Plan Local d'Urbanisme

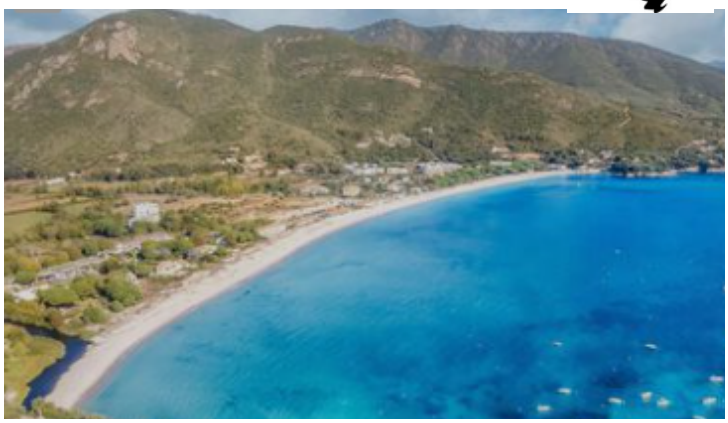
Plan Local d'Urbanisme







Commune de
Vico Sagone





Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers









Août 2025



PADD Débattu le	P.L.U arrêté	Enquête publique	P.LU approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VICO



Sommaire

I – Présentation du territoire

1.1 Déterminisme géographique de la commune 4
1.2 Répartition de l'occupation des sols et descriptif 5

II – Le projet de Révision du PLU

2.1 Présentation du projet de zonage 12
2.2 Rappel des grandes orientations de planification 13
2.3 Justification des extensions des zones urbanisées 15

III – Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

3.1 Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation 19
3.2 Transcription des dispositions du Padduc et éléments de mise en compatibilité..... 30
3.3 Bilan de la consommation des ENAF avec le PLU 41

IV- Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vins de Corse

Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vin de Corse 42

V- Eléments de conclusion & bilan

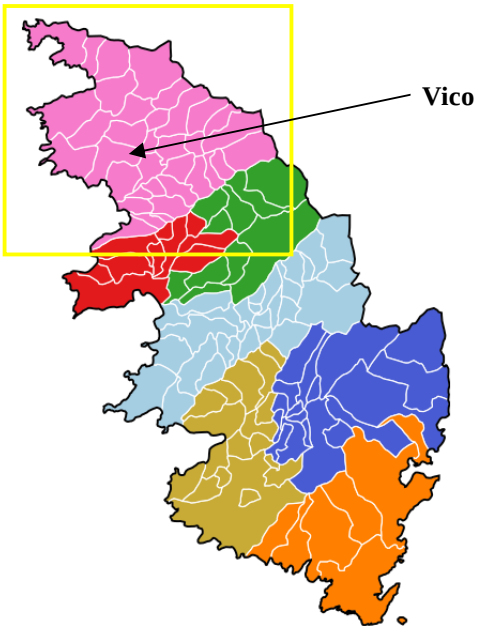
5.1 Le projet répond-il à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?... 44
5.2 Le projet répond-il à un objectif de préservation des ENAF ?..... 44

Annexes

Annexe 1 : Données de cadrage.
Annexe 2 : Capacité de densification des formes urbaines – commune de Vico.
Annexe 3 : Evolution de la tâche urbaine – commune de Vico.
Annexe 4 : Cartographie des opportunités agricoles – commune de Vico.
Annexe 5 : Le recensement parcellaire général (RPG).
Annexe 6 : Le zonage agro-sylvo-pastoral (Sodeteg).
Annexe 7 : recensement des pentes inférieures à 15%.
Annexe 8 : Les ESA du Padduc et ESA mis en compatibilité par le PLU.

I – Présentation du territoire

1.1 Géographie du territoire – site et situation



Vico commune de 1007 habitants en 2022 *(INSEE)*, 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 Vicu. 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.

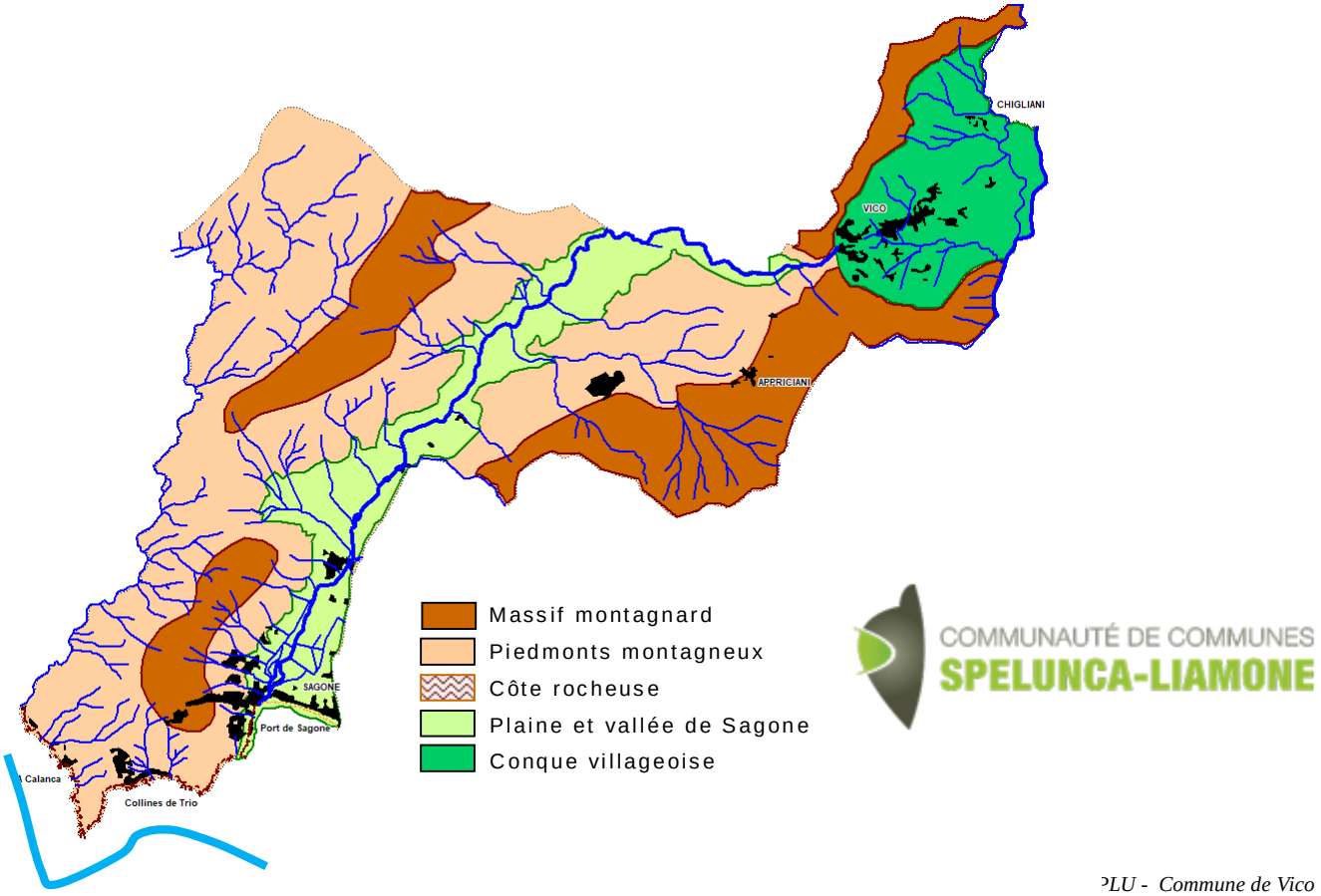
Le littoral est accessible par la RD81, voie départementale structurante et le village par la RD70. Ajaccio se trouve à moins de ¾ d'heure de Sagone et à 1h de Vico-village. A l'instar de nombreuses communes littorales de la région, les dynamiques économiques et sociales s'en trouvent fortement influencées

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. Alors que les espaces agraires couvrent moins de 27% de l'espace, regroupés sur la plaine alluviale de Sagone, sur les châtaigneraies de montagne, en ceinture autour des villages et des hameaux de l'arrière-pays et sur les piedmonts rétro littoraux. Les espaces naturels, près de 70% du territoire s'étalent entre massifs montagnards, lignes de crêtes, écrin vert de chênes verts et cordon littoral protégé. Une vaste aulnaie, la plus grande de Corse se déploie en fond de plaine de Sagone sur des zones humides temporaires.

Les principales aires bâties **:** Les villages et hameaux de Vico, Appriciani, Nesa, Chigliani, L'agglomération de Sagone. Les groupements de constructions d'A Pieve de Saint-Antoine, de Saint-François, d'A Sulana, de Grotella.

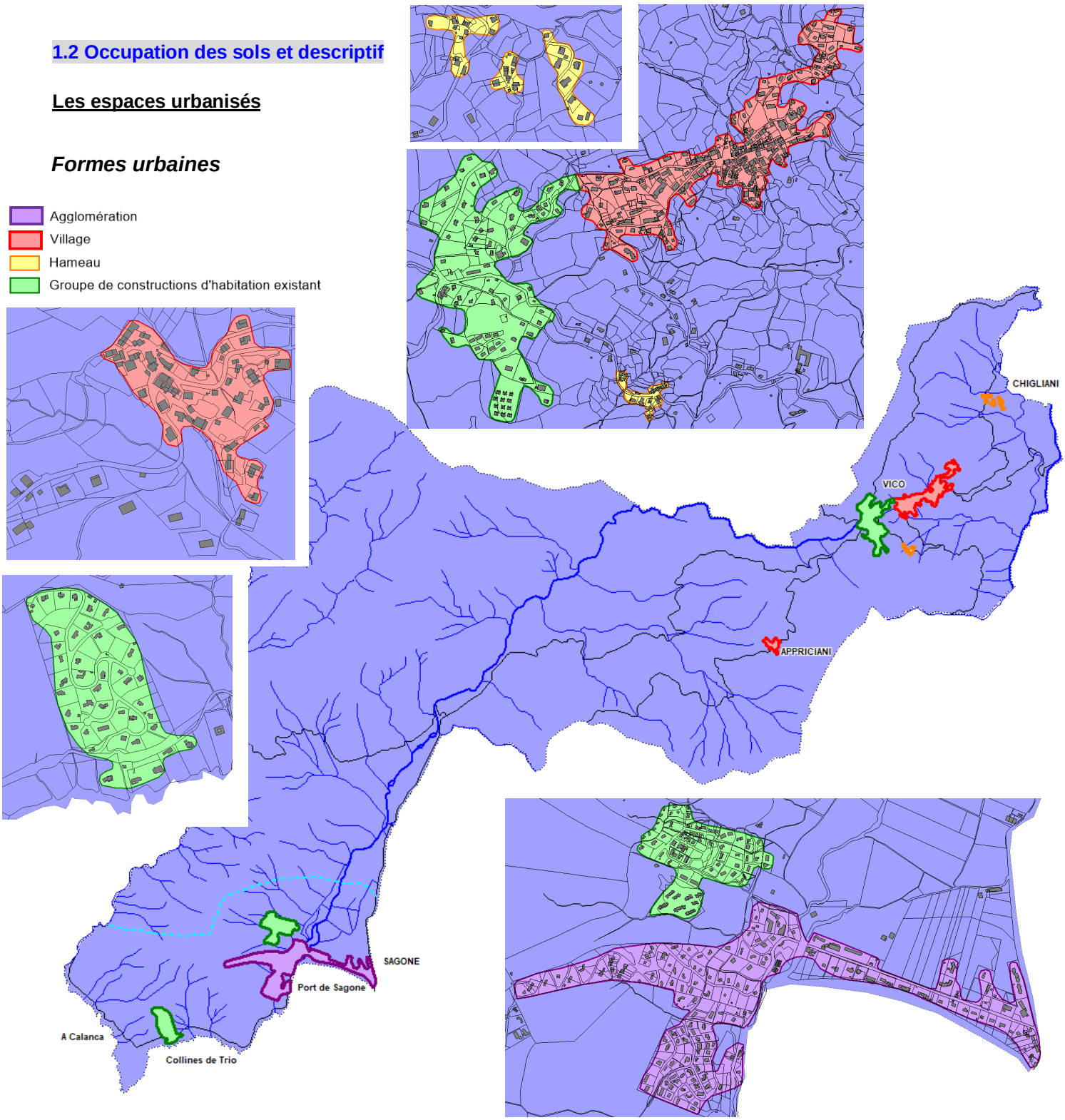
Les communes limitrophes : Cargèse, Marignana, Renno Letia, Murzo, Arbori, Coggia.



1.2 Occupation des sols et descriptif

Les espaces urbanisés

Formes urbaines



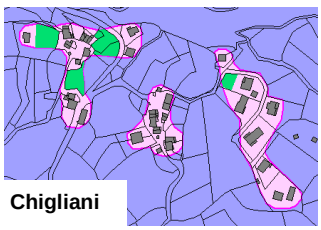
Constats

Vocation résidentielle de la commune.
Parc immobilier en progression exponentielle.
Hypertrophie du pavillonnaire (71%).
Prédominance des résidences secondaires (60%).
Hausse des revenus et des ressources des ménages.
30% des ménages ont emménagé il y a moins de 5ans
46% des ménages ont emménagé il y a moins de 10ans.

Evolution de l'immobilier
Sur Vico depuis 2000

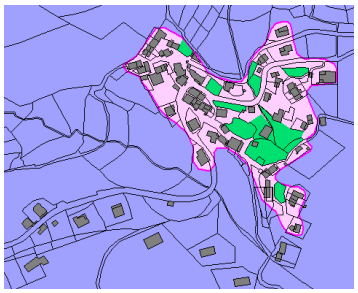
- ⇨ Une moyenne de 10PC/an sur 10 ans.
- ⇨ Accélération de demandes relevant d'actifs.
- ⇨ Contraintes de l'assainissement non collectif ponctuelles.
- ⇨ Dispersion de l'habitat sur la frange littorale.
- ⇨ Saturation des zones constructibles du PLU sur le village de Vico et l'agglomération de Sagone.

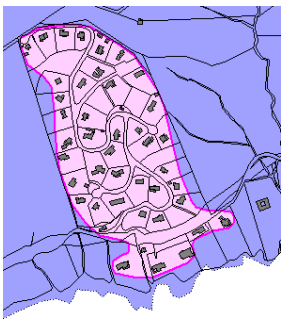
Analyse de la capacité de densification des formes urbaines



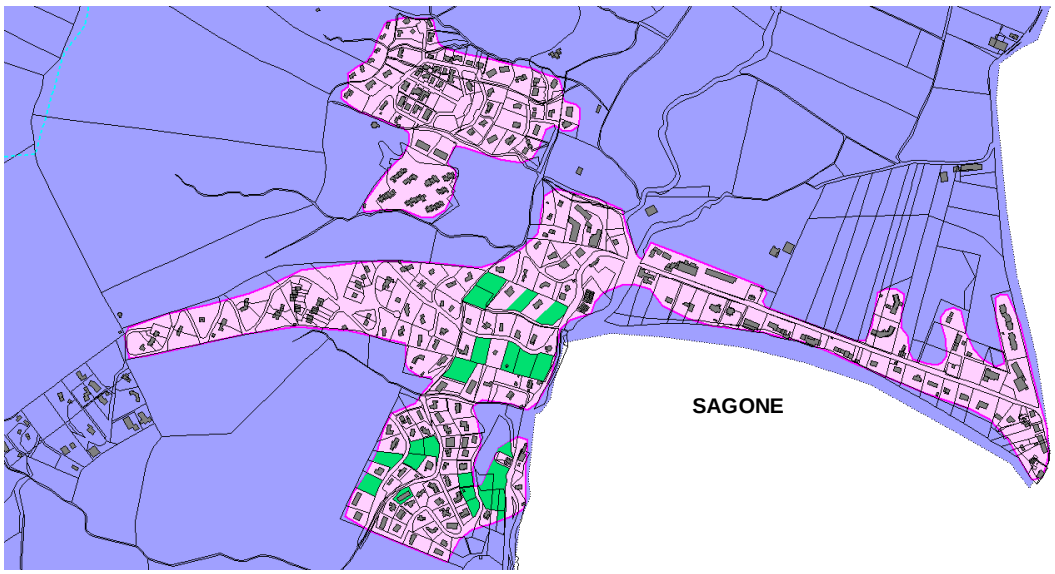
Chigliani

Espace villageois
Vico – E Pieve – Nesa
St Francois – St Antoine





Collines de Trio



SAGONE

Secteur	Surface	Surface artificialisé	Surface densifiable	Potentiel brut log.
Collines de Trio*	10,3ha	8,8ha	-	-
Sant'Appianu*	11,4ha	10,6ha	-	-
Sagone	42,1ha	38,6ha	3,5ha	20u
Appriciani	2,3ha	1,9ha	0,4ha	5u
Saint-Antoine	18,8ha	15,9ha	2,9ha	19u
Nesa	0,8ha	0,6ha	0,2ha	4u
Vico	17,2ha	15,8ha	1,4ha	18u
Chigliani	1,6ha	1,4ha	0,2ha	4u
TOTAL	**104,5ha**	**93,6ha**	**8,6ha***	**70u***

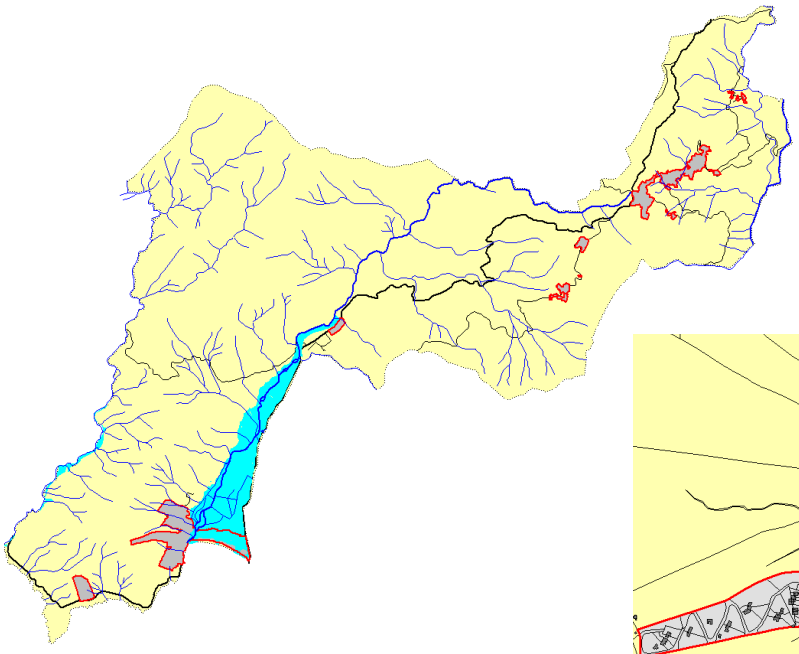
**Pas de densification dans EPR hors village et agglomération. – loi littoral.*

Surface densifiables : 8,6ha
Espaces proches du rivage: nul.
Sagone : 3,5 ha.
Arrière-pays: 5,1ha

Capacité brute maximale de log. sup. : 55u. - 70u

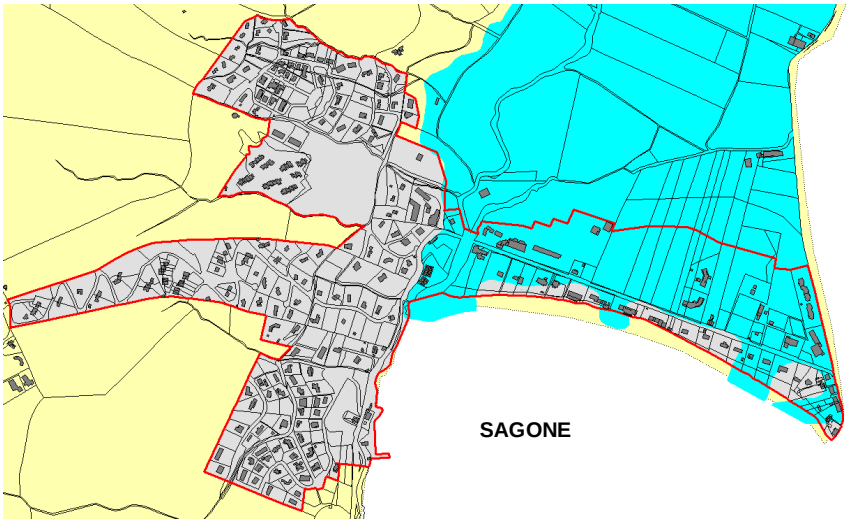
Limites :
Minéralisation totale, imperméabilisation des sols.
Déterminisme géographique, biodiversité.
Terres agricoles.
Risques naturels (inondation, submersion marine...).
VRD – accès et servitudes.
Loi littoral, bande des 100m., ERC et EPR.

Les espaces naturels et forestiers

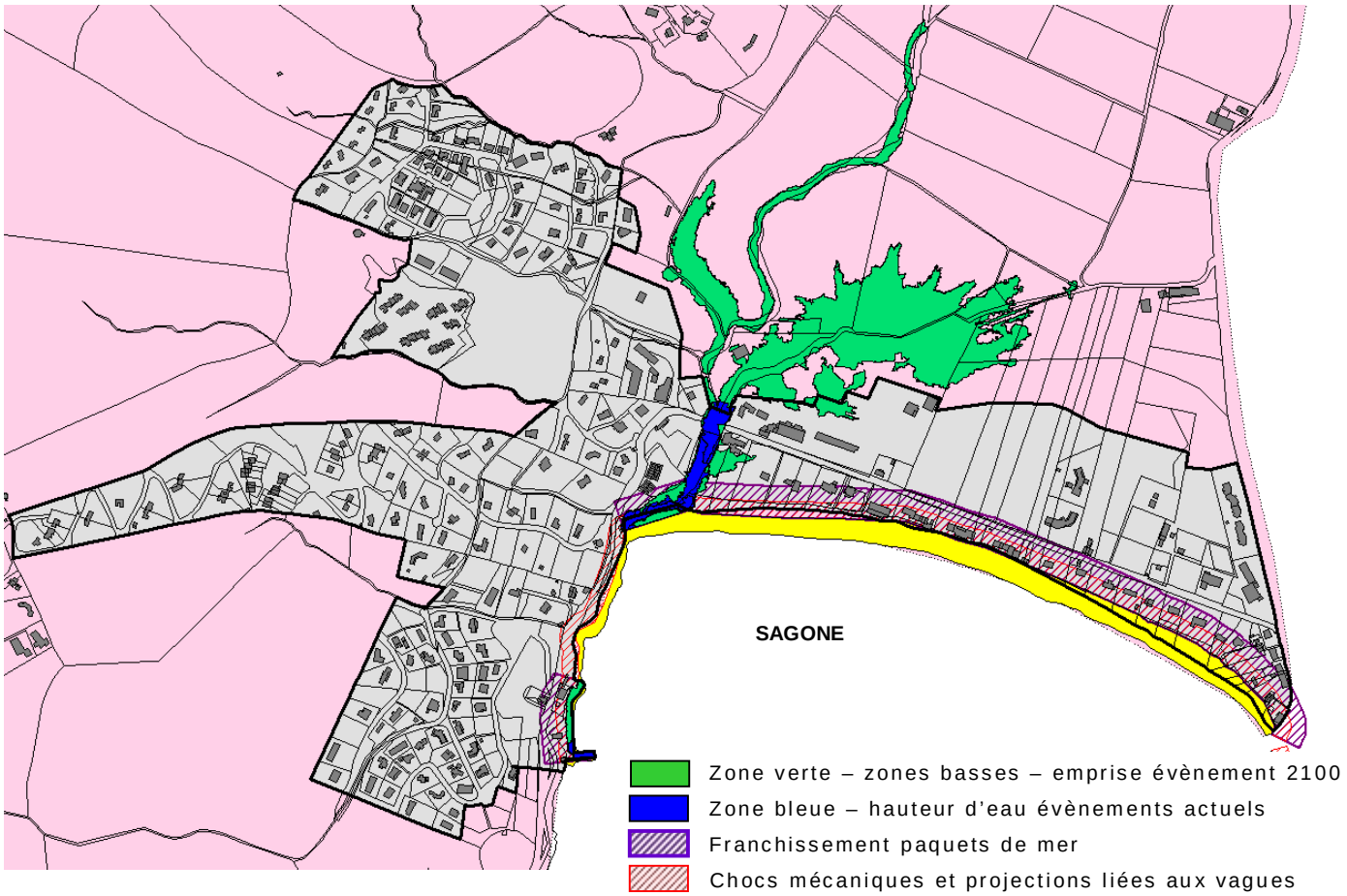


Les risques naturels inscrits sur Vico

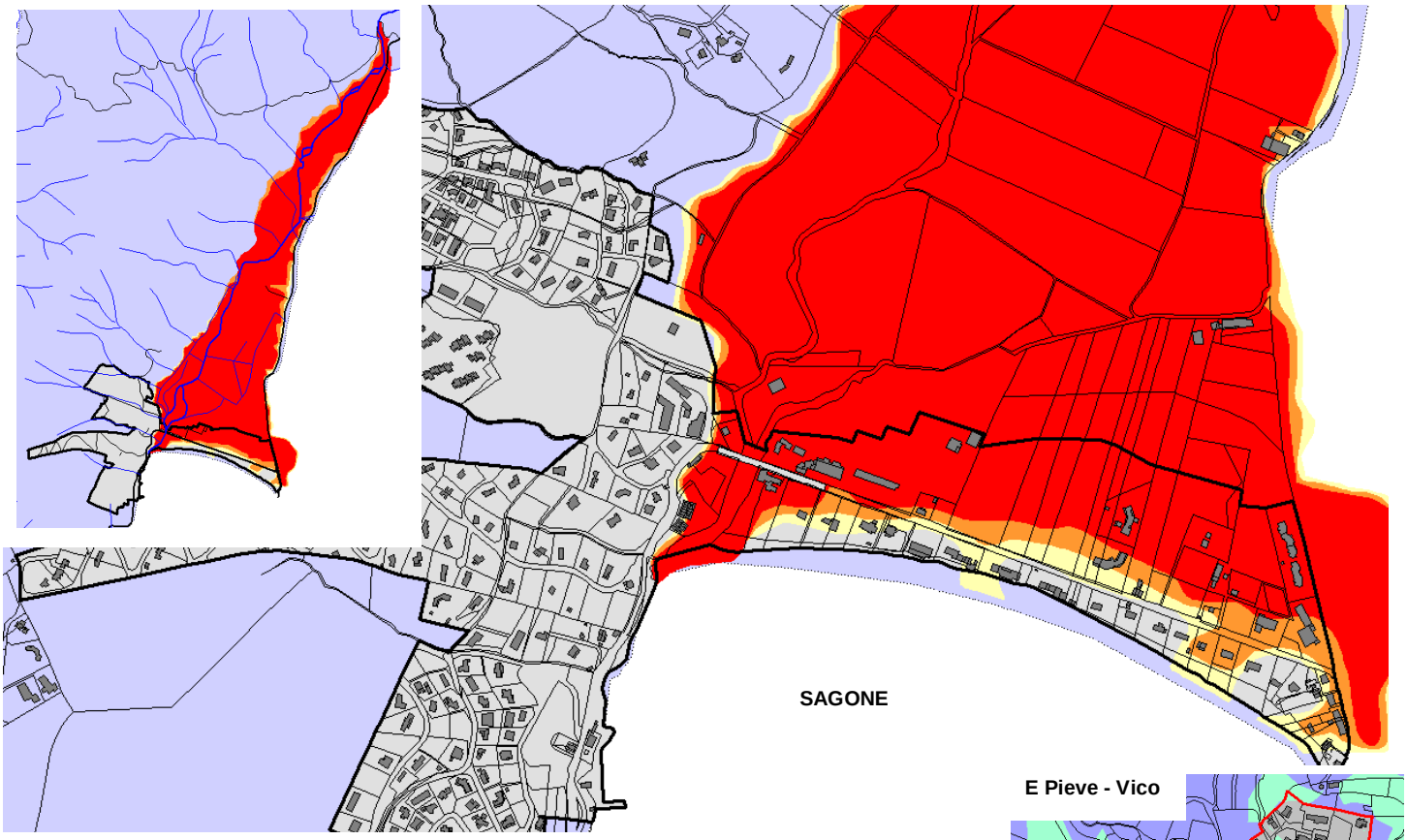
Les zones humides



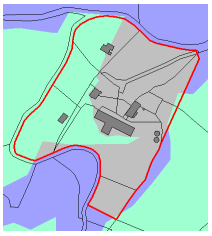
Submersion marine

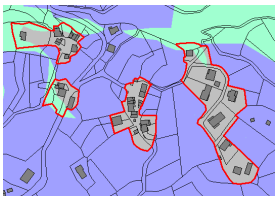


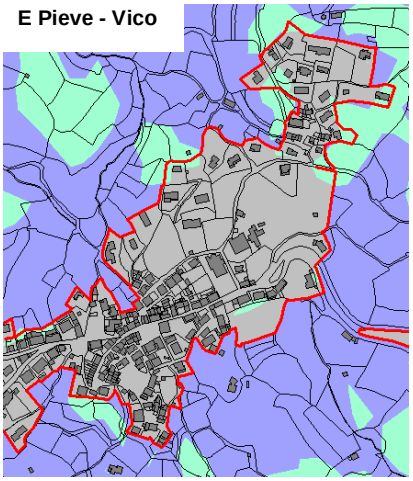
Inondation – PPRI du Sagone

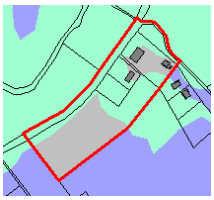


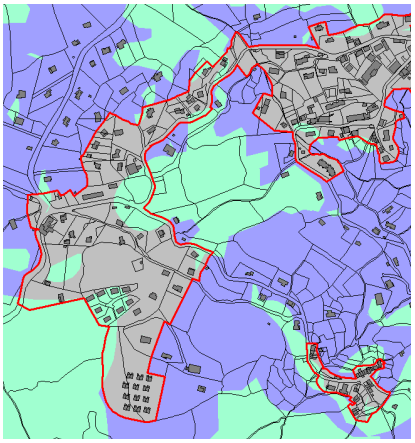
Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux (ENSP)

