

ANNEXE A LA DCM D'ARRET DU P.L.U DE VICO BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur le maire rappelle que la phase de concertation s'est déroulée durant l'ensemble des étapes d'élaboration du document, avec des étapes déterminantes.

Ainsi le conseil municipal,

Vu les débats au sein de la commission urbanisme et du conseil municipal à propos du Padd et notamment sur :

- Renforcer les polarités urbaines et l'attractivité villageoise vicolaïse.
- Réorganiser les zones d'urbanisation en vertu de la capacité des équipements (voiries et réseaux divers).
- Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation de sols en compatibilité avec la loi Climat et la trajectoire ZAN.
- Soutenir une politique de densification au niveau des dents creuses, et de réparation urbaine au niveau des espaces déjà artificialisés.
- Redéfinir les limites et franges entre zones constructibles et non constructibles (intégration du bâti existant non agricole en zone urbaine ou à urbaniser).
- Rendre le plan local d'urbanisme compatible avec le PADDUC.
- Prendre en considération la croissance démographique et l'évolution de ses besoins (santé, mobilités, culture, formation, emploi, services, logement) dans les réflexions d'urbanisme en priorisant l'optimisation foncière, la mixité fonctionnelle et le foncier communal.
- Retenir une politique de la ville capable de tendre vers la mutation du territoire de façon durable et notamment sur les principales polarités urbaines.
- Renforcer les équipements publics et la qualité du cadre de vie, garant de l'attractivité du territoire.
- Soutenir et assurer une mixité du parc de logements.
- Mener une réflexion et la traduire dans la planification urbaine en vue d'assurer la réalisation de logements pour les jeunes familles locales et pour les travailleurs saisonniers.
- Consolider les atouts économiques du territoire.
- Réglementer et retenir dans la planification urbaine la transformation des friches touