

Plan Local d'Urbanisme



RESUME NON TECHNIQUE



Août 2025

PADD débattu

11 Janvier
2025

P.L.U
arrêté

le 12 Septembre
2025
for de libération
de l'ancien Municipal

Enquête publique

P.L.U approuvé



ELEMENTS DE MOTIVATION JUSTIFIANT L'ELABORATION DU PLU

Plusieurs éléments ont motivé la commune de Vico à délibérer en vue de l'élaboration du PLU. Certains de ces éléments relèvent de l'évolution de la réglementation et de l'articulation de la planification urbaine avec les documents supra communaux. D'autres correspondent à des enjeux et des besoins nouveaux en termes d'habitat, de logement, d'équipements et services publics, de développement culturel, de développement socio-économique, de mobilité, de lien social, de croissance verte qui ne peuvent trouver une solution qu'à partir des outils que supporte le PLU.

Faciliter l'instruction des permis de construire.

Engager un travail de simplification pour rendre plus aisée l'instruction des permis de construire tant au titre du règlement du PLU qu'au titre du zonage.

Mettre en conformité du PLU avec les nouvelles dispositions législatives.

La production législative relevant de l'urbanisme et des documents d'urbanisme en particulier a été fort riche depuis ces 15 dernières années. Ces nouvelles lois imposent une réglementation forte et une nouvelle méthode quant à l'élaboration et au contenu des documents d'urbanisme qui engendrent des répercussions concrètes sur la planification urbaine, la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le renforcement de l'armature urbaine et des densités, l'organisation des formes urbaines, la recherche d'une certaine mixité fonctionnelle...

Articulation de la planification avec les autres plans et programmes.

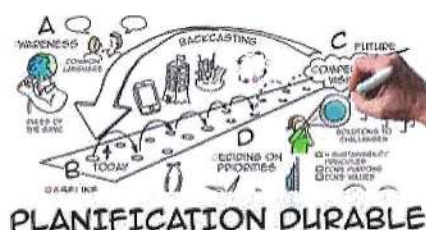
Il s'agira de mettre le PLU en compatibilité avec le Padduc, le PRGI, le SCRAE, le SDAGE ...

Poursuivre des objectifs durables, rationnels et cohérents, dans des perspectives d'avenir.

- ⇒ Réorganiser les zones d'urbanisation par rapport aux équipements.
- ⇒ Définir les limites des franges urbanisables.
- ⇒ Protéger les zones agricoles au travers d'une identification des ESA (espaces stratégiques agricoles), en garantissant un minimum de 2000ha dédiés à l'agriculture.
- ⇒ Prendre en considération l'évolution de l'activité agro-sylvo-pastorale sur le territoire.
- ⇒ Protéger les ressources naturelles et la richesse environnementale de la commune.
- ⇒ Préserver la qualité du patrimoine bâti des noyaux anciens et du patrimoine vernaculaire.
- ⇒ Permettre un développement harmonieux et cohérent du territoire de la commune.
- ⇒ Promouvoir le renforcement des activités commerciales, de services et l'artisanat.
- ⇒ Aménager l'espace public sur les polarités urbaines et sur les espaces résidentiels.
- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain et limiter les extensions de l'urbanisation au regard des prescriptions du Padduc et de la loi Climat et Résiliences suivant une trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette).

Construire la planification de demain en appui avec les enjeux de territoire.

- ⇒ Soutenir le développement socio-économique.
- ⇒ Améliorer la qualité et le cadre de vie.
- ⇒ Faire de l'espace public un incubateur de lien social.
- ⇒ Renforcer l'appareil culturel et des loisirs.
- ⇒ Aménager des quartiers de mixité fonctionnelle.
- ⇒ Préserver les sites sensibles.
- ⇒ Assurer la croissance verte.
- ⇒ Préserver et restaurer les espaces agraires et forestiers.
- ⇒ Engendrer la transition écologique.
- ⇒ Prendre en considération les risques naturels dans les politiques de développement
- ⇒ Répondre aux besoins des populations en termes de logement et d'équipements publics.
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour engendrer le développement.
- ⇒ Renforcer, structurer et diversifier les mobilités dans un souci de développement durable.



SITE ET SITUATION

Vico est une commune de la Corse-du-Sud dont le territoire couvre un territoire de 52,13km² et s'étend des contreforts montagneux de l'Incinosa (1510m.) jusqu'au littoral. C'est un territoire qui repose sur deux polarité urbaine : l'agglomération sagonaise et le village de Vico. Elles présentent un fonctionnement différent où l'un étant plutôt orienté sur le tourisme balnéaire et de villégiature, et l'autre sur les services, le commerce, l'artisanat, les activités agro-pastorales et les équipements publics.

Le littoral est accessible par la RD81, voie départementale structurante et le village par la RD70. Ajaccio se trouve à moins de ¾ d'heure de Sagone et à 1h de Vico-village. A l'instar de nombreuses communes littorales de la région, les dynamiques économiques et sociales s'en trouvent fortement influencées

Vico est tournée sur l'arrière-pays montagnard comme bourg centre micro régional. Alors que La station balnéaire de Sagone s'affiche comme un véritable maillon du tissu urbain de la microrégion avec une bonne capacité de services et équipements. Les espaces artificialisés représentent environ 210ha, soit environ 4% de la surface de la commune.

Population, la commune compte 1007 habitants en 2022 pour 493 ménages : une variation annuelle devenue positive avec plus de 1,6%/an restaure une courbe démographique dynamique avec un solde migratoire qui dépasse les 2,5%/an et compense un solde naturel négatif de 0,9%/an compte tenu d'un taux de mortalité encore élevé mais en ralentissement de 10%. Les perspectives socio-économiques retenues par la planification urbaine et l'intervention publique permettront de poursuivre et de renforcer, voire de capter les jeunes actifs, tendance que le projet communal souhaite perpétuer et renforcer en imposant une diversité du parc de logements capable d'absorber les besoins des primo accédants, des jeunes ménages d'actifs, des saisonniers, des personnes âgées dépendantes, du tourisme et des populations aux revenus modérés. Cadre de vie, habitat, mobilités, lien social et équipements publics, développement culturel et des loisirs constituent la clé de voute d'un programme de développement socio-économique ambitieux et dynamique.

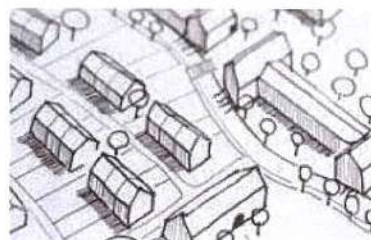


9 tâches d'urbanisation parsèment le territoire. L'agglomération sagonaise, considérée comme polarité littoral à renforcer par la Padduc, l'espace villageois de Vico – E Pieve. Ces deux entités regroupent les équipements publics avec leur aire d'influence locale et sur les périphéries à la fois en tant que centres-bourgs structurants et polarités micro-régionales. Deux hameaux traditionnels s'inscrivent sur l'arrière-pays rural et champêtre (Chigliani et Nesa), ainsi que le village isolé d'Appriciani, jadis commune à part entière. Alors que sur les périphéries des

principales polarités urbaines et sur la frange littorale se déploie une urbanisation contemporaine résidentielle plus distendue que constituent les groupements de constructions d'habitations respectivement de Chigliani, de Saint-Antoine, de Sant'Appianu et des collines de Trio.

La plupart de ces groupements de constructions d'habitations se sont développés essentiellement ces 50 dernières années et renvoient à un urbanisme spontané. Ils ont perpétré un grignotage continu des paysages agropastoraux et de la frange littorale vers la banalisation généralisée de l'espace et une consommation croissante des ENAF.

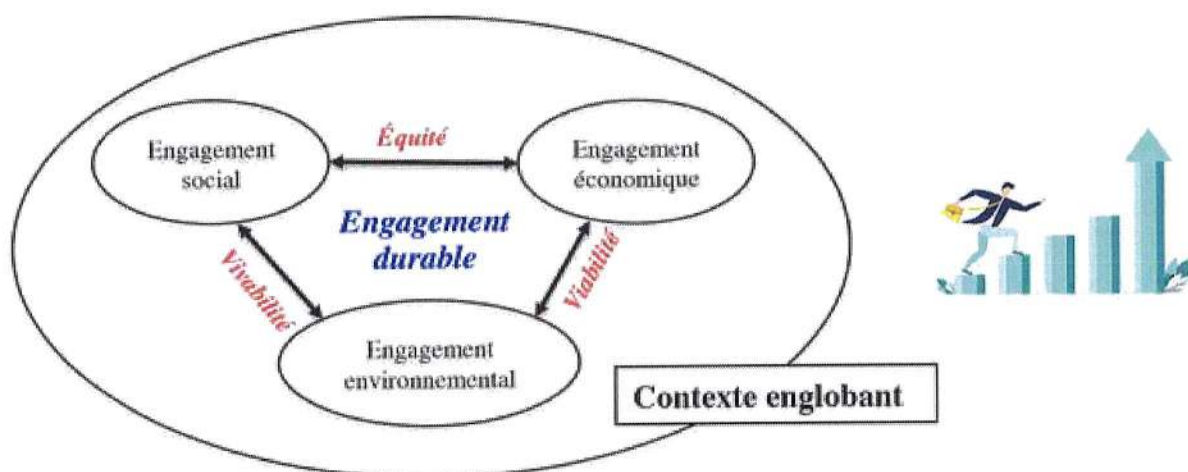
Le parc immobilier de 1245 logements (INSEEQ 2022) avec un parc de logements permanents de 40% reste à conforter et à équilibrer. Il est question de renforcer le logement locatif, le logement collectif, le logement à caractère social (communal, logements saisonniers) et de garantir un accès au logement à tous. Si le parc de logements a progressé de 8% en moins de 10ans (+88u) avec une moyenne de 10PC/an et un TAMP (taux d'accroissement moyen pondéré) de 1,6%/an depuis 2016, il a engendré un étalement urbain de plus de 43ha entre 2011 et 2021.



Le tissu économique semble équilibré et relativement important avec un taux d'équipement de 0,8 base 1 selon la classification INSSE et la présence de 2 centre-bourgs micro régionaux. Les services publics et les commerces de détail occupent une part importante dans l'économie locale pour subvenir aux besoins de proximité et de première nécessité d'une population en mutation démographique en renouvellement depuis quelques d'années. Cela révèle la situation actuelle de la commune avec une station balnéaire qui semble retrouver progressivement sa position en tant que pourvoyeuse d'emplois, un centre administratif embryonnaire sur Sant'Appianu, la programmation de la restauration publique du port de plaisance en vue de sortir d'une économie dépendante qui a dégradé jusqu'à il y a quelques années la situation socio-économique locale. L'appel de l'espace villageois constitue aussi une nécessité ainsi que les concentrations résidentielles périphériques et des villages alentours.

De façon générale, le taux d'activité reste élevé à hauteur de 75% avec moins de 5,7% de chômeurs (-30%). L'économie locale semble évoluer progressivement et établir un recadrage avec plus de 68% des emplois qui profitent aux populations locales résidentes qui travaillent sur la commune. Afin de poursuivre en ce sens, le PLU doit s'engager vers une spirale vertueuse en diversifiant ses activités et en valorisant ses atouts. Pour se faire, il s'agira de renforcer la place de l'agriculture sur le territoire, de renforcer les services publics, de renforcer les services à la population et les petits commerces de proximité et de soutenir l'aménagement de quartiers de mixité fonctionnelle, de renforcer les services et les équipements touristiques et de loisirs qui ont fait l'attractivité de la commune dans les années 1970-80.