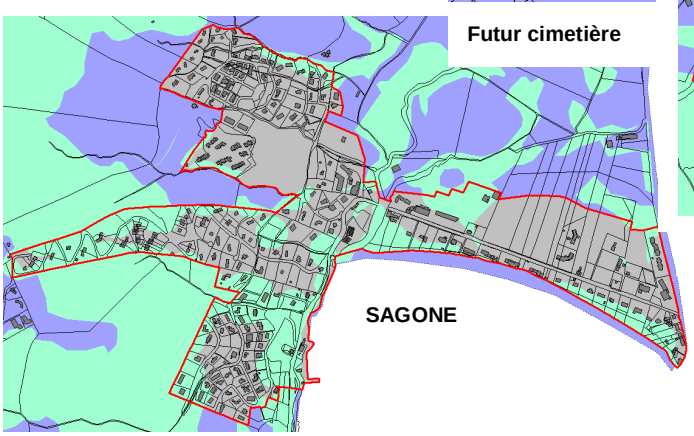

Les chênes verts


Chigliani


E Pieve - Vico


Futur cimetière

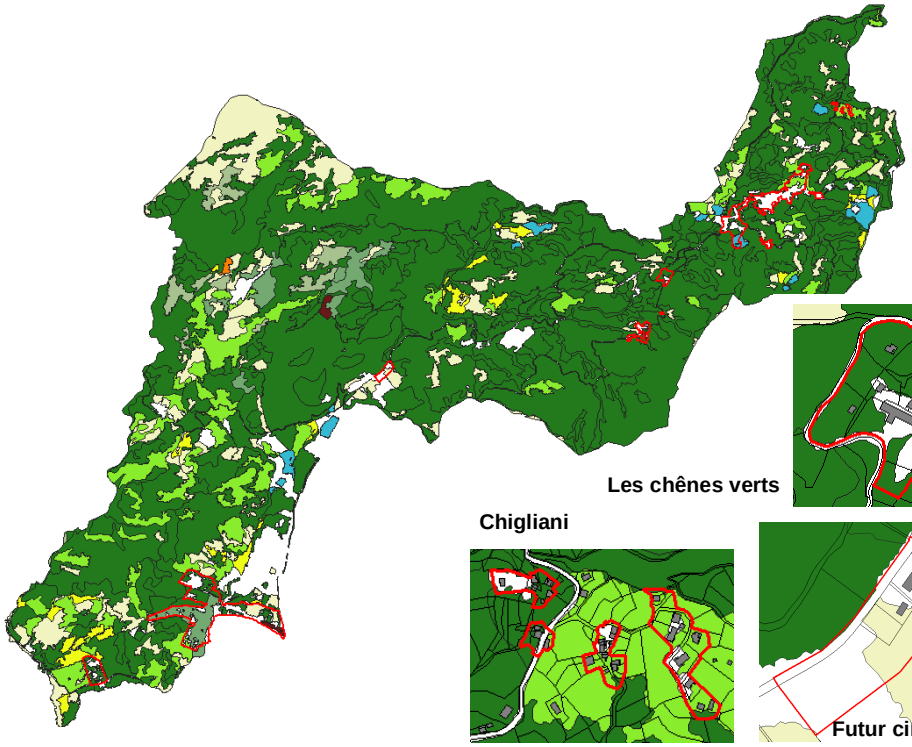

St Antoine – Nesa - Vico


SAGONE

Les formations végétales

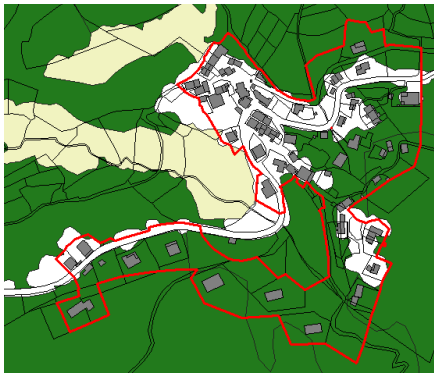
Carte IFN – Forêts & boisements



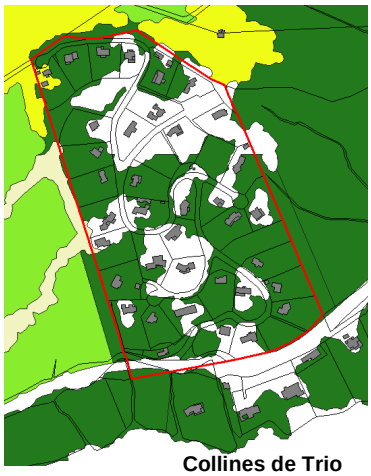


Les chênes verts

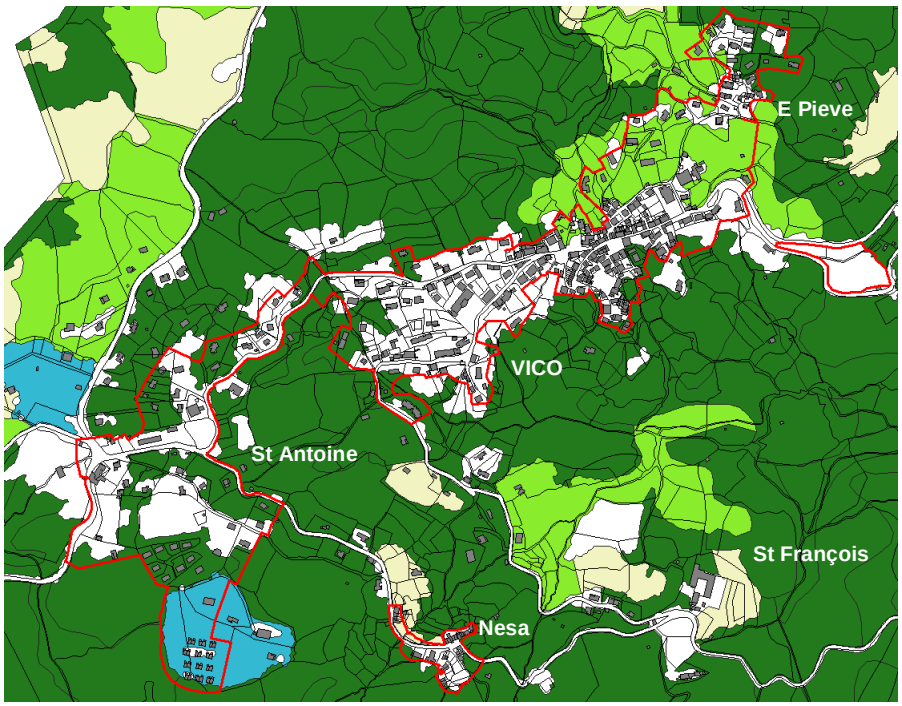
Chigliani

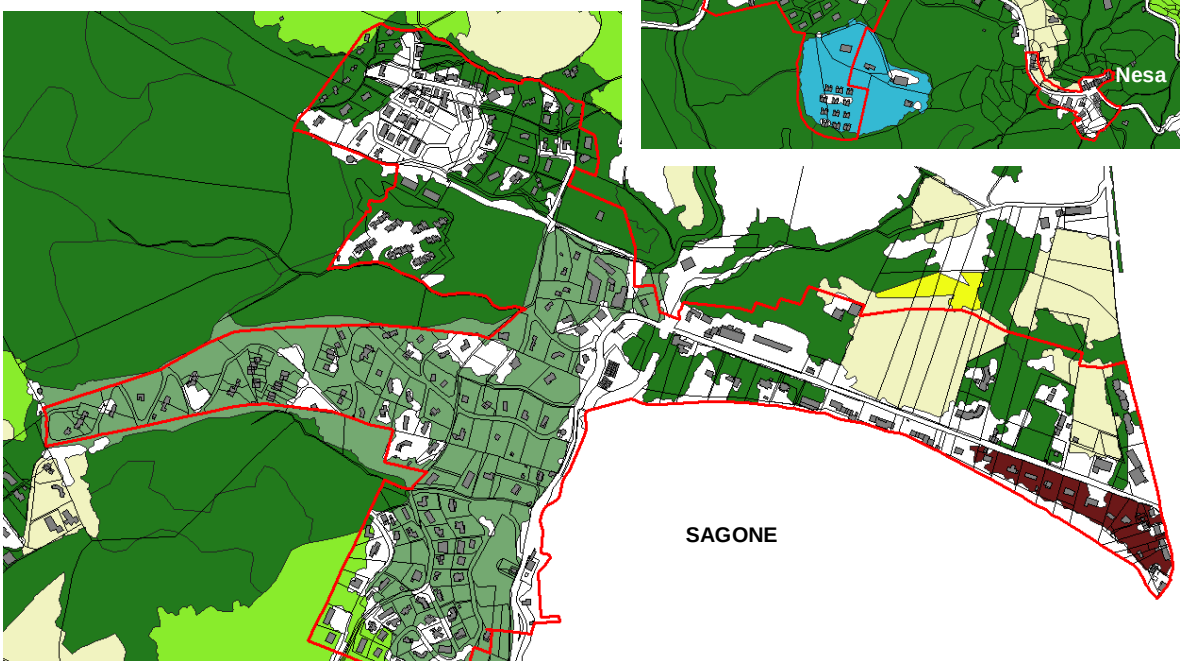


Appriciani



Collines de Trio

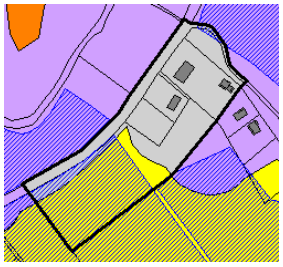




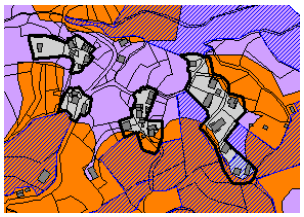
SAGONE

Les espaces agricoles

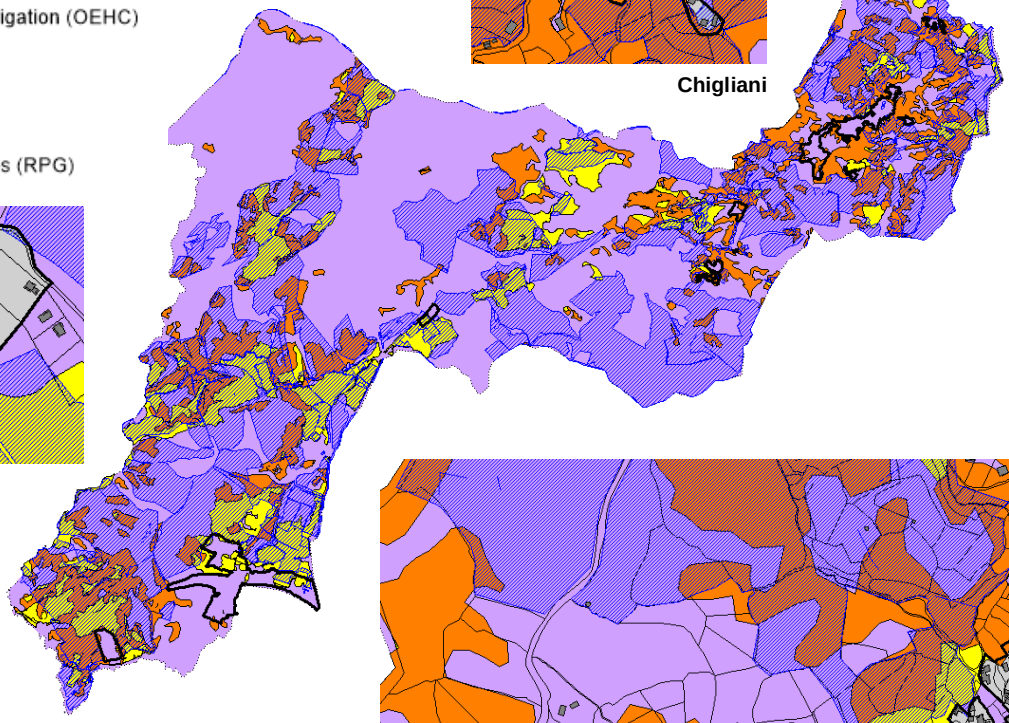
Réseau d'irrigation (OEHC)
ESA
ERPAT
Ilots déclarés (RPG)



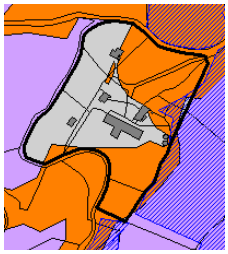
Futur cimetière

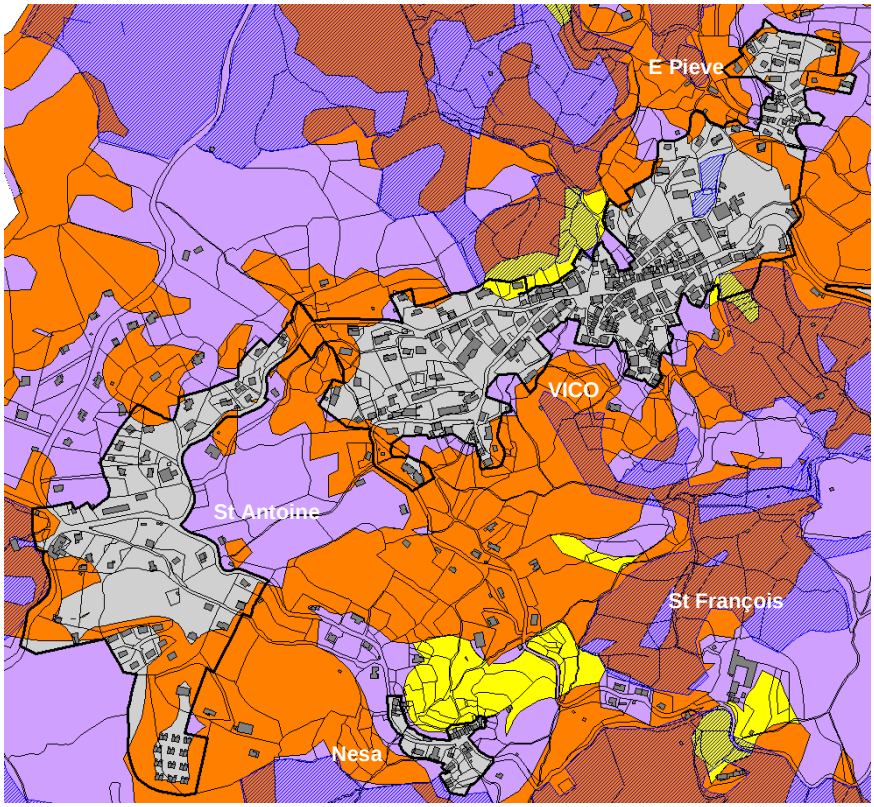


Chigliani

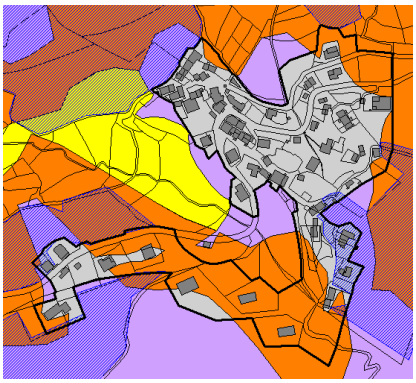


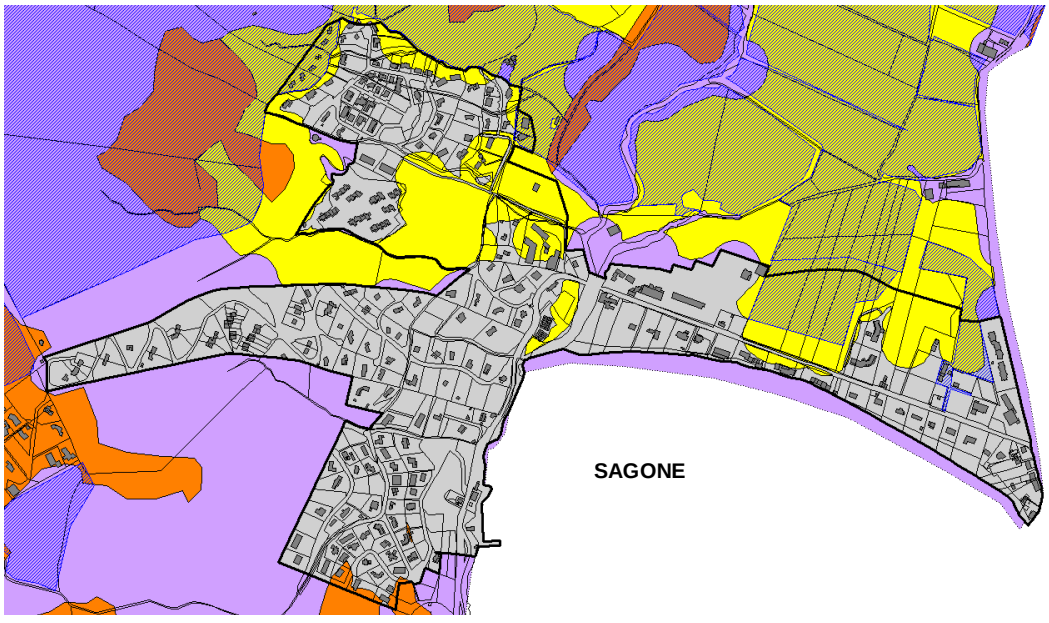
Les chênes verts



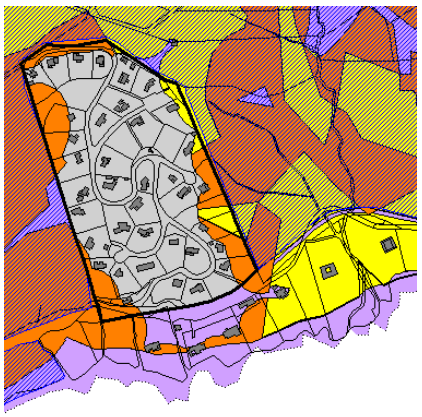


Appriciani





SAGONE

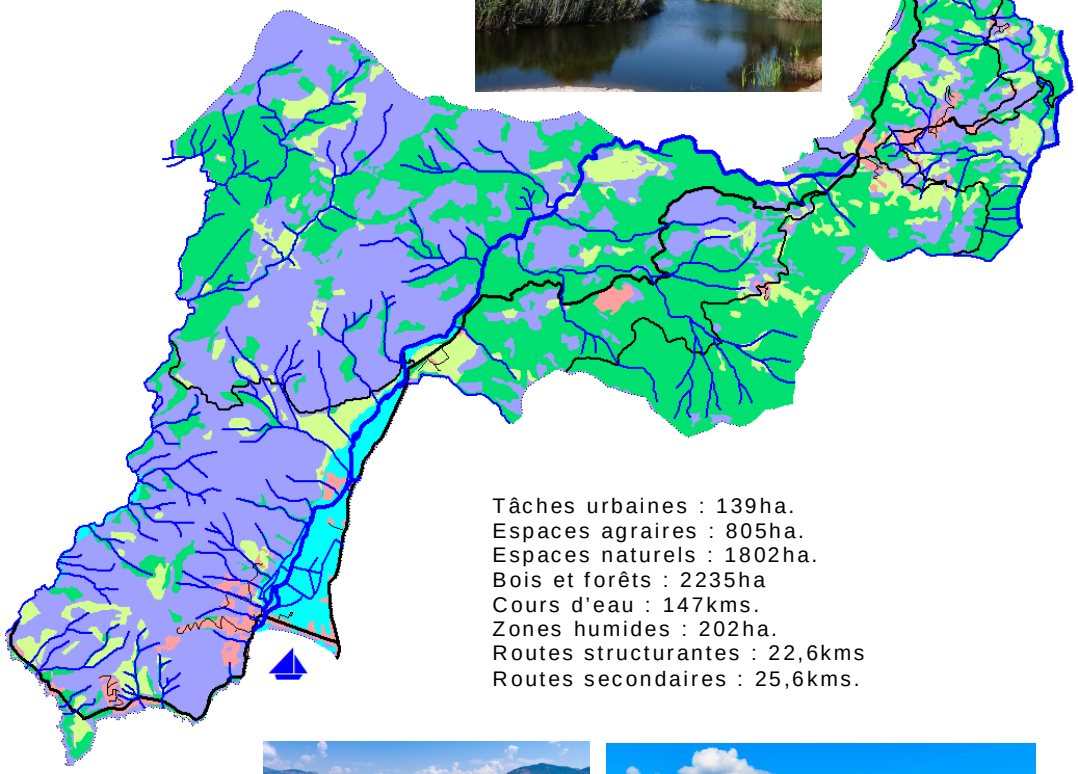


Collines de Trio

Occupation des sols







Tâches urbaines : 139ha.
Espaces agraires : 805ha.
Espaces naturels : 1802ha.
Bois et forêts : 2235ha
Cours d'eau : 147kms.
Zones humides : 202ha.
Routes structurantes : 22,6kms
Routes secondaires : 25,6kms.



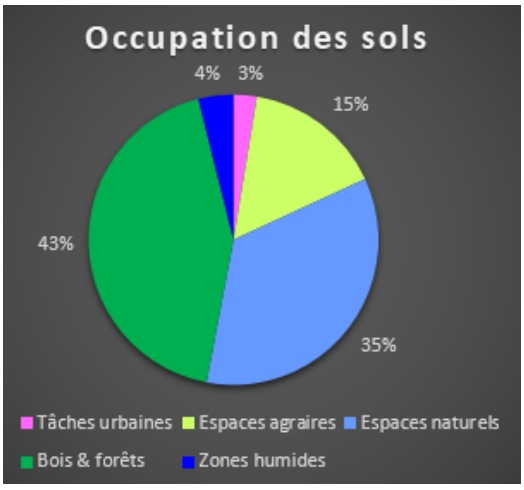


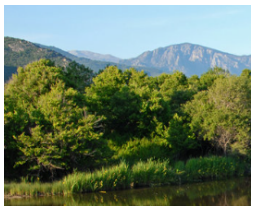




Tendances

- Etalement urbain engendré par un phénomène d'urbanisation sans précédent ces 20 dernières années.
- Banalisation de l'espace et urbanisme spontané.
- Dégradation de la qualité identitaire et patrimoniale des villages et hameaux par une extension contemporaine incontrôlée sur les périphéries.
- Conflits d'usages.
- Pression urbaine sur les espaces agraires et naturels protégés.
- Sous-exploitation des massifs forestiers.
- Fermeture du milieu et incendies.
- Dégradation des sites naturels. sensibles.







Enjeux

- Croissance verte.
- Renforcement des polarités urbaines.
- Développement socio-économique.
- Valorisation du patrimoine.
- Rééquilibrage du territoire dans les réflexions de développement.
- Juguler la pression foncière sur la frange littorale.
- Mise en valeur des espaces agraires et forestiers.

Pistes d'actions

- Renouvellement urbain.
- Lutte contre l'étalement urbain.
- Renforcement des polarités.
- Reconquête verte du territoire.
- Urbanisme écologique.
- Urbanisme opérationnel.
- S'appuyer sur le déterminisme géographique dans les politiques de réflexion sur l'aménagement du territoire.

II – Le projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1 Présentation du projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme

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%)*

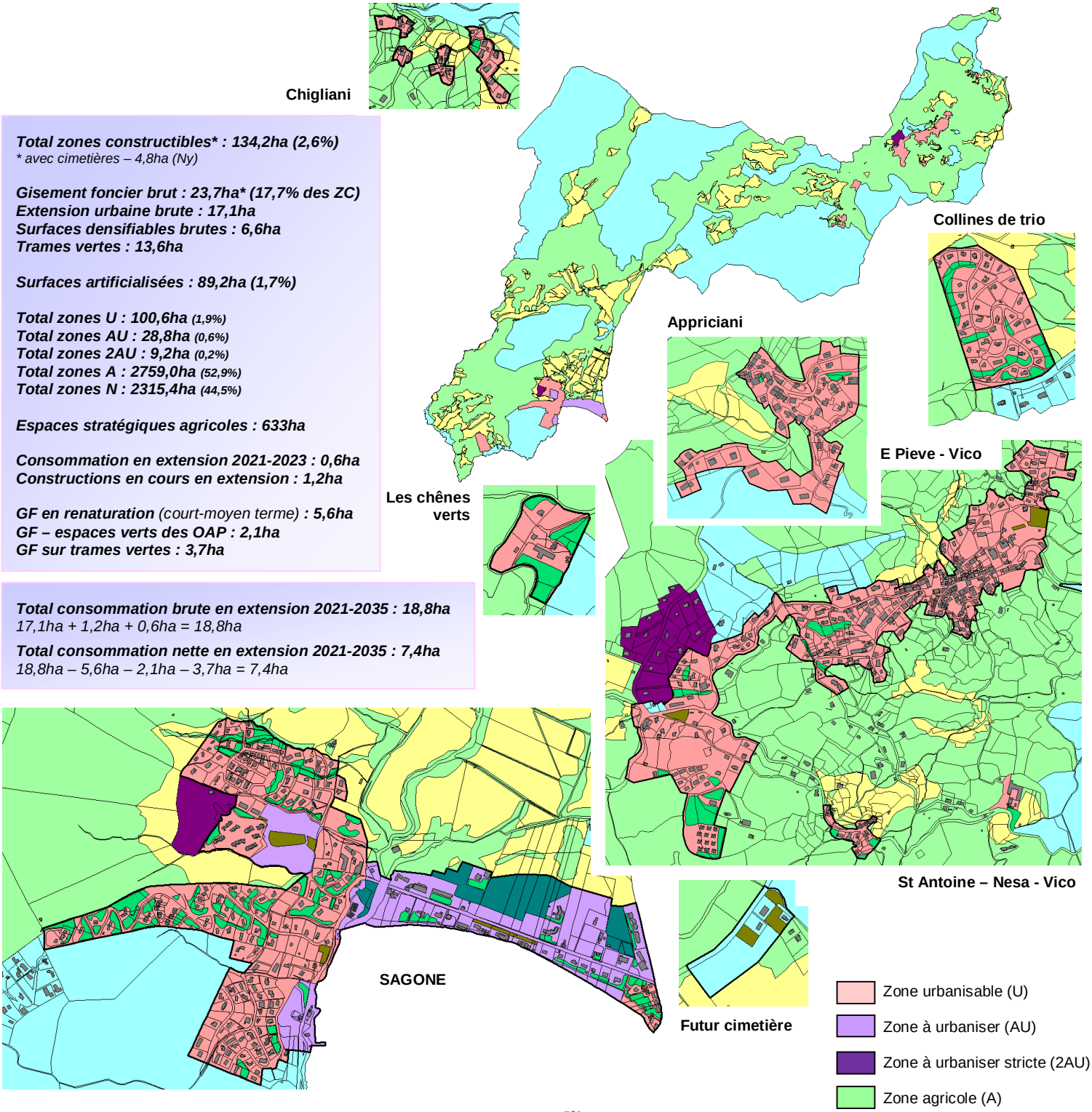
Espaces stratégiques agricoles : 633ha

Consommation en extension 2021-2023 : 0,6ha
Constructions en cours en extension : 1,2ha

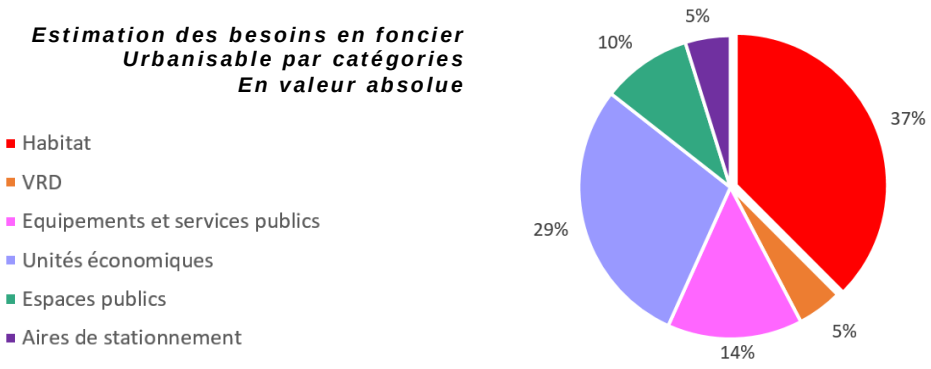
GF en renaturation** (court-moyen terme) **: 5,6ha
GF – espaces verts des OAP : 2,1ha
GF sur trames vertes : 3,7ha

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



Estimation des besoins en foncier Urbanisable par catégories En valeur absolue



2.2 Rappel des grandes orientations de planification

Stratégie de développement

Un retour aux dynamiques socio-économiques et culturelles des années 1980 s'impose avec une structuration organique des principales tâches urbaines et résorber les dysfonctionnements chroniques.

Renouer avec le lien social, améliorer la qualité et le cadre de vie. Promouvoir la mixité du parc de logements, la mixité sociale, le développement culturel et des loisirs. Assurer un développement économique durable, nécessaire, adapté et non délocalisable. Sauvegarder les espaces sensibles, les paysages et les ambiances de la ruralité.

Le PLU est un outil capable d'engendrer ces changements et de promouvoir un développement socio-économique équilibré, capable d'assurer la transition écologique, d'organiser un territoire fonctionnel et durable.

Redonner un sens à l'espace public et aux spécificités environnementales et paysagères qui font la vitrine du territoire. S'appuyer sur le déterminisme géographique pour organiser la planification urbaine. Renouer avec le caractère identitaire de l'espace villageois et en même temps tendre vers une économie touristique assumée.

Vico-Sagone, un territoire bicéphale qui rayonne sur l'Ouest Corse.
Concilier identité rurale et développement urbain. Anticiper les enjeux d'avenir et retrouver les dynamiques de jadis au travers d'une politique d'aménagement durable, solidaire et responsable.



Restaurer la dynamique territoriale de jadis au regard des enjeux du XXI^{ème} siècle

Réduire et diversifier les modes de déplacements



Optimiser l'organisation fonctionnelle des polarités urbaines

Engendrer la croissance verte et préserver l'environnement





Renforcer et diversifier l'économie locale

Améliorer le cadre de vie et la qualité des paysages bâtis



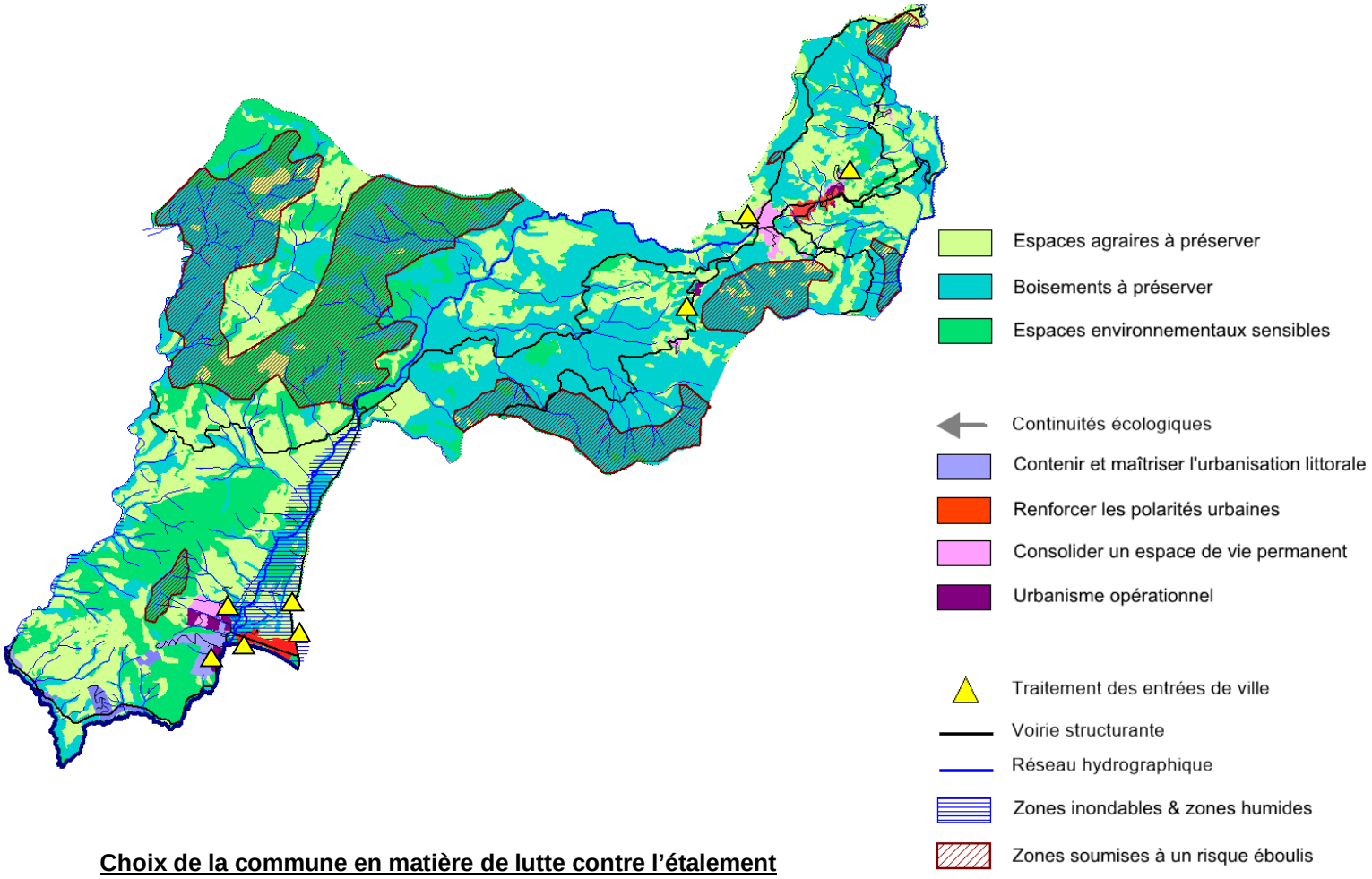




Politiques sectorielles et planification urbaine

- ⇨ Renforcer le rayonnement organique de l'espace villageois.
- ⇨ E Pieve : Structuration fonctionnelle de l'entrée villageoise.
- ⇨ Col de Saint-Antoine : Traitement urbain d'un carrefour routier.
- ⇨ Chênes verts : réhabilitation d'un ancien centre de vacances en quartier résidentiel.
- ⇨ Aménagement d'un nouveau cimetière sur l'arrière-pays sagonais.
- ⇨ Délocalisation partielle du camping de Sagone.
- ⇨ Ré-enchanter le cœur de la station de Sagone comme poumon vert incubateur de lien social.
- ⇨ Sagone : mener une vaste opération de renouvellement urbain sous forme d'Eco Quartier
- ⇨ A Torra – Port de Sagone : renforcer la polarité littorale sagonaise en concomitance avec l'aménagement et la restauration du port de plaisance.
- ⇨ Mailler les fonctions économiques par l'émergence un nouveau centre urbain sur Sant'Appianu.

Carte synthétique & stratégie de développement



Choix de la commune en matière de lutte contre l'étalement

⇨ Réduire de 65% l'espace foncier nécessaire par logement *(800m²/log. en moyenne contre 2500m²)*

⇨ Réserver 40% du gisement foncier du PLU à l'habitat

⇨ Gisement foncier net en extension maximum ne devra pas dépasser 9ha *(2021-2035)*

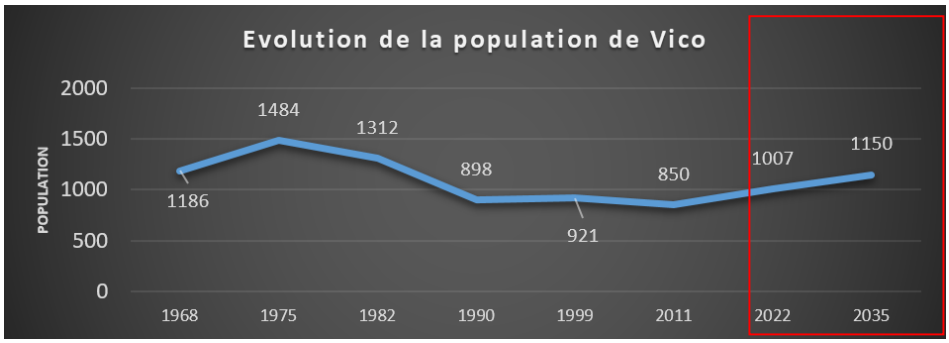
⇨ Les secteurs stratégiques de développement (OAP) couvrent près de 12ha de gisement foncier *(50%)*

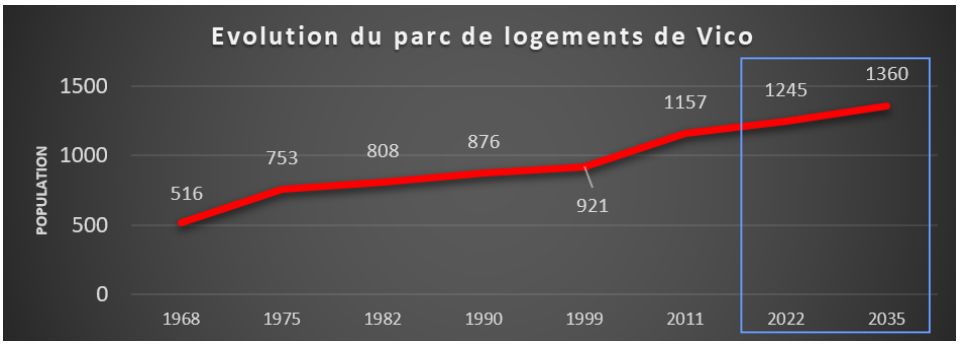
⇨ Le gisement foncier brut ne devra pas dépasser 20% des espaces artificialisés

⇨ Optimisation foncière :
- Remise sur le marché de logements vacants par un travail de préemption urbain.
- Maximiser la production de logements au sein des polarités urbaines.
- Comblement des dents creuses.
- Prioriser les opérations en réparation urbaine.
- Engendrer le renouvellement urbain de façon ciblée : coeur de station, arrière-port de Sagone.

2.3 Justification des extensions des zones urbanisées

Justification du besoin en logements
Au vu de l'évolution de la population et des perspectives démographiques





Une constance à la hausse dans les courbes de progression de la population et du logement.

Accroissement des courbes de la population permanente.

Progression qualitative du nombre de logements avec :
+ de jeunes familles d'actifs avec enfants.
Baisse de la proportion de résidences secondaires (20% du parc en devenir) au profit du locatif, des logements collectifs et de la planification urbaine (intervention publique et aménagement sur du foncier communal ou en cours d'acquisition – emplacements réservés).

Commentaires & programmation PLU

Au fil des ans disparition des logements vacants = marché tendu et croissance des résidences permanentes (+4 points), des logements collectifs, des logements locatifs et des logements à caractère social.

Traduction : Une progression plus importante de la population rapportée à celle du parc de logements révèle le renforcement de la proportion de logements permanents (objectif du PLU).
Demande tendue en matière de logements en grande périphérie d'Ajaccio (sur Sagone).

Objectifs :
Développement socio-économique non délocalisable et des circuits courts.
Mixité du parc de logements (locatif, collectif, permanent).
Renforcement de l'accès à la propriété pour les primo accédants et les jeunes actifs.
Renforcement des services et des équipements publics.
Développement culturel.
Renforcement du lien social.

Pistes d'actions :
Aménagement de 5 quartiers résidentiels dont 2 portés par la collectivité sur Vico : Sant'Appianu, A Torra-arrière-port.
.
Densification des espaces habités.
Limitée sur Sagone cœur de station (PPRi)
Importante sur Sant'Appianu, Plein soleil sud, arrière-port, E Pieve, Saint-Antoine.

Aménagement de l'espace public.
Renforcement de l'activité socio-économique.
Renforcement des services publics et des équipements culturels.

Plan Local d'Urbanisme
Planification, besoins & gisement foncier

Gisement foncier brut relevant du projet de PLU : 23,7ha

Habitat : 8-10ha (dont 2 quartiers en devenir portés par la commune sur Vico, Sant'Appianu, arrière-port de Sagone).
VRD : 1ha (maillage).
Espaces verts – espaces de respiration urbaine : 2ha (trames vertes, espaces verts publics).
Equipements publics : 3ha (places publiques, espaces de loisirs, culturels…).
Stationnement : 1ha (parc de co-voiturage, aires de stationnement sur les quartiers existants et en devenir).
Développement économique : 5-7ha (quartiers de mixité fonctionnelle des polarités urbaines, boulevard urbain).

La proportion de logements vacants (0%) et de résidences secondaires (60%) et de personnes logées à titre gratuit (10%) ne permet pas de disposer du droit de préemption urbain afin de subvenir à la demande des populations locales ni des primo accédants.

Pour ce faire l'aménagement de 3 quartiers en devenir sur les entrée de l'espace villageois, sur l'agglomération et en renouvellement urbain sur une ancienne colonie de vacances seront garants d'une certaine mixité fonctionnelle et d'un rééquilibrage démographique et du parc de logements.

Evolution de la construction

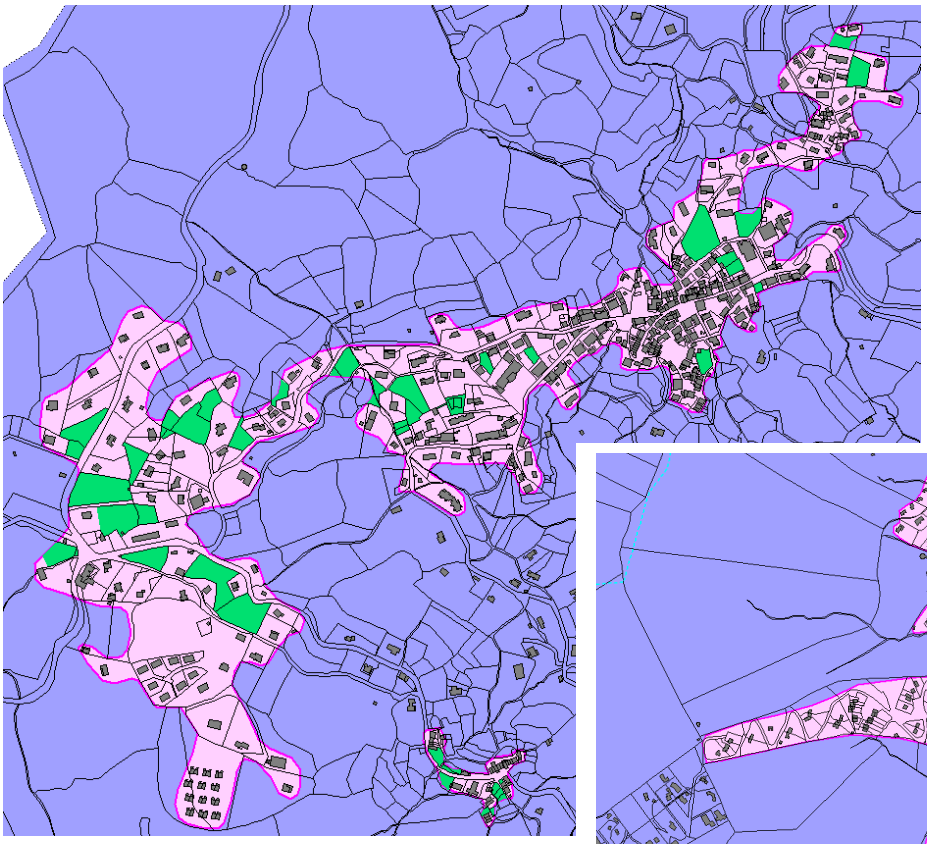
Période	Production de log.	Proportion/an
1999-2010	236u	21 log./an
2011-2022	88u	8 log./an
2023-2035	**115u***	**10 log./an**

Ralentissement de la construction entre 2011 et 2022 (RNU) et reprise par la planification urbaine retenue par le PLU 2025-2035, mais à hauteur de 66% de la dynamique 1999-2010 et de façon plus concentrée, mixte et structurée avec comme objectifs mixité urbaine, mixité sociale et rééquilibrage du parc de logements en faveur du logement permanent et de l'habitat collectif.

Le logement constitue 37% des besoins de la commune au regard du gisement foncier nécessaire. L'objectif étant de rompre avec l'habitat pavillonnaire diffus, de réduire la proportion de résidences secondaires, de favoriser la mixité du parc de logements (locatif, collectif, social), de renforcer l'accès au logement pour les populations locales et les primo accédants. Pour ce faire, le PLU retient essentiellement dans ses choix de développement de prioriser l'intervention publique dans la programmation et la planification urbaine.

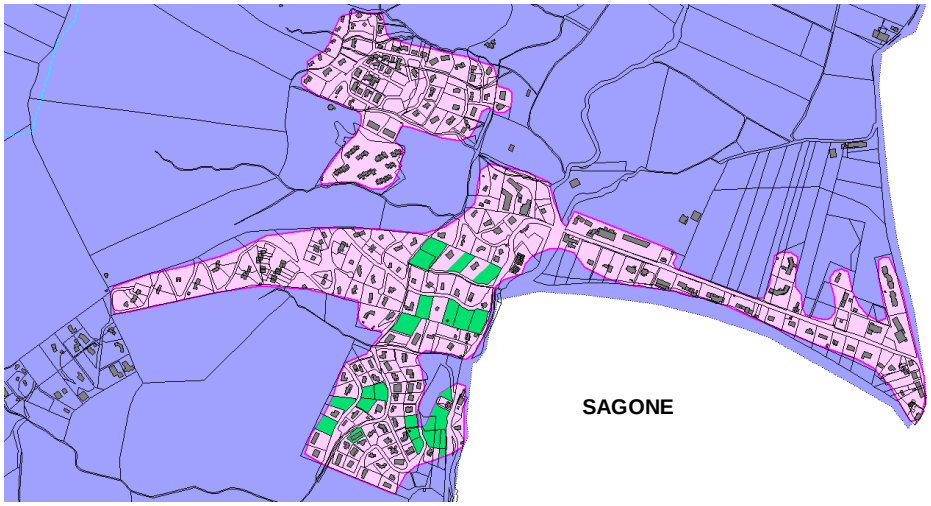
*15 logements accordés et en cours de constructions (2/3 de log. permanents).
100 logements programmés par le PLU.

Le gisement foncier des surfaces densifiables et mutables des formes urbaines ne satisfaisant pas aux besoins de logements et aux projets de planification urbaine portés par la commune ni à la préservation de l'environnement

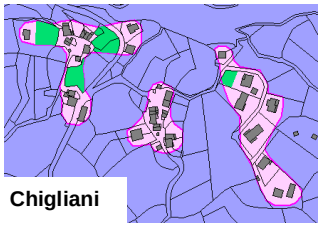


Espace villageois
Vico – E Pieve – Nesa
St Francois – St Antoine

Forme urbaine
Gisement foncier des formes urbaines

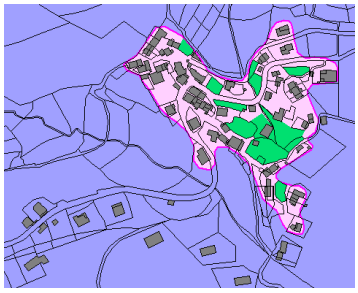


SAGONE



Chigliani

Appriciani



Surface densifiable brute des formes urbaines : 8,6ha
Capacité maximale de log. sup. 55u à 70u.
Cette capacité doit tenir compte des lois montagne, littoral et de la grille d'analyse des formes urbaines inscrite au Padduc.

Rappel évolution du logement Vico *Source INSEE*

Nombre de logements en 1999 : 921u.
Nombre de logements en 2011 : 1157u.
Nombre de logement en 2022 : 1245u.
Evolution 1999-2022 (22ans) : + 324 log. soit 15 logs/an.
Evolution 2011-2022 (11ans) : + 88 log. soit 8 logs./an.
Evolution attendue commune sur 10 ans + 100 logs. Soit 10 log./an (2025-2035).

EVOLUTION REGULIERRE DU LOGEMENT
8 à 21 logs./an depuis 1999 (médiane : 15log./an)
Supérieur aux projections de la commune pour 2025-2035
+ 100 log. sur 10ans soit 10 logs/an
en deçà de la moyenne INSEE sur 23 ans (1999-2022)
qui est de 14logs/an

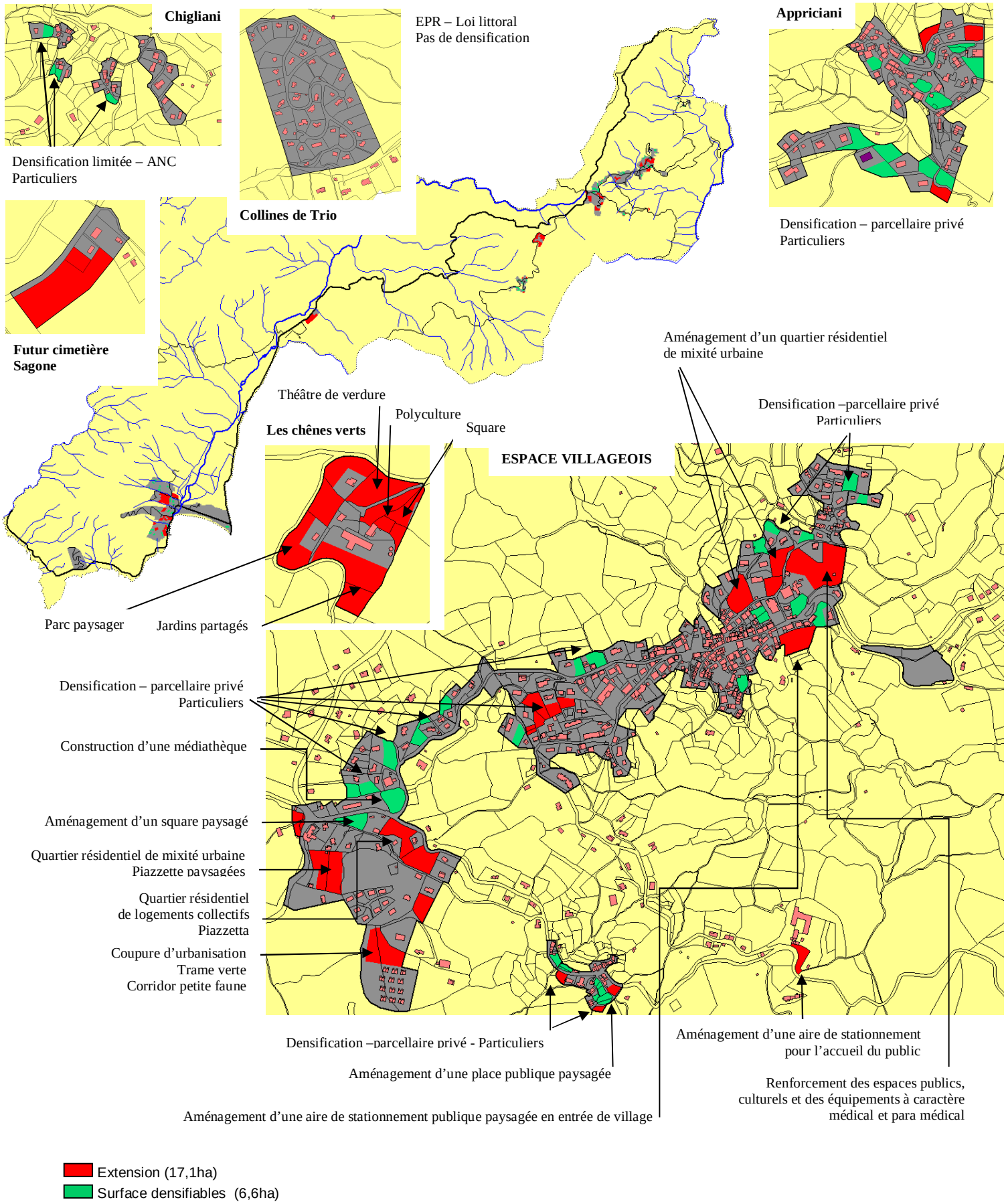
Rappel besoin : 100 logs en 2035 (Padd)

30% de logements collectifs.
80% minimum de logements permanents.
30% de locatif.
20% de logements sociaux.
70% en accession.

Limites invitant à une redéfinition des enveloppes urbanisables

Pente
Cours d'eau & Zones humides
Accès – desserte – VRD – ANC.
Servitudes
Continuités écologiques – corridors écologiques.
Espaces de respiration urbaine.
Îlots de fraîcheur – Biodiversité en espace artificialisé.
Espaces publics
Espaces artificialisés
Jardins-vergers
Espaces agraires (ESA…)
Bosquets
Loi littoral – loi montagne
Risques naturels (zones inondables, submersion marine…)
PPRi du Sagone (cœur de station)

Gisement foncier du document d'urbanisme
En adéquation avec les besoins en logements et la planification urbaine du PLU



Espace culturel en devenir – cathédrale de Sant'Appianu, musée archéologique

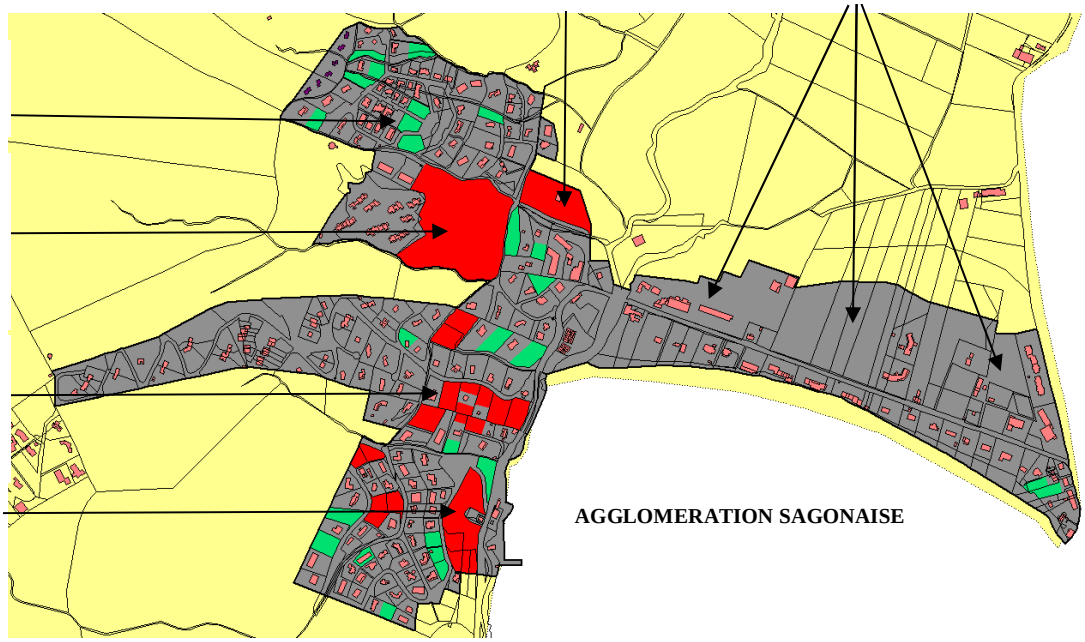
Enchantement du cœur de station :
Renaturation, espaces publics, espaces verts…

Espace public
Place publique
Square

Renforcer l'armature urbaine d'une polarité secondaire : Mixité fonctionnelle.
Equipements publics, culturels, résidence seniors, espaces santé, tourisme, commerces, services, artisanat,
Traitement paysager et espaces verts

Réparation d'un quartier résidentiel
Mixité urbaine – mixité du parc de logements
Aménagement de l'espace public
Place centrale et food court
Connexions entre îlots et quartiers

Renforcer la polarité littorale sagonaise en arrière-port (PADDUC) :
Equipements publics, petits commerces, services, tourisme.



Gisement foncier du projet de Plan Local d'urbanisme de la commune de Vico

Toutes les parcelles en extension supportent des projets soit communaux (quartiers en devenir de mixité fonctionnelle, équipements publics, aires de stationnement, piazzette, zone d'activités) soit des projets privés (accession à la propriété, locatif, social) en vue d'y construire des logements d'habitat permanent pour des familles d'actifs ou de jeunes primo accédants.

Secteur	Surface urbanisable	Gisement foncier	Surfaces densifiables	Extension	Nb de parcelles gis. Fonc.	Nb. logs. Attendus	Nb. logs. sociaux	Dont logs. Collectifs
Chigliani	1,5ha	0,1ha	0,1ha	-	4u	3u	-	-
Espace villageois	33,9ha	6,7ha	2,2ha	4,5ha	43u	8u* + 90u	18u	82u
Nesa	1,1ha	0,5ha	0,3ha	0,2ha	12u	5u	-	-
Les chênes verts	3,3ha	2,2ha	-	2,2ha	10u	20u	20u	20u
Appriciani	4,6ha	1,1ha	0,8ha	0,3ha	17u	1u* + 9u	-	-
Futur cimetière de Sagone	3,5ha	2,1ha	-	2,1ha	2u	-	-	-
Agglomération sagonaise	74,5ha	11,0ha	3,2ha	7,8ha	50u	6u*+ 108u	30u	108u
Les collines de Trio	10,0ha	-	-	-	-	-	-	-
Autres (cimetières)	1,8ha	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**134,2ha**	**23,7ha**	**6,6ha**	**17,1ha**	**138u**	**250u**	**68u**	**210u**

**Logements en cours de travaux et ou PC accordés épurés de tous recours (2023-2025).*

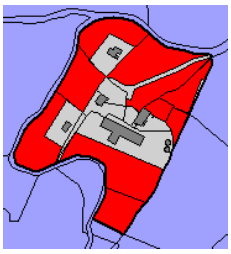
Abattements :

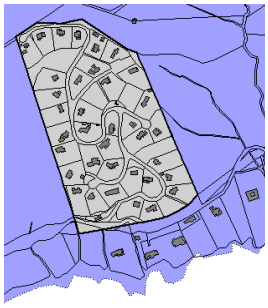
15 logements en cours et/ou PC-PA épurés de tous recours. Ces logements sont comptés en sus.
Les logements pour saisonniers attendus *sur les chênes verts* ne sont pas à comptabiliser dans le calcul (20u).
Il est très probable que les logements collectifs (50u) retenus sur Plein Soleil ne soient pas retenus.
250u – 15u – 20u – 50u = 165u.
La programmation prévoit jusqu'à 170% de logements en plus de ce qui est inscrit dans le PADD au regard la maximisation possible en termes de hauteurs de bâtiments collectifs autorisées et des opérations en rénovation-préemption et renouvellement urbain. Tous (96%) étant des logements collectifs.
Si on tient compte des besoins de planification urbaine, la commune a retenu moins de 8-10ha dédiés au logement à raison de 100 logements attendus pour la période 2025-2035 + 15 logements en cours de livraison soit une moyenne de 695m²/log., en-deçà de la moyenne nationale de foncier nécessaire pour la construction d'un logement (800m²/log.).

III – Analyse de la consommation brute des espaces agricoles, naturels et forestiers

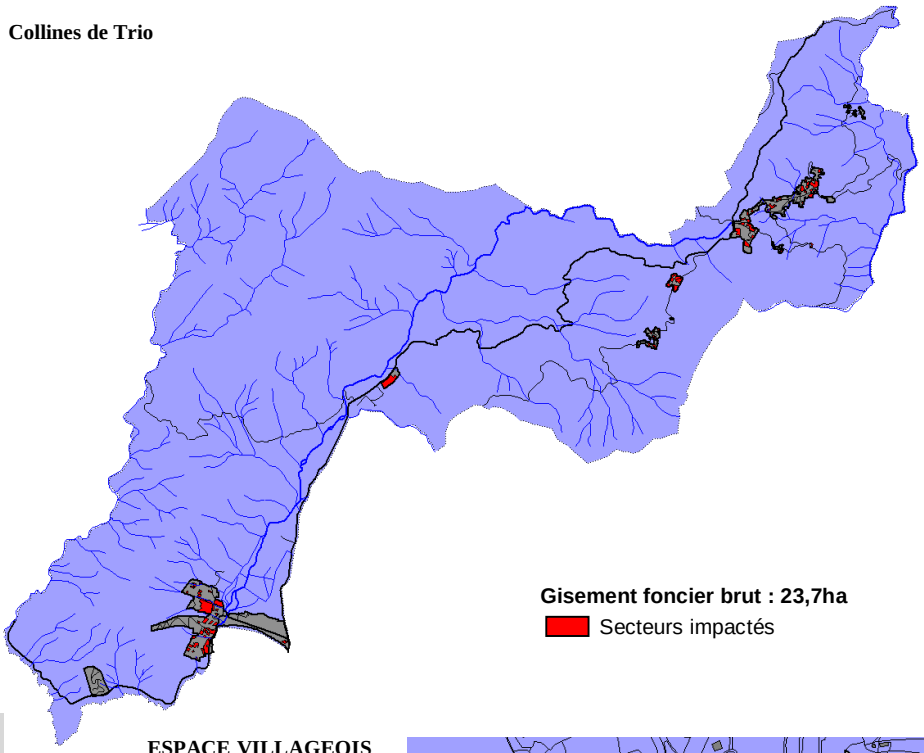
3.1 Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

Les chênes verts

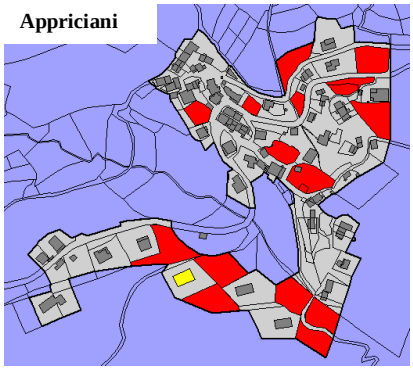




Collines de Trio



Appriciani



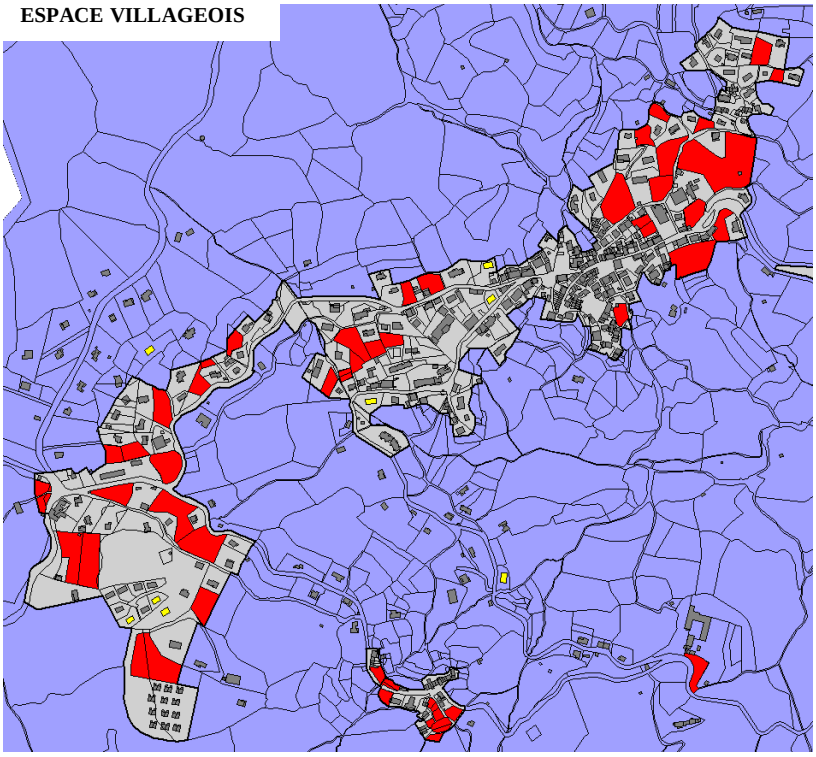
Gisement foncier brut : 23,7ha

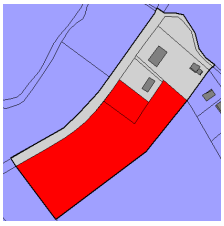
Secteurs impactés

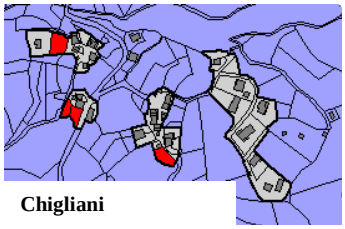
Secteurs non artificialisés constructibles du PLU

TOTAL BRUT : 23,7ha
Chigliani : 0,1ha
Espace villageois : 6,7ha
Nesa : 0,5ha
Les chênes verts : 2,2ha
Appriciani : 1,1ha
Futur cimetière de Sagone : 2,1ha
Agglomération sagonaise : 11,0ha
Collines de Trio : 0
Autres cimetières : 0

ESPACE VILLAGEOIS

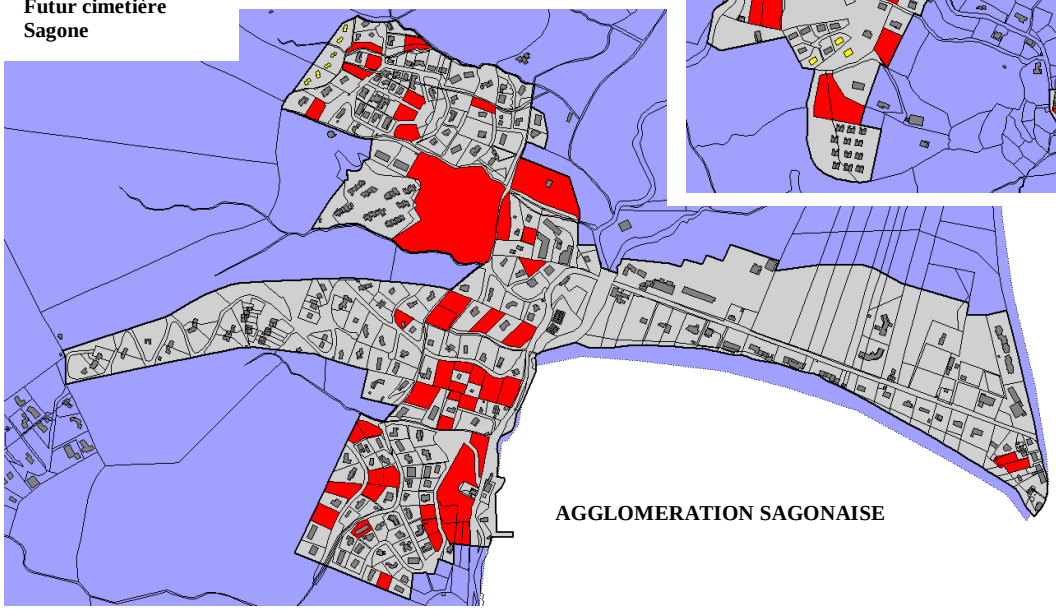






Chigliani

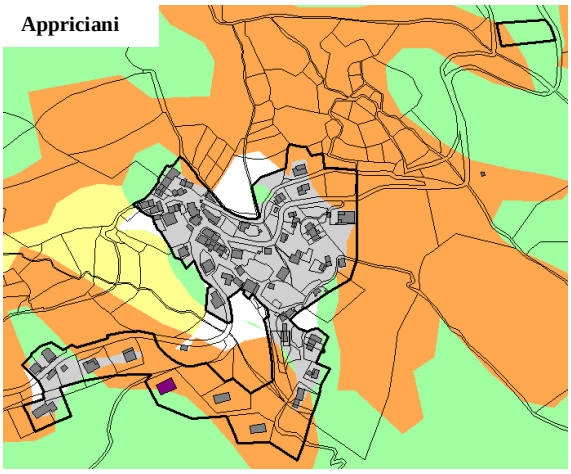
Futur cimetière Sagone

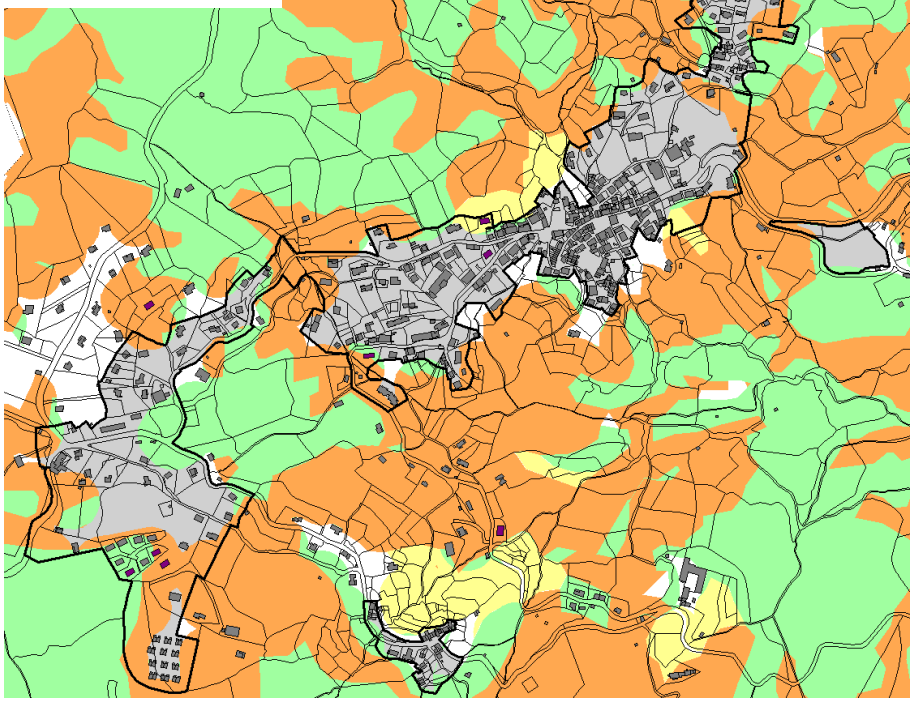


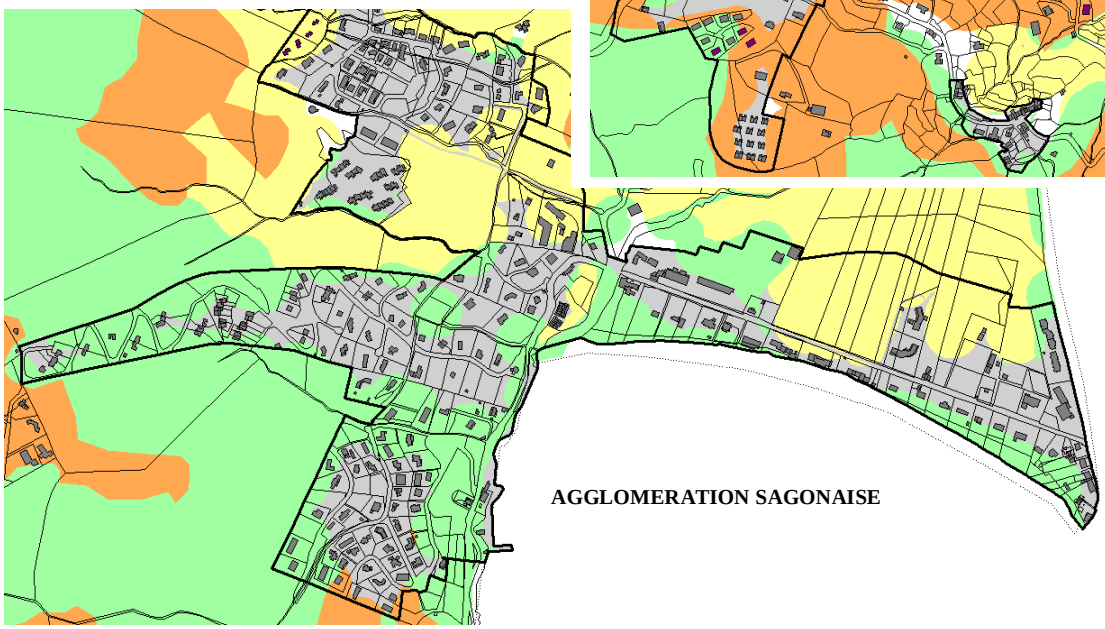
AGGLOMERATION SAGONAISE

ESPACE VILLAGEOIS

Appriciani





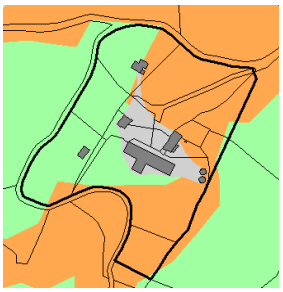


AGGLOMERATION SAGONAISE

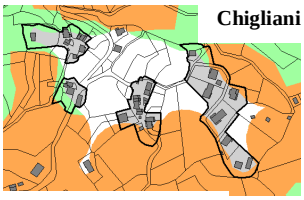


Collines de Trio

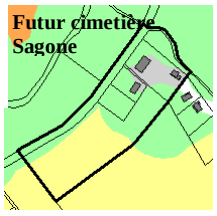
Consommation brute ESA, ERPAT, ENSP du Padduc



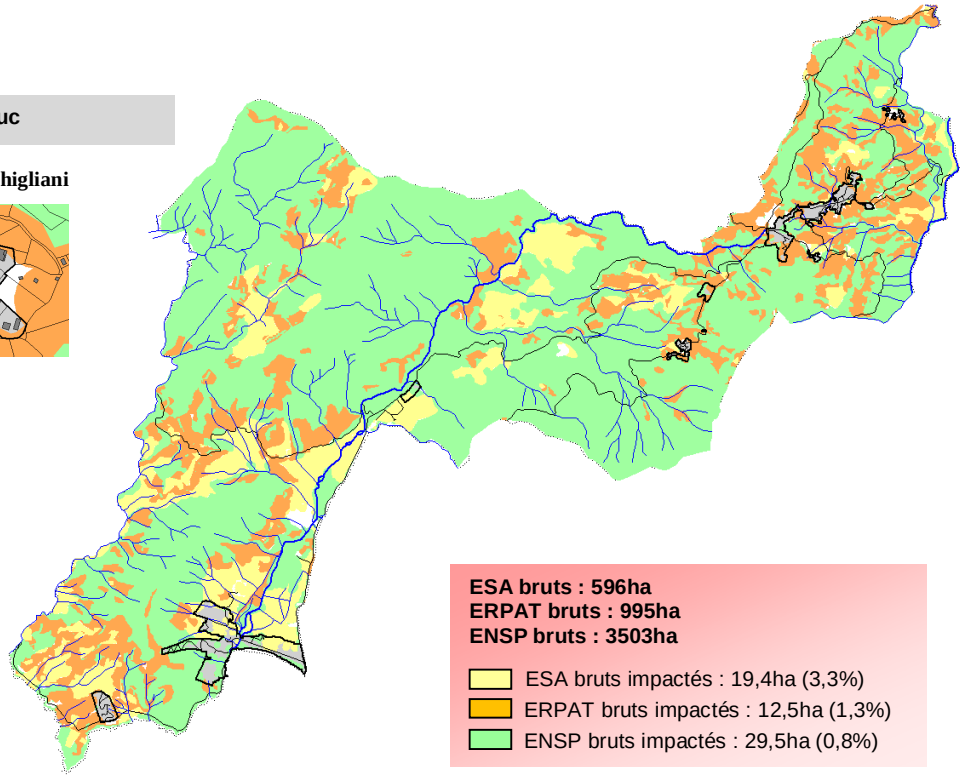
Les chênes verts



Chigliani



Futur cimetière Sagone



ESA bruts : 596ha
ERPAT bruts : 995ha
ENSP bruts : 3503ha

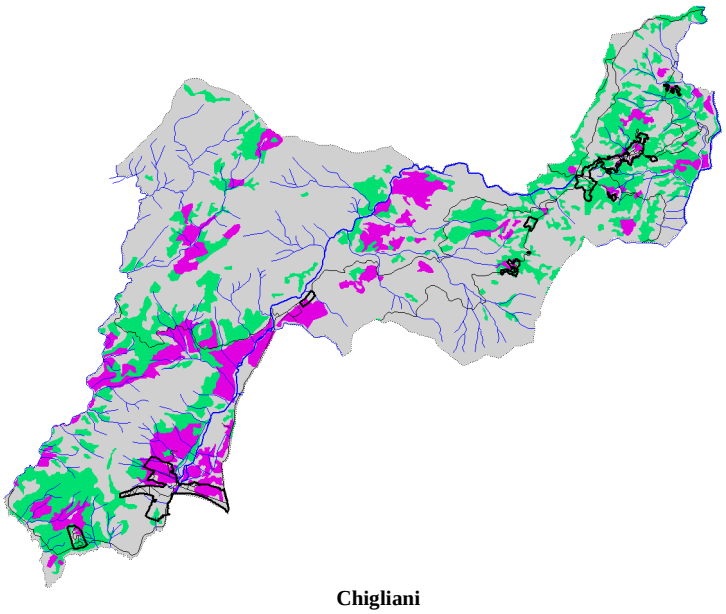
ESA bruts impactés : 19,4ha (3,3%)
ERPAT bruts impactés : 12,5ha (1,3%)
ENSP bruts impactés : 29,5ha (0,8%)

Justifications
Artificialisation.
Rééquilibrage du parc de logements.
Mixité fonctionnelle.
Accès à la propriété.
Développement socio-économique.
Renforcement des équipements publics.
Renforcement du lien social.
Aménagement de l'espace public.
Organisation du stationnement.
Développement culturel.
Développement des circulations douces.
Préserver les espaces de respiration urbaine et les trames vertes.
Recomposer les corridors écologiques.
Ré-enchantement des espaces artificialisés – végétalisation.

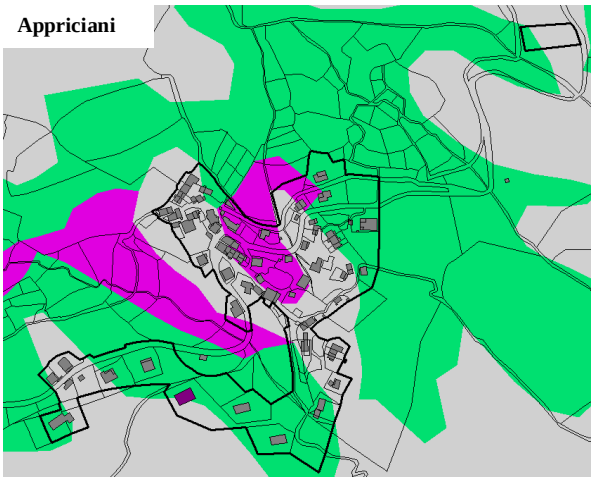
Consommation brute terres cultivables, espaces pastoraux et vergers

Terres cultivables brutes : 556,3ha
Espaces pastoraux et vergers bruts : 1120,0ha

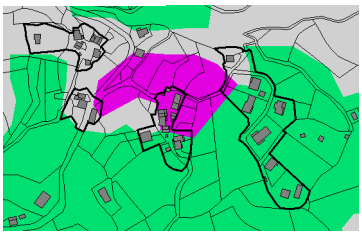
Terres cultivables brutes consommées : 35,0ha (6,3%)
Espaces pastoraux et vergers bruts consommés : 28,4ha (2,5%)



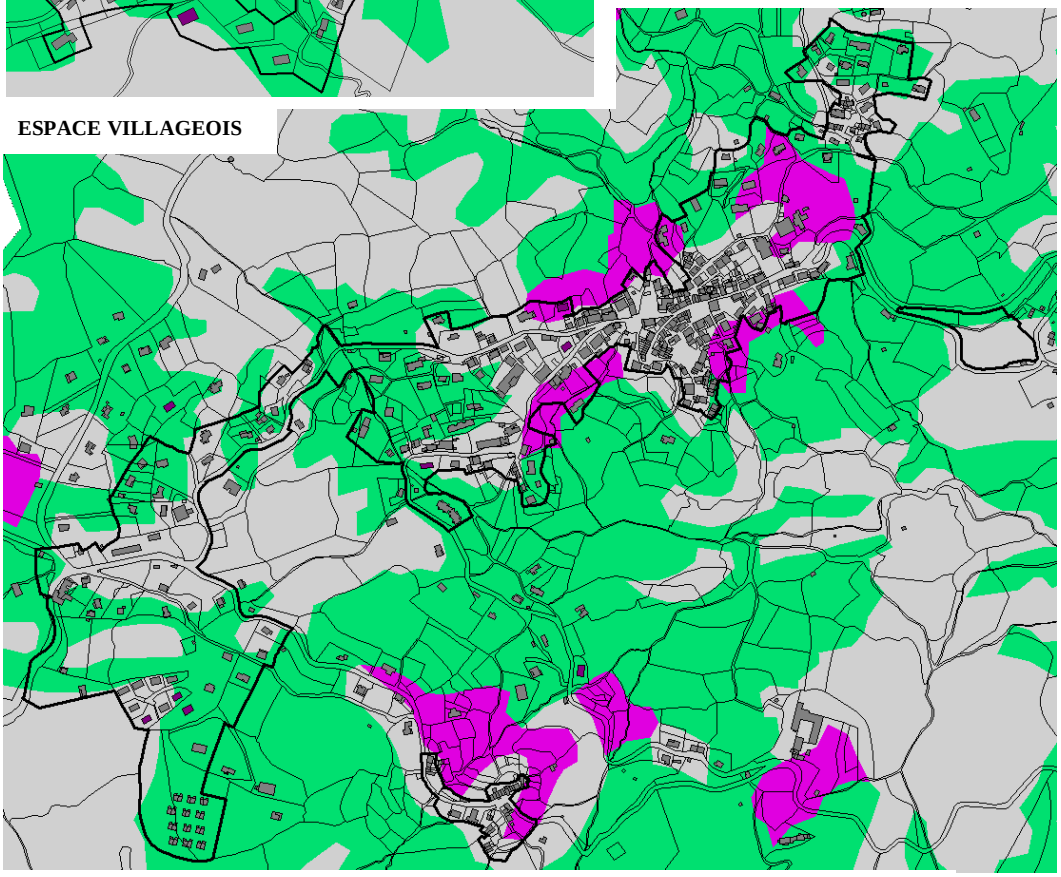
Appriciani



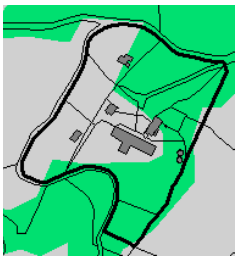
Chigliani



ESPACE VILLAGEOIS

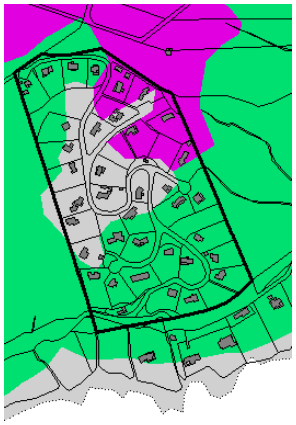


Les chênes verts

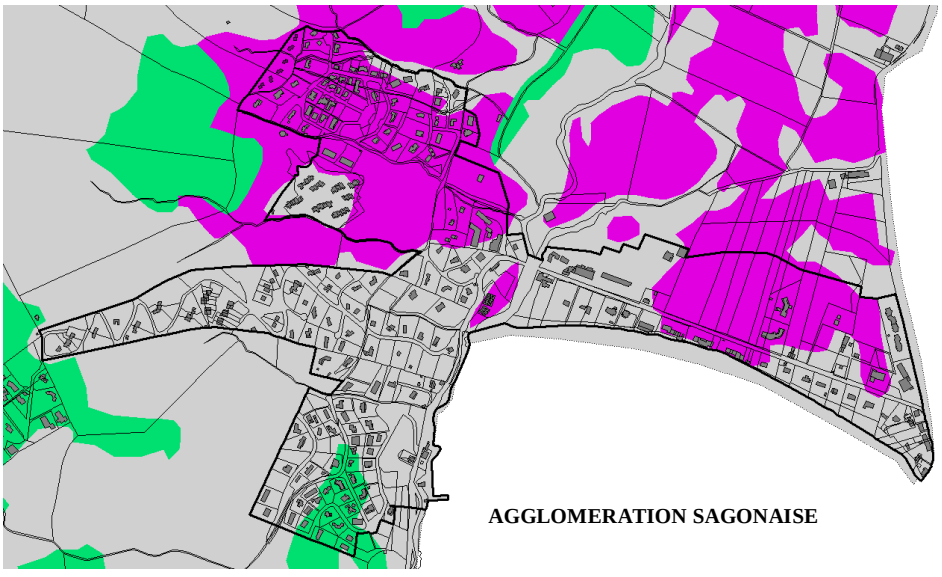




Futur cimetière de Sagone



Collines de Trio

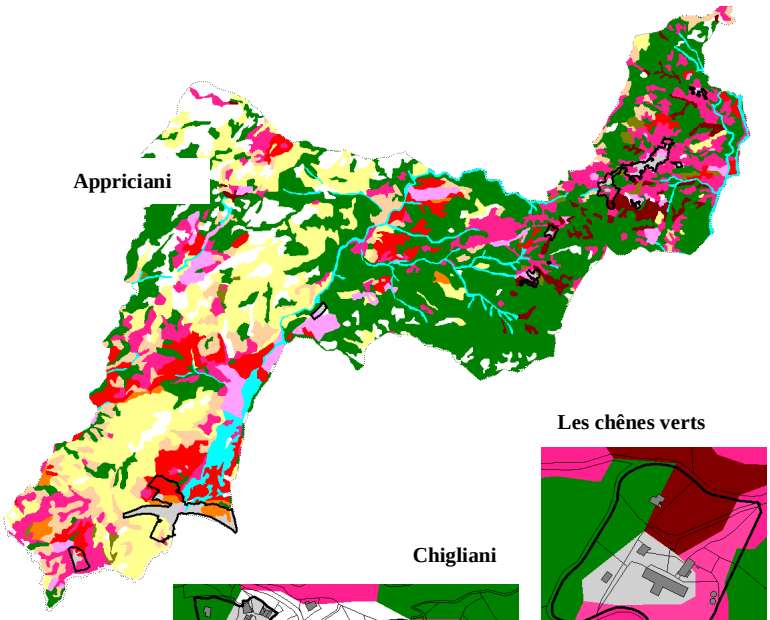


AGGLOMERATION SAGONAISE

Consommation brute des ENAF
En appui sur la cartographie Sodeteg

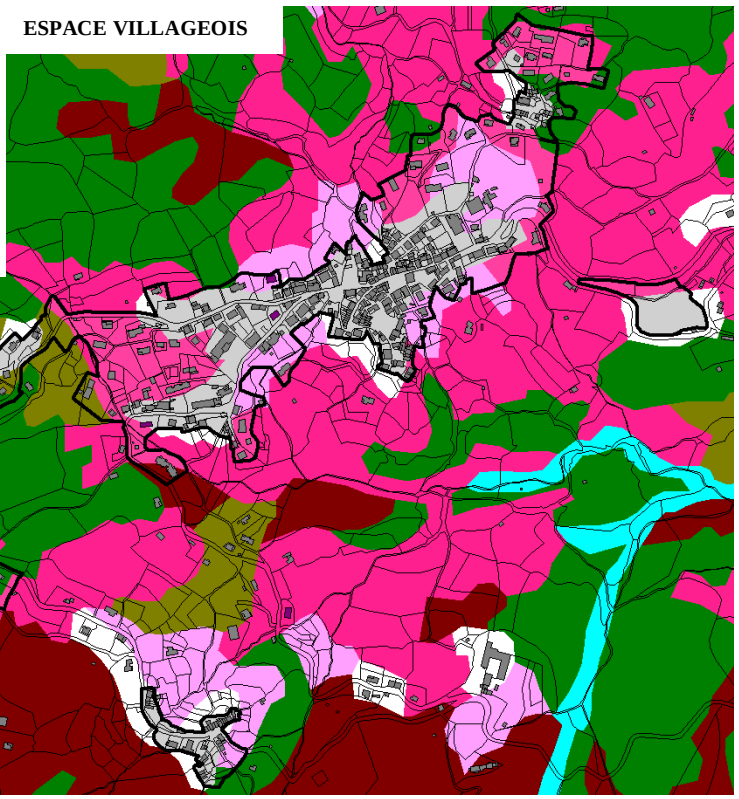
Oliviers : 38,4ha
Châtaigniers : 106,8ha
Espaces pastoraux de forte potentialité : 603,3ha
Espaces pastoraux de potentialité moyenne : 344,7ha
Espaces cultivables de forte potentialité : 337,7ha
Espaces cultivable de potentialité moyenne : 48,2ha
Espaces cultivables en 1980 : 170,4ha
Peuplements forestiers : 1891,0ha
Ripisylves : 207,7ha
Espaces de réserve : 864,7ha

- Oliviers consommés : 1,3ha (3,4%)
- Châtaigniers consommés : 4,1ha (3,8)
- Espaces pastoraux de forte potentialité consommés : 20,9ha (3,4%)
- Espaces pastoraux de potentialité moyenne : 2,0ha (0,6%)
- Espaces cultivables de forte potentialité consommés : 14,6ha (4,3%)
- Espaces cultivables de potentialités moyennes : 14,0ha (4,1%)
- Espaces cultivables en 1980 consommés : 6,4ha (3,8%)
- Peuplements forestiers consommés : 7,1ha (0,4%)
- Ripisylves : 1,0ha (0,5%)
- Espaces de réserve : 9,2(1,1%)

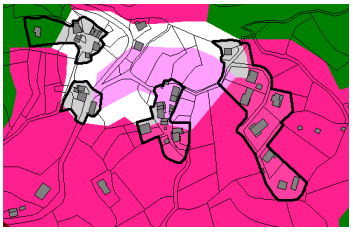


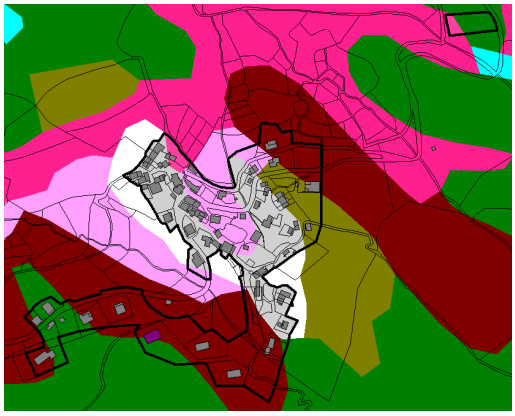
Les chênes verts

ESPACE VILLAGEOIS



Chigliani

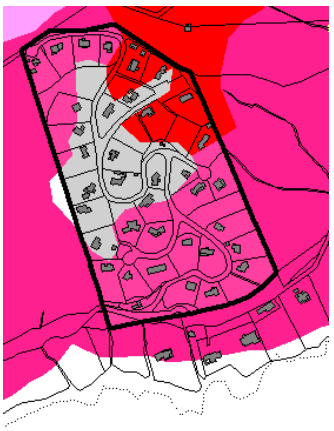






Futur cimetière de Sagone

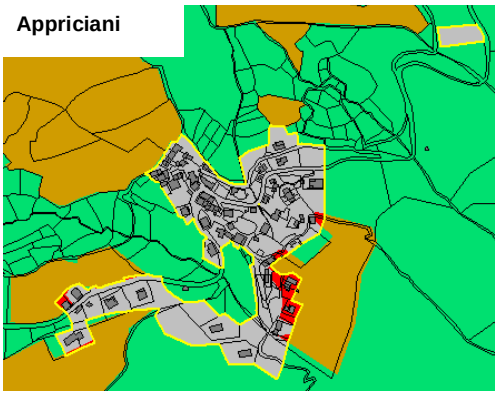
AGGLOMERATION SAGONAISE



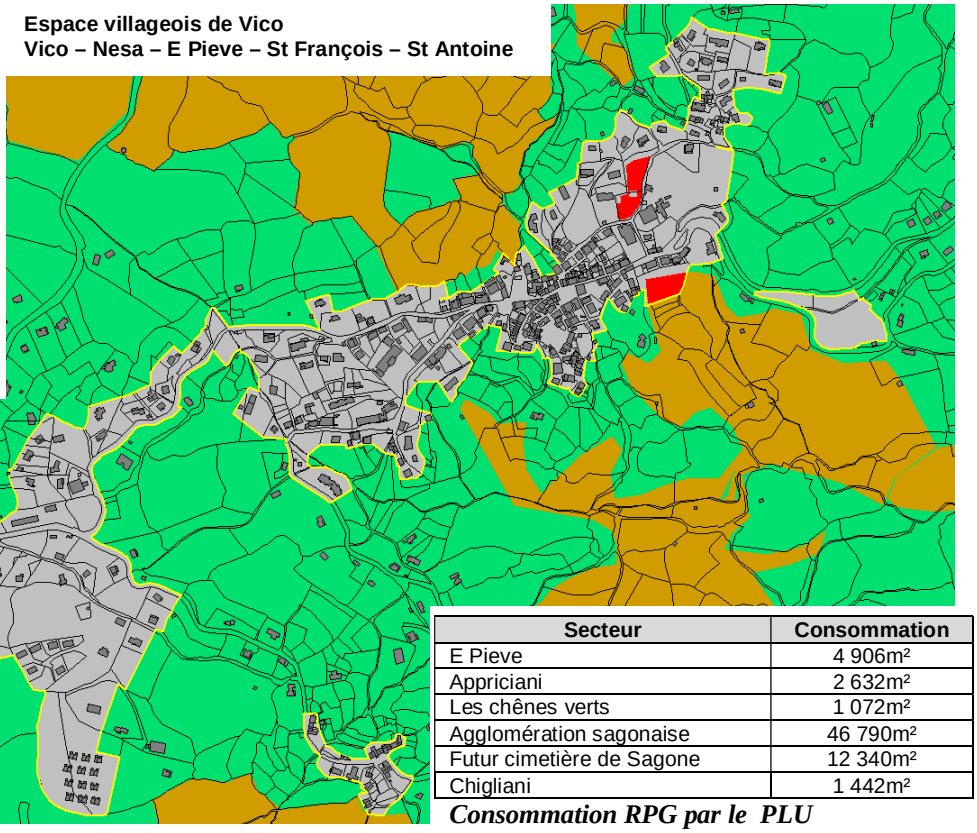
Collines de Trio

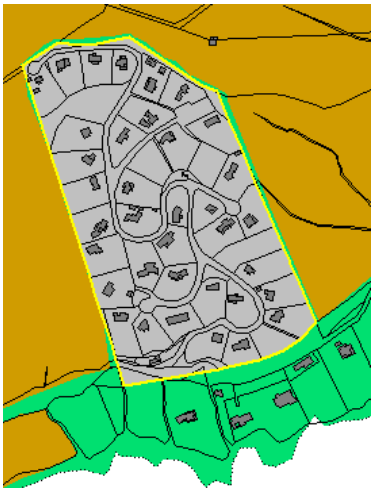
Consommation RPG – déclarations de surfaces par les agriculteurs - 2581ha

Appriciani



Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine

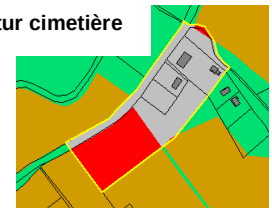




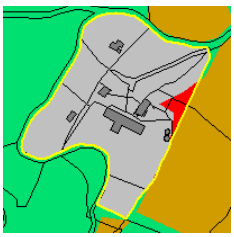
Secteur	Consommation
E Pieve	4 906m²
Appriciani	2 632m²
Les chênes verts	1 072m²
Agglomération sagonaise	46 790m²
Futur cimetière de Sagone	12 340m²
Chigliani	1 442m²

Consommation RPG par le PLU

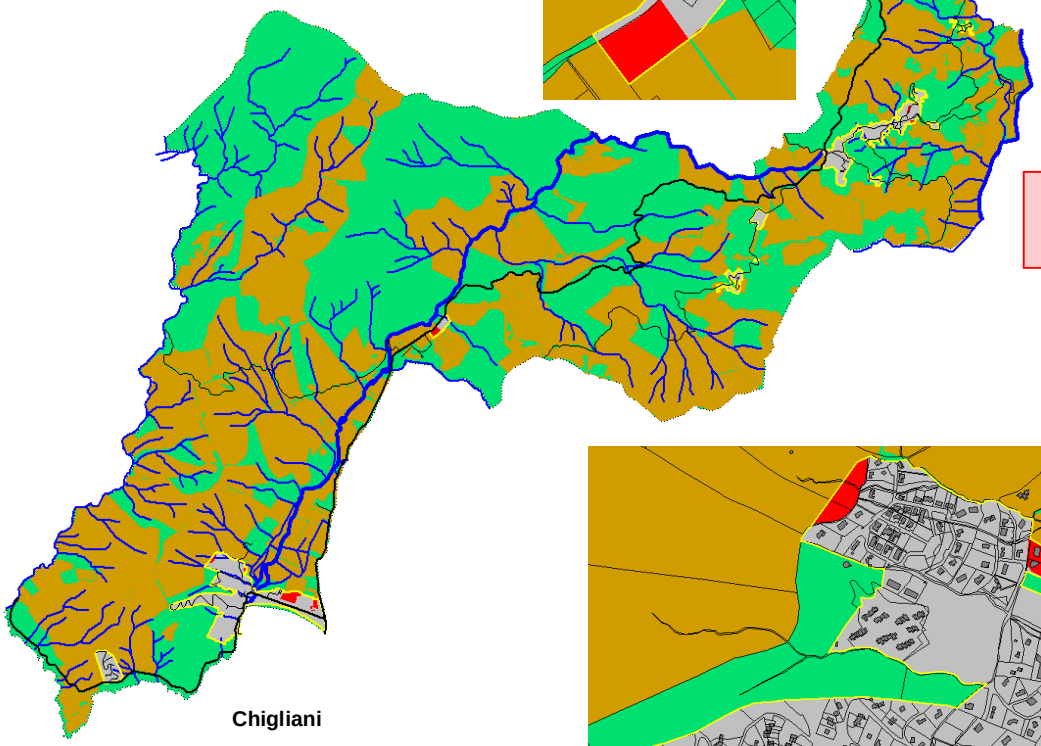
Futur cimetière



Les chênes verts



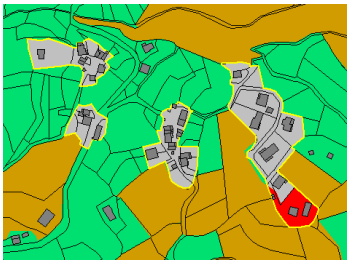
Les collines de Trio

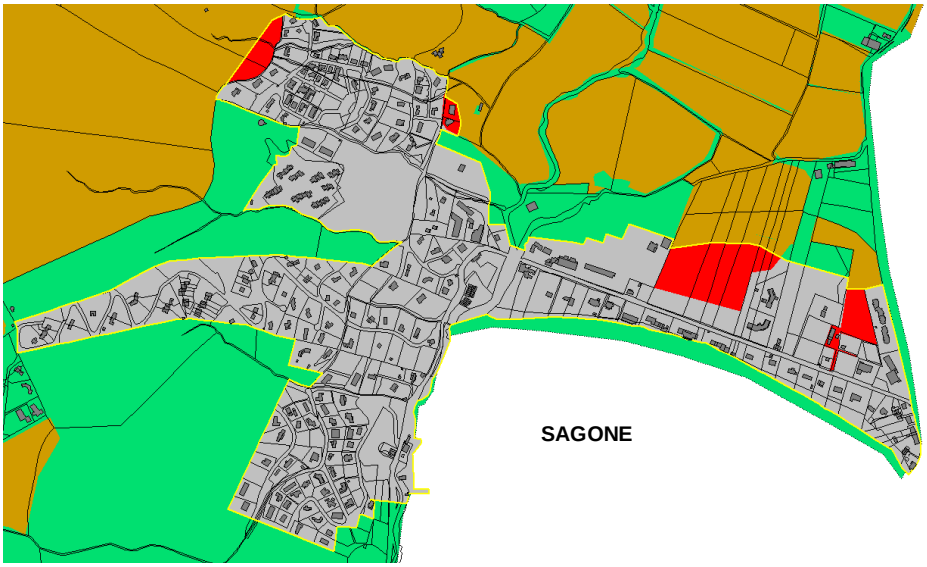


RPG brut consommé : 6,9ha
Secteurs d'E Pieve, Appriciani, Chigliani, Sagone et futur cimetière.

