissaire enquêteur prend également acte de l'extension du périmètre de la zone 2AU par rapport à l'ancienne zone AUM, résultant de l'intégration de plusieurs parcelles à la suite d'une demande formulée par un particulier au cours de l'enquête publique.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la mise en place de plusieurs trames vertes sur le territoire. À ce titre, bien que la zone 2AU demeure aujourd'hui inconstructible, il aurait été pertinent d'y identifier également une trame verte afin de consacrer clairement l'existence et le rôle de la ceinture végétale entourant ce secteur.

Enfin, tant les observations recueillies au cours de l'enquête publique que les avis des personnes publiques associées ont formulé diverses propositions concernant l'aménagement de ce site. Dans ce contexte, il aurait pu être intéressant de retravailler le contenu de l'OAP plutôt que de la supprimer purement et simplement. Cette réflexion apparaît d'autant plus justifiée que le PADDUC identifie ce secteur comme une polarité littorale à conforter et que la commune elle-même souligne cet enjeu. De plus, le projet de port demeure porté par la collectivité, ce qui confère à ce secteur un intérêt stratégique pour le développement futur de la commune.

OAP de Sagone : La question de la constructibilité de cette OAP, au regard des dispositions applicables à la zone AUE, a déjà été examinée précédemment dans le présent rapport. S'agissant de cette OAP, le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de supprimer la promenade prévue en front de mer.

En revanche, il s'interroge sur le choix de retirer du périmètre de l'OAP certaines parcelles à la suite de demandes formulées par des pétitionnaires, d'autant plus que les aménagements concernés relevaient principalement d'espaces paysagers de type arboretum. La suppression de ces dispositions apparaît dommageable au regard des objectifs de valorisation environnementale et paysagère du secteur, mise en avant dans le projet de PLU.

À cet égard, il apparaîtrait intéressant de procéder à une analyse plus fine à l'échelle parcellaire afin de déterminer précisément le niveau d'aléa du PPRI applicable à ces terrains. Dans l'hypothèse où ces parcelles seraient situées en zone d'aléa fort et donc frappées d'une inconstructibilité totale, le maintien d'espaces végétalisés structurés présenterait un intérêt particulier, tant pour la qualité paysagère du site que pour sa résilience environnementale.

OAP de Sant'Applamu : Le commissaire enquêteur considère que la réponse apportée par la commune est insatisfaisante en ce qui concerne la définition précise du périmètre de l'OAP. En effet, il est indiqué que celui-ci serait limité à la seule zone AUQ, tout en précisant qu'il pourrait être étendu à la zone UD si l'analyse conduite par le CAUE concluait à la pertinence d'un périmètre plus large. Cette position entretient une incertitude quant au périmètre effectivement retenu dans la perspective de l'approbation du document.

Cette impression de manque de clarté est renforcée par l'affirmation selon laquelle « l'OAP sera mise en compatibilité avec le règlement de la zone AUQ du PLU arrêté ». Une telle formulation laisse subsister des interrogations sur le périmètre définitif de l'OAP et sur son articulation avec le

règlement du PLU.

En revanche, le commissaire enquêteur salue la démarche engagée en partenariat avec la CAUE, qui apparaît de nature à permettre l'élaboration d'un projet d'aménagement davantage en adéquation avec les recommandations formulées, notamment par l'UDAP, et plus respectueux des qualités architecturales, paysagères et patrimoniales du secteur concerné.

4. Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le zonage applicable aux secteurs de Chigliani, Nesa et Saint François. Dans le PLU arrêté, ces trois secteurs sont en zone UA. D'après la réponse faite à la Collectivité de Corse, ces trois secteurs peuvent être classés en zone UN. La commune peut-elle confirmer ce changement ou non ?