Il s'agira également travailler autour des ressources naturelles du territoire, des activités culturelles, des productions identitaires, autour de la découverte du patrimoine en développant le tourisme doux, le tourisme culturel, le tourisme événementiel, le tourisme de congrès, le tourisme de plaisance, le tourisme de découverte et ludique.



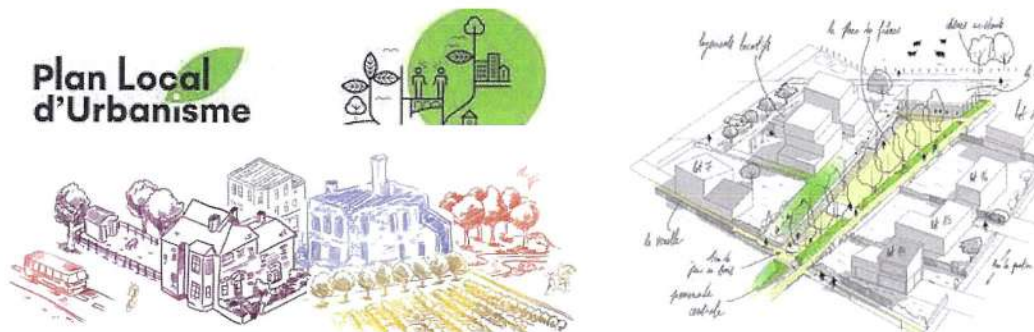
Flux & mobilités, la commune est desservie par deux axes structurants - la RD81 (Ajaccio-Calvi par la côte) qui la traverse au sud-ouest, et transversalement les RD1, RD70, RD56, RD23, RD156 reliant les différentes tâches urbaines de la vallée à l'espace villageois avec les villages des deux Sorru. Un maillage routier secondaire reliant les villages, les hameaux et les tâches urbaines de l'arrière-pays.



Un effort a été sollicité dans la mixité des mobilités et à fortiori les circulations douces et la réalisation de voies vertes et de tout un maillage de pistes cyclables en recherchant des connexions transversales entre agglomération sagonaise, frange littorale et plaine, entre espaces villageois et ses périphéries rurales, entre espaces résidentiels et polarité urbaines, entre hébergements touristiques marchands et centres urbains.

Une réflexion a été portée par la commune quant à l'aménagement de parcs de co-voiturage implantés au niveau des entrées des principales polarités urbaines et des carrefours routiers (E Pieve, col de Saint-Antoine, entrée d'agglomération sagonaise).

Aussi une réflexion est portée quant au renforcement et à la diversification des transports en commun et notamment le cabotage intercommunal entre stations de la côte en appui s sur les prescriptions inscrites au Padduc.



Urbanisme. La loi montagne, loi littoral, sites protégés, dispersion des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers), maillage routier ainsi que le déterminisme environnemental et paysager, espaces naturels remarquables caractéristiques, ZNIEFF, propriétés du Conservatoire du littoral, spécificités paysagères, massifs forestiers, boisements remarquables, boisements littoraux... interfèrent sur les opportunités et les limites de développement des différentes tâches urbaines. Sites protégés, environnement caractéristique, biodiversité, corridors et continuité écologiques, espaces agraires et viticoles, risques naturels (éboulis, incendie, zones inondables, submersion marine), grille d'analyse des formes urbaines inscrites au Padduc... sont autant d'éléments qui cadrent certaines velléités de développement. Jusqu'à présent, la commune de Vico a manqué d'une organisation cohérente dans sa structuration urbaine, notamment au niveau de l'agglomération sagonaise depuis la mise en œuvre du PPRI. En effet, Sagone n'a pas pu profiter de ses atouts pour orienter son développement à partir d'infrastructures et d'équipements structurants, malgré sa position au cœur du Grand Ouest Corse, à moins de 30mn d'Ajaccio et rayonnant sur les périphéries : Coggia, Cargèse, Piana. S'appuyer sur la vitrine environnementale et paysagère et sur les spécificités patrimoniales et culturelles de l'espace villageois que la commune souhaite d'une part conforter et diversifier mais aussi contrebalancer par le redéploiement d'une activité pérenne capable de rééquilibrer le territoire.

Pour ce faire, la commune vise sur la planification urbaine et notamment le développement urbain à partir d'un interventionnisme public et à fortiori communal de façon équilibrée sur les polarités urbaines existantes ou en devenir, ainsi qu'au cœur des espaces résidentiels, à fortiori sur les propriétés communales ou en cours d'acquisition via des emplacements réservés et et/ou le droit de préemption urbaine (E Pieve, Saint-Antoine, Sant'Appianu, Sagone). Vers la mixité urbaine, la mixité fonctionnelle et la mixité sociale. Pour un rééquilibrage du parc de logements en devenir et assurer le développement économique de proximité. Mettre l'espace public au cœur des politiques publiques de développement tout en favorisant la mixité des mobilités et déplacements doux et dans une moindre mesure le développement des transports en commun.

La qualité des paysages est très hétérogène, la biodiversité et la mosaïque de paysages constituent un des atouts du territoire particulièrement riche (ZNIEFF I et II, espaces remarquables caractéristiques, fortes protections inscrites au Padduc, propriétés du Conservatoire du Littoral, corridors écologique identifiés par la Padduc, boisements, ESA, ...). Le caractère sauvage de de l'arrière-pays campagnard, les zones humides du Sagone et du haut Liamone, les massifs forestiers de l'arrière-pays montagneux, l'aulnaie de Sagone, les châtaigneraies de montagne et les oliveraies de piedmont, les anciennes restanques plantées de jardins-vergers en ceinture des hameaux anciens de Chigliani, de Nesa, de Saint-François et des villages de Vico et d'Appriciani, la plaine agropastorale de Sagone et les terrasse alluviales du Liamone, et tout un ensemble d'endémismes qui constitue l'atout majeur de ces sites qui confortent la richesse de la biodiversité du territoire.

Si bien qu'il semble justifié de limiter, de contenir et de retravailler les densifications urbaines notamment sur la plaine de Sagone, les piedmonts et sur la frange littorale. Préférer une structuration de l'armature urbaine en renforçant la polarité villageoise vicolaie et la polarité littorale sagonaise pour abonder dans le sens du Padduc et des lois montagne, littoral et paysage, afin de préserver les espaces agraires, l'espace rural, les ambiances villageoises et littorales, le bâti vernaculaire, ainsi que les espaces naturels sensibles, protégés et les espaces naturels ordinaires.

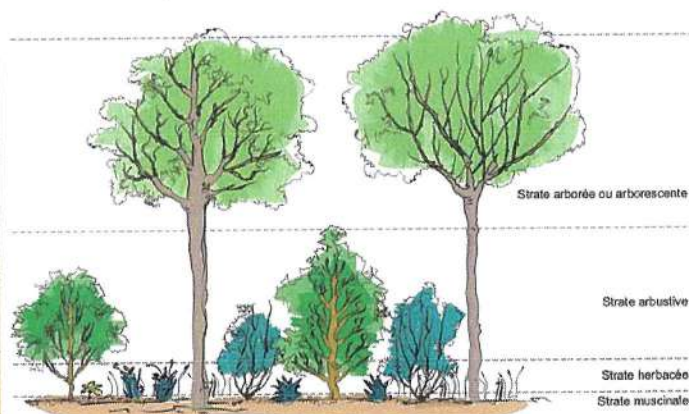
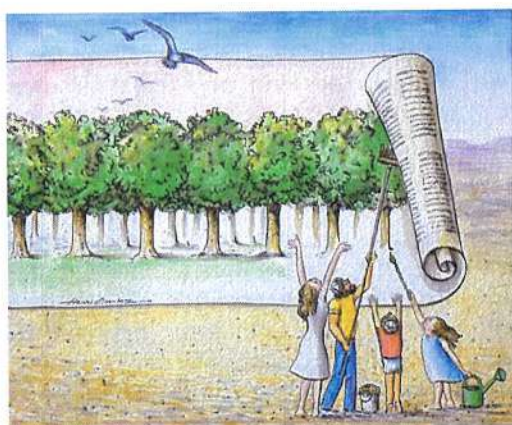
Les massifs montagneux et lignes de crêtes des massifs de la Punta Miglia, de Capu Calazzu, les boisements singuliers et les massifs forestiers, les écotones du Liamone et du Sagone, les zones humides, la plaine bocagère et les piedmonts agro-pastoraux et oléicoles, l'écrin vert des châtaigneraies et des yeuseraies de montagne, le bâti vernaculaire et les fronts bâtis des quartiers anciens ... sont autant d'éléments sensibles à préserver qui font la qualité des paysages de la commune, une véritable vitrine naturelle et patrimoniale au nom du développement durable.

Ces espaces ont été classés soit par des mesures de protection de l'environnement, soit protégés en respect de la réglementation (loi montagne, loi littoral), soit préservés dans le PLU à des fins paysagères ou environnementales. La mosaïque d'espaces, de structures géomorphologiques, de modelés, de paysages sont autant d'éléments qui constituent des habitats variés et multiples pour la faune et la flore endémiques et protégées.

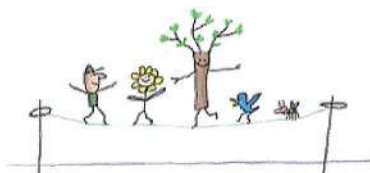
Le choix du PLU est d'interdire toute extension des espaces bâtis et de l'urbanisation existante sur ces espaces sensibles. Ils seront classés dans le document d'urbanisme autant que faire se peut en tant qu'espaces sensibles à préserver (NN, AN, AL, trame spécifique, EBC...).

Les boisements couvrent plus de 1265ha. et ont été préservés de l'urbanisation. Tant les bosquets, les massifs forestiers (chênaies, châtaigneraies...), les essences endémiques (suberaies, hygrophytes des zones humides...) que les ripisylves (saules, aulnes glutineux...), les oliveraies... par un classement en N, NN, NP, A, AZ, ANZ ou par une trame EBC inconstructible.

Aussi au cœur même des espaces bâtis une attention particulière a été retenue quant au renforcement de la biodiversité, quant à la préservation des vergers, des bosquets, des arbres isolés ou sensibles et autres boisements (trame verte inconstructible, déclassement des zones urbanisables ...), également au regard des dispositions réglementaires du document d'urbanisme et des OAP. Parfois même leur réintroduction par des campagnes en renaturation (ORU, plantations, alignements d'arbres, parcs paysagers, parc floral, restauration de la forêt de Sarrola, site expérimental en compensation...). Chaque fois que cela a été possible tous ces éléments caractéristiques ont été écartés et préservés de l'urbanisation, même enclavés. Ailleurs, le règlement des zones invite les porteurs de projets à les préserver et à composer leur projet en fonction de la dispersion de la végétation de son implantation, de ses spécificités, sans pour autant la détruire.



La biodiversité constitue une véritable richesse pour le territoire. Notons que les activités agricoles concourent à la modélisation et à la gestion d'écosystèmes agropastoraux favorables à cette biodiversité. Une bonne gestion des espaces libres de plantations en zone artificialisée ainsi que la préservation des boisements et des coulées vertes et l'inscription d'un coefficient biotope constituent une autre garantie pour renforcer la richesse et la biodiversité du territoire. Les principaux enjeux environnementaux se situent au niveau des zones de contact entre les espaces bâtis, les espaces agro-pastoraux et les zones naturelles sensibles ou ordinaires : les espaces de parcours, les terrasses, les vergers méditerranéens, les coteaux arboricoles, l'écrin vert de châtaigniers. Planches et vergers aux alentours des quartiers traditionnels, vastes espaces de parcours et de bocages s'entendent sur les plaines et vallée de Sagone et du Liamone ainsi que sur les bas piedmonts...



Des espaces tampons ont d'ailleurs été retenus afin de lutter contre l'étalement urbain, de préserver les sites sensibles et les habitats protégés et de promouvoir une forme d'aménagement capable de concilier préservation, restauration, compensation, loisirs et découverte et développement socio-économique non délocalisable. A ce titre, la commune retient par exemple l'aménagement d'un centre culturel, le classement d'espaces remarquables caractéristiques en interface entre la RD81 et la frange littorale, de restaurer les planches de jardins-vergers sur le village, sur Nesa, sur Saint-François, sur Chigliani et sur Appriciani, l'aménagement de parcs paysager sur les interfaces, en cœur de station balnéaire, sur les entrées de ville, l'aménagement d'un arboretum sur l'agglomération sagonaie, la préservation des alentours de la tour de Sagone de toutes vellétés d'urbanisation, ou la réalisation de petits squares au cœur des tâches urbaines comme lieu de détente, de rencontre et de refuge pour la petite faune.

Renforcer la biodiversité, les ressources alimentaires de l'avifaune, pérenniser l'évolution et la progression des tortues d'Hermann, préserver les corridors et les continuités écologiques par une fragmentation naturelle permettant les échanges entre différents milieux (zones humides, écotones, plaines bocagères, coteaux abrités, arrière-pays montagneux).

Restaurer les corridors écologiques inscrits au Padduc et notamment la remontée des chauves-souris de la grotte marine de Temuli vers l'intérieur montagnard (Rennu) à partir du pont de Sagone.

Ailleurs encore, c'est une interface en renaturation au niveau du cœur de station de Sagone (5,6ha de pinède à complanter comme interface entre espaces agraires et polarité littorale).

Au niveau du camping de Sagone qui sera partiellement déplacé pour des raisons sécuritaires, le PLU se veut soutenir la réappropriation de l'espace par la complantation durable de vergers méditerranéens traditionnels et le renforcement du maraîchage, encadrés par une charte éthique, exempte d'intrants chimiques et de produits phyto-sanitaires pouvant avoir un impact sur les habitats, la faune et la flore et la pollution des sols et du réseau hydrographique.

Au titre des espaces artificialisés, urbanisés, c'est toute une trame verte qui va permettre le maintien des bosquets, des arbres isolés, des jardins, des haies vives, des coulées vertes... afin de garantir une certaine biodiversité au sein même des tâches urbaines, voire de micros corridors capables d'interconnecter des zones naturelles sensibles sous forme de pas japonais. Près de 14ha de trames vertes inscrites aux plans (dont 3,7ha sur gisement foncier), 2,1ha d'espaces verts encadrés par les OAP, soit au total près de 48% (11,4ha) du gisement foncier brut (23,7ha) en comptant les espaces en renaturation (5,6ha).

Le paysage de l'arrière-pays est marqué par des reliefs singuliers (ligne de crêtes massifs montagnards) et de boisements de chênes, d'aulnes, d'oliviers et de châtaigniers. Ces espaces sont à préserver de l'urbanisation. Sur **les secteurs d'habitat traditionnel et leurs proches alentours** il faut s'interroger sur la manière dont les ambiances rurales peuvent être maintenues règlementairement (treilles, jardins, espaces publics, fontaines, vergers, bosquets, fronts bâtis, piazzette...). Un des objectifs de la commune étant de préserver ces ambiances de la ruralité face à la banalisation des espaces et à la minéralisation de l'espace habité et de se réappropriier les cœurs de village par des opérations en réparation urbaine et de mixité fonctionnelle en priorisant l'intervention publique et la planification urbaine sur le foncier communal. Aussi, il est question de mesurer l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du paysage vécu et du paysage perçu en libérant les vergers, les bosquets, les jardins, les trames vertes de l'espace urbanisable.

Au titre de la santé, des efforts vont être engagés au niveau de la pollution des sols (mise en conformité des systèmes d'assainissement non collectifs, raccordement de la plupart des zones urbanisables et des polarités urbaines au réseau public d'assainissement collectif), au niveau de la réduction des déchets, au niveau des mobilités douces, au niveau du renforcement des transports en commun, au niveau de la réduction des déplacements par un urbanisme adapté avec le renforcement des équipements sur les polarités urbaines et à proximité des concentrations résidentielles. Une réflexion sera engagée dans le sens de la limitation voir de la réduction de la fragmentation lumineuse dans les choix d'aménagement et le confortement de l'armature urbaine.

L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un projet de développement durable adapté aux besoins de la population et aux enjeux du territoire

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Jusqu'à présent le développement urbain de la commune a été réalisé sans véritable prise de conscience que l'environnement constitue le socle et l'avenir d'un territoire au regard du développement durable, de la généralisation des circuits courts favorables aux productions locales, des mobilités douces, de ré-enchantement des espaces artificialisés, de la lutte contre la pollution, de la production de déchets, de la santé et de la salubrité publique, de la transition énergétique, du réchauffement climatique, de la biodiversité. Le PLU doit s'y consacrer pleinement.

Préserver la qualité de l'environnement comme vitrine du territoire

- Préserver, sensibiliser, restaurer et valoriser les sites naturels sensibles.
- Assurer la qualité des écosystèmes en protégeant les sites de toute dégradation.
- Défendre une politique de reconquête verte du territoire.
- Sauvegarder les boisements singuliers et les endémismes.
- Prise en compte des risques naturels et de la sensibilité écologique et environnementale.
- Préserver et renforcer les espaces de respiration urbaine et ré-enchanter les espaces habités, les entrées de commune, d'agglomération et de villages.
- Contribuer au renforcement, à la sensibilisation et à la sauvegarde de la biodiversité.

Valoriser et préserver les ressources naturelles, vecteur de développement

- Assurer le redéploiement agro-sylvo-pastoral sur le territoire.
- Assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Réduire les prélèvements sur la ressource en eau par des aménagements adaptés.
- Restaurer des espaces délaissés et contribuer au *renouvellement environnemental*.
- Aménager des espaces tampon entre espaces artificialisés et espaces protégés.

Assurer la transition énergétique et anticiper le réchauffement climatique

- Limiter les déplacements et favoriser les modes alternatifs et les circulations douces.
- Soutenir la production et l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Favoriser l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement.
- Réglementer les modalités d'implantation, d'organisation, de structure, d'architecture, d'exposition, d'organisation et d'implantation des bâtiments.
- Tendre vers un usage économe de la ressource en eau et favoriser les retenues collinaires, imposer des récupérateurs d'eau, multiplier les noues végétalisées....
- Adapter l'occupation des sols au réchauffement climatique par la végétalisation des espaces publics, des interfaces, par des campagnes de renaturation des espaces artificialisés.
- Consacrer un usage économe et rationnel des ressources naturelles.

Préserver l'identité et les spécificités du territoire

- Préserver les quartiers anciens et les fronts bâtis, et d'ordre général les éléments singuliers du patrimoine bâti et non bâti.
- Préserver les paysages de la ruralité (jardins, vergers, bocages, châtaigneraies, vergers méditerranéen, planches de polyculture, parcours, restanques, caseddu, murs en pierres sèches...).
- Valoriser les savoir-faire hérités des anciens.
- Préserver les symboles qui font le territoire (les hommes, les pratiques, les coutumes, les restanques, l'élevage, la place publique, l'arbre, la pierre...).

Lutter contre toutes formes de pollution

- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation de sols.
- Préserver la qualité paysagère de sites et renforcer la notion de co-visibilité.
- Intervention publique dans les politiques d'aménagement du territoire comme priorité.
- Soutenir la végétalisation et le ré-enchantement des espaces habités, artificialisés.



LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

La commune de Vico doit être en mesure de garantir par le biais de son PLU un certain équilibre entre développement et préservation afin de poursuivre un objectif assumé de développement durable reposant sur les interactions entre l'homme et le milieu.

Répondre à un ensemble de besoins ciblés en matière socio-économique, d'emplois non délocalisables, de pérennité de l'activité, d'équilibre et de complémentarité structurels, de mixité du parc de logements et d'accessibilité pour les populations locales qui constituent le terreau de demain.

Juguler la pression foncière.

Adapter les équipements publics et culturels à l'évolution démographique

Promouvoir la valorisation socio-économique du patrimoine

Soutenir l'accès au logement pour les populations locales

Prendre en compte les risques naturels dans les politiques d'aménagement du territoire

Réduire les déplacements, renforcer les mobilités douces et les transports en commun.

Organiser le stationnement sur les polarités urbaines

Faire de la mémoire collective les références de la préservation de l'environnement et de la croissance verte

Renforcer la biodiversité au niveau des sites sensibles et des espaces artificialisés

Assurer la transition énergétique et anticiper le réchauffement climatique dans la planification urbaine, l'organisation du territoire, des mobilités et l'utilisation des ressources naturelles

Réduire l'exposition aux risques naturels

Optimiser l'organisation de la trame urbaine au regard de la sensibilité écologique du territoire

Restaurer les continuités écologiques

S'interroger sur le traitement des abords de la RD81 ainsi que de la RD70

Encourager le développement des activités agricoles, pastorales et forestières sur le territoire

Promouvoir une organisation spatiale maîtrisée, expression du tissu social et culturel

Renforcer la place du végétal au sein des espaces artificialisés

Restaurer et valoriser l'identité et l'attractivité villageoise

Renforcer le lien social intergénérationnel au cœur des principales polarités urbaines

Prioriser les opérations en réparation urbaine et de renouvellement urbain en lien avec une politique de la ville adaptée.

Renforcer l'espace public comme incubateur social

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Restaurer la dynamique territoriale de jadis au regard des grands enjeux du XXI^{ème} siècle
Vico-Sagone : centralité structurante du Grand Ouest

Optimiser l'organisation fonctionnelle des polarités urbaines

*Optimisation et rééquilibrage spatio-qualitatif de la trame urbaine.
Mener une politique de la ville dynamique et structurante*

Renforcer et diversifier l'économie locale

Retenir une stratégie et une organisation économiques créatrices d'emplois autour des services, du tourisme marchand et des petits commerces de détail

Engendrer la croissance verte et préserver l'environnement

*Disposer des ressources naturelles garantes d'un développement durable et circulaire.
Sauvegarder un environnement sensible et ordinaire et contribuer au renforcement de la biodiversité.*

Améliorer le cadre et la qualité des paysages bâtis

*Soutenir le développement socio-culturel et la restauration du lien social.
Ré-enchanter l'espace public et les interfaces.*

Réduire et diversifier les modes de déplacements

*Mise en œuvre des mobilités douces sur les polarités urbaines.
Renforcer et diversifier les transports en communs.
Engendrer une mutation fonctionnelle des polarités urbaines de manière à limiter les déplacements*

Le projet de PLU souhaite positionner la commune de Vico au centre des programmes de développement de l'Ouest Corse. Concilier à la fois identité rurale et développement urbain. Anticiper les enjeux d'avenir et retrouver les dynamiques socio-économiques et démographiques de jadis au travers d'une politique d'aménagement durable, solidaire et éco-responsable.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

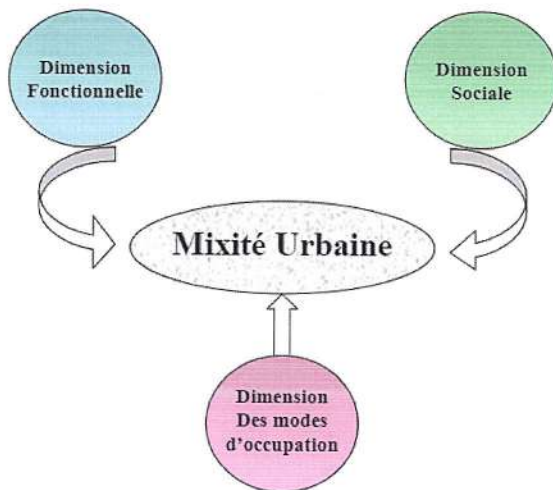
Le territoire artificialisé et dynamique est organisé à partir de la RD81, de la polarité littorale sagonaise, et du centre-bourg villageois de Vico. Tous ont connus un développement urbain dynamique au cours de ces 30 dernières années et rayonnant au gré des opportunités foncières et aux dépends des espaces naturels, agricoles et forestiers (parcours, bocages, coteaux arboricoles, anciennes restanques plantées de jardins-vergers...).