Cours d'eau
Routes structurantes
RPG
Emprise des zones urbanisables sur le RPG

Chigliani

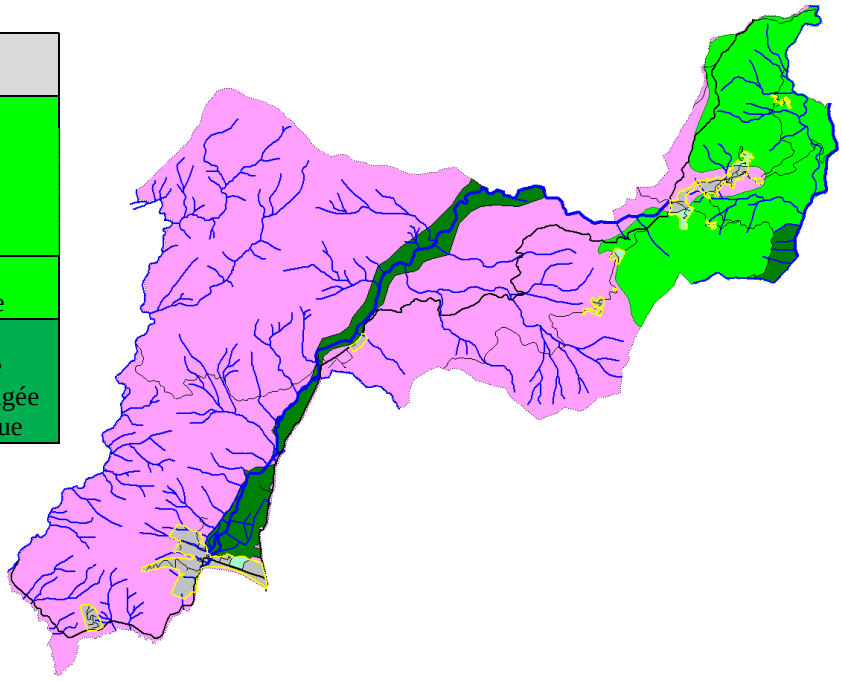




SAGONE

Mesures de portée réglementaire : Z.N.I.E.F.F I (343ha) – Z .N.I.E.F.F. II (5069ha)

Secteur	Consommation brute	Occupation Destination
Chigliani	1,5ha	Espaces bâtis, artificialisés
E Pieve	3,5ha	
Vico	0,5ha	
St Antoine	5,6ha	
Nesa	1,1ha	
Chênes verts	2,1ha	Jardins, parc, théâtre de verdure
Sagone	4,8ha	Renaturation Plantation pinède Place publique paysagée Centre archéologique



Consommation ZNIEFF I et II par le PLU

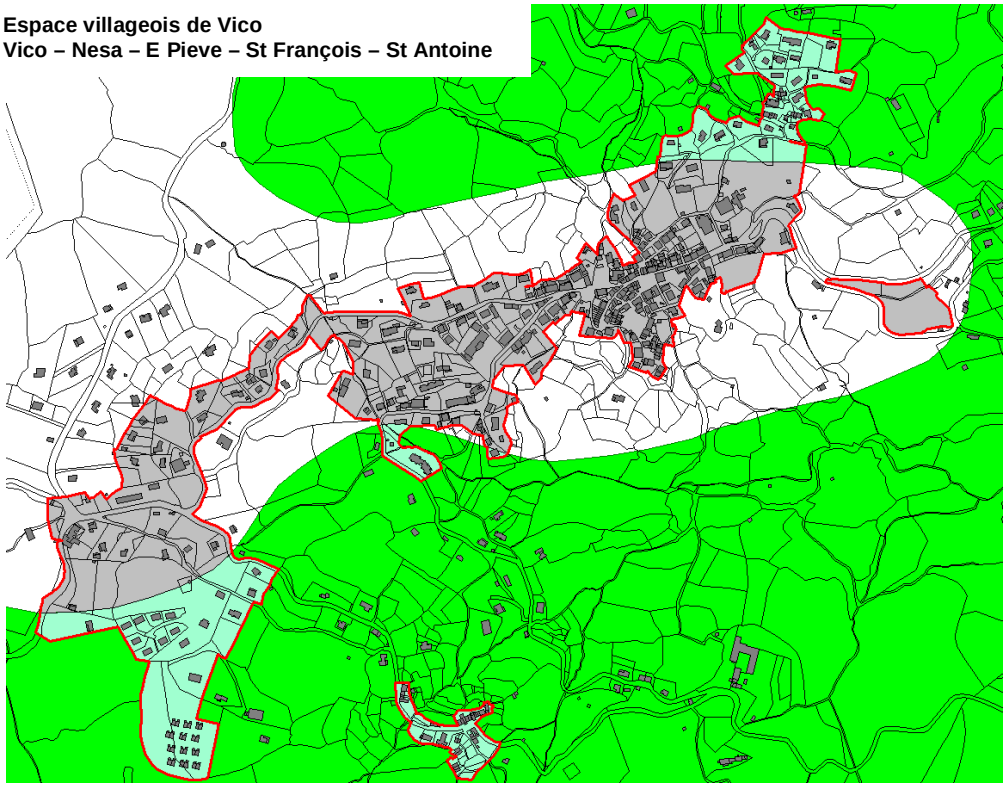
Zones urbanisables PLU

Znieff II : 5069ha

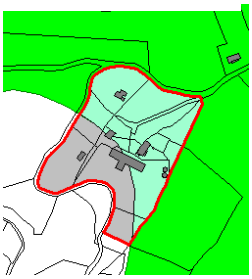
Znieff I : 343ha

Consommation de 4,5ha de ZNIEFF I et II aux ENAF

Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine

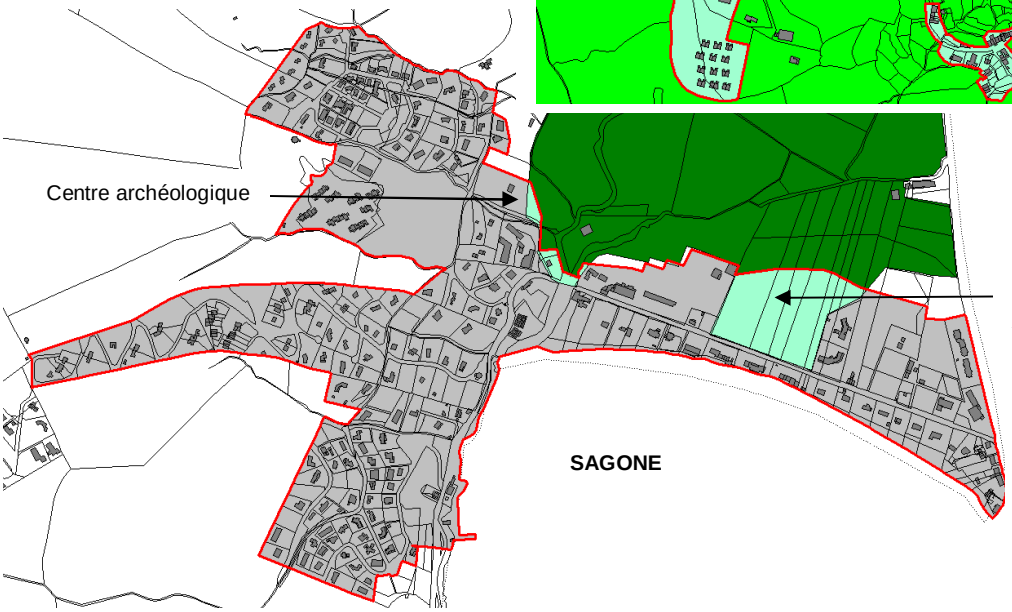


Les chênes verts



Chigliani





Espace en renaturation :
Plantation d'une pinède
Aménagement d'une place publique paysagée

3.2 Transcription des dispositions du Padduc et éléments de mise en compatibilité

Les espaces stratégisques agricoles (ESA)

Critères d'identification Padduc

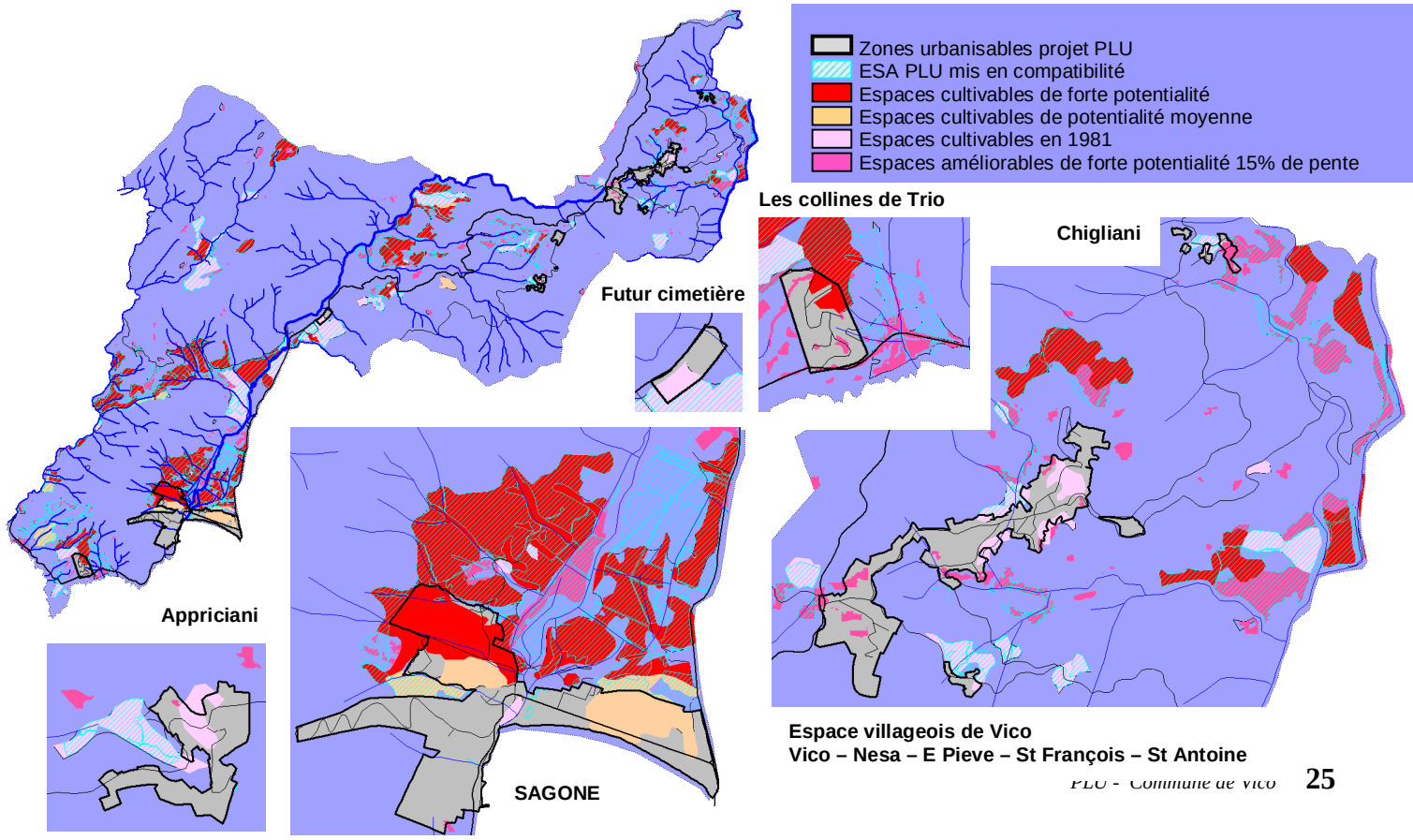
ESPACES IDENTIFIES	SOURCE	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG[70] (étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral)	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces cultivables à potentialité moyenne		CP3+CP4+CPB3
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1981		C+V+J+v
Les espaces cultivables au travers un masque sur la Plaine Orientale	Référentiel Pédologique Approfondi - GéODARC	
Les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la Plaine Orientale	IFN	Champ « TF_IFN » : 64, 46 au travers un masque sur le Niolu et les pentes de 0 à 15%
		Champ « TF_IFN » : 49, 69 au Travers un masque sur les lisières de la Plaine Orientale et les pentes de 0 à 15%
Les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation et en projet d'équipement	OEHC	

La commune a souhaité retenir uniquement les critères de fortes potentialités cultivables, les cultures en 1980, les fortes potentialités améliorales croisées à des pentes inférieures à 15, les terres cultivées en 2025 et les déclarations de surfaces en 2021 croisées à moins de 15% de pente afin de mettre en compatibilté les ESA du PLU avec ceux du Padduc.

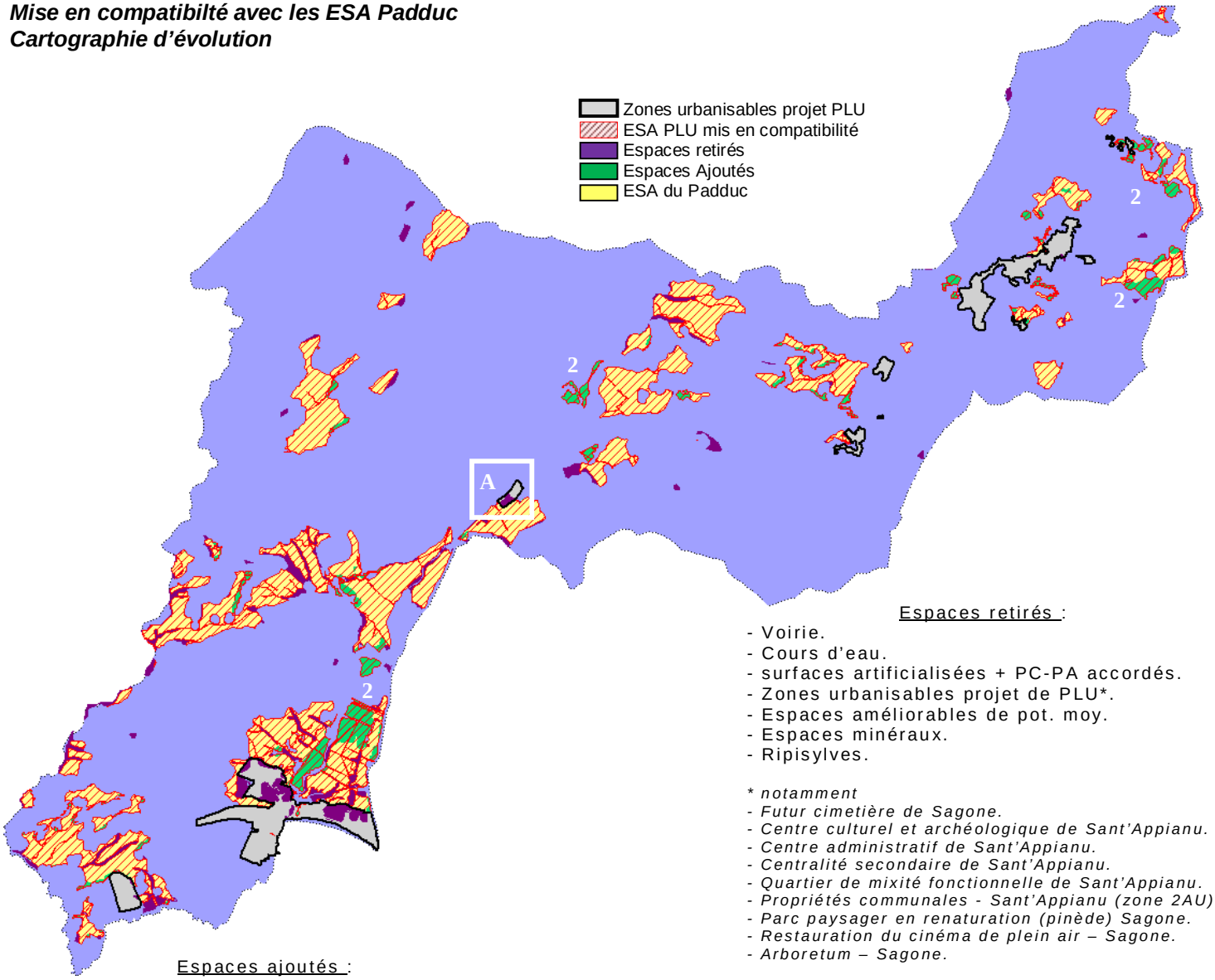
Non concernée

Modélités de mise en compatibilité retenues par le PLU

Espaces identifiés	Source	
Les espaces cultivables à forte potentialité	SODETEG	CP1+CP2+CPB1+CPB2
Les espaces améliorables à fortes potentialités dont la pente est inférieure à 15%		P1+P2
Les zones cultivées en 1980		C+V+J+v
Les espaces améliorables de potentialité moyenne dont la pente est inférieure à 15%	PLU	Vignes, vergers
Les cultures et terrains exploités en 2023		Terrain + orthophotoplan + photo drone
Les continuités agricoles exploitées en 2023		RPG + pente<15%
La cartographie ESA du Padduc		PADDUC



Mise en compatibilté avec les ESA Padduc
Cartographie d'évolution



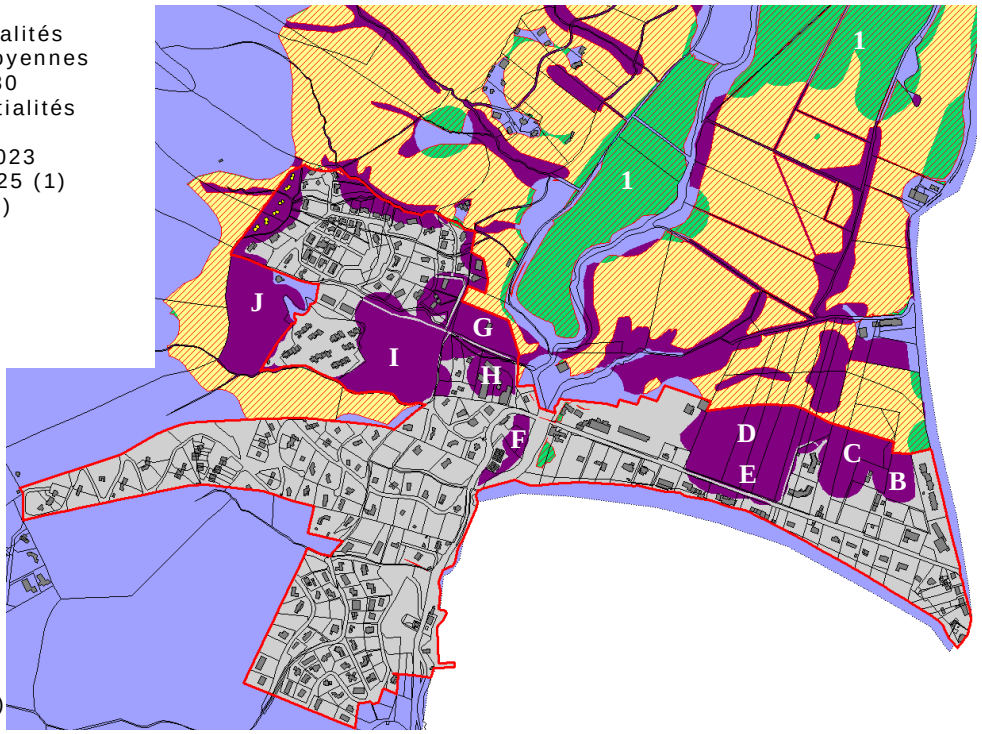
Espaces retirés :

- Voirie.
- Cours d'eau.
- surfaces artificialisées + PC-PA accordés.
- Zones urbanisables projet de PLU*.
- Espaces améliorables de pot. moy.
- Espaces minéraux.
- Ripisylves.

** notamment*
- *Futur cimetière de Sagone.*
- *Centre culturel et archéologique de Sant'Appianu.*
- *Centre administratif de Sant'Appianu.*
- *Centralité secondaire de Sant'Appianu.*
- *Quartier de mixité fonctionnelle de Sant'Appianu.*
- *Propriétés communales - Sant'Appianu (zone 2AU)*
- *Parc paysager en renaturation (pinède) Sagone.*
- *Restauration du cinéma de plein air – Sagone.*
- *Arboretum – Sagone.*

Espaces ajoutés :

Espaces cultivables de fortes potentialités
Espaces cultivables de potentialités moyennes
Espaces agraires-cultures en 1980
Espaces améliorables de fortes potentialités
+ Pente 15%
Cultures et terrains exploités en 2023
Cultures fourragères de plaine en 2025 (1)
Continuités agricoles- vergers (2)

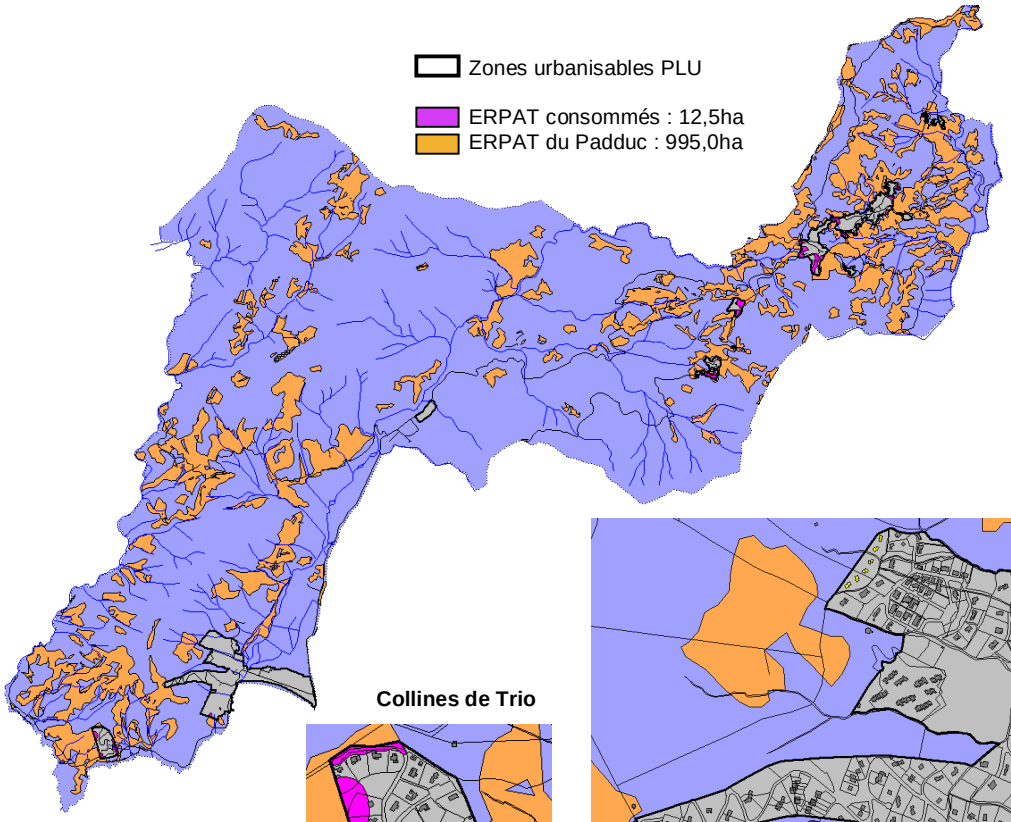


Eléments de consommation

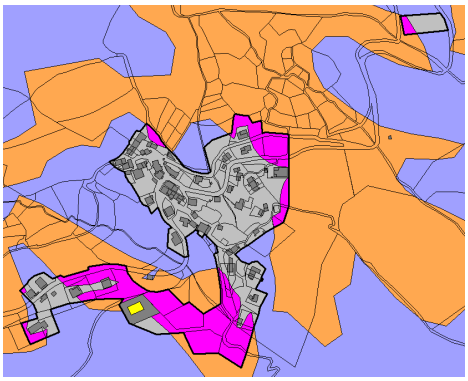
Surfaces artificialisées.
Travaux en cours (bâtis en cours).
Lotissements d'habitat permanent.
Projets particuliers – log. permanents.
EBC - ripisylves

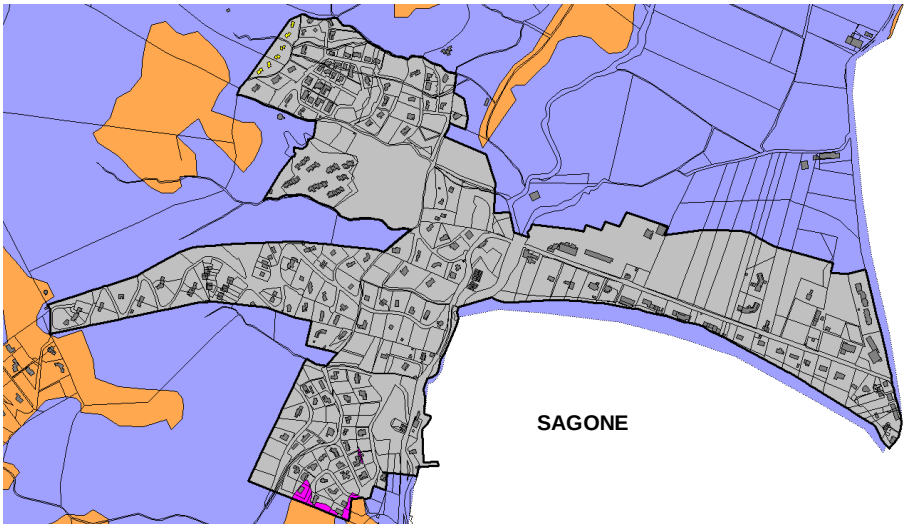
Futur cimetière de Sagone (A).
Arboretum en renaturation (B).
Restauration du cinéma de plein air (C).
Plantation d'une pinède en renaturation (D).
Aménagement d'une aire de stationnement paysagée en renaturation (E).
Aménagement d'un parc paysager et de la maison des zones humides (F).
Construction d'un centre archéologique (G).
Centre administratif (H).
Quartier de mixité fonctionnelle communal (I)
Zone 2AU – foncier communal (J).

