

| 2019

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commune de VICO

Plan Local d'Urbanisme



---

Commissaire Enquêteur : Marie-Céline BATTESTI  
Terra Mozza - 20167 APPIETTO

---

## 1. Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

L'enquête publique pour laquelle, conformément à la décision en date du 12 octobre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur portait sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vico.

Elle s'est déroulée du 7 janvier 2019 au 15 février 2019 inclus en mairie de Vico et en mairie annexe de Sagone, conformément à l'arrêté municipal du 19 décembre 2018 et concomitamment à celle relative au zonage d'assainissement.

Lors des permanences (les 7, 15, 25 et 26 janvier et les 6 et 15 février 2019) et, plus généralement, au cours de l'enquête, aucun incident n'est survenu.

27 observations ont été consignées dans les différents registres mis à disposition du public (3 sur registre papier et 24 sur registre dématérialisé dont une en double), 29 courriers y ont été annexés et 80 personnes sont venues consulter le dossier lors des permanences du commissaire enquêteur.

## 2. Rappel du projet

La commune de Vico a entamé, dès 2002, la transformation de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette élaboration a été jalonnée de difficultés et marquée par des arrêts et des reprises. En 2014, une nouvelle démarche est lancée et les études reprennent.

Le 27 mars 2017, faute de PLU approuvé, le POS en vigueur est devenu caduque.

Le développement de la commune est depuis soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le nouveau projet de PLU a été arrêté le 16 février 2018 et soumis à enquête publique début 2019.

A travers le PLU, la municipalité souhaite s'appuyer sur les atouts de son territoire pour gagner en attractivité et se développer. Elle affiche des objectifs ambitieux en matière d'accroissement de la population (+450 habitants d'ici 2030 afin de retrouver le niveau de population du recensement de 1982).

Le document proposé permet aussi une diminution importante des zones ouvertes à l'urbanisation (-90%) au profit d'un rééquilibrage entre zones naturelles et zones agricoles.

Il traduit concrètement les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir :

- Renforcer les pôles urbains et en devenir et préserver les grandes entités agro-pastorales et forestières ;
- Renforcer l'armature urbaine de l'agglomération Sagonaise ;
- Maîtriser et poursuivre, en respect de l'environnement et des espaces agraires, l'aménagement du village de Vico et ses alentours ;
- Préserver la frange littorale entre Sagone et Stagnoli.

### 3. Conclusions motivées et avis

Force est de constater que la transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Vico en Plan Local d'Urbanisme (PLU), entamée en 2002, a été un travail de longue haleine jalonné de nombreuses difficultés. Ce vaste territoire hétéroclite composé d'entités urbaines aux profils très différents (hameaux montagnards, village, frange littorale), son passé de sous-préfecture, ses contraintes tant morphologiques qu'en matière de risques naturels sont autant de données qui ont, sans conteste, complexifié l'élaboration d'un document d'urbanisme tentant de répondre à la multiplicité des enjeux présents.

Travailler à l'établissement d'un document cadre sur une durée aussi longue est, me semble-t-il, forcément source d'écueils dans un paysage réglementaire en constante mutation. En témoigne d'ailleurs l'apparente lassitude de la Municipalité face à un projet qu'elle a l'impression qu'on lui demande sans cesse de reprendre pour le contraindre davantage.

Partant d'un Plan d'Occupation des Sols très permissif dont les stigmates resteront pendant longtemps dans le paysage, et, ce, essentiellement au niveau de l'anse de Sagone avec son urbanisation galopant vers les crêtes sans organisation générale, la commune a tenté de repenser son territoire et a réussi, à mon sens, à proposer un projet nettement plus acceptable pour le territoire.

Bien qu'imparfait en plusieurs points, il m'apparaît que ce PLU est un « moindre mal » et mérite d'être regardé comme une évolution positive par rapport à une situation antérieure même si cette comparaison peut paraître discutable au regard de l'ultra libéralisme du POS.

Au vu des enjeux présents, il m'apparaît important que la commune puisse maîtriser son urbanisation pour porter son projet de développement au lieu de rester sous l'égide du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui connaît également ses limites en témoignent les permis ayant été accordés en période transitoire et semblant contrarier ponctuellement mais de manière irréversible une partie du projet général de la commune (comme, par exemple, la zone naturelle prévue au Sud du village de Vico devant servir de coupure d'urbanisation).

Le document d'urbanisme présenté permet, à mon sens, de développer effectivement le territoire tout en préservant ses grands ensembles naturels et en valorisant son patrimoine culturel et historique.

Bien que les perspectives d'évolution démographique annoncées soient controversées, il est pourtant incontestable qu'il est difficile d'établir réellement une tendance au vu des projets structurants portés par la commune : installation du siège de la communauté de communes, important projet de mise en valeur du site archéologique de Sant'Appianu, développement des activités portuaires. Ces derniers me semblent fortement dynamiser la frange littorale. L'arrière pays montagnard n'est pas en reste et bénéficie d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Ces projets de revitalisation lui ont d'ailleurs permis d'être lauréate d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centres-Bourgs lancé en 2014 par le Gouvernement.