Le parc de logements s'est renforcé de façon exponentielle ces dernières années sur la commune (+88u en 10 ans), à tel point que Vico attire dès lors des familles d'actifs avec enfants comme de jeunes retraités.

Depuis quelques années, les actifs travaillant sur la micro-région et à fortiori sur Ajaccio ont choisi de s'installer sur la commune. Cela révèle un besoin réel en logements permanents collectifs et locatifs qui tend à s'accroître de façon exponentielle. La question de logements décents dédiés aux saisonniers interpelle également. Force est de constater que si l'espace littoral constitue un frein économique dans les choix d'installation de nouveaux ménages, l'espace villageois vicolais, compte tenu de la concentration des équipements, de la qualité du cadre de vie semble devenir de plus en plus attractif. D'autant plus qu'ils se situent à moins de 15-20mn. de l'agglomération sagonaise et à moins d'une heure d'Ajaccio. La commune bicéphale de Vico est devenue en quelques années un véritable bassin d'emplois et zone de chalandises microrégionale. La bonne accessibilité du territoire et le positionnement des polarités urbaines au cœur des deux Sorru et de la frange littoral du Grand Ouest explique cette attractivité renforcée. Par la même, la commune doit par le biais de son PLU rattraper le retard en matière de services et d'équipements publics, culturels, et de loisirs.

Aussi, un travail de densification, de réorganisation de l'armature urbaine, ainsi que le renforcement des espaces publics semble encouragé par le PLU qui cadre son développement avec des OAP (orientations d'aménagement et de programmation sur près de 54 hectares et 39% des zones urbanisables et 12ha du gisement foncier brut (51%). Force est de constater que l'objectif premier est d'améliorer le cadre et la qualité de vie et d'organiser le développement urbain à partir d'espaces publics existants ou en devenir. Il s'agira aussi de restaurer les polarités historiques et de renforcer la polarité littorale de Sagone au regard des prescriptions du Padduc avec comme priorité la mixité urbaine. Tendre vers la mixité de l'habitat, le renforcement de l'emploi et de l'activité économique, la résorption de toutes formes de pollutions et le ré-enchantement des espaces artificialisés. Sortir progressivement d'une organisation du territoire dépendante, par la mise en œuvre d'une politique de la ville dynamique en termes d'équipements, de services, de loisirs, d'animation culturelle et de lien social.

Quels postulats retenus par le PLU ?



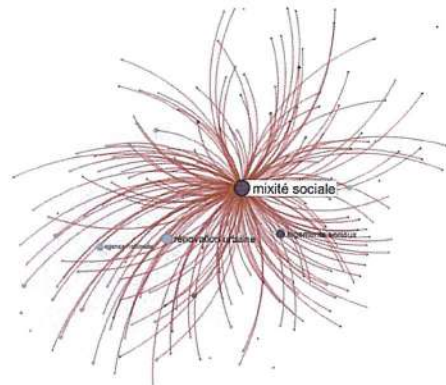
Le renforcement de l'urbanité des secteurs bâtis. S'interroger sur les modalités et les mesures à retenir dans l'organisation de la trame urbaine et le renforcement de l'armature urbaine.

Pour se faire, la commune veille à **consolider l'urbanité** des polarités existantes (espace villageois, agglomération sagonaise) ou en devenir (quartiers en devenir, îlots, rues....). Les extensions reposent essentiellement sur du foncier communal ou tout du moins public en acquisition (emplacements réservés) afin de maîtriser l'aboutissement des projets (quartiers de mixité fonctionnelle, cœur de station, arrière-port, quartiers résidentiels, restauration et mutation de friche touristique à dominante sociale en accession).

L'objectif repose généralement sur la mixité urbaine, la restauration et la réappropriation de l'espace public, sur le renouvellement et la réparation urbaine ciblés en vue d'y renforcer la mixité fonctionnelle au niveau des principales polarités urbaines. Autre priorité, il s'agira de proposer un contexte plus favorable à l'installation d'activités porteuses d'emplois : services publics, équipements, services à la population, petits commerces détail, polarité administrative, scolaire, village des savoir-faire et des artisans...

Il s'agira avant tout de répondre aux besoins en termes de logements et de mixité du parc de logements. **Renforcer la part des logements collectifs et des logements locatifs**, des logements pour les personnels saisonniers. Entamer une trajectoire SRU en termes de logements à caractère social et en accession.

Sortir d'une certaine banalisation de l'espace en organisant de nouveaux quartiers de mixité urbaine autour d'espaces publics, d'espaces verts (E Pieve, col de Saint-Antoine, les chênes verts, Sant'Appianu, Sagone cœurs de station, arrière-port de Sagone).



Aussi, de façon générale, le PLU permettra de lutter contre l'étalement urbain et de **réduire la consommation de l'espace par logement** (moins de 800m² et contre 2500m² ces 10 dernières années), d'étudier les meilleurs choix pour **favoriser la structuration et la densification des espaces habités à partir des formes urbaines existantes, préserver les ENAF et limiter les nuisances** liées aux zones de contact (pollution lumineuse, bruit, pollution potentielle des sols, des cours d'eau, des zones humides rétro littorales, voire du plan d'eau marin de la baie de Sagone...).

Le renforcement des services de proximité, des petits commerces de détail, de l'artisanat et des équipements publics sur les principales polarités urbaines. Cet aspect est indispensable pour renforcer l'attractivité d'un territoire vis-à-vis des populations permanentes et contribue également à limiter les déplacements motorisés en répondant à un certain nombre de besoins. Concilier lien social, services, équipements, création d'emplois et transition écologique.

Positionner l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement du territoire afin de renouer avec le lien social. Le vivre ensemble est la clé de l'épanouissement des populations et il passe par la réappropriation de l'espace public. Cela repose sur l'aménagement de piazzette, de petits squares, de jeux pour enfants, de jeux de boules, de parcs paysagés, d'aires de stationnement, de ré-enchantement des cœurs village et d'agglomération par des opérations ciblées et inscrites dans les OAP et dans le PADD du PLU (12 OAP dont 6 thématiques...).

Cela passe également par **la restauration du patrimoine identitaire**, des pratiques et des savoir-faire inscrits dans la mémoire collective. Le PLU constitue un outil indispensable afin de se réapproprier l'espace public et de promouvoir leur traitement paysager ainsi que celui des interfaces public/privé afin de garantir la qualité des paysages vécus et des paysages perçus, afin de garantir cet héritage des anciens et les ambiances de la ruralité chers aux enfants du pays (préservation et restauration des jardins-vergers, développement de l'arboriculture traditionnelle méditerranéenne, renforcement du pastoralisme extensif, restauration des châtaigneraies et de l'élevage porcin sous châtaigneraies et yeuseraies, redéploiement de l'oléiculture).

La préservation des espaces agricoles de qualité aux abords des formes urbaines et sur les grands espaces dédiés de la plaine littorale de Sagone et des vallées de piedmonts de l'arrière-pays en s'appuyant sur les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), sur les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) mis en compatibilité avec le Padduc, sur les dernières déclarations de surfaces (RPG), sur la qualité des sols (étude Sodeteg), sur la dispersion des exploitations, en vue de renforcer l'activité de façon durable, vecteur de biodiversité. Garantir près de 2759ha dédiées aux espaces agraires et sylvicoles (53% du territoire). Concilier protection et développement, production agraire et lutte contre la fermeture du milieu, gestion des paysages et biodiversité à partir d'une agriculture raisonnée, traditionnelle et durable respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

La préservation des sites naturels sensibles au regard de la mosaïque des écosystèmes, des habitats, des écotones, qu'il s'agit de sauvegarder, au regard de l'amélioration du cadre de vie, au regard de la vitrine économique d'un territoire en devenir dont la politique de développement repose en premier lieu sur l'image dans l'imaginaire collectif : « le beau, le bleu, le vert, le propre ».



RETRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU dessine un zonage qui **exclue toute constructibilité sur les grands ensembles** naturels, arboricoles, maraîchers et agro-pastoraux, la frange littorale, les zones humides, l'arrière-pays montagneux de piedmonts sensibles, sur les parcours extensifs, les bocages, les vergers oléicoles et l'écrin vert de chênes, d'aulnes glutineux, de châtaigniers. De la sorte, la fragmentation de l'espace est réduite voir stoppée et les corridors écologiques sont préservés, voire restaurés (Sagone, Sant'Appianu, Grotello, Sulana, Nesa, Saint-François, Chigliani). D'autre part, au niveau des espaces bâtis, des corridors écologiques transversaux ont été inscrits sur les plans de zonage (zones non constructibles, trames vertes, espaces de respiration urbaine...), dans le PADD et sur les OAP (trames vertes, parcs paysagers, chapelet de places ombragées positionnées en pas japonais...) afin de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces, afin de préserver les cours d'eau et les zones humides, afin de préserver les boisements caractéristiques et les ripisylves, afin de renforcer la biodiversité. Des continuités écologiques ont été restaurées permettant les transferts entre piedmonts, plaines et vallées, piedmonts et massifs montagneux, afin de créer des zones tampon entre tâches urbaines et sites protégés (ERC, ZNIEFF I et II, zones humides, sites du Conservatoire du Littoral, fortes protections). Des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration urbaine ont été inscrits (E Pieve, Saint-Antoine, Vico, Chigliani, Nesa).

Les sites naturels sensibles ont été repérés et **inscrits en tant qu'espaces fragiles à préserver** (NN, AN, AL, NL et trames spécifiques EBC, ESA...) afin de **garantir leur protection de façon pérenne**. De gros efforts dans la planification urbaine ont été retenus afin de planifier et de promouvoir la restauration d'un certain équilibre environnemental au travers des choix de zonage dans la lutte contre l'étalement urbain, la végétalisation des interfaces, l'acquisition foncière en vue de préserver des espaces de respiration urbaine (emplacements réservés – cœur de station balnéaire).

Les espaces agricoles sont imbriqués dans de grands ensembles naturels et deviennent complémentaires dans les échanges, leur dispersion et l'organisation de la biocénose. Le PLU, au travers de son zonage encourage ainsi, la gestion, voire la restauration de mosaïques végétales **favorables à la biodiversité** et à la qualité des paysages (OAP spécifique). Pâturages extensifs, cultures fourragères, oléiculture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, castanéiculture, agroforesterie, sylvopastoralisme (porcs coureurs), exploitation des prairies, bocages cohabitent avec ZNIEFF, ERC, espaces naturels, à la lisière parfois des espaces urbanisés. Le PLU retient les opportunités de réappropriation du territoire par le redéploiement et la diversification des activités agro-pastorales durables, traditionnelles et respectueuses de l'environnement comme une alternative économique à part entière, avec comme objectif et lorsque cela sera possible l'aménagement de retenues collinaires (OAP) pour l'arrosage des vergers à complanter, le maraîchage et l'élevage.

Si le document d'urbanisme tend vers une **recomposition de la trame urbaine** au regard des lois montagne, littoral, climat et paysage, et des prescriptions du Padduc, il priorise l'intervention publique et la planification urbaine avec notamment la recomposition des centres urbains ciblés sous forme de quartiers de mixité fonctionnelle et sociale essentiellement sur du foncier communal (pleine propriété ou emplacements réservés) afin de **contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace**.