Les espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)



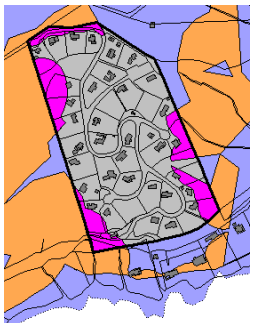
Appriciani



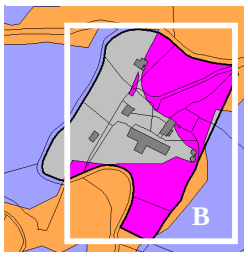


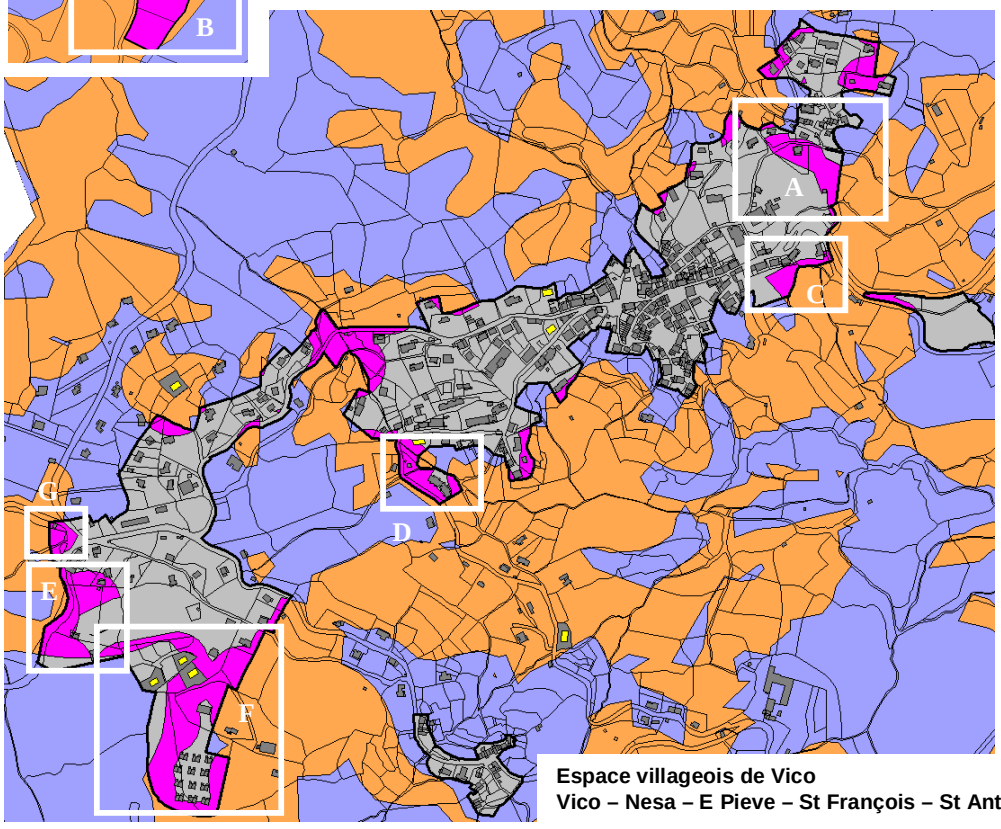
SAGONE

Collines de Trio

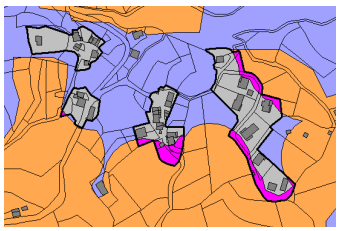


Les chênes verts





Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine



Chigliani

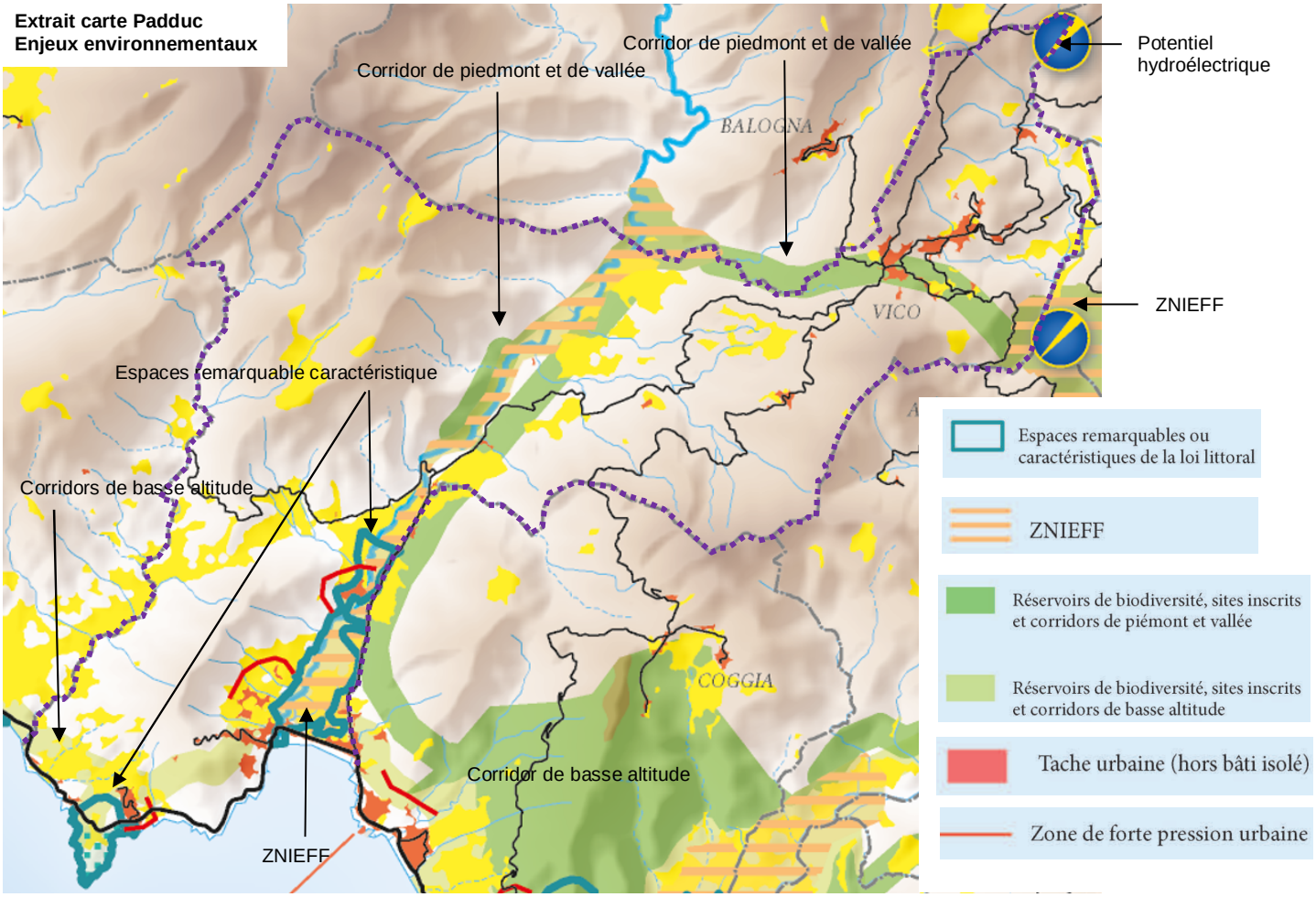
<u>Eléments de consommation</u>

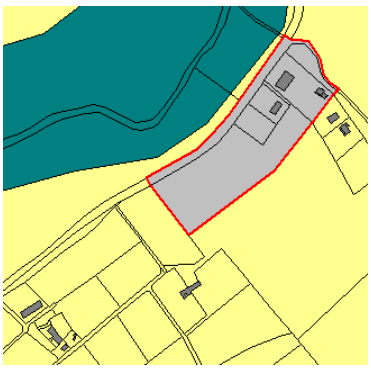
Surfaces artificialisées.
Travaux en cours (bâtis en cours).
Projets particuliers – log. permanents.
Jardins d'agréments, parcellaire privé.

Planification :

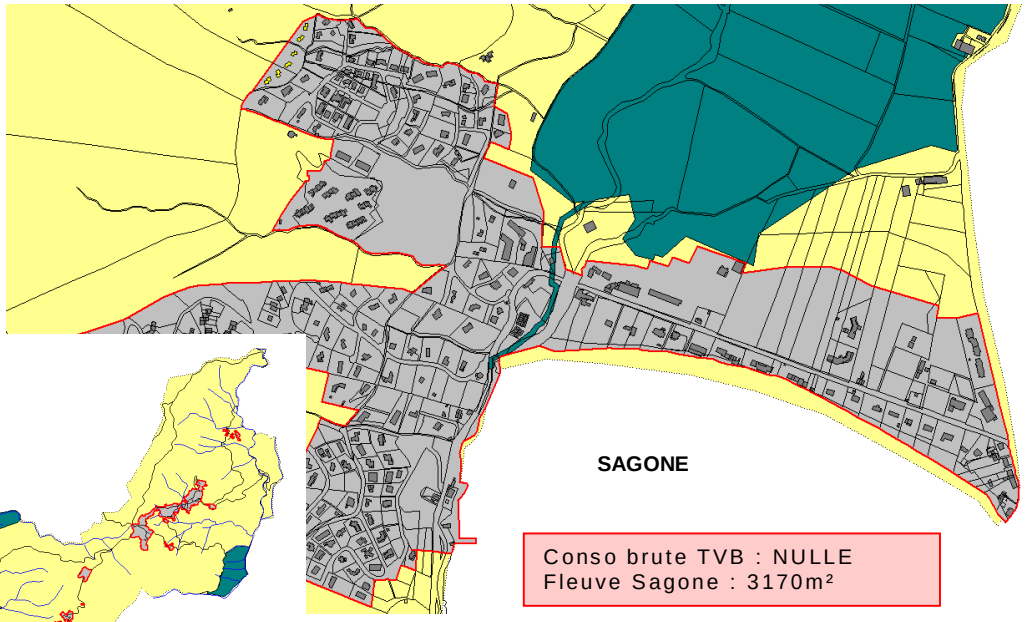
Parc paysager, square, théâtre de verdure, jardins partagés (A & B).
Stationnement public paysagé en entrée de village (C et G).
HLM (D).
Amendement d'un quartier de mixité urbaine et de mixité sociale (E).
Lotissement communal (F).

La trame verte & bleue (TVB) : 310 ha sur Vico



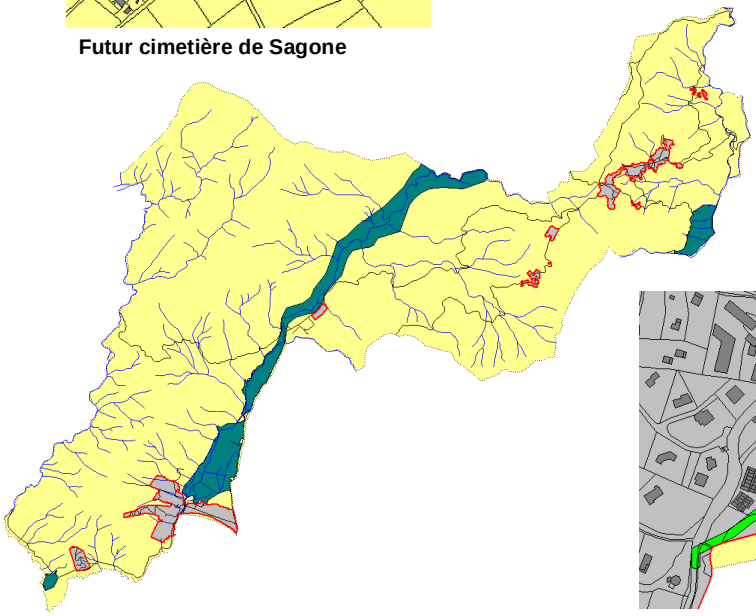


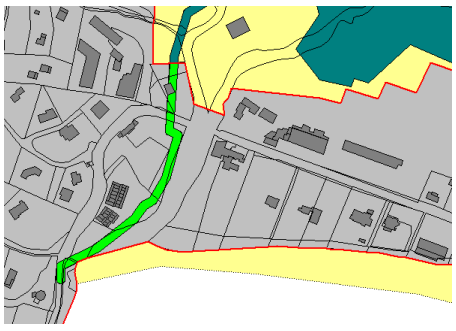
Futur cimetière de Sagone

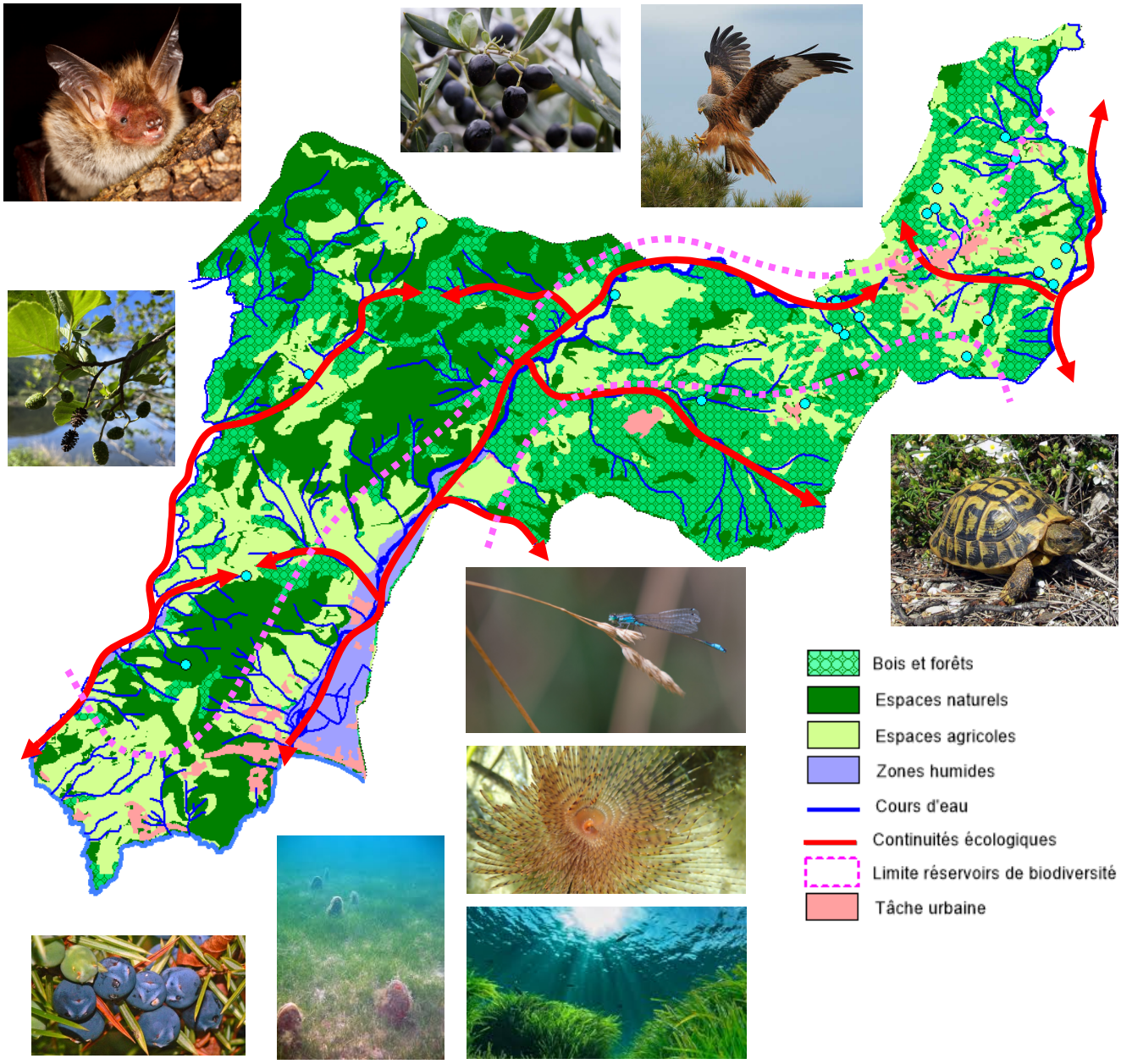


SAGONE

Conso brute TVB : NULLE
Fleuve Sagone : 3170m²







La TV&B du PLU a été affinée avec des informations et des précisions supplémentaires callées <u>à l'échelle du territoire</u> communal avec le repérage :

- Des continuités écologiques.
- Des réservoirs de biodiversité.
- Des boisements nobles (chênes lièges, chênes verts, ripisylves, tamaris, genévriers…).
- Des principaux massifs boisés inscrits sur le territoire.
- Des zones humides.
- Des sources et les fontaines – résurgences.
- Des principaux cours d'eau.

Ce travail a permis :

- <u>De lutter contre l'étalement urbain</u> avec le déclassement des zones reposant sur des secteurs agraires.

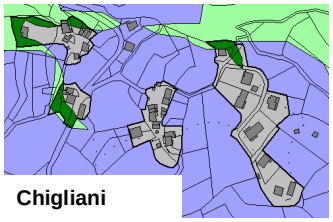
- Le <u>maintien d'un équilibre viable entre espaces naturels et espaces urbanisables</u> par recomposition des corridors écologiques (St Antoine, Vico, Sagone, Appriciani) tout en <u>préservant une agriculture de qualité</u> en l'arboriculture, l'oléiculture, la castanéiculture et les porcs coureurs sous châtaigniers, les bocages, les parcours, en préservant les planches de polycultures et les anciens vergers en deçà des villages et noyaux anciens.

Les espaces naturels, sylvicoles et pastoraux (ENSP)

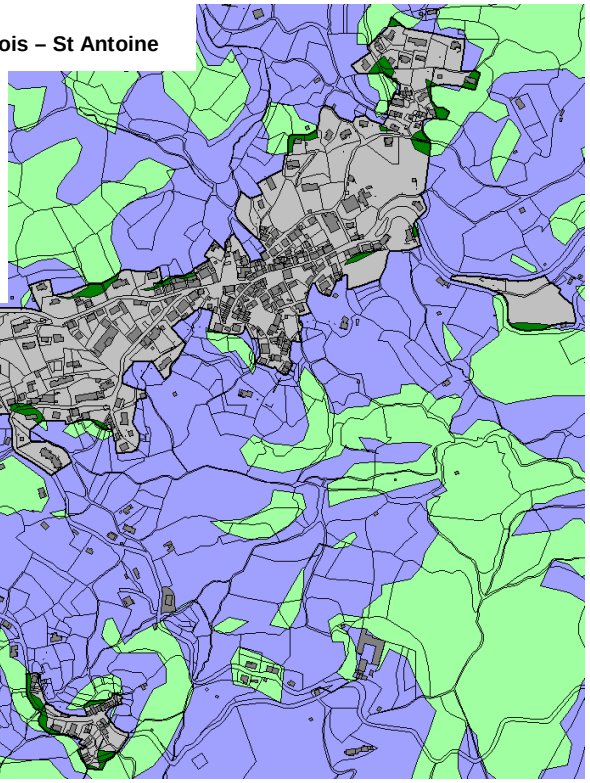
Zones urbanisables PLU

ENSP consommés : 29,5ha
ENSP du Padduc : 3503ha

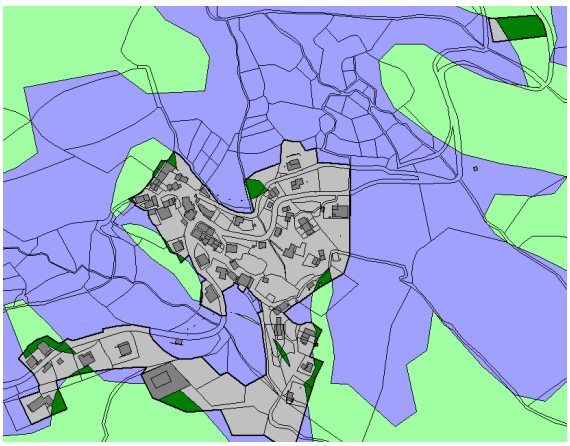
Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine

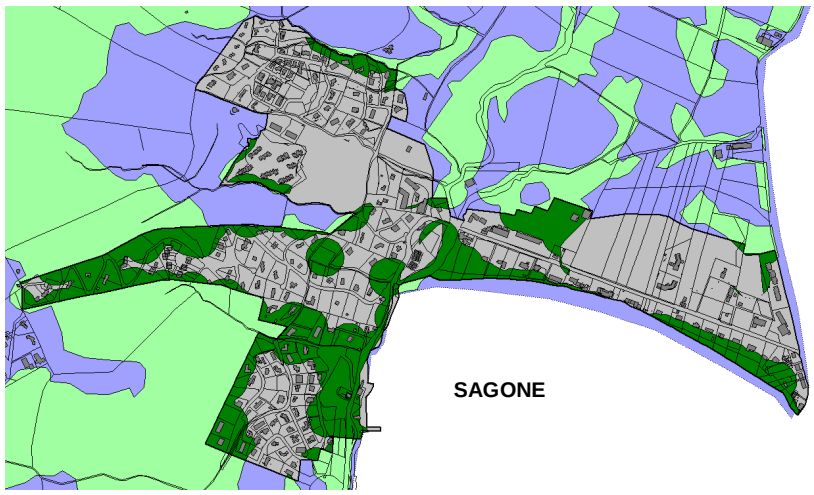


Chigliani

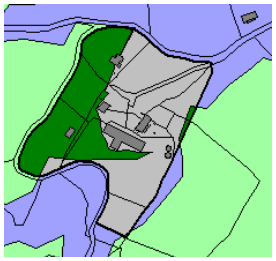


Appriciani

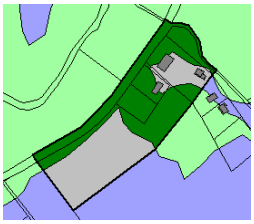




SAGONE

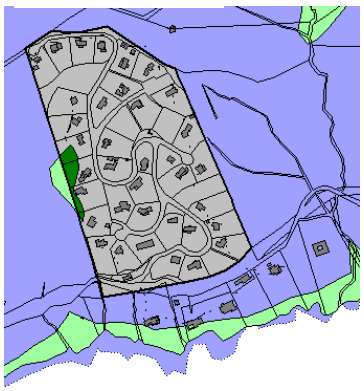


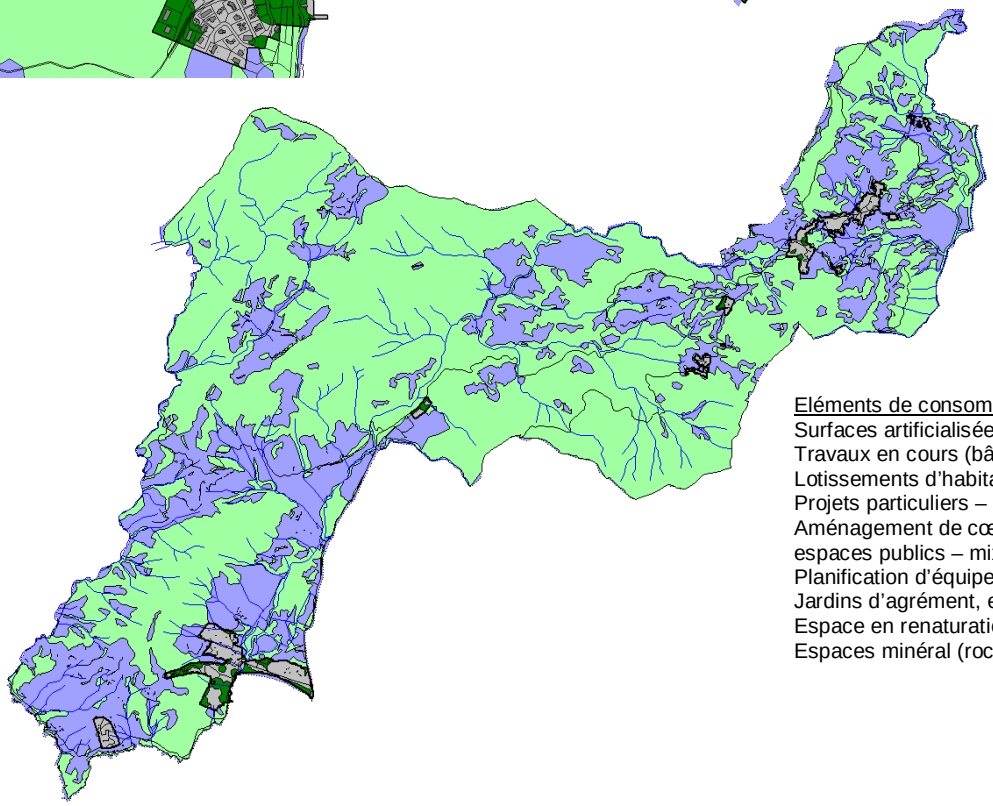
Les chênes verts



Futur cimetière de Sagone

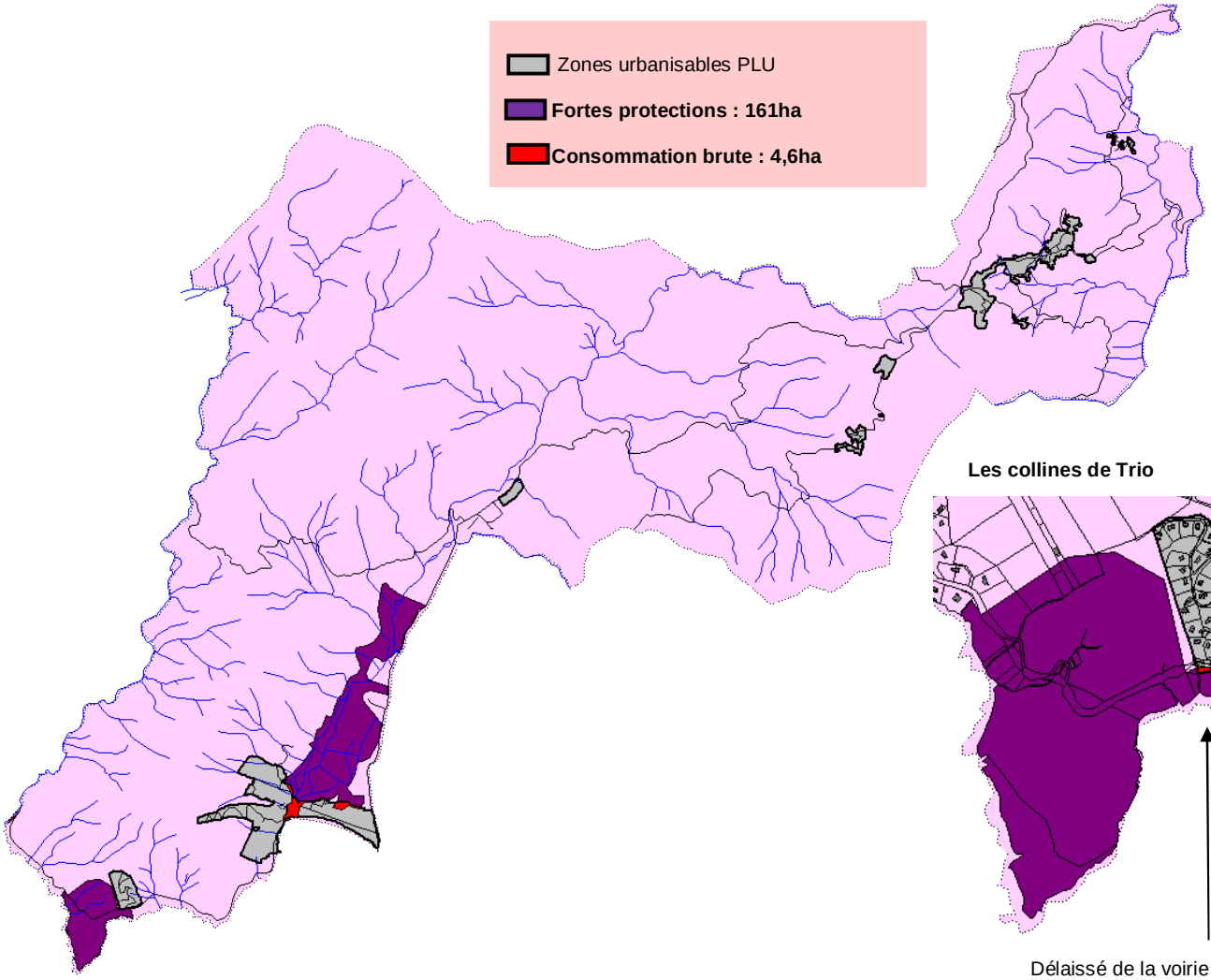
Collines de Trio





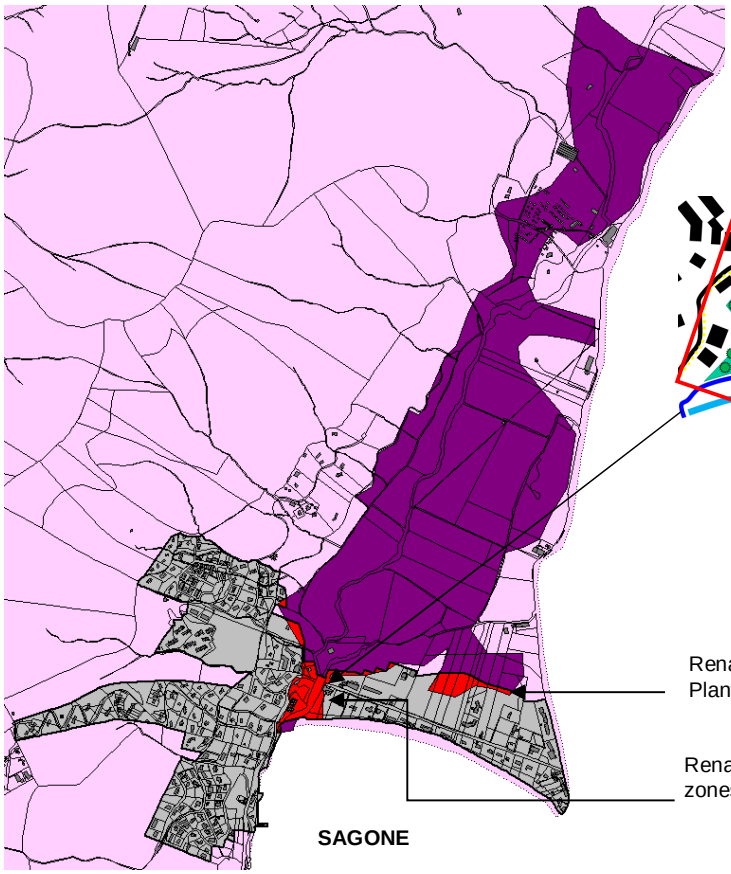
Eléments de consommation
Surfaces artificialisées.
Travaux en cours (bâtis en cours).
Lotissements d'habitat permanent (surface déjà artificialisée).
Projets particuliers – log. permanents.
Aménagement de cœurs de quartiers – mixité du parc de logements, espaces publics – mixité fonctionnelle – activités économiques.
Planification d'équipements et d'espaces publics.
Jardins d'agrément, espaces verts existants.
Espace en renaturation.
Espaces minéral (roche affleurante, bâtis…)