L'ensemble de toutes ces actions me semble être de nature à permettre une évolution positive de la population dans les années à venir.

Le nombre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP (quasiment une par zone proposée à l'urbanisation) et les visuels projets sur Vico et Sagone démontrent le travail accompli et la volonté de maîtrise des futures opérations par la commune. Souvent mal justifiées et portant parfois quelques incohérences, les zones envisagées pour le développement de la commune ne m'apparaissent pas, pour autant, de nature à compromettre les espaces naturels et agricoles du territoire ce qui est, à mon sens, essentiel dans la démarche globale.

Les OAP me semblent traduire assez convenablement les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) bien que certains réajustements m'apparaissent nécessaires afin de renforcer la préservation des paysages, des espaces naturels et agricoles. A titre d'exemple, il conviendra, à mon sens, de repenser l'OAP accompagnant le projet de développement de l'arrière port (zone UM) afin de le rendre plus acceptable pour le paysage. L'implantation et la forme du bâti proposées (succession d'immeubles collectifs et de bâtis hauts formant une sorte de barrière) sur cet espace ayant vocation à devenir un des rares secteurs de développement de la frange littorale en lien avec le renforcement de l'activité portuaire prôné à l'échelle régionale à travers le PADDUC me semble de nature à potentiellement nuire à la préservation de la Tour de Sagone en tant que signal dans le paysage. Comprenant les enjeux de la commune autour de cette future zone de projet et le besoin d'ouvrir des perspectives de développement sur Sagone afin de soutenir l'économie et la dynamique littorale liée à la plaisance, il me semble, tout de même, que les possibilités de construction devraient être revues à la baisse sur ce secteur.

Le PADD propose, me semble-t-il, des orientations en rapport avec les enjeux du territoire et sa typologie (des secteurs hétérogènes aux enjeux différents) et permettra certainement de dynamiser la micro-région grâce à la nouvelle offre de services et de loisirs associée.

En ce qui concerne l'équilibre recherché entre aménagement et protection, force est de constater que le projet marque une réelle avancée par rapport au document d'urbanisme précédent en diminuant de 90% les zones constructibles et en augmentant de 130% les zones agricoles ce qui me semble être un rééquilibrage majeur certes nécessaire mais aussi pertinent en matière de préservation de l'agriculture et des paysages, un des atouts du territoire.

En ce qui concerne l'agriculture justement, il m'apparaît que la Municipalité a fait des choix engagés en limitant notamment les empiètements sur les espaces stratégiques ou à fortes potentialités. On peut toutefois regretter que certains Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) soient encerclés au sein d'une urbanisation passée et ne puissent, probablement, plus donner lieu à une réelle exploitation.

Suite aux avis et observations recueillis avant et pendant l'enquête, la Municipalité semble s'engager vers une nouvelle diminution des zones constructibles et propose le retrait de différentes zones AU de son projet au profit, notamment, d'une préservation accrue de l'environnement.

Ces nouveaux choix m'apparaissent pertinents car :

- j'estime qu'en ce qui concerne la zone AUM de Sant'Appianu - Sulana, ce vaste espace naturel était le siège d'un projet ambitieux mais très consommateur d'espace sans apporter de réelle réponse en matière de création de logements et notamment de résidences principales afin d'opérer le nécessaire rééquilibrage des typologies d'habitats rencontrées sur le territoire communal.
- je rejoins l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) qui estiment que la zone AU au Nord de Pieve est trop étendue et souhaitent son resserrement dans un souci de préservation des formes urbaines et de respect des lois en vigueur visant à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles. Les caractéristiques du réseau viaire (voies étroites) me semblent également un élément limitant les possibilités de densification de cette extension.
- il m'apparaît que le développement sur le secteur proposé en AU au Nord de Nesa ne semble que permettre le développement de l'urbanisation en chapelet le long des voies et je m'interroge, tout comme la Collectivité de Corse sur son intérêt au niveau urbanistique.
- je suis en accord avec l'avis des PPA sur le fait que le camping à Saint Antoine ne peut être regardé comme une zone urbanisée et que la zone AU située à l'Ouest de cet espace, déconnectée du village, devrait être déclassée.
- le projet de zone AU en sortie Est du village de Vico me semble, en accord avec l'avis des services de l'Etat (DDTM) et l'observation d'U Levante, trop étendue. Sa partie distale ne m'apparaît pas ainsi clairement être une continuité d'urbanisation (cf. extrait du PADD détaillant l'habitat résidentiel et les zones naturelles) et s'apparente, pour moi, à de l'étalement urbain.