Un effort particulier a été consenti **au niveau des espaces et des équipements et publics** (piazzette, parcs, squares, centre culturel, arboretum, pinède retro-littoral à complanter...) ainsi qu'au niveau **du développement socio-économique** en insistant sur la nécessité de renforcer les commerces de détail et les activités de services sur les polarités urbaines, redéployer et diversifier les hébergements touristiques marchands, structurer et ré-enchanter la traverse de Sagone, renforcer la polarité littorale sagonaise au niveau du port et de l'arrière-port en facilitant le développement du cabotage.

Projet de zonage PLU

Chigliani



Total zones constructibles* : 134,2ha (2,6%)

* avec cimetières – 4,8ha (Ny)

Gisement foncier brut : 23,7ha* (17,7% des ZC)

Extension urbaine brute : 17,1ha

Surfaces densifiables brutes : 6,6ha

Trames vertes : 13,6ha

Surfaces artificialisées : 89,2ha (1,7%)

Total zones U : 100,6ha (1,9%)

Total zones AU : 28,8ha (0,6%)

Total zones 2AU : 9,2ha (0,2%)

Total zones A : 2759,0ha (52,9%)

Total zones N : 2315,4ha (44,5%)

Espaces stratégiques agricoles : 633ha

Consommation en extension 2021-2023 : 0,6ha

Constructions en cours en extension : 1,2ha

GF en renaturation (court-moyen terme) : 5,6ha

GF – espaces verts des OAP : 2,1ha

GF sur trames vertes : 3,7ha

Total consommation brute en extension 2021-2035 : 18,8ha

17,1ha + 1,2ha + 0,6ha = 18,8ha

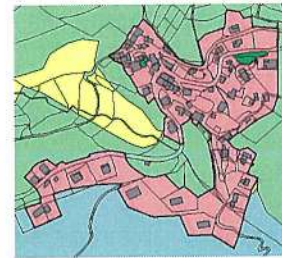
Total consommation nette en extension 2021-2035 : 7,4ha

18,8ha – 5,6ha – 2,1ha – 3,7ha = 7,4ha

Les chênes
verts



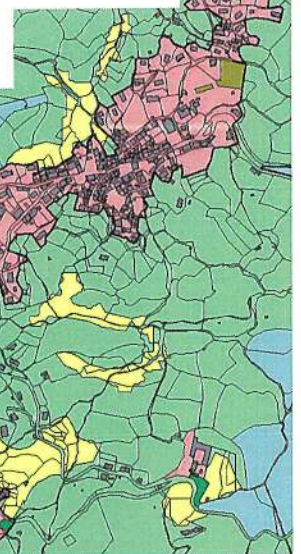
Appriciani



Collines de trio

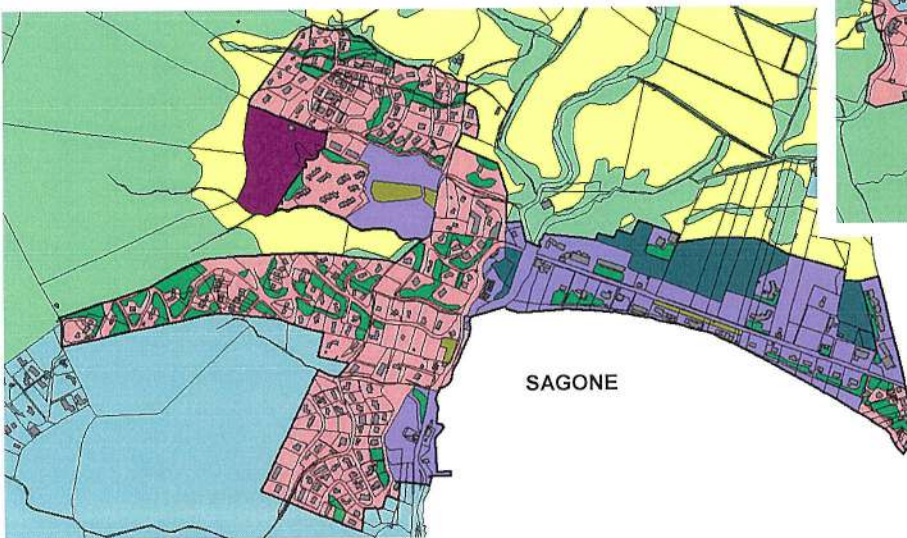


E Pieve - Vico



St Antoine – Nesa - Vico

SAGONE

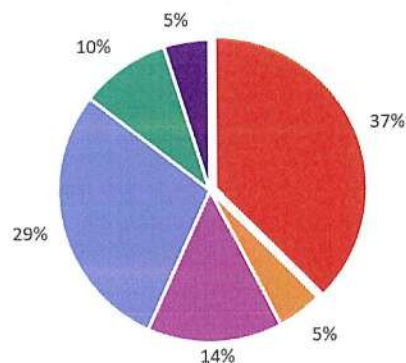


Futur cimetière

- Zone urbanisable (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Zone à urbaniser stricte (2AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)
- ESA mis en compatibilité

Estimation des besoins en foncier Urbanisable par catégories En valeur absolue

- Habitat
- VRD
- Equipements et services publics
- Unités économiques
- Espaces publics
- Aires de stationnement



QUELS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?

Les incidences sur l'environnement sont de plusieurs natures bien que des dispositions ont été prises sur les sites les plus exposés (non constructibilité). Il n'y a pas d'atteintes supplémentaires sur les sites protégés quoique généralement situés en zone de contact des tâches urbaines (ZNIEFF, ERC). De façon générale, le PLU a cherché à réduire, si ce n'est éviter, voire compenser les menaces constatées.

Les sites sensibles protégés (ZNIEFF I et II, Espaces Remarquables Caractéristiques inscrits au Padduc) ont été conservés voire étendus au niveau de la frange littorale notamment (zones NN et AN dits espaces sensibles à préserver). La présence de constructions isolées, de pistes ne remet pas en question leur fonctionnement ni leur valeur. Ailleurs, hormis ces quelques cas de figures, afin d'éviter le développement d'incidences supplémentaires sur l'environnement en particulier et dans une moindre mesure sur les espaces agricoles, les secteurs exposés ont fait l'objet d'un classement (AN). Ainsi, les écosystèmes sont préservés et les projets situés en lisière de ces habitats ont été écartés par l'inscription de zones tampons inconstructibles.



Au regard de l'artificialisation de sols engendrée par le projet PLU (23,7ha bruts – 7,4ha nets), des mesures compensatoires à caractère environnemental, agraire et/ou paysager sur le territoire ont été retenues, voire la réduction partielle de l'emprise des tâches urbaines, l'inscription d'interfaces paysagées (plantation d'une pinède de 5,6ha en renaturation en cœur de station balnéaire, élargissement du corridor écologique de l'embouchure du Sagone par l'aménagement d'un parc paysager afin de préserver la remontée des chauve-souris et les échanges entre grotte marine de Temuli et les cavités de l'arrière-pays montagnard du vicolais et du Rennois... sont autant de solutions retenues par le PLU afin de garantir et d'apporter les meilleurs éléments possibles en vue de la préservation de la biodiversité et de la sensibilité de l'écotone du Sagone, de ses zones humides, ainsi que la meilleure intégration paysagère possible vis-à-vis des espaces artificialisés alentours.

Au titre des **boisements**, rappelons que le PLU permet de conforter la protection des espaces boisés par une trame spécifique (EBC) sur plus de 2233ha, notamment en identifiant les ripisylves. Ailleurs, le zonage retient un classement EBC systématiquement classé en zones AN, AL, A ; NN, NL, N en intégrant les massifs boisés de chênes, d'aulnes glutineux, de châtaigniers, les formations de reconquête ayant subi jadis la récurrence des incendies et parfois interfaces entre sites sensibles et tâches urbaines, véritables corridors écologiques inscrits au Padduc, mais encore les zones humides qui présentent des écosystèmes et des habitats spécifiques (aulnaie sagonaise). Aussi, afin de renforcer la biodiversité sur les espaces artificialisés, une trame verte inconstructible (sur plus de 13,8ha bruts) été inscrite sur les espaces urbanisables, ainsi que des espaces verts au niveau des OAP (sur plus de 2,1ha cumulés), afin de protéger les arbres isolés, les bosquets, les pentes, les coulées vertes, les haies vives, les interfaces, les jardins-vergers, d'améliorer la qualité et le cadre de vie, de préserver des îlots de fraîcheur et de mieux gérer les interfaces ainsi que l'intégration des bâtiments. Il faut également retenir la politique en renaturation, hormis les OAP et aménagements de quartiers, il est envisagé la complantation d'une pinède rétro littorale sur plus de 5,6ha sur Sagone cœur de station, d'un arboretum ou des voies vertes.



La question paysagère revêt une importance marquée du fait de la topographie. Si bien que le PLU réduit les emprises constructibles, renforce les densités et structure l'armature urbaine du territoire. Le document d'urbanisme soutient les projets d'aménagement d'ensemble type quartiers en devenir par le biais d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) classés en zones UL, UB, AUS, AUQ, AUM, AUE & 2AU et permet de maîtriser en amont les impacts et sur l'environnement.

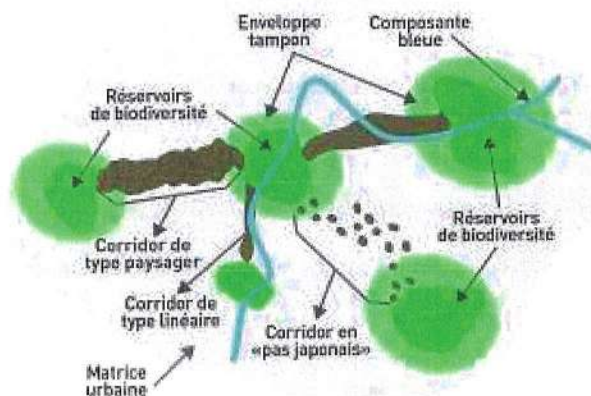


D'autre part, le PLU identifie les noyaux traditionnels dans lesquels un règlement spécifique (zones UA) est proposé afin de protéger ces unités bâties et les quartiers anciens. Les abords immédiats des quartiers, des bâtiments anciens, des hameaux et des villages, des jardins ou des boisements, les horizons et échappées sont préservés pour maintenir leur mise en scène et les espaces alors dédiés aux jardins-vergers, véritables ceintures vertes restitués (zones Aj).

Les coupures d'urbanisation, les coulées vertes, les corridors écologiques ont été restaurés sur les plans graphiques, à partir des orientations du PADD, dans les OAP, sur le zonage (NN, N, trame EBC, trame verte, AN, Aj, A), et dans le règlement de zones qui imposent un regroupement des constructions au sein des zones urbanisables ce qui limite l'étalement urbain, l'imperméabilisation des sols et restitue de vastes espaces disponibles pour l'agro-pastoralisme, pour l'arboriculture traditionnelle et l'oléiculture, pour la reproduction et le gagnage de l'avifaune, le développement des insectes, le déplacement des chauves-souris, la sauvegarde des tortues d'Hermann et pour l'environnement et le paysage en général.