Dans cette hypothèse où ces secteurs sont identifiés comme secteurs déjà urbanisés hors espace proche du rivage au sens de la loi Elan, le commissaire enquêteur s'interroge sur leur possible densification dès l'approbation du PLU. En effet, la loi Elan ne prévoit-elle pas que l'ouverture à la constructibilité en seule densification de ces zones ne sera possible qu'après identification par un SCOT ou la révision du PADDUC ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

Réponse de la commune :

Il est possible de prévoir un déclassement des zones UA et UD de Chigliani et de Nesa en UN. Toutefois compte tenu de leur sensibilité architecturale et paysagère, il est préférable de les maintenir en tant que tel. Il s'agit de hameaux traditionnels alors que le site des chênes verts présente des caractéristiques plus contemporaines et moins sensibles compte tenu de son implantation. D'où la distinction réglementaire au regard de cette sensibilité.

Leur densification et surélévation sera possible en vertu de la loi littoral hors EPR, ce qui est le cas.

Une fois le padduc révisé et en application de la loi ELAN, ces secteurs situés sur l'arrière-pays seront alors soumis à la loi montagne et pourront ainsi être étendus, sous réserve à ce moment là d'une révision du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse apportée par la commune concernant le classement des secteurs de Chigliani, de Nesa et de Saint-François en zones UA/UD, au regard de leurs caractéristiques architecturales, paysagères et patrimoniales, qui justifient une attention particulière en matière de préservation.

Toutefois, il relève que, dans sa réponse à la Collectivité de Corse, la commune a admis que ces secteurs pouvaient être qualifiés de secteurs déjà urbanisés (SDU). Dès lors, et à l'instar des observations formulées par plusieurs personnes publiques associées, le commissaire enquêteur considère que l'ouverture à la constructibilité de ces secteurs dès l'approbation du PLU est susceptible de constituer une fragilité juridique pour le document d'urbanisme.

Le recours à la grille d'analyse du PADDUC pour l'identification de ces secteurs apparaît pertinent et cohérent, ce dont le commissaire enquêteur prend acte favorablement. Néanmoins, il ressort également des dispositions applicables que la reconnaissance des SDU, lorsqu'elle est destinée à permettre une densification ou l'ouverture de nouvelles possibilités de construction, semble devoir s'inscrire dans un cadre plus large, impliquant notamment leur identification préalable par un SCOT ou, le cas échéant, dans le cadre d'une révision du PADDUC.

conformément à l'esprit des dispositions introduites par la loi ELAN.

En conséquence, le commissaire enquêteur recommande à la commune de sécuriser ce point en vérifiant, avant l'approbation du PLU, la faisabilité juridique de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs déjà urbanisés en l'absence d'une identification préalable dans un SCOT ou dans le cadre d'une révision du PADDUC.

5. Les formes urbaines

La Collectivité de Corse a émis des réserves quant à la qualification des formes urbaines dans le projet de PLU, notamment sur Sagone et s'est appuyée pour ce faire sur un arrêt de Cour Administrative d'Appel de Marseille.

Au regard de la réponse apportée dans le mémoire réponse, le commissaire enquêteur aimerait obtenir des précisions sur le périmètre retenu par la commune pour définir l'agglomération. En effet, le lotissement A Torra est considéré (p21 – 22 du mémoire réponse) comme un secteur déjà urbanisé ne permettant pas la densification de ce secteur car situé en espace proche du rivage. Or, le lotissement a le même zonage UD que le reste de l'agglomération, permettant la construction d'habitation sous forme de maisons individuelles.

Le commissaire enquêteur souhaiterait des éclaircissements sur le statut retenu du lotissement A Torra et une confirmation du zonage applicable sur ce secteur.

Le commissaire enquêteur demande également des précisions concernant le tableau figurant à la page 119 du rapport de présentation (diagnostic territorial).

Deux lignes y sont consacrées à A Torra, Plein Soleil, Sant'Appianu et Sagone. La première ligne correspond-elle uniquement au secteur d'A Torra, ou inclut-elle également les secteurs de Plein Soleil et de Sant'Appianu ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point et plus généralement sur la demande de justification complémentaire demandée par les PPA pour le secteur de Sagone.