- la partie terminale de la zone UC de Grotella devrait être, à mon sens, supprimée pour des raisons de sécurité notamment par rapport au risque incendie. En effet, ce site excentré n'est desservi que par la voie d'accès au lotissement plein soleil ce qui me semble très insuffisant pour continuer à en proposer le développement même s'il ne reste que peu de lots à construire. Cet avis rejoint celui d'U Levante et des PPA tendant à la suppression de cette extension.

Ce grand pas supplémentaire que concède la commune en limitant les zones de développement proposées, probablement nécessaire au vu des lois et règlements en vigueur, mais aussi souhaitable pour une meilleure lecture des formes urbaines, me semble courageux et de nature à améliorer grandement l'acceptabilité générale du projet et sa compatibilité avec le PADDUC, éléments notamment recherché à travers cette démarche.

En matière de biodiversité, les corridors écologiques proposés sur le territoire m'apparaissent particulièrement intéressants. La commune a fait des choix importants en matière de développement afin de permettre leur création et leur maintien.

D'un point de vue économique, la requalification des entrées de Sagone et Vico et les projets de création d'aires de stationnement m'apparaissent qualitatifs et de nature à accompagner convenablement les projets d'ampleur que la Municipalité souhaite mener. Ces derniers me semblent de nature non seulement à soutenir le tissu économique local mais aussi en permettre son développement tout en respectant les espaces naturels.

On peut toutefois regretter que le potentiel des bains de Caldanelle n'ait, semble-t-il, pas été exploité pour ajouter un sujet d'attractivité au territoire par le biais du thermalisme.

La réflexion relative aux mobilités douces, et, ce, surtout sur la frange littorale dont la topographie rend plus aisée les déplacements à pieds ou à vélos, me semble avoir été correctement menée et apporte un plus au projet global de développement de la commune.

Certes, la Municipalité ne me semble pas s'être réellement dotée, à travers son règlement, de moyens de produire des catégories de logements mixtes et ainsi élargir son offre d'accueil, mais elle prévoit des formes d'habitats collectifs et a engagé, en zone de montagne, des actions de requalification du bâti pouvant permettre de commencer doucement à limiter le nombre de résidences secondaires au profit de résidences principales.

La traduction des risques présents sur le territoire me paraît convenable bien qu'à compléter dans le règlement comme le préconise les services de l'Etat. Les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser se situent en dehors des principales zones impactées par le risque d'inondation très prégnant pour la commune permettant ainsi de garantir la sécurité des personnes et des biens.

En conclusion, j'estime que le projet de PLU de Vico, bien que perfectible sur bien des aspects, est porteur de nombreuses améliorations par rapport au document d'urbanisme précédent et offre des perspectives à la commune dans un contexte finalement assez contraint. En particulier, il apparaît que :

- le projet est globalement cohérent avec les orientations de la Municipalité énoncées dans le PADD,
- le principe de gestion économe des sols, bien que pouvant aller plus loin, m'apparaît dans l'ensemble respecté avec une diminution drastique des zones urbanisables au profit des zones naturelles et agricoles et les ajustements que la commune prévoit suite à l'enquête publique amélioreront l'acceptabilité du projet,
- les principes de développement durable ont été correctement intégrés lors de la démarche d'élaboration du PLU permettant ainsi d'accompagner l'accroissement de la population tout en valorisant l'environnement de la commune,
- les risques naturels ont été pris en compte afin de préserver les biens et les personnes,

- le projet a été bien accueilli par la population malgré des attentes plus fortes en matière de développement faisant suite au POS qui permettait une constructibilité accrue.

Afin d'améliorer son projet et les documents réglementaires élaborés pour y répondre, je recommande à la commune de :

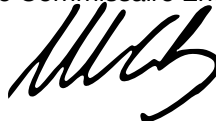
- revoir à la baisse le projet de densification à l'arrière du port (formes et hauteurs) afin de le rendre plus acceptable pour le paysage et conserver l'ambiance naturelle qui domine sur ce secteur ;
- procéder aux ajustements réglementaires détaillés par les services de l'Etat et la MRAe et suivre les recommandations visant à l'amélioration du document ;
- donner suite aux demandes de modification du règlement formulées par la Chambre d'Agriculture ;
- procéder aux modifications ou études énoncées dans le rapport d'enquête.

Au vu du projet, des avis émis, des résultats de l'enquête publique et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de Vico **SOUS RESERVE** que la commune réalise effectivement les ajustements qu'elle a mentionnés dans sa réponse au procès-verbal des observations recueillies pendant l'enquête, à savoir :

- déclasser la zone AU route de Balogna ;
- déclasser la zone AU (partielle) au Nord de la Pieve ;
- déclasser la zone AU à l'Est de la Pieve (route de Chigliani et route de Murzo) ;
- déclasser partiellement la zone AU au Nord de Nesa ;
- déclasser la zone AUM de Sant'Appianu-Sulana ;
- réduire la zone Nt de Cotule à l'enveloppe nécessaire à la réhabilitation du site de stockage des déchets.

Fait à Appietto, le 26 mars 2019

Le Commissaire Enquêteur,



Marie-Céline BATTISTI