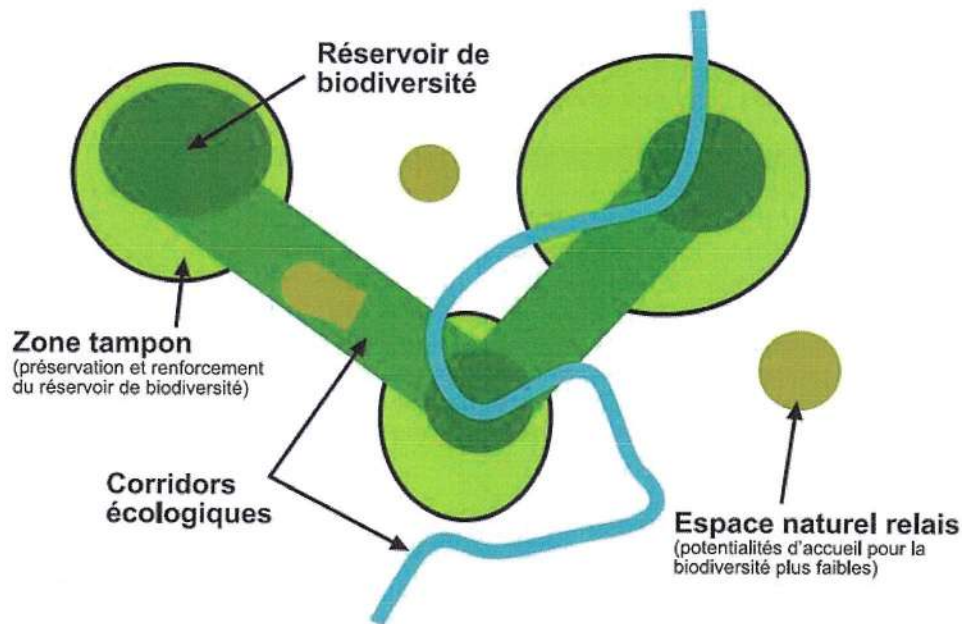


Le règlement des zones et les OAP insistent également sur le rôle de la trame végétale en zone urbaine, la végétalisation des espaces artificialisés, l'enchantement des espaces habités dans les projets en devenir pour participer à la mise en cohérence des quartiers entre eux mais aussi dans leur insertion visuelle et renforcer la biodiversité au sein même des espaces artificialisés et préserver la ressource en eau, favoriser l'écoulement des eaux pluviales, la libre circulation de la petite faune, la respiration de sols, l'absorption des GES, et le renforcement de la biodiversité. C'est également nombre d'emplacements réservés qui sont dédiés à l'aménagement de parcs paysagers, de petits squares végétalisés comme îlots de fraîcheur, éléments favorables à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans un objectif de développement durable.



La prise en compte des risques naturels où la constructibilité a été strictement réglementée sur ces espaces, généralement interdite. La récurrence des incendies qui a fait des ravages dans les années 1970 et 1980, laissant place à un matorral de reconquête. Ces espaces ont été restitués aux ENAF afin de restaurer les corridors écologiques d'une part et de promouvoir la reconstitution naturelle des sites avec le temps. Les zones éboulis sur la ligne de crêtes commandée par Capu Calazzu et sur la Punta di a Cuma, sur les hauteurs du village de Vico (non menacées). Le risque inondation (zones inondables Atlas de l'Etat, vallée du Bubia, et le PPRI du Sagone et leurs affluents où les zones urbanisables des tâches urbaines ont été réduites, voire supprimées (plaine de Sagone, embouchures...)).

L'aménagement de zones tampons entre tâches urbaines et urbanisables et espaces naturels sensibles. L'objectif étant de garantir la préservation et/ou l'aménagement léger de sites suffisamment vastes, comme îlots de biodiversité, espaces refuge, espaces de transition, corridors écologiques, parfois sous forme de pas japonais (bosquets, trames vertes, espaces verts des OAP), parfois sur de vastes espaces (renaturation et complantation d'une pinède sur plus de 5,6ha au niveau de l'espace rétro-littoral de Sagone, aménagement d'un arboretum...). Des sites capables de compenser les impacts générés par l'urbanisation et l'artificialisation de l'espace ou de restaurer sur la périphérie des habitats capables de sauvegarder parfois une faune menacée par l'occupation anthropique et les avaries environnementales alors générées jadis par l'urbanisation de l'agglomération littorale sagonaise.



Vers une gestion économe de la ressource en eau potable avec le PLU

- Raccordement au réseau public d'eau potable des constructions en zones U et AU.
- Imposer pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins.
- Aménagement de retenues collinaires pour suivre les besoins des exploitations maraîchères, fruitières, et pastorales (encadrement réglementaire par une OAP thématique et règlement de zones).

Lutter contre la pollution des sols et du réseau hydrographique

- Le règlement de zone impose un raccordement obligatoire de la plupart des zones urbanisables (U+AU+2AU) au réseau public d'assainissement collectif.
- Les constructions couvertes par un équipement ANC sont régulièrement contrôlées par les services du SPANC avec des injonctions de mise en conformité afin de réduire les menaces de pollution des sols et des zones humides.
- Déclassement de la constructibilité sur les abords du réseau hydrographique, véritable vecteur de pollution (toutes zones et notamment les petites unités économiques implantées sur la plaine inondable de Sagone) + règlement de zones qui impose un recul minimum de 10m. jusqu'à 35m. des constructions nouvelles vis-à-vis des cours d'eau.

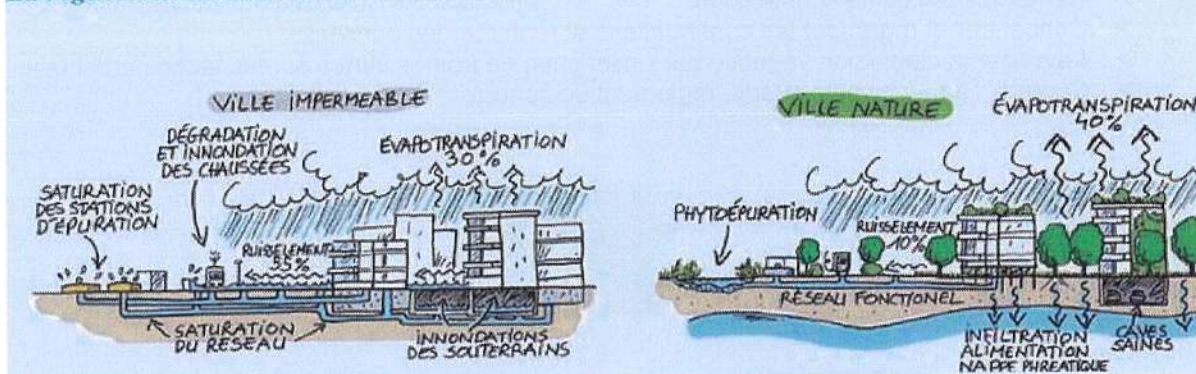


Promouvoir une meilleure gestion des eaux pluviales

- Le PLU se veut réduire l'emprise des zones urbanisables, ce qui réduit d'autant les facteurs d'imperméabilisation des sols.
- Le règlement graphique semble prendre en compte la question du ruissellement de surface en favorisant l'imbibition des sols par l'inscription d'une trame verte, d'espaces verts dans les OAP et de coupures d'urbanisation caractérisées la plupart du temps par l'aménagement de squares sur les espaces urbanisables (U+AU) en tentant de préserver au maximum la couverture végétale sur les tâches urbaines, notamment sur les secteurs pentus, exposés et au niveau des concentrations bâties afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

- Le règlement de zones impose pour toute construction nouvelle l'installation d'un réservoir en vue de la récupération des eaux pluviales afin de réduire la consommation de l'eau potable pour l'arrosage des jardins.
- Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) réservent généralement un espace dédié (squares, places publiques végétalisées, voies vertes, espaces verts, arboretum...) pour l'accueil d'un bassin de récupération des eaux pluviales ou de noues paysagées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

La régulation des eaux en milieu urbain.



Favoriser la mixité des mobilités (OAP). L'objectif étant de réduire les déplacements et les encombrements de la voirie primaire (traversée de Sagone, traversée de Vico).

- Soutenir le développement du cabotage micro-régional au regard des prescriptions du Padduc.
- Soutenir les transports en commun par la mise en place (emplacements réservés) de 3 parcs de co-voiturages (Sagone nord, col de Saint Antoine, E Pieve).
- Soutenir les circulations douces par la réalisation de voies vertes et la connexion des polarités urbaines avec l'aménagement de tout un maillage de pistes cyclables (emplacements réservés) et l'implantation localisée de gares en vue de la location de vélos (A Torra, Port de plaisance, Sagone, Sant'Appianu, Saint-Antoine, Vico centre, Nesa, Saint-François).
- Maillage transversal et interconnexion des quartiers entre eux par des cheminements piétons (chemins, piazzette, camping-Station balnéaire, mixité des mobilités - axes primaires, axes verts, frange littorale...).

Tendre vers un usage économe des ressources naturelles. Le PLU se veut interférer sur ce postulat de façon positive et retient plusieurs orientations concrètes.

- Lutter contre l'étalement urbain sachant que la tâche urbaine s'est étendue de 43ha bruts entre 2011 et 2021 (environ 19ha inscrits sur le portail de l'artificialisation du Cerema). Au regard de la loi Climat & Résilience le PLU retient moins de 9ha nets en extension horizon 2035.
- Soutenir le redéploiement sur le territoire d'une agriculture traditionnelle, durable respectueuse de l'environnement et des sites sensibles.
- Implantation d'un marché des producteurs sur Sagone, d'une place de marché sur une place centrale à réaliser au niveau d'E Pieve et d'un village des artisans sur Sant'Appianu (quartier en devenir de mixité fonctionnelle). L'objectif étant d'engendrer le développement d'une économie circulaire comme alternative au développement économique traditionnel et comme soutien aux productions locales (circuits courts).
- Récupération des eaux pluviales domestiques par l'installation obligatoire de réservoirs pour chaque construction nouvelle comme condition d'ouverture à l'urbanisation (règlement).
- Aménagement de bassins de récupération des eaux pluviales et/ou de noues paysagées sur les opérations de quartiers en devenir pour l'arrosage des espaces verts (zones AUQ, UN, AUE, AUM, Ny – OAP).

Tendre vers la transition énergétique et favoriser l'emploi des énergies renouvelables. Afin de lutter contre le réchauffement climatique et l'emploi des énergies fossiles, le PLU semble soutenir au travers de son règlement de zones tout un ensemble d'outils capables de changer les habitudes pour l'équilibre de la planète.

- Soutenir l'emploi de matériaux écologiques.
- Soutien des éléments producteurs d'énergie renouvelable (domestiques et bâtiments publics).
- Favoriser l'éco-construction et les constructions bioclimatiques.
- Fixer les modalités d'implantation des bâtiments au regard de l'exposition.
- Cadrer les règles de construction.
- Concentrer et regrouper les constructions et renforcer les densités.
- Favoriser la dispersion végétale par l'inscription de trames vertes sur les tâches urbaines.
- Soutenir l'agrivoltaïsme (Padd, règlement de zones).



Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers par le PLU

Le gisement foncier du PLU de Vico couvre cumulé un gisement foncier brut de 23,7ha dont 17,1ha bruts en extension et 6,6ha de surfaces densifiables.

Alors que la totalité des zones urbanisables du PLU ne dépassent pas les 134ha.

Parmi les **23,7ha bruts** du gisement foncier du PLU (7,4ha nets en extension – ndlr) :

- ⇒ 8,2ha bruts sont des terres cultivables non artificialisées.
- ⇒ 5,7ha bruts sont des espaces arboricoles et pastoraux non artificialisés.
- ⇒ 6,1ha bruts sont des peuplements forestiers non artificialisés.
- ⇒ 3,7ha d'espaces artificialisés.

Bilan comptable loi climat, trajectoire ZAN et PLU

Gisement foncier du PLU

(dont nouveau cimetière de Pied d'Arena – Sagone)

Gisement foncier brut du PLU en densification : 6,6ha.