Réponse de la commune :

Le diagnostic territorial apporte toutes les informations nécessaires (pages 118, 119, 120, 126 et 128) en vertu de la définition et de la délimitation de l'agglomération de Sagone en termes de continuité et d'extension, alors de l'arrêt de la cour d'appel se présente en termes d'instant T. Cela est d'ailleurs précisé dans ses attendus.

Le lotissement A Torra est considéré au regard de la dispersion des bâtis comme extension contemporaine de l'agglomération sagonaise, et considérée par le PADDUC lui-même au niveau du SMVM comme polarité littorale à renforcer. La longue histoire de Sagone qui remonte à l'Antiquité démontre de facto le rayonnement de longue date desdits sites sur les périphéries.

Aussi, il est important de rappeler, que la jurisprudence du moment ne pouvait pas prendre en compte la cité administrative de Sant'Appianu et l'ensemble des aménités sur ses environs alors en élaboration à l'époque, qui permet dès lors, une jonction avec l'agglomération première située à ce moment-là plus au cœur de la plaine en arrière-plage et jadis limitée au pont de Sagone.

Pour la commune et vue sa traduction dans le PLU, le lotissement A Torra, tel que délimité par la zone UD et non au-delà, constitue une extension contemporaine de l'agglomération sagonaise, compte tenu de la continuité établie de la tâche urbaine sans rupture constatée.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

Le tableau page 119 du diagnostic est un résumé analytique des critères de classification des formes urbaine avec un indice de pondération entre 1 et 5 quant au rapprochement de la qualification pour chaque forme urbaine, 5 étant le barème le plus élevé dans les critères de qualification.

A Torra – plein soleil et Sant'Appianu sont regroupés dans la même cellule car couvre la même zone UD et donc considérés comme identique en terme de caractéristiques, ce qui constitue la réalité du territoire. Avec un bémol, les 2 premier étant des lotissements à part entière en extension de l'agglomération de Sagone, alors que Sant'Appianu s'inscrit à partir de l'ancienne cité romaine (cathédrale) et des aménités publique et privées sont venues très récemment compléter et étendre le statu d'agglomération.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère que, au regard des éléments produits par la commune dans son dossier, Sagone peut être reconnue comme une agglomération. Il relève notamment le travail réalisé à partir de la grille d'analyse proposée par le PADDUC pour caractériser les formes urbaines.

Il prend acte des explications apportées par la commune pour le lotissement A Torra et estime, dans cette perspective, que le zonage retenu présente une cohérence avec la qualification du lotissement A Torra comme extension de l'agglomération de Sagone.

Toutefois, le commissaire enquêteur souligne que l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) considère le lotissement A Torra comme un secteur déjà urbanisé (SDU), notamment au regard de l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel en février 2025.

Il en déduit l'existence d'une fragilité juridique sur ce point et estime que le choix retenu par la commune mérite d'être davantage étayé et justifié.

Par ailleurs, dès lors que la commune considère ce lotissement comme une extension de l'agglomération, le commissaire enquêteur s'interroge sur les raisons pour lesquelles l'ensemble des parcelles composant le lotissement n'est pas intégré à la zone UD, alors même que la constructibilité est admise en extension d'une agglomération.

En conséquence, le commissaire enquêteur recommande de consolider la justification de ces choix afin de lever toute fragilité juridique avant l'approbation définitive du PLU.

6. Les zones agricoles, les Espaces stratégiques agricoles (ESA), les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) et les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le commissaire enquêteur s'interroge, de la superposition de la réglementation des espaces boisés classés en zone agricole et particulièrement lorsqu'il s'agit d'espaces stratégiques agricoles.

La CdC relève une superposition de 43,2 ha d'ESA et EBC et 89.1 d'ERPAT. Au vu du nombre conséquent de classement d'EBC dans le projet de PLU, passage de 835 ha à 2234ha soit 1399 ha en plus. Le commissaire enquêteur s'interroge sur ce choix.

Le dossier du conseil des sites ne précise pas si cette superposition a été présentée.

Il est indiqué en page 46 du mémoire réponse que les espaces agricoles reposant sur des EBC seront déclassés en N et inversement les espaces naturelles présentant des caractéristiques agraires, non couverts par des EBC seront classés en A. Le commissaire enquêteur souhaiterait connaître la proportion de ces déclassements – reclassements. L'équilibre entre les zones sera-t-il respecté ? Et

le commissaire enquêteur souhaiterait savoir comment seront évaluées ces caractéristiques agraires. En outre, en page 66 du rapport de présentation, il est présenté une cartographie des jardins vergers à restaurer pourtant une partie de ces secteurs sont classées en EBC. Le commissaire enquêteur s'interroge sur un potentiel développement de ces jardins vergers avec la réglementation des EBC.

Réponse de la commune :

La superposition des EBC avec certains ESA est limitée et a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil des Sites en session plénière avant d'être validés le 17 janvier 2025. La raison de ce maintien n'empêche pas l'activité agricole et tend à préserver les sites sensibles notamment au niveau des zones humides temporaires ou permanentes, de ripisylves, de boisements, de zones de fraîcheurs, de leur rôle dans le paysage et sur le plan écologique et de la biodiversité....

Pour rappel, la CdC était présente lors de la session et a voté favorablement en ce sens (unanimité). Si un changement devait être porté il sera proposé ultérieurement lors d'une prochaine révision du PLU.

Le choix de renforcement des EBC s'exprime par la préservation sur le moyen terme du processus naturel de reconstitution de la couverture végétale qui depuis plus de 20 ans révèle un rééquilibrage vers un climax par rapport à la récurrence de incendies de forêt des années 1970-1980-1990. Cela va permettre la reconstitution des sols, des litières, une meilleure imbibition des sols et la reconstitution de la ressource en eau des sous-sols.

Au fil du temps en suivant le stade avancé de reconstitution, la dispersion des EBC pourrait être révisée en faveur de l'activité agro-sylvo-pastorale.

Pour information, la dispersion des EBC n'empêche pas l'agroforesterie et la permaculture particulièrement adaptées au réchauffement climatique et à une adaptation des pratiques agricoles au réchauffement climatique.

Toutefois, si la dispersion des EBC a été validée à l'unanimité par les membres du Conseil des Sites le 17 janvier 2025, la commune n'est plus en mesure de revenir sur cette classification avant une future révision.

Cela étant dit, les ESA et les ERPAT reposant sur des zones N seront déclassés en zone A ou AU suivant les sites (znief I et II), quand bien même une trame EBC soit partiellement inscrite sur lesdits ESA ou ERPAT. Cela n'empêchera pas le sylvopastoralisme (caprin et porcin notamment). Les îlots non couverts par les EBC permettant l'installation de bâtiments agricoles suivant les dispositions du règlement de zones.

Ce déclassement des zones N en zones A pourrait se rapprocher de 159ha environ.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime, à l'instar de la Collectivité de Corse, que la superposition d'EBC sur des espaces stratégiques agricoles peut avoir pour effet de limiter la valorisation agricole de terrains dont la vocation agricole est pourtant reconnue par le document d'urbanisme. D'autant que les ESA devraient être appréhendés comme un levier opérationnel favorisant l'installation et le développement d'exploitations agricoles, notamment de pétitionnaires manifestant cette volonté.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico
Décision n°E26000001/20

Or il semble que les procédures de déclassement d'un espace boisé classé (EBC) en vue de la mise en œuvre d'un projet agricole peuvent s'avérer relativement complexes et longues. Cette situation, susceptible de constituer une contrainte supplémentaire pour les porteurs de projets et pourrait, dans certains cas, freiner le développement d'initiatives agricoles sur les secteurs concernés.

L'agroforesterie, proposée par la commune, qui consiste à associer des arbres et une production agricole sur une même parcelle, constitue une piste intéressante. Cette approche peut toutefois être envisagée principalement dans les situations où l'activité agricole projetée peut être développée sans nécessiter de défrichement préalable, afin de préserver les éléments boisés existants tout en permettant une valorisation agricole des terrains.