Les fortes protections du Padduc



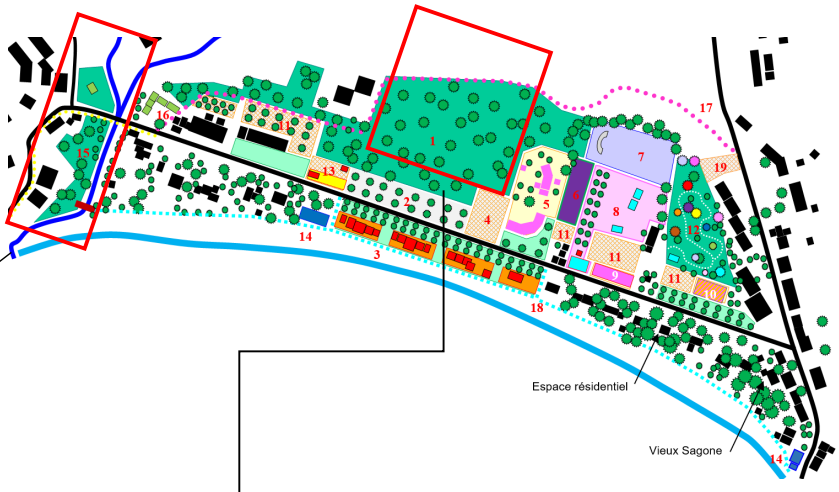
Les collines de Trio

Délaissé de la voirie - stationnement



SAGONE

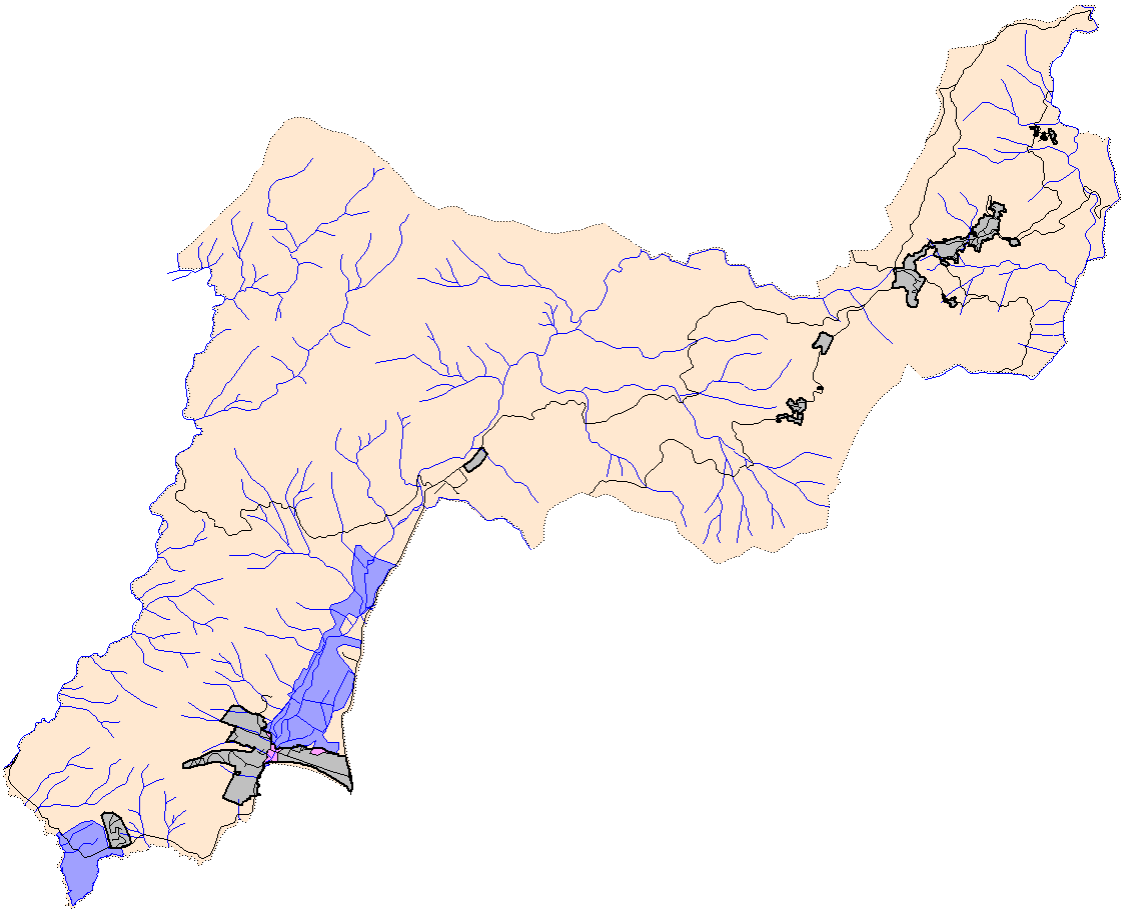
Extrait OAP Sagone
Aménagement d'un Eco-Quartier
Au travers d'une opération en renouvellement urbain

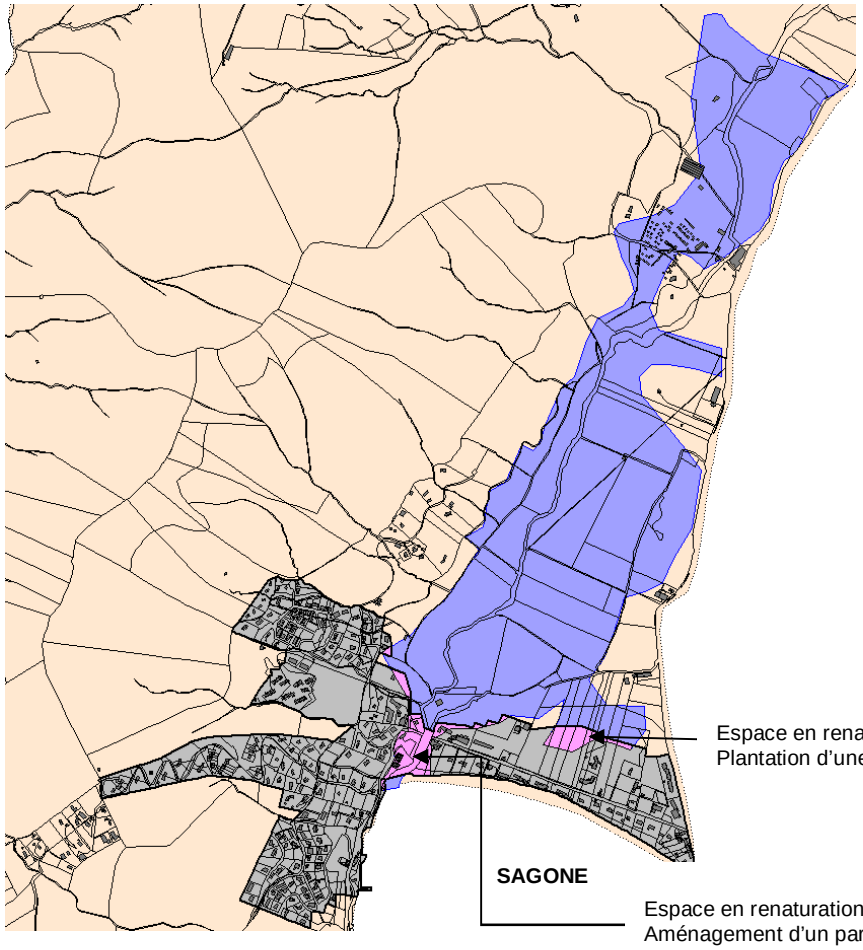


Renaturation
Plantation d'une pinède sous forme de parc paysager

Renaturation – espaces vert, jeux pour enfants, maison des zones humides (bâti existant)

Les espaces remarquables caractéristiques

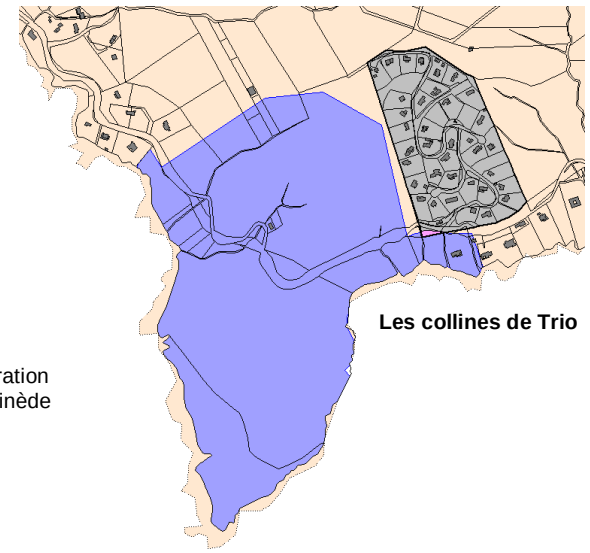




Zones urbanisables PLU

Fortes protections : 161ha

Consommation brute : 4,6ha



3.3 Bilan de la consommation des ENAF au niveau de l'ensemble du document d'urbanisme

Tableau des consommations d'ENAF définis au PADDUC et actuellement exploités

Secteur	PLU		Espaces du PADDUC										Espaces exploités			
	Zonage	Surface	ESA				ERPAT		ENSP		ESE		RPG		Dont cultivés	
					Dont irrigués											
			Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti	Surface impactée	Dont non bâti
Chigliani	U	1,5ha					0,2ha	350m²	0,2ha	492m²			0,1ha			
village	U-AU	33,9ha	0,4ha	0,1ha			6,9ha	1,6ha	3,3ha	1,0ha			0,5ha	0,5ha		
Nesa	U	1,1ha							0,2ha	0,1ha						
Chênes verts	U	3,3ha					1,6ha	1,4ha	1,2ha	0,8ha			0,1ha	0,1ha		
Appriciani	U	4,6ha					1,7ha	0,6ha	0,3ha	0,1ha			0,3ha			
Futur cimetière	Ny	3,5ha	1,2ha	1,2ha					1,9ha	0,8ha			1,2ha	1,2ha		
Sagone	U-AU	74,5ha	17,3ha	11,9ha*			0,4ha	0,1ha	22,0ha	3,3ha			4,7ha			
Collines de Trio	U	10,0ha	0,4ha				1,8ha		0,2ha							
Autres	Ny	1,8ha							0,2ha							
Total PLU	**ZC**	**134,2ha**	**19,3ha**	**13,2ha***	**0,0ha**	**0,0ha**	**12,5ha**	**3,7ha**	**29,5ha**	**6,1ha**	**0,0ha**	**0,0ha**	**6,9ha**	**1 ,8ha**		

**dont 7,1ha en renaturation – 4,8ha sur Sagone et 6,1ha consommés réellement en tout et pour tout*

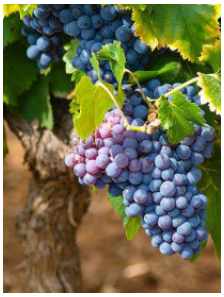
Tableau des consommations d'ENAF selon le zonage SODETEG

Secteur	PLU		Espaces Sodeteg									
	Zonage	Surface	Terres cultivables					Espaces pastoraux et vergers				
			Cultivable fort	Cultivable moyen	Cultures 1980	Total terres cultivables	Dont non bâti	Espaces pastoraux forts	Espaces pastoraux moyens	Châtaigneraie Oliveraie	Total espaces pastoraux et vergers	Dont non bâti
Chigliani	U	1,5ha			0,2ha	0,2ha		0,8ha			0,8ha	366m²
village	U-AU	33,9ha			3,5ha	3,5ha	1,1ha	12,8ha	0,1ha	2,6ha	15,5ha	3,4ha
Nesa	U	1,1ha			0,2ha	0,2ha	0,1ha					
Chênes verts	U	3,3ha						1,0ha		0,8ha	1,8ha	1,4ha
Appriciani	U	4,6ha			0,6ha	0,6ha	0,1ha	0,1ha		1,9ha	2,0ha	0,7ha
Futur cimetière	Ny	3,5ha			1,2ha	1,2ha	1,2ha					
Sagone	U-AU	74,5ha	13,1ha	14,0ha	0,7ha	27,8ha	5,7ha	0,3ha	1,9ha	0,1ha	2,3ha	0,1ha
Collines de Trio	U	10,0ha	1,5ha			1,5ha		5,6ha			5,6ha	
Autres	Ny	1,8ha						0,4ha		0,4ha	0,8ha	
Total PLU	**ZC**	**134,2ha**	**14,6ha**	**14,0ha**	**6,4ha**	**35,0ha**	**8,2ha**	**21,0ha**	**2,0ha**	**5,8ha**	**28,8ha**	**5,7ha**

Tableau des consommations des espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Secteur	PLU		Espaces du PADDUC				Périmètres à statut									
	Zonage	Surface	ERC		TVB		Natura 2000		ZNIEFF I		ZNIEFF II		Fortes protections		Site classé/**site inscrit**	
			Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur	Surface impactée	Part occupée sur secteur
Chigliani	U	1,5ha									1,5ha	100,0%				
village	U-AU	33,9ha									9,6ha	28,3%				
Nesa	U	1,1ha									1,1ha	100,0%				
Chênes verts	U	3,3ha									2,1ha	63,6%				
Appriciani	U	4,6ha														
Futur cimetière	Ny	3,5ha														
Sagone	U-AU	74,5ha	4,6ha	6,2%	0,3ha	0,4%			4,8ha	6,4%			4,6ha	6,2%		
Collines de Trio	U	10,0ha														
Autres	Ny	1,8ha														
Total PLU	**ZC**	**134,2ha**	**4,6ha**	**6,2%**	**0,3ha**	**0,4%**	**0ha**	**0%**	**4,8ha**	**6,4%**	**14,3ha**	**35,9%**	**4,6ha**	**6,2%**	**0ha**	**0%**

IV – Analyse de l'emprise du PLU sur l'AOP vins de Corse

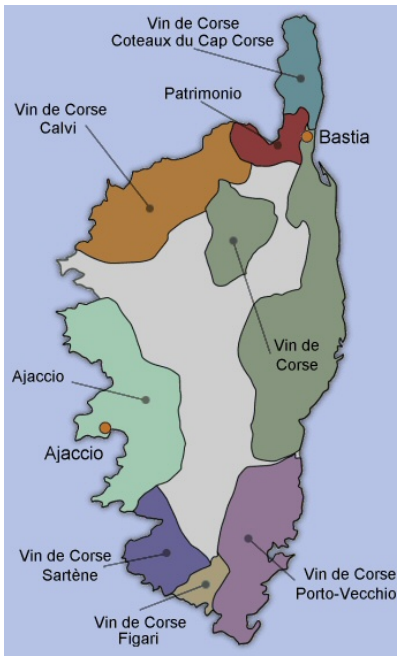


Périmètre urbanisable du PLU
AOP vin de Corse
Territoire commune de Vico

- ⇨ AOP Bocciu.
- ⇨ AOP Coppa, Lonzu & Prisuttu.
- ⇨ AOP Oliu di Corsica.
- ⇨ AOP Mele di Corsica.
- ⇨ IGP clémentine de Corse.
- ⇨ IGP Pomelo de Corse

- ⇨ 194ha d'AOP vin de Corse sur la commune de Vico.
- ⇨ 100% de coteaux viticoles préservés par le PLU.
- ⇨ **Consommation de l'AOP vin de Corse sur Vico : NULLE**

- ✓ Restaurer l'activité viticole sur la commune.
- ✓ Procéder à des campagnes de défrichement en vue de complanter de la vigne.
- ✓ Renforcer les équipements dédiés aux circuits courts.
- ✓ Soutenir de développement de l'œnotourisme.
- ✓ Mettre en place l'agritourisme sur le territoire.
- ✓ Renforcer le patrimoine agraire identitaire.
- ✓ Soutenir et développer les productions labellisées, les AOP, AOC et les IGP.



V – Eléments de conclusion & bilan

5.1 Le projet répond-il à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?

Surface de la commune de Vico : 5213ha.
Extension de 43ha de la TU (tâche urbaine) en 10 ans (2011-2021 de 91ha à 134ha).
23,7ha de gisement foncier (dont 3,7ha de trame verte) dans le projet de PLU.
17,1ha en extension dans le gisement foncier du PLU (Cf. page 12).

Evolution de la population depuis l'approbation du PLU (2011-2021) : +157hab.
Taux d'accroissement moyen pondéré (2016-2022) : +1,6%.

Evolution de la population attendue sur les 10 prochaines années : +150hab.
TAMP (2025-2035) : 1,2% (-4 points).

Production de logements sur les 10 dernières années : 88u. (2011-2022).
Prévision du nombre de logements : +100 logs. nouveaux sur les 10 prochaines années
dont 15 logs. en cours.
80% de logements permanents attendus contre 40% sur la dernière période intercensitaire = renforcement continu du parc de logements permanents.

Surface urbanisable du PLU arrêté : 134,2ha.
Surface foncière brute à densifier : 6,6ha.
Surface urbanisable brute en extension : 17,1ha et moins de 7,4ha nette (Cf. page 12).
Loi Climat et Résilience : consommation 2011-2021 = 17ha. (50% = 8,5ha nets)

5.2 Le projet répond-il à un objectif de préservation des ENAF ?

SAU commune de Vico : 2456ha.
RPG : 2581ha.
Zones agricoles (A) projet PLU : 2759ha. (52,9% de la surface totale de la commune).
Zones naturelles (N) projet PLU : 2315ha. (44,5% de la surface totale de la commune).

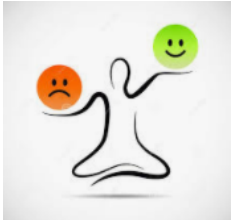
ESA projet de PLU : 633ha.
37ha supplémentaires d'ESA classés dans le projet de PLU (+6,2%).
Consommation de 13,2ha nets d'ESA (dont 7,1ha en renaturation soit une conso. nette de **6,1ha**)
Consommation de 3,7ha nets d'ERPAT.
Consommation de 6,1ha nets d'ENSP.
Consommation de 1,8ha net de RPG.
Conso. nette AOP vin de Corse (surfaces non artificialisées) : 0ha de l'AOP sur Vico.

Inscription de 13,6ha de trames vertes comme espaces de respiration urbaine sur les zones U et AU.
3,7ha de trames vertes sur gisement foncier.
Projet de renaturation du cœur de station balnéaire de Sagone (zone AUE) sur plus de 5,6ha.
2,1ha d'espaces verts sur les OAP.
366ha de protections environnementales supplémentaires (espaces environnementaux sensibles).

2233ha d'Espaces Boisés Classés (43% du territoire).
1224ha de fortes protections (ZNIEFF I et II, ERC, soit 23% du territoire).

Soit 414ha de compensations et de protections supplémentaires (hors EBC), pour un gisement foncier PLU de 23,7ha soit un rapport de 1 à 17

414ha de compensations et de protections supplémentaires pour 17ha d'extension brutes des zones urbanisables sur les ENAF, soit un rapport de 1 à 24.





Annexes

Annexe 1 : Données de cadrage.
Annexe 2 : Capacité de densification des formes urbaines – commune de Vico.
Annexe 3 : Evolution de la tâche urbaine – commune de Vico.
Annexe 4 : Evolution de la tâche urbaine – loi Climat et Résilience 2011-2024 – commune de Vico.
Annexe 5 : Cartographie des opportunités agricoles et sylvicoles – commune de Vico.
Annexe 6 : Le zonage agro-sylvo-pastoral (Sodeteg) – commune de Vico.
Annexe 7 : Inventaire des pentes inférieures à 15% - commune de Vico.
Annexe 8 : Les ESA du Padduc et ESA mis en compatibilité par le PLU – commune de Vico.

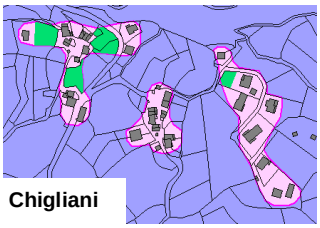
DONNES DE CADRAGE COMMUNE DE VICO

Thèmes	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution	Commentaires
Population	Population	917 habitants en 2016 (INSEE) 1007 habitants en 2022 (INSEE +27 hab./an) Taux de variation (2011-2016) : + 1,5%. Taux de variation (2016-2022) : + 1,6%. Densité de la population en 2016 : 17,6 hab./km². Densité de la population en 2022 : 19,3 hab./km².	+ 157hab. sur 10 ans avec un TAMP de 1,5%/an. + 90hab. sur 6 ans avec un TAMP de 1,6%/an. N+10 avec un TAMP de +1,5 % = + 215 hab. La commune prévoit 150 hab. supplémentaires sur 10ans (2025-2035) soit un TAMP de 1,2% *(en-deçà des chiffres INSEE de 3 points).*	La délivrance de PC accordés sur ces trois dernières années vont engendrer la livraison de 15 logements supplémentaires. Le PLU envisage l'installation de 7-8 familles et 15 hab. supplémentaires/an entre 2025 et 2035 soit +150 hab. sur 10ans. Ces perspectives se justifiant avec la réalisation attendue 3 quartiers de constructions d'habitat permanent de mixité urbaine dont 1 reposant tout ou partie sur du foncier communal. + surfaces densifiables sur Vico, E Pieve, Chigliani, Nesa, St Antoine, Appriciani, Sagone.
Formes urbaines	Chigliani	Hameau- GCHE : 1,6ha 10-20 log./ha	N+10 : 10-20 log./ha.	Saturation
	Espace villageois de Vico	Village : 17,2ha 10-20 log./ha.	N+10 : 10-20 log./ha.	2 Quartiers en devenir + projets indiv = mixité urbaine
	St Antoine	GCHE : 18,8ha < 8 log./ha	N+10 : 15 log./ha.	1 quartier en devenir + Projets individuels
	Nesa	Hameau : 0,8ha 10-15 log./ha.	N+10 : 20 log./ha.	Projets individuels + place publique
	Appriciani	Village : 2,3ha 15-20 log./ha.	N+10 : 20 log./ha.	Projets individuels
	Sagone	Agglomération : 42,1ha 8-15 log./ha.	N+10 : 8-20log./ha.	2 Quartiers en devenir + projets indiv + Eco Quartier + centre archéologique = mixité fonctionnelle
	Sant'Appianu	Groupe de constructions d'hab. existant : 11,4ha < à 8 log./ha.	N+10 : 8 log./ha.	Saturation
	Collies de Trio	Groupe de constructions d'hab. existant : 10,3ha < à log./ha	N+10 : < à 8 log./ha.	Saturation – loi littoral EPR
Foncier à densifier	Foncier à densifier des formes urbaines	Capacité de densification brute* des surfaces densifiables : 8,6ha *avant redéfinition du zonage PLU (restitution espaces agraires et naturels nécessaire, trames vertes, continuités écologiques… ce qui réduit les surfaces mutables de FU).	Environ 115 logements sur l'ensemble sur 10 ans dont 15 logements en cours de travaux, avec un gisement brut de 23,7ha dans le PLU.	La commune de Vico attend une croissance de 115logements sur 10ans (2025 – 2035). Si bien que des extensions des formes urbaines semblent nécessaires pour répondre aux besoins de la commune.
Construction et logement	Permis de construire	10PC par an accordés sur les 10 dernières années Uniquement pour des constructions d'habitations 15 constructions en travaux	80 PC attendus par la commune sur les 10 prochaines années, soit 8 PC par an.	Stabilisation de la croissance du nombre de logements malgré la planification de 5 quartiers, ainsi que des constructions en attente (en densification) portées par des particuliers.
	Logements	36 logements accordés sur les 5 dernières années (2018-2023). Uniquement pour des constructions habitations individuelles. 10 résidences principales. 5 résidences secondaires. 88 logements nouveaux sur les 10 dernières années (2011-2022) avec : 40% de résidences principales. 60% de résidences secondaires. 0% de logements vacants.	+ 115 log. supplémentaires estimés sur 10ans dont 15logements en cours Soit environ 575m² à 800m²m²/logements (695m²/log. en moyenne). Environ 14 logements par hectare de foncier disponible hors aménagements (Cf. commentaires ci-contre)	Gisement foncier 23,7ha bruts avec : 5% dédiés aux VRD : 1ha. 10 % dédiés aux espaces verts : 2ha. (trame verte – espaces respiration + espaces verts publics) 14% dédiés aux équipements et espaces publics : 3ha. 5% dédiés au stationnement : 1ha. 29% dédiés au développement économique : 5-7ha. 37% dédiés à l'habitat : 8-10ha
	Consommation des ENAF sur 10 ans (2011-2021)	83,5 ha consommés par la construction sur 10 ans. 8,4ha/an en moyenne consommés par la construction. 31,1ha d'espaces agraires consommés en 10ans. 10,4ha d'espaces naturels et forestiers consommés en 10ans.	Objectif de modération de la consommation : Passer de 1570m²/log. (900m² à 2300m²/log) à moins de 800m²/log. (moyenne). Consommer moins de 3,2ha/an de foncier pour la construction de logements.	Réduire de 70% la consommation foncière Réduire de 50% le foncier disponible dédié à l'habitat. Réduire de 50% l'emprise urbanisable du document d'urbanisme en vigueur. Réduire de 50% le foncier nécessaire pour un logement

DONNES DE CADRAGE COMMUNE DE VICO

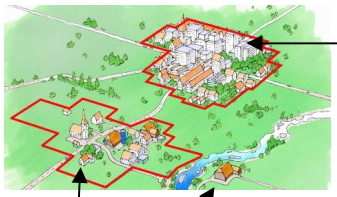
Thèmes	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution	Commentaires
Agriculture	SAU	SAU en 2000 : 1720ha SAU en 2010 : 2435ha Taux de variation de la SAU : +43% Surface des ilots déclarés en 2020 : 311ha	Croissance du maraîchage. Expansion des cultures permanentes. Renforcement de la viticulture. Restitution de 318ha aux ENAF par PLU	Un renouveau agro-pastoral et arboricole et viticole en cours. Renforcement des circuits courts soutenus par la commune de Vico.
	Zonages agricoles et sylvicoles du Padduc	RPG : 2581ha. ESA du Padduc : 596ha. ERPAT : 995ha ENSP : 3503ha	ESA PLU : 633ha (+37ha soit +6,2%) Zones A du PLU : 2759ha. Zones N du PLU : 2315ha.	Modalités de mise en compatibilité avec le Padduc Espaces cultivables fortes pot. cultures 1981 Espaces cultivables de moyenne et forte potentialité. Pentes < à 15% + espaces améliorables fortes pot. Terrains exploités, cultures, parcours en 2023
	Exploitants	Nombre d'exploitants en 2000 : 21u. Nombre d'exploitant en 2010 : 23u.	-12% (-2 exploitants) renouvellement de la population, augmentation des UTA.	Croissance verte et redéploiement Installation de jeunes agriculteurs & circuits courts.
	Orientations des exploitations	Polyculture Poly-élevage Viticulture, oléiculture, maraîchage, pépinières.	Maintien des surfaces toujours en herbe. Développement de la viticulture et de l'oléiculture. Restauration des châtaigneraies. Reforment de l'élevage porcin sous yeuseraie et châtaigneraie. Développent de la sylviculture.	Redéploiement de l'agriculture sur le territoire, sur les coteaux, sur la plaine et la vallée de Sagone, et sur l'arrière-pays littoral et villageois, sur la haute vallée du Liamone.
	AOC & IGP	AOP Bocciu. AOP Prisuttu, lonzu, coppa. IGP clémentine corse. AOP Oliu di Corsica. AOP Mele di Corsica.	Renforcement des labels de qualité Production à forte VA. Diversification des productions. Transformation alimentaire.	Sous-occupation du foncier agro-sylvo-pastoral. Opportunités de développement dans la viticulture, l'arboriculture sèche, le maraîchage, l'élevage équin et l'apiculture (Cf. page 42).
	Equipements structurants	AUCUN	RAS	Forages pour le pastoralisme. Retenues collinaires (OAP thématique) Opportunités pour le maraîchage et l'arboriculture.
Espaces naturels & forestiers	Espaces naturels & forestiers	2963ha dont 74ha artificialisés depuis 1982	Consommation de 29,5ha par le PLU dont 6,1ha non artificialisés.	Espaces artificialisés. Constructions en cours et PC épurés de tous recours. 6 projets de quartiers dont 3portés par la commune. 1 Eco Quartier 2 Projets de quartiers de mixité fonctionnelle
Développement économique	Projets agricoles	Renforcement de l'oléiculture. Renforcement de l'élevage porcin coureur. Renforcement de l'élevage équin. Renforcement du pastoralisme ovin/caprin Renforcement du pastoralisme bovin. Renforcement des cultures fourragères.	Village des producteurs & circuits courts. Arboriculture fruitière. Redéploiement de l'élevage extensif. Développement de l'arboriculture méditerranéenne Développement du maraîchage. développement de la viticulture	Fortes potentialités agraires sur la plaine du Sagone, sur les vallées du Limaone et du Sagone, sur les piedmonts rétro-littoraux et sur les coteaux. Soutien par la commune (PLU + village des producteurs)
	Autres projets économiques	Services et petits commerces de proximité Services publics Mixité des hébergements touristiques	Restauration et aménagement du port Renforcement de la polarité littorale de Sagone. Petits commerces et services sur polarités urb. Mixité fonctionnelle sur Sagone et Vico. Loisirs et développement culturel.	Restauration – extension – valorisation Savoir-faire identitaires – circuits courts. Artisanat et productions fermières. Tourisme. Economie circulaire.
Projets d'équipements publics	Projets d'équipements publics	Sous-développement culturel. Banalisation de l'espace. Individualismes Cité administrative de Sant'Appianu	Aménagement de parcs de co-voiturage. Aménagement d'aires de stationnement. Aménagement de petits squares, parcs. Aménagement de places publiques. Aménagement d'un centre archéologique. Aménagement de la maison des zones humides Aménagement d'un arboretum + parc paysager Aménagement de pistes cyclables	Renforcement des services publics. Encadrement médical et para médical Renforcement du lien social. Organisation du stationnement Soutien des transports collectifs. Développement culturel.

Capacité de densification des formes urbaines – commune de Vico *(8,6ha)*

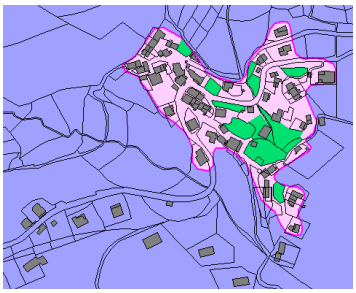


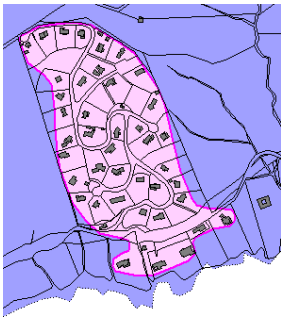
Chigliani

Espace villageois
Vico – E Pieve – Nesa
St Francois – St Antoine

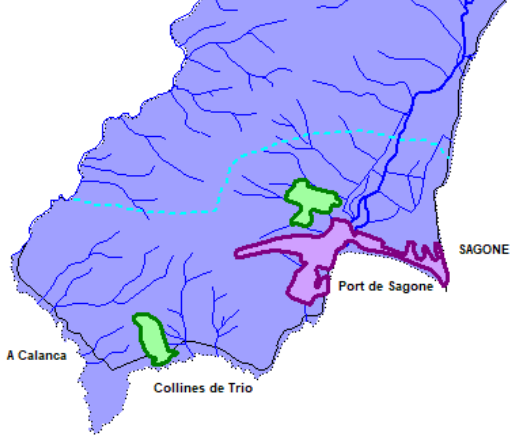


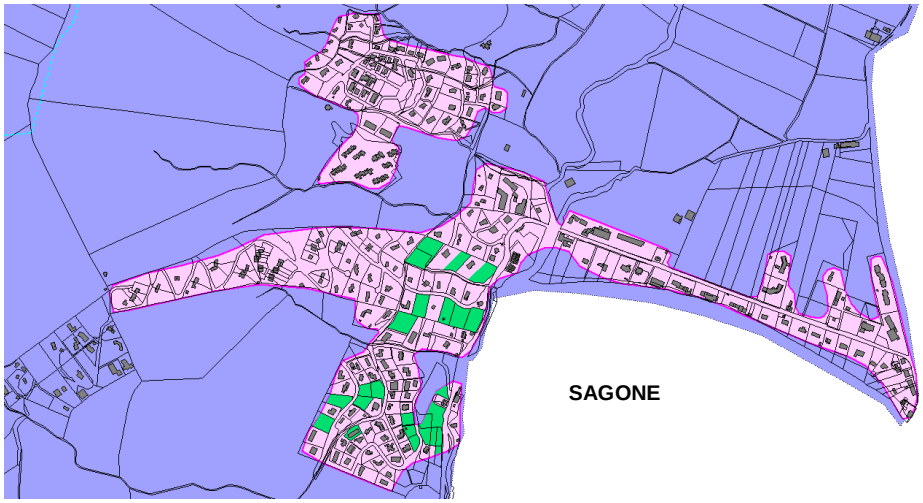
Capacité densifiable des FU : 8,6ha
Espaces proches du rivage: nul.
Sagone : 3,5 ha.
Arrière-pays: 5,1ha





Collines de Trio





SAGONE

Evolution brute de la tâche urbaine – commune de Vico

L'évolution de l'urbanisation montre une tendance à la hausse depuis 1978, avec un pic important entre 2011 et 2015.

+34% entre 2011 et 2021, soit 43ha près d'un doublement de la tâche urbaine en moins de 20 ans.