Gisement foncier brut du PLU en extension : 17,1ha.

Gisement foncier brut du PLU : 23,75ha.

Gisement foncier net du PLU en densification : 6,6ha.

Gisement foncier net du PLU en extension : 7,4ha.

Gisement foncier net du PLU : 14,0ha.

Trajectoire ZAN

Consommation 2011-2021 (Cerema) : 19ha.

Trajectoire ZAN stricte 2021-2031 : 9,5ha.

Trajectoire ZAN stricte 2021-2035 : 11,4ha.

Trame vertes sur gisement foncier : 3,7ha.

Espaces verts publics des OAP : 2,1ha.

Espaces de renaturation : 5,6ha

Artificialisation des sols en extension 2021-2024 : 0,6ha

PC-PA accordés et travaux en cours : 1,2ha

Consommation nette commune de Vico en extension

2021-2035 : 18,8ha

$17,1ha + 1,2ha + 0,6ha = 18,8ha$

Consommation nette commune de Vico en extension

2021-2035 : 7,4ha

$18,8ha - 5,6ha - 2,1ha - 3,7ha = 7,4ha$

Zones 2AU (futures révisions PLU post 2035) : 9,2ha.

Ce foncier n'a pas été comptabilisé dans la trajectoire ZAN ante 2035.

Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc

Le PLU classe 633ha d'ESA (espaces stratégiques agricoles) contre 596ha retenus par le Padduc. Il s'appuie notamment sur les postulats retenus par le document régional :

- ✓ Penthes inférieures à 15% avec espaces améliorables à fortes potentialités
 - ✓ Espaces cultivables à fortes potentialités
 - ✓ Espaces cultivables de potentialités moyennes
 - ✓ Espaces agricoles (1980).
- &
- ✓ Cultures et terrains exploités en 2025.
 - ✓ Continuités agricoles en 2025.
 - ✓ La cartographie des ESA du Padduc 2020.
 - ✓ Les espaces améliorables de potentialités moyennes et exploités avec pentes < 15%.

Le PLU classe 1224ha de fortes protections environnementales contre 161ha de fortes protections inscrites au Padduc (fortes protections + ERC).

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

- Les ZNIEFF I : boisements de la plaine de Sagone.
- Partiellement les ZNIEFF II : gorges du Liamone, châtaigneraies et chênaies de Renno-Vico.
- Les Espaces Remarquables Caractéristiques et fortes protections inscrits au Padduc : 161ha.
- La frange littorale entre les Collines de Trio et A Torra (7ha).

Modalités de compensation retenues par le PLU

Espaces agricoles

37ha d'ESA supplémentaires (s) avec 633ha inscrits dans le zonage du PLU.

Restauration des planches et de jardins-vergers (Aj) sur l'espace villageois, sur Chigliani, sur Appriciani, sur Saint-François, Sur Nesa sur plus de 19ha.

Espaces naturels sensibles

Inscription d'une trame EBC – 2233ha : Ripisylves, yeuseraies, aulnaie, matorral de reconquête et pré-bois d'arbousiers, formations littorales.

Inscription aux plans d'une trame verte inconstructible 13,6ha dont 3,7ha sur gisement foncier

Préservation et renforcement des interfaces vertes au niveau des OAP – 2,1ha

10% du gisement foncier brut dédié aux espaces verts publics (padd), soit 2ha

Forte protections environnementales – 1224ha contre 161ha (1063ha supplémentaires).
Znieff I, partiellement Znieff II, ERC, frange littorale, fortes protections du Padduc.

Renaturation du cœur de station par la complantation d'une pinède sur les espaces artificielles et/ou remblayés sur plus de 5,6ha (commune + com-com).

Réalisation d'un arboretum (1ha) comme interface avec les espaces urbanisés de l'agglomération sagonaise sur un site remblayé sise en entrée d'agglomération.

Aménagement d'un parc paysager et de la maison des zones humides et des chauves-souris sur deux bâtiments désaffectés et en ruines, aux alentours de l'embouchure du Sagone. Un moyen ludique de découverte et de lutte contre l'étalement urbain favorable à la remontée des chauves-souris entre mer et montagne.

TOTAL

Plus de 414ha de compensations supplémentaires*
pour un gisement foncier de 23,7ha bruts (un rapport de 1 à 17)
et 134ha de zones urbanisables (un rapport de 1 à 3).

414ha de compensations supplémentaires*
pour 18,8ha bruts en extension – 7,4ha nets de zones urbanisables en extension
(un rapport de 1 à 22)

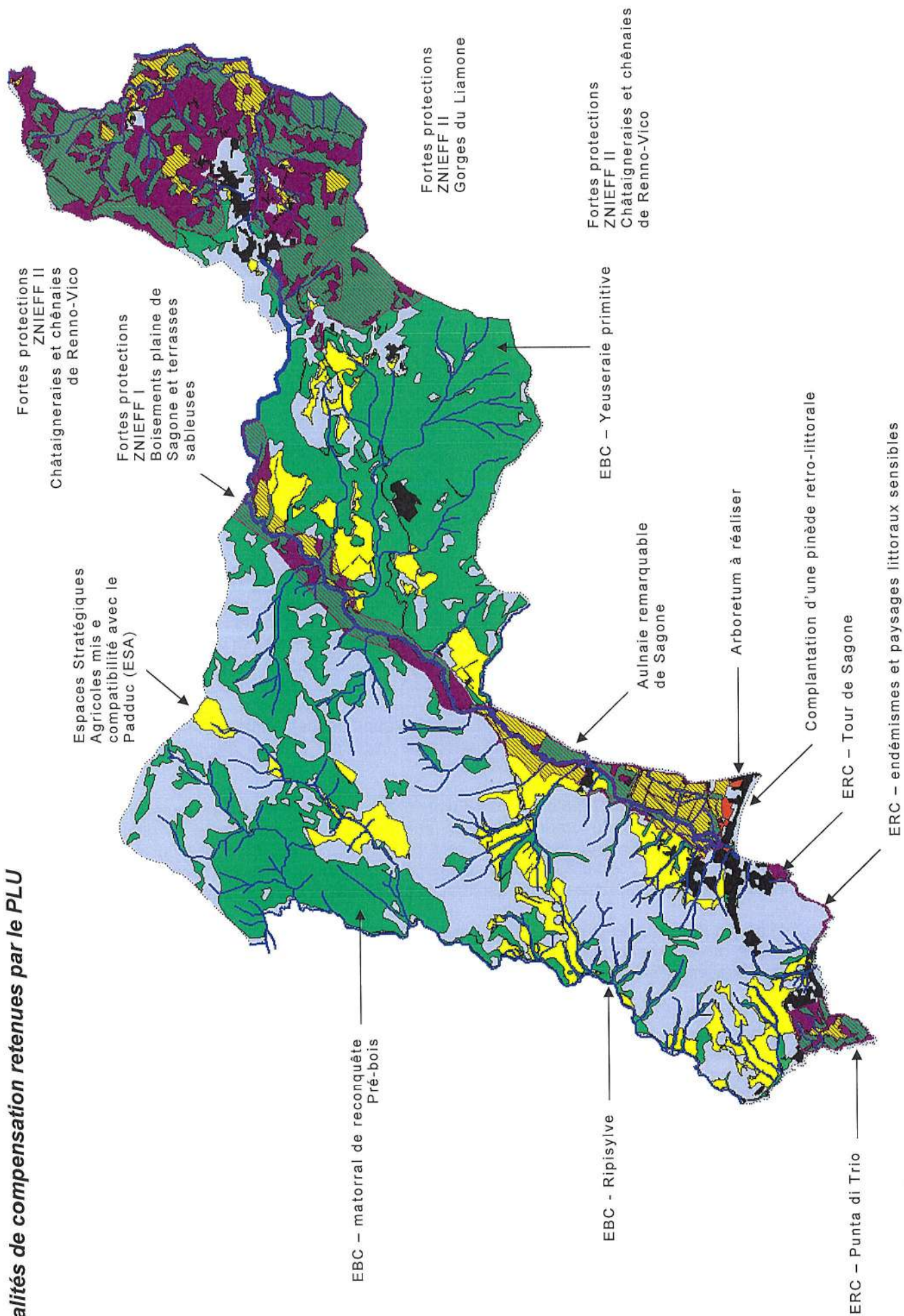
**ces surfaces sont en sus des compensations réglementaires (ESA, ERC, ZNIEFF) et hors EBC*

4132ha de protections agraires et/ou environnementales cumulées soit 79% de la surface
totale de la commune

La loi Climat sollicite une protection moyenne des territoires proches de 30%



Modalités de compensation retenues par le PLU



EVOLUTION DES CHOIX STRATEGIQUES

Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire et les dispositions réglementaires qui s'imposent en matière de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation de sols, d'environnement, de paysage et d'agriculture, de mixité sociale, de lien social, de stationnement, de mobilités, de transition énergétique. Ainsi, la mise en place du PLU tend à réduire les impacts et permet aussi de réorienter les politiques d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 15 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan, Climat & résilience, Padduc...).

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

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

Ce travail a permis de recadrer tout un travail de planification urbaine dans les opportunités de développement et de préservation. Concilier structuration urbaine, redéploiement agro-pastoral par la reconquête verte du territoire et préservation d'un environnement sensible qui pâtit de l'étalement urbain depuis plus de 20 ans.

Remplacement du projet de hameau nouveau intégré à l'environnement de Pied d'Arena par un cimetière (Ny).

L'idée est de profiter à la fois d'un foncier public (partiellement propriété de la communauté de communes et de la commune de Vico), des équipements publics (anciens locaux et garages) en vue d'aménager un équipement public nécessaire au regard de la croissance et des caractéristiques démographiques afin de ne pas saturer le cimetière villageois. Aussi un certain nombre d'équipements complémentaires permettraient de subvenir aux besoins de la micro-région. Le PLU retient tout un travail de mutation, de réparation et de renouvellement urbain afin d'aménager un cimetière moderne et fonctionnel en prenant soins d'appréhender la question paysagère, de renforcer la trame verte, de gérer les interfaces avec les espaces agraires alentours et de renforcer la biodiversité sur un site partiellement artificialisé.

Aménagement d'un Eco Quartier et réalisation d'une vaste opération de mutation urbaine de la traverse de Sagone et du cœur de station entre le pont de Sagone et le giratoire en entrée d'agglomération. Le PPRi de Sagone ne sera pas révisé. Le renforcement de la polarité littorale inscrite au Padduc se poursuivra ainsi sur les périphéries (arrière-port, Sant'Appianu) compte tenu de l'emprise des zones inondables et de submersion marine qui se chevauchent sur un site sensible.

Au-delà, afin de renforcer la qualité des espaces artificialisés du cœur de station, de renouer avec le lien social, de renforcer la biodiversité sur un site en évolution régressive (remblais, déprise, friches) la commune retient l'aménagement d'un Eco Quartier en insistant sur le renforcement de la trame verte (plantation d'une pinède retro-littorale, aménagement d'un parc paysager sur l'embouchure du Sagone, réalisation d'un arboretum sur l'entrée nord de l'agglomération, aménagement de coulées vertes sur la traverse de Sagone), avec le renforcement des espaces et des équipements publics (marché, place publique, stationnement paysagé, classes bleues), le renforcement des espaces ludiques et culturels (cinéma de plein air, paddle, terrains de petits jeux), la résorption de friches bâties au niveau du pont de Sagone (maison des zones humides, maison des chauves-souris), restauration de l'activité hôtelière marchande et /ou mutation en logements résidentiels, transformation via une opération lourde de renouvellement urbain des constructions de front de mer (hors emprise du monument historique) afin de renforcer le cœur de station sans extasions possible, renforcement de l'appareil socio-économique (commerces de détail, activités de services, logements saisonniers...) desservis par des contre-allées ombragées et sécurisées.