Le commissaire enquêteur relève également avec intérêt le passage en zone A de 159 hectares environ.

7. Les évolutions de constructibilité

P31 de la réponse apportée aux PPA, il est indiqué qu'il est probable que certaines zones soient couvertes par les dispositions de la loi Le Meur. Sont données pour exemple les zones AUQ, AUE et AUM.

Cette information pourrait modifier quelque peu la vision donnée de ce PLU. Mais quid des transformations des zones.

Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si cette mention sera apportée au PLU avant son approbation.

À la suite des modifications envisagées dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA), le commissaire enquêteur souhaite connaître, par comparaison avec le PLU arrêté, la surface totale (en hectares) ouverte à l'urbanisation dans la perspective de l'approbation du PLU.

Concernant les projections démographiques et l'installation de jeunes actifs, il s'interroge sur l'opportunité d'envisager l'instauration d'une servitude de résidence principale dans le PLU (au titre de la loi Le Meur) par anticipation, afin de limiter la proportion des résidences secondaires, laquelle atteindrait près de 60 % au regard des éléments présentés dans le dossier soumis à enquête. S'agissant du nombre de logements, il est fait état d'un objectif de 100 logements, dont 80 % en résidences principales. En l'absence de prescription spécifique, le commissaire enquêteur s'interroge sur la réalité de la part de logements effectivement dédiés à l'installation permanente.

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

Par ailleurs, à la page 31 de la réponse aux PPA, il est indiqué que certaines zones (notamment AUQ, AUE et AUM) pourraient être soumises aux dispositions de la loi Le Meur. Cette précision est de nature à modifier la compréhension globale du projet de PLU, notamment au regard de l'évolution possible de ces zones.

En conséquence, le commissaire enquêteur souhaite savoir si cette mention sera intégrée explicitement dans le PLU avant son approbation.

Réponse de la commune :

La commune pour le moment n'est pas véritablement favorable à un positionnement vers la loi Le Meur, un débat est en cours et n'a pas encore trouvé d'issue. Il est vrai, qu'il est fort probable que si elle devait être retenue, elle s'appliquerait aux zones AUQ et AUE. La charge en logements de ces zones étant limitée suivant les contraintes environnementales liées aux risques naturels ou suivant

les choix d'urbanisation retenus par les OAP.

Cela permettrait de rééquilibrer le parc de logements soit sur du foncier alors communal (zone AUQ), soit sur des opérations en mutation (zone AUE). Les précisions en termes de logements sont portées page 60 du dossier OAP.

Les détails de modifications portées entre PLU arrêté et PLU approuvé ne peuvent être porté en 2 semaines, il s'agit d'un long travail de réécriture. La surface totale en hectares en terme de gisement foncier proche de celle avancée dans le PLU arrêté afin de ne pas compromettre l'équilibre général du projet.

La servitude de la loi Le Meur doit convaincre et sensibiliser les Elus afin d'assurer effectivement le chiffre avancé, notamment sur le foncier communal et sur les zones UD et UA de l'arrière-pays. Il est entendu que si cette mention était retenue elle figurerait dans le règlement de zone article 2.

Pourtant le débat au sein du conseil municipal ne semble pas tendre en cette direction pourtant en connaissance de causes et semble rejeter cette opportunité réglementaire. La loi Le Meur ne sera pas intégrée au PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune concernant la non-application des dispositions de la loi Le Meur dans le cadre du projet de PLU.

En outre, il regrette toutefois l'absence d'éléments chiffrés permettant d'apprécier l'évolution de la constructibilité entre le PLU arrêté et les modifications retenues à l'issue de la consultation des personnes publiques associées (PPA) et de l'enquête publique.

Si le délai imparti pour produire ces éléments peut être considéré comme contraint, il convient néanmoins de rappeler que les avis des PPA ont été rendus plusieurs mois auparavant et que le dossier d'enquête publique avait été transmis au commissaire enquêteur avant les élections municipales de mars 2026. Par ailleurs, un délai complémentaire d'une semaine avait été accordé à la commune afin d'affiner ses réponses au procès-verbal de synthèse.

La communication, même partielle, de ces données aurait permis d'étayer davantage l'affirmation de la commune selon laquelle la surface totale, exprimée en hectares, du gisement foncier demeure proche de celle présentée dans le PLU arrêté.

8. Economie générale du projet de PLU

Au vu des réponses apportées aux personnes publiques associées et des modifications envisagées du document arrêté, le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan ainsi que sur la qualité de l'information délivrée au public.

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

Réponse de la commune :

Afin de préserver l'économie générale du projet la commune veillera quant aux modifications portées à s'appuyer sur les observations des PPA et de la CTPEAF, des choix réglementaires

seront portés sur les avis et les doléances relevant de l'enquête publique afin de renforcer la qualité du PLU et de ne pas l'exposer à une quelconque fragilité juridique.

Si des modifications conséquentes devaient être portées, et sous réserve quelles compromettent l'économie générale du projet arrêté au-delà de ce qui est précisé supra, elles le seraient dans un second temps et justifieraient une révision ultérieure du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune. Au regard de la réponse apportée par la commune, le commissaire enquêteur ne peut que recommander une vigilance particulière quant à la portée cumulée de l'ensemble des modifications apportées au projet. Il convient notamment de vérifier que celles-ci, prises dans leur globalité, ne sont pas de nature à remettre en cause l'équilibre général du projet de PLU.

VII. TRANSMISSION DU RAPPORT

- Un exemplaire à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia, accompagné d'un mémoire d'indemnisation
- Un exemplaire à Monsieur le Maire de Vico

Le présent rapport est assorti d'un exemplaire des conclusions du commissaire enquêteur.

Fait à Ajaccio, le 12 juillet 2026

Le commissaire enquêteur

Catherine FERRARI



TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA

Villa Montepiano
20407 BASTIA cedex
Téléphone : 04.95.32.88.66
Télécopie : 04.95.32.38.55

E26000001 / 20

Madame Catherine FERRARI
ferrari.consultant@gmail.com
Villa insemu
Résidence des Îles
20000 AJACCIO

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 11h30-13h30 à 16h00

<https://bastia.tribunal-administratif.fr>

Dossier n° : E26000001 / 20
(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DÉCIS. DÉSIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vico

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle vous êtes désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au tribunal.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la présidente et par délégation,
Laetitia PRELY





COMMUNE DE VICO

ARRETE MUNICIPAL

ARR-2026-016 - Ouverture de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Vico,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 à L.153-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2122-21 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12/09/2025 arrêtant son Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du PADD du 11/01/2025 ;

Vu la notification du projet aux personnes publiques intéressées ;

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'avis de la MRAe ;

Vu le mémoire réponse de la commune aux avis de la MRAe et des personnes publiques associées ;

Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Bastia en date du 27/01/2026 désignant Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Valérie ETTORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vico pour une durée de 31 jours consécutifs du Lundi 11 mai 2026 au mercredi 10 juin 2026 inclus.

La Mairie de Vico village est désignée comme siège de la présente enquête. La mairie annexe de Sagone est désignée comme deuxième lieu d'enquête.

Pour toute information technique durant l'enquête, les administrés peuvent s'adresser à :

Mairie de Vico : Nathalie Paoli n.paoli@vico.corsica

Mairie annexe de Sagone : Marie-Dominique Graziani - md.graziani@vico.corsica

Article 2 : Mme Catherine FERRARI a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Bastia.

Dans les mêmes conditions, Mme Valérie ETTORI a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant, appelée à remplacer le commissaire enquêteur titulaire en cas d'empêchement de celui-ci, et à exercer dès lors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de façon à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet de PLU de la commune de Vico.

Pendant l'enquête publique, il reçoit le responsable de projet et/ou le maître d'ouvrage à la demande de ces derniers. Il peut en outre, recevoir toute information et, s'il l'estime nécessaire, demander au maître d'ouvrage de communiquer tout document utile à la bonne information du public. Il peut visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants.

Il peut entendre toute personne concernée par le projet qui en fait la demande ou dont il juge l'audition utile.

Il peut organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information ou d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites aux lieux d'enquête identifiés, aux jours et heures de ses permanences indiquées dans le présent arrêté.

Article 3 : Les pièces du dossier de PLU seront tenues à disposition des intéressés en mairie de Vico village, ainsi qu'à la mairie annexe de Sagone pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies, du 11 mai 2026 au 10 juin 2026 à savoir :

- Mairie de Vico village du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00,
- Mairie Annexe de Sagone du lundi au jeudi de 9h00 à 16h00,

En outre ces mêmes pièces seront disponibles sur le site internet de la Commune :

<https://www.vico.corsica> à l'onglet Services, rubrique Plan Local d'Urbanisme, Enquête Publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le registre dématérialisé enregistré sous le n° 1036 via le lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/plu-vico-2026/>

Un poste informatique permettant un accès gratuit au dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public et de toute personne intéressée pendant la durée de l'enquête sur les deux lieux d'enquête (Mairie de Vico village et Mairie annexe de Sagone).

Article 4 : Deux registres d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, l'un en mairie à Vico et l'autre en mairie annexe à Sagone. Les intéressés pourront y consigner leurs observations, propositions et contre-propositions.

Ils pourront aussi les adresser par courrier à l'attention de Madame Catherine FERRARI – Commissaire enquêteur – Mairie de Vico 31, stretta Pascal Arrighi 20160 Vico. Celle-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Ces observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées à Mme Le Commissaire enquêteur :

- Par courrier jusqu'au 10 juin 2026 (le cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique à la Mairie de Vico : 31, stretta Pascal Arrighi 20160 Vico
- Sur le registre dématérialisé et sécurisé conformément au décret 2017-626 du 25/04/2017 à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/plu-vico-2026/> jusqu'au 10 juin 2026 à 17h00 ;
- A l'adresse mail suivante : enquete.plu.vico2026@democratie-active.fr jusqu'au 10 juin 2026 à 17h00 ;

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie le public et les déclarations des intéressés les :

- Lundi 11 mai 2026 de 10h00 à 15h00, en mairie de Vico, siège de l'enquête publique,
- Samedi 23 mai 2026 de 10h00 à 15h00, en mairie annexe de Sagone (Pôle d'activité de Sant'Appianu),
- Samedi 30 mai 2026 de 10h00 à 15h00, en mairie de Vico,
- Vendredi 5 juin 2026 de 10h00 à 15h00, en mairie annexe de Sagone,
- Mercredi 10 juin 2026 de 10h00 à 15h00, en mairie annexe de Sagone,

Article 6 : Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux suivants : Corse Matin et Le Journal de la Corse.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie de Vico et en mairie annexe de Sagone, sur le site de la Commune permettant la plus large information du public pendant toute la durée de l'enquête publique. L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat du Maire.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Commune <https://www.vico.corsica>

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, les deux registres d'enquête papier seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Ils seront remis au commissaire enquêteur en mains propres à la clôture de l'enquête ou transmis dans les plus brefs délais par voie postale.

Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre papier et au registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur dressera dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au maire, responsable du projet. Le maire disposera de 15 jours à date de remise de ce procès-verbal pour produire les éventuelles remarques de la commune en réponse.

Le commissaire enquêteur établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables avec recommandations, favorables avec réserves ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête. Il transmet simultanément une copie du rapport complet et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia.

Un délai supplémentaire peut être accordé par Monsieur le Maire de Vico sur demande motivée, justifiée par une impossibilité de respecter le délai réglementaire initial.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an.

Article 8 : Les frais de l'enquête publique, notamment ceux relatifs à la publicité ou à l'indemnisation du commissaire enquêteur sont à la charge du maître d'ouvrage soit la commune de Vico.

Article 9 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- Préfet de la Corse du Sud
- Présidente du Tribunal administratif de Bastia
- Commissaire enquêteur

Fait à Vico le 10 avril 2026

Le Maire,
François COLONNA