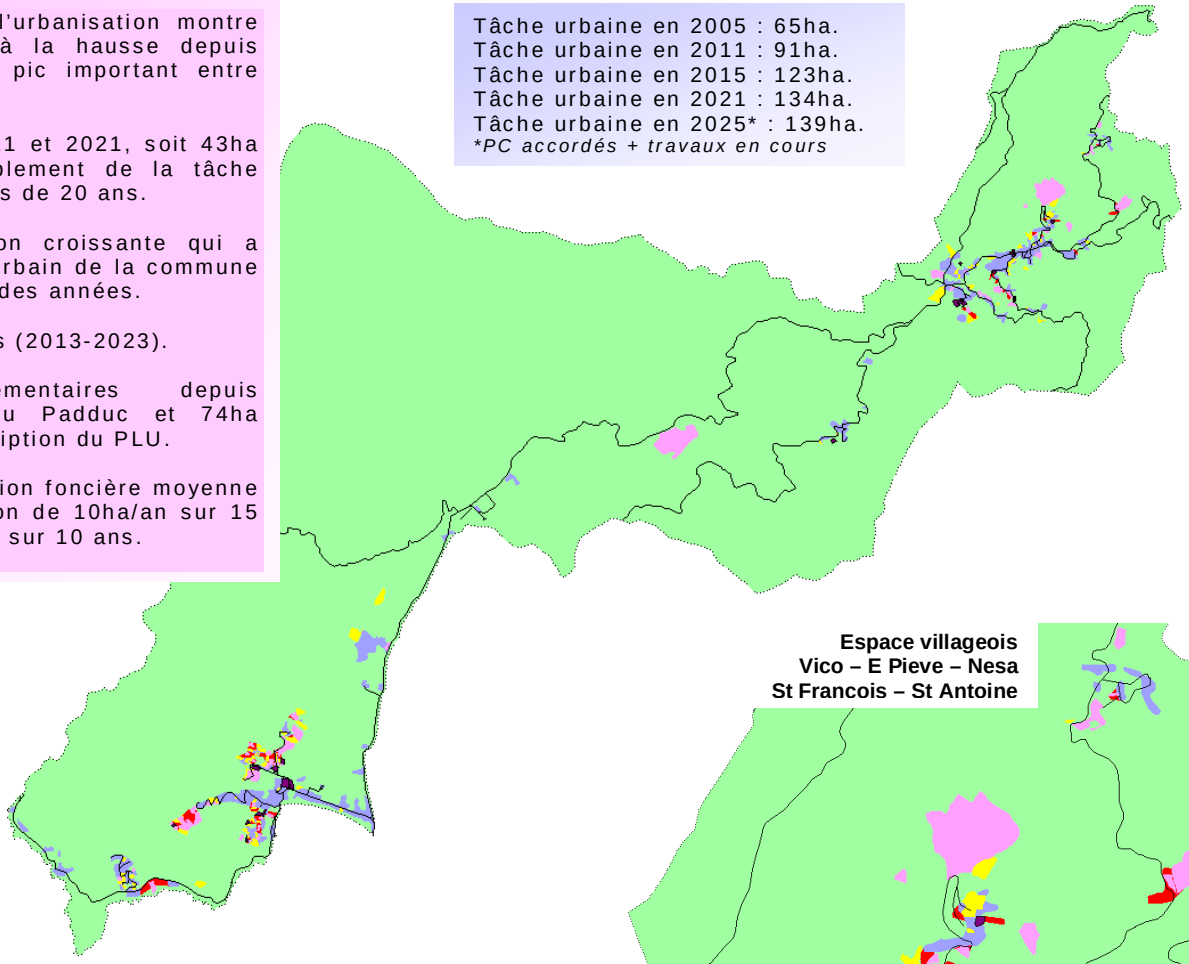
Une urbanisation croissante qui a laissé le tissu urbain de la commune s'étendre au fil des années.

+43ha sur 10ans (2013-2023).

16ha supplémentaires depuis l'approbation du Padduc et 74ha depuis la prescription du PLU.

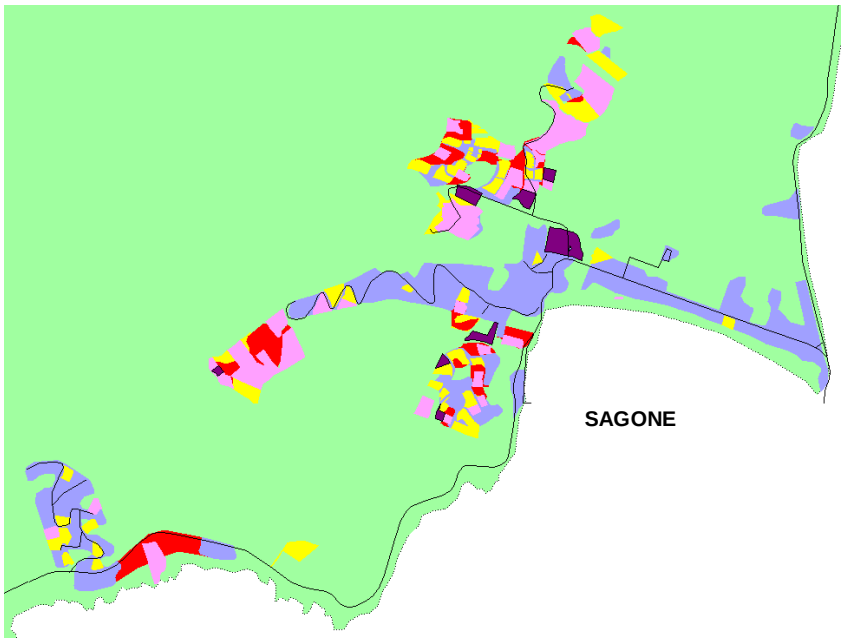
Une consommation foncière moyenne par l'urbanisation de 10ha/an sur 15 ans, de 16ha/an sur 10 ans.

Tâche urbaine en 2005 : 65ha.
Tâche urbaine en 2011 : 91ha.
Tâche urbaine en 2015 : 123ha.
Tâche urbaine en 2021 : 134ha.
Tâche urbaine en 2025* : 139ha.
**PC accordés + travaux en cours*

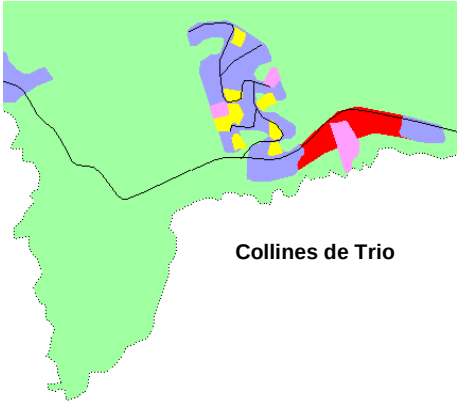


Espace villageois
Vico – E Pieve – Nesa
St Francois – St Antoine

Consommation foncière 2021-2024 : 5ha
Consommation foncière 2016-2021 : 11ha
Consommation foncière 2011-2015 : 32ha
Consommation foncière 2005-2010 : 26ha
Tâche urbaine en 2005 : 65ha

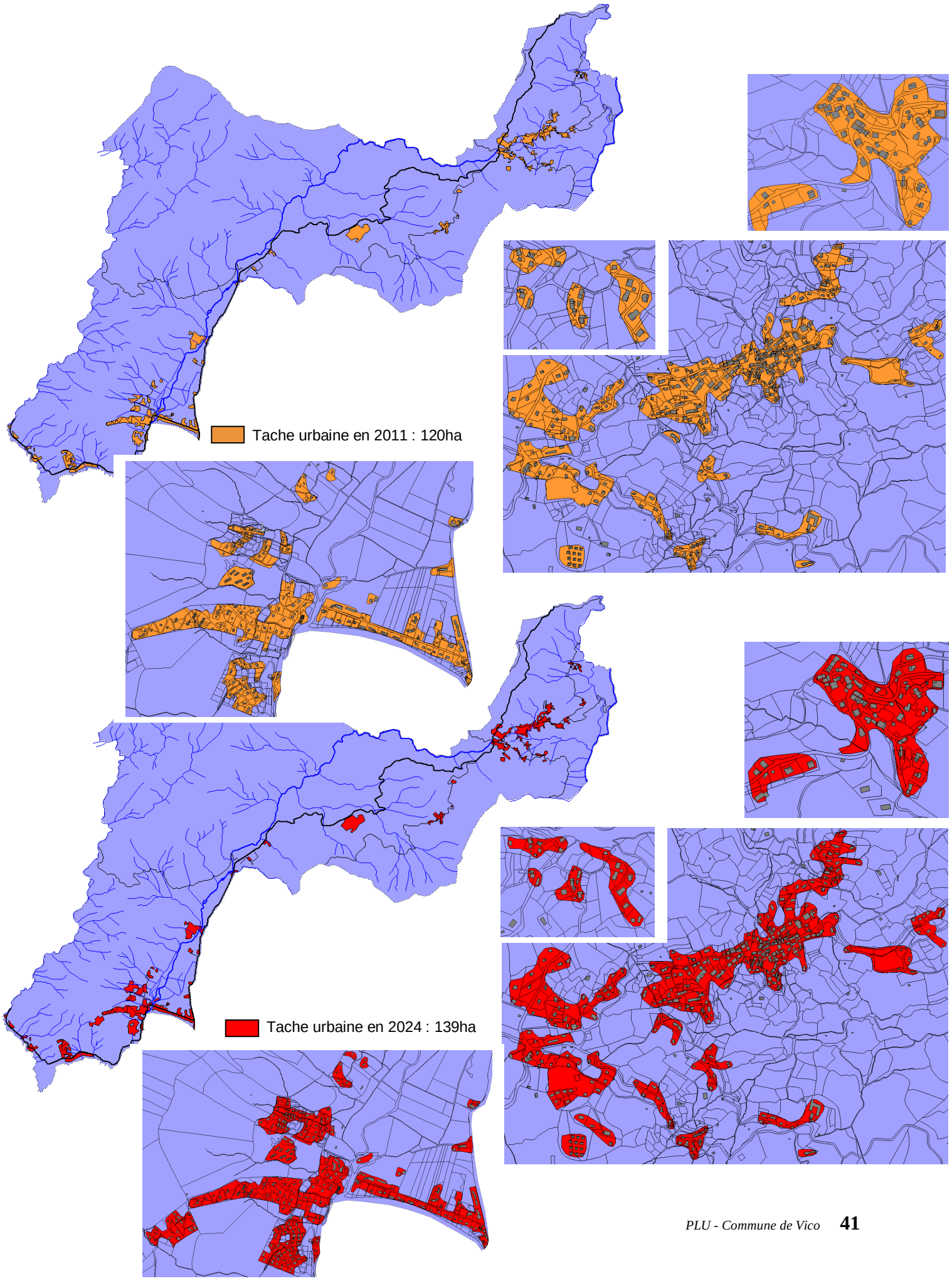


SAGONE



Collines de Trio

Evolution de la tâche urbaine - Loi Climat & Résilience 2011 – 2024 Commune de Vico



Carte des opportunités agricoles & sylvicoles – PLU de Vico













Sylviculture

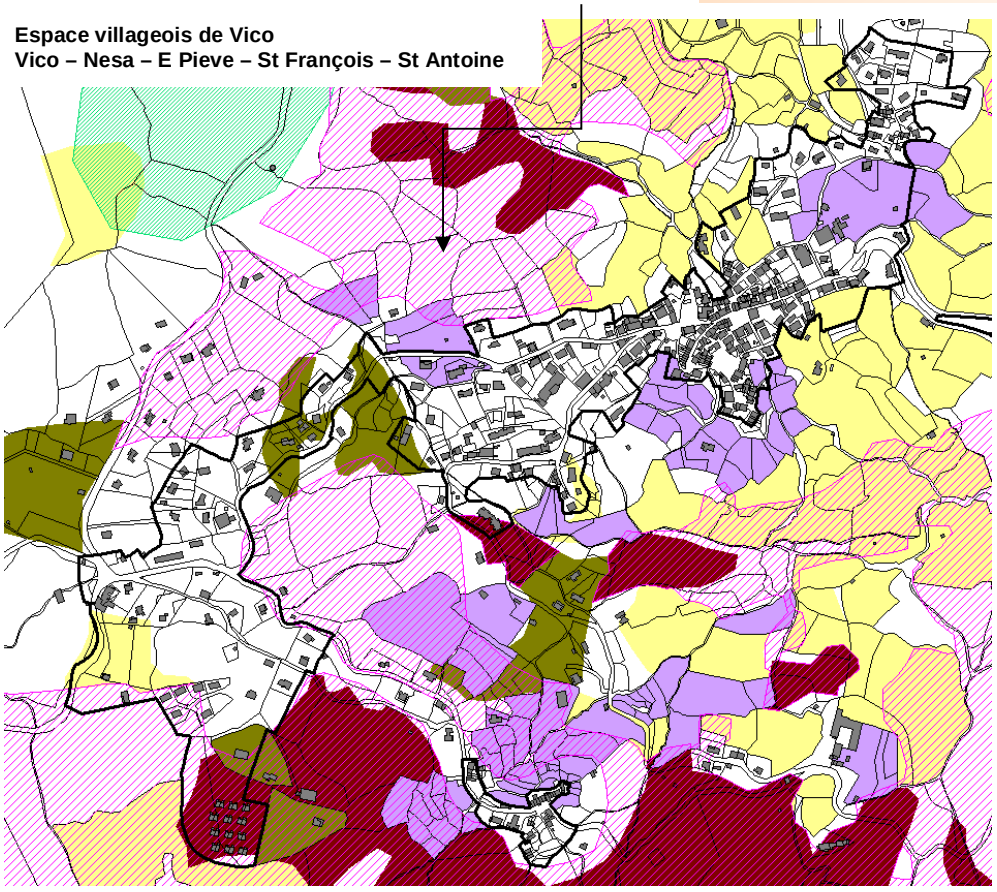
Elevage porcin

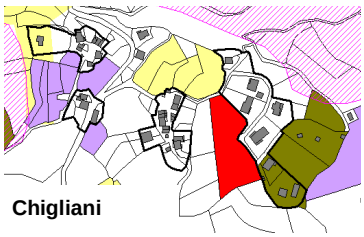
Vignes
Parcours
Châtaigniers
Maraîchage
Oliviers
Sylviculture

Oléiculture : 93ha.
Viticulture : 53ha.
Castanéiculture : 121ha
Maraîchage : 10ha.
Vergers : 35ha.
Elevage ovin-caprin : 1152ha
Elevage bovin-équin: 149ha
Elevage porcin : 1424ha
Apiculture
Sylviculture : 334ha.

Opportunité élevage porcin

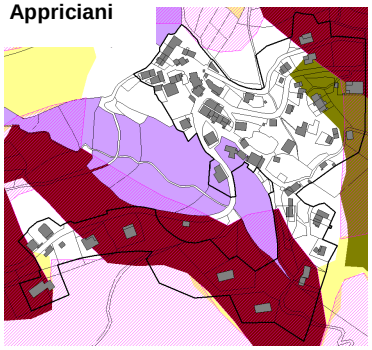
Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine



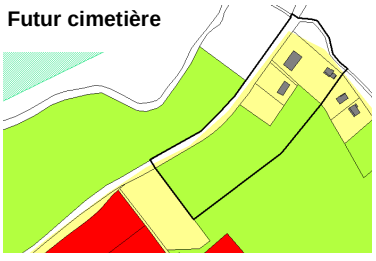


Chigliani

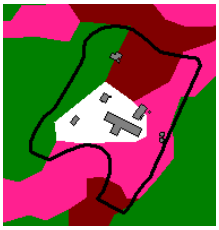
Appriciani



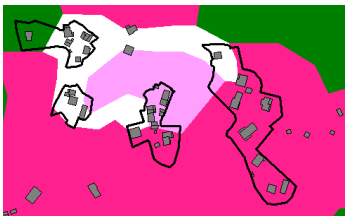
Futur cimetière



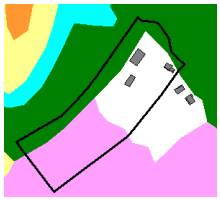
Zonage agro-sylvo-pastoral *(Sodeteg)* **– *Projet de PLU de Vico***



Les chênes verts

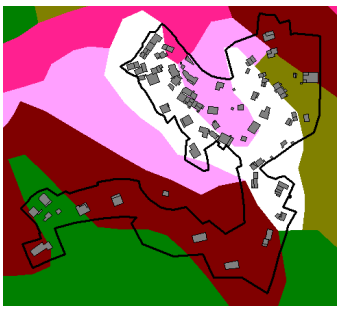


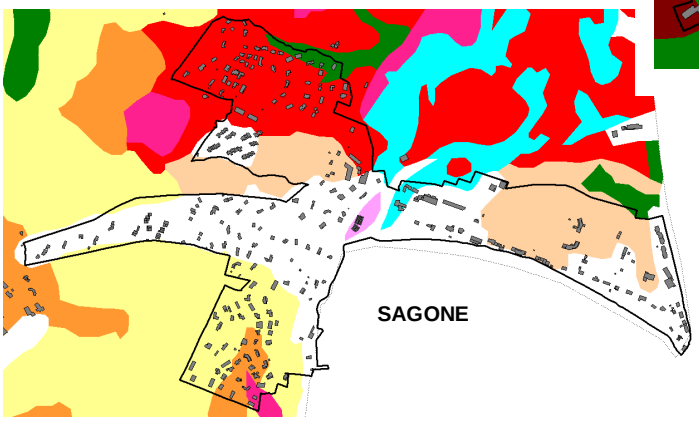
Chigliani



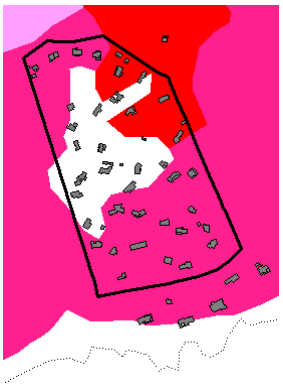
Futur cimetière

Appriciani



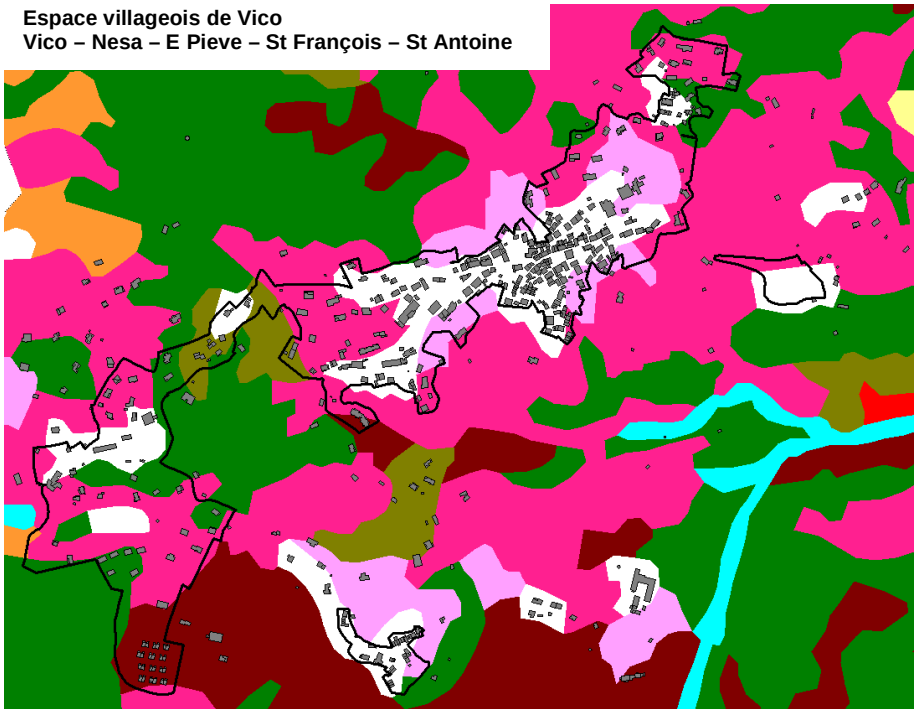


SAGONE



Les collines de Trio

Espace villageois de Vico
Vico – Nesa – E Pieve – St François – St Antoine

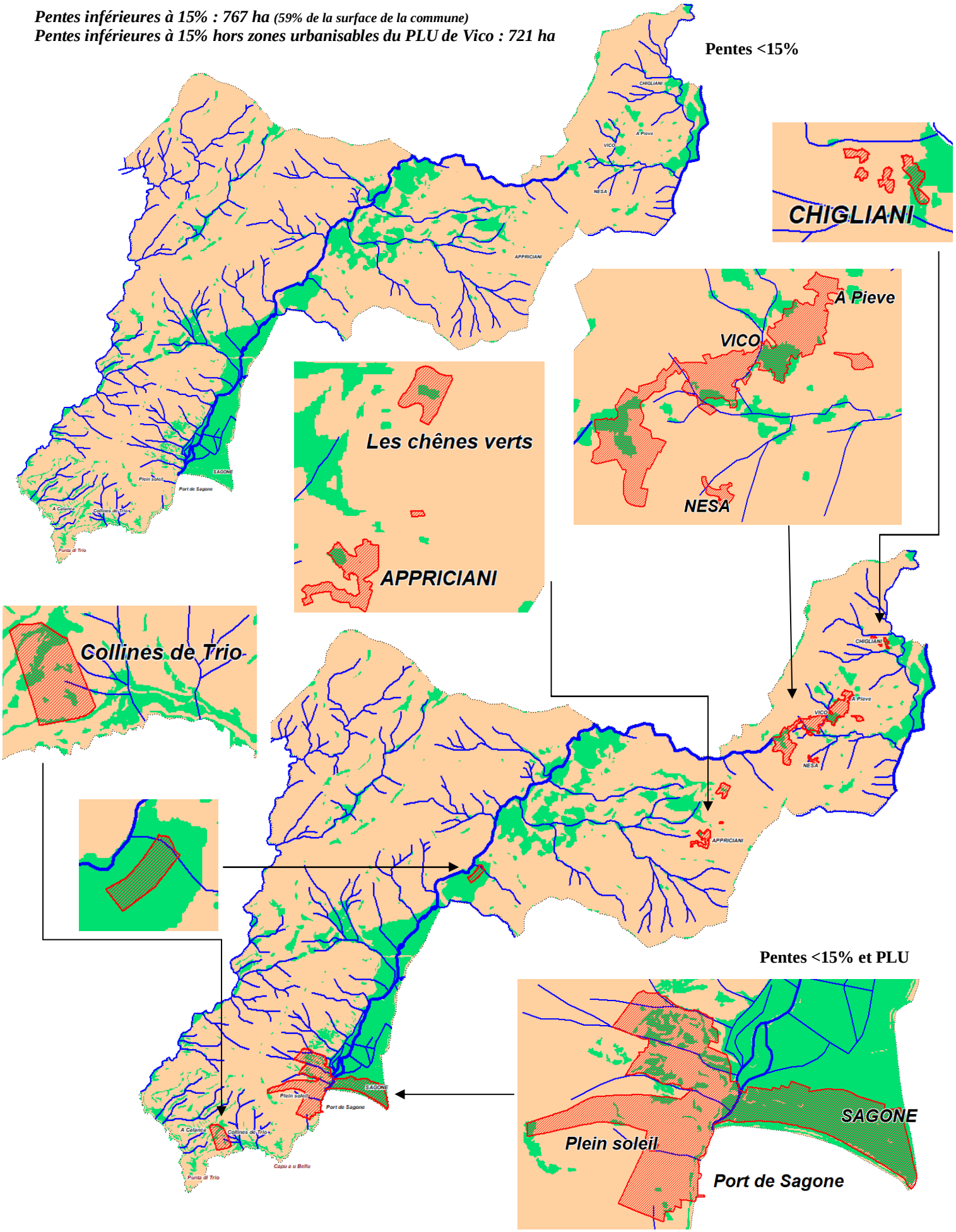


Potentialités améliorable fortes
Potentialités cultivables fortes
Potentialités améliorables moyennes
Potentialités cultivables moyennes
Agriculture en 1982
Oliviers
Châtaigniers
Espaces de réserve
Peuplements forestiers
Espace non végétal

Pentes inférieures à 15% - 767ha

***Pentes inférieures à 15% : 767 ha** (59% de la surface de la commune)*
Pentes inférieures à 15% hors zones urbanisables du PLU de Vico : 721 ha

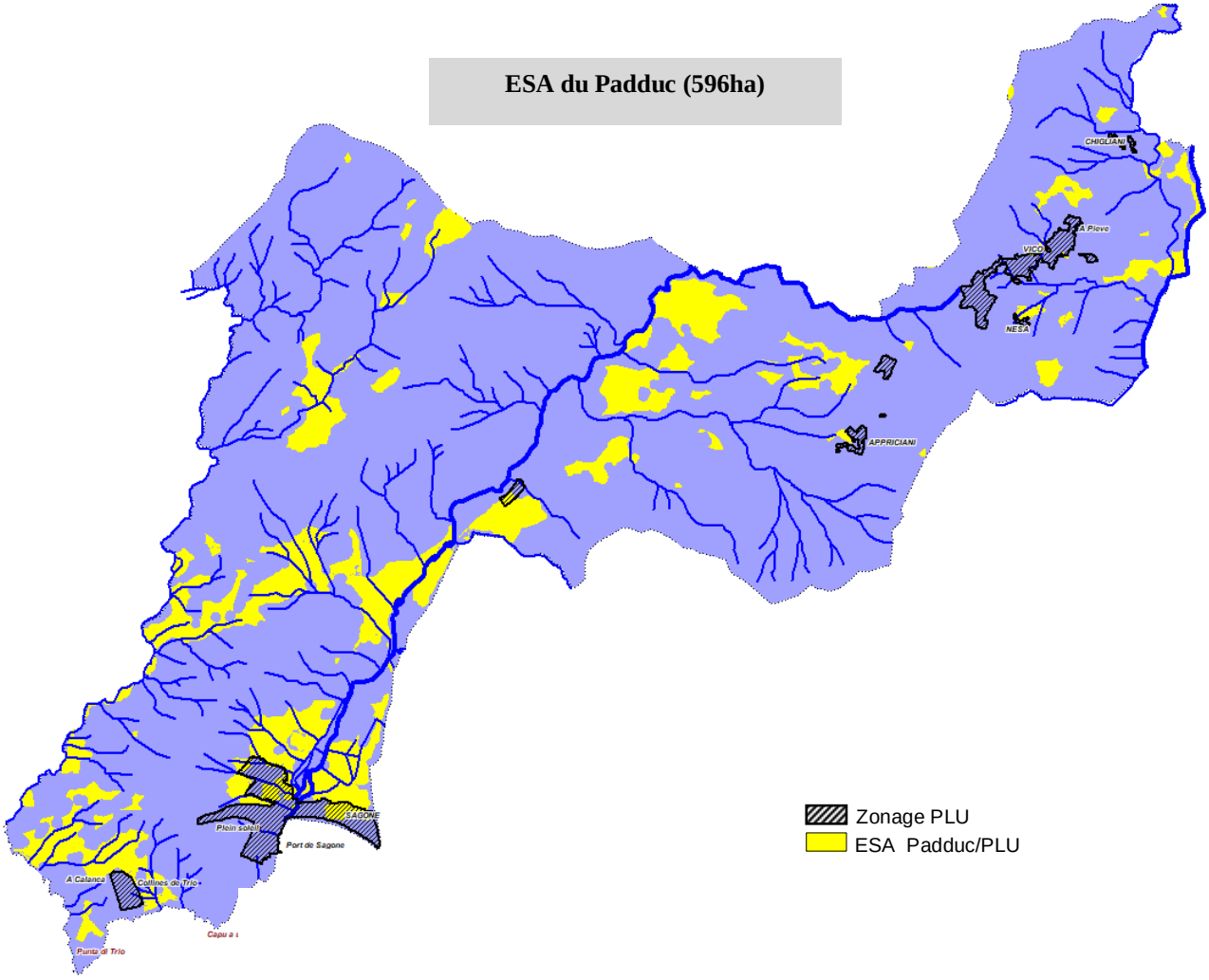
Pentes <15%



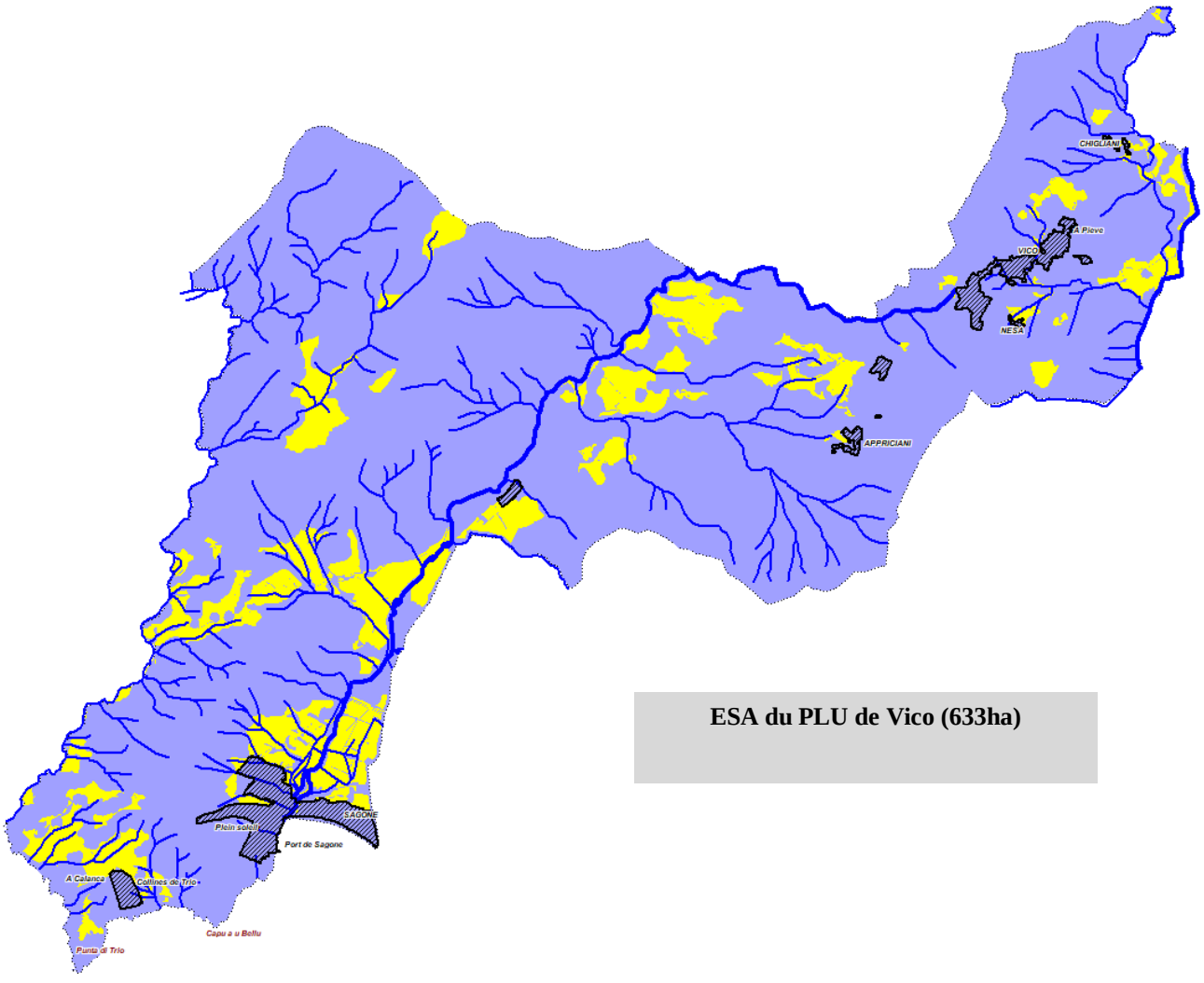
Pentes <15% et PLU

ESA du Padduc et ESA mis en compatiblité par le PLU de Vico

ESA du Padduc (596ha)



Zonage PLU
ESA Padduc/PLU



ESA du PLU de Vico (633ha)



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

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

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

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