Réorganisation de la plupart des enveloppes en respect des prescriptions des lois montagne, littoral, ENE, Climat & Résilience, paysage (espace villageois, Nesa, Chigliani, Appricciani, agglomération sagonaise, frange littorale).

Afin de sortir de la banalisation récurrente de l'espace et de renforcer l'armature urbaine, plusieurs projets de quartier en devenir de mixité urbaines ont été retenus en densification et en réparation urbaine au niveau d'E Pieve, du col de Saint-Antoine, de la polarité littorale de Sagone (cœur de station et arrière-port), de Sant'Appianu. Ils ont été substitués aux projets de lotissements.

De façon générale, l'objectif étant d'organiser les densités bâties au niveau des polarités urbaines de Sagone et de Vico, à partir d'espaces publics et autres lieux de rencontres afin de renforcer le lien social, de redonner sens à l'espace public, de ré-enchanter les espaces artificialisés et les interfaces, de proposer une diversité du parc de logements en devenir et d'organiser la planification urbaine de telle sorte que ces quartiers donnent le sentiment que l'urbanisation s'est réalisée à partir de ceux-ci et non l'inverse.

Sortir de l'hypertrophie pavillonnaire et de l'étalement urbain vers des formes urbaines plus denses, plus fonctionnelles, animées et faiblement consommatrices d'espace, tout en proposant des concentrations végétales au sein même des espaces artificialisés.

L'aménagement d'un quartier à dominante sociale dédiés aux personnels saisonniers, aux primo accédants et aux jeunes ménages. La mise en œuvre d'un quartier résidentiel au travers d'une opération en réparation urbaine à partir des bâtiments désaffectés de d'un ancien centre de vacances. Mise en œuvre d'espaces publics, d'espaces verts, d'aires de stationnement, d'espaces de loisirs, d'espaces culturels, de jardins partagés, d'un parc paysager afin de renforcer la mixité fonctionnelle et le lien social. Cela participe à une trajectoire SRU d'une part, de répond aux besoins d'une population locale de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants en quête de logement, et améliore les conditions d'accueil des personnels saisonniers travaillant sur la commune, voire sur les communes limitrophes.

Réduction de l'emprise urbanisable de la plupart des tâches urbaines en priorisant les opérations en réparation urbaine (ancien centre de vacances dit des chênes verts) et en densification sur les principales polarités urbaines que constituent le village de Vico et l'agglomération sagonaise, en réglementant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs périphériques (zones AUQ et AUM). Au-delà, l'objectif premier étant de préserver les paysages bucoliques, les ambiances de la frange littorale et retro-littorale, de la ruralité sur l'arrière-pays, et le caractère agro-pastoral dominant. Restituer aux ENAF la plupart des espaces agraires de parcours améliorables, notamment sur Chigliani, Appriciani, Nesa, Saint-François, route de Rennu, Pied d'Arena (vergers d'oliviers, bocages et coteaux, parcours, cultures fourragères, planches de polyculture...).

Suppression des zones urbanisables de Sulana, Grotello, A Calanca, Funtanella qui au regard de la loi littorale (groupements de constructions d'habitation, habitat diffus à isolé), de la loi montagne (sites naturels sensibles, paysage), et de la grille d'analyse des formes urbaines du Padduc ne constituent ni un village, ni une agglomération au regard de leurs caractéristiques. Nombre de projets ayant été transférés sur l'agglomération sagonaise.

Au niveau de l'espace villageois, comme des propriétés communales sur Sant'Appianu, un travail de réduction temporaire des emprises urbanisables (déclassement en zone 2AU) a été reporté sous réserve d'une révision du PLU post 2035 au regard des contraintes de la loi Climat et de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) et de la consommation foncière par l'urbanisation. Il s'agit là d'un cadencement de l'urbanisation, comme le préconise le PADD du PLU afin de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

Libérer un maximum d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires sur l'arrière-pays de piedmonts, sur la frange retro-littorale, au niveau de la plaine bocagère, des vergers d'oliviers, (terres fertiles, maraîchage, espaces arboricoles, parcours extensifs, bocages pâturés, ESA, ERPAT mis en compatibilité avec le Padduc...). Cela a permis le classement de plus de 2759ha d'espaces agraires, qui plus est protégés le cas échéant par des mesures de protections de l'environnement (AN – znieff, ERC, fortes protections, propriétés du Conservatoire du Littoral, zones humides...) afin d'assurer la croissance verte, la prévention contre les risques naturels, la gestion de la richesse des paysages et d'anticiper le réchauffement climatique.

Déclassement du foncier urbanisable, sur les fortes protections et sur les espaces remarquables caractéristiques inscrits au Padduc et autres espaces sensibles comme les ZNIEFF I et II, les zones humides faisant l'objet de mesures de protection de l'environnement (plaine et piedmonts périphérique de Sagone, faubourgs de l'espace villageois de Vico, d'Appriciani et des hameaux de Chigliani).

Restaurer les corridors écologiques inscrits au Padduc. Un resserrement des tâches urbaines au niveau de Sant'Appianu, Sagone, Pied d'Arena, Collines de Trio, Col de Saint-Antoine, Nesa, couvent de Saint-François) a permis de restaurer les corridors écologiques de piedmonts, de vallée et de plaine inscrits dans le document régional.

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

Inscription de trames vertes au sein des tâches urbaines (13,6ha) et de coupures d'urbanisation (parcs paysagers), d'espaces verts au niveau des OAP (2,1ha), d'espaces en renaturation (5,6ha), dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de préserver les continuités écologiques, de sauvegarder, voire restaurer des corridors écologiques transversaux, de préserver des espaces de respiration urbaine en périphérie des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver la qualité paysagère en périphérie des espaces habités, de garantir la maintien des coulées vertes, des échappées et horizons.

Le projet de PLU présente ainsi un gisement foncier brut de 23,7ha brut (7,4ha nets en extension – Cf. page 22) avec seulement 6,6ha de surfaces densifiables (saturation du foncier disponible retenu dans le périmètre urbanisable du PLU pour permettre l'aménagement de quartiers de mixité fonctionnelle et de mixité urbaine répondant à des besoins identifiés par le diagnostic territorial – 134,2ha). 17,1ha bruts d'extensions dédiées essentiellement à l'habitat (37%), au développement économique (29%), à l'organisation de l'espace public (20%), et au renforcement des équipements publics (14%).

Dès lors, **le PLU n'offre plus que 134ha urbanisables** (zones U, AU et Ny) dont 7,4ha nets de gisement foncier en extension, tout en prévoyant un accroissement de la population permanente de 150 habitants pour atteindre environ 1150 habitants en 2035... et en procédant à une réduction de 55% du gisement foncier dédié à l'habitat pour compter un parc de 1360 logements d'ici 10 ans avec l'apport de 100 logements supplémentaires. Ces choix permettent de maîtriser les incidences paysagères et environnementales

LES MODALITES DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EN CAS DE BLOCAGE

Dans la réflexion menée au cours de ces 20 dernières années par la commune de Vico, des variantes raisonnables ont été appliquées au fil du temps et de l'évolution de la réflexion en termes de planification urbaine et de politique de la ville.

Si bien qu'il n'est plus envisageable pour la commune de porter des modifications substantielles au regard des contraintes de la loi Climat, de la trajectoire ZAN et au regard des enjeux et des dysfonctionnements à résorber qui reposent sur le territoire.

ELEMENTS DE CONCLUSION

Le PLU, constitue la première étape d'un long cheminement qui va permettre de résorber progressivement des dysfonctionnements d'un urbanisme spontané qui a engendré ces 20 dernières années la banalisation de l'espace, la disparition de l'espace public, l'étalement urbain sur plus de 43ha d'espaces agro-pastoraux et des sites naturels sensibles. Cela va permettre la mise en compatibilité avec le Padduc, avec les lois littoral, montagne, ENE, Alur, Elan, et Climat & Résilience afin de projeter la commune vers les enjeux du XXI^{ème} siècle, vers la transition écologique, vers la mixité fonctionnelle, vers la mixité sociale, vers un développement économique et social assumé, vers un projet équilibré créateur d'emplois directs et indirects, favorable à l'accession et au logement pour tous, avec le renforcement des circulations douces et voies vertes, d'îlots de fraîcheur et de biodiversité en espaces artificialisés.

Un vaste programme de mutation, de renaturation des entrées de villageoises et de la polarité littorale sagonaise, avec un rayonnement sur les périphéries. Cela s'accompagne par la volonté d'un rééquilibrage du territoire, et tout un travail de restauration des dynamiques fonctionnelles de jadis en termes d'équipements, de services, d'espaces publics et culturels, de lien social. Un recadrage s'impose également au niveau de la plaine agro-pastorale, des vallées de Liamone et de Sagone, des piedmonts rétro-littoraux en vue de participer à la croissance verte de la commune et de la micro-région. Prendre en considération les dysfonctionnements du territoire et remettre à plat les égarements passés. Un projet construit, mesuré et adapté aux enjeux de territoire, aux enjeux environnementaux et aux besoins des populations locales.

Ainsi, le PLU semble poursuivre la trajectoire ZAN et notamment les dernières prescriptions de la loi Climat & Résilience, tout en portant des enjeux d'envergure au titre de l'économie, de l'environnement, du paysage, de la biodiversité, des mobilités, de l'accession, de l'autonomie alimentaire, de la sécurité sanitaire, des services publics et de la santé.

Dès lors, avec 134,2ha urbanisables, pour 23,7ha de gisement foncier brut et 7,4ha de gisement foncier net en extension, (Cf. page 22), le PLU réserve 1224ha aux fortes protections environnementales, 2233ha aux EBC, et 2759ha dévolus au développement agro-pastoral, dont 633ha d'Esa, soit plus de 79% de la superficie de la commune réservés aux fortes protections réglementaires et agropastorales, alors que la loi Climat attend 30% de la surface des territoires.

Concilier l'homme et le milieu en positionnant toujours l'environnement, l'espace public, la mixité et l'épanouissement des populations au cœur des réflexions d'aménagement et de la politique de la ville. Sortir des blessures de la banalisation de l'espace en valorisant les atouts du territoire comme piliers du développement. Positionner la commune de Vico au cœur des dynamiques micro-régionales et du Grand Ouest Corse. Mettre l'espace public en avant, circuits courts, activités de services et commerces de détail, économie circulaire, santé, environnement et la croissance verte comme vecteurs de l'économie locale et incubateurs sociaux, autour d'infrastructures et d'équipements publics adaptés aux besoins.

Vico doit se positionner au cœur des réflexions d'avenir en termes d'emplois, d'activités économiques, de mobilités, de logement, de culture et loisirs, de transition écologique et s'inscrire dans une nouvelle politique d'aménagement, plus moderne, plus vertueuse, respectueuse de l'environnement et des paysages qui font la vitrine de son territoire et renforcent son attractivité et son rayonnement.

Rappelons en dernier lieu que la réflexion du PLU a comme objectifs de promouvoir et de maintenir un certain équilibre entre l'activité agricole, la préservation de l'environnement, la biodiversité, le développement local, le renforcement des services et des équipements publics, la mixité sociale, la mixité du parc de logements, la mixité urbaine, la mixité fonctionnelle, la mixité des mobilités, la création d'emplois, l'accès à la propriété, la croissance et le renouvellement démographique, la réduction des déplacements et l'épanouissement des populations dans un souci de développement durable pour les générations futures.

Un PLU parfois ambitieux, parfois raisonnable, parfois restrictif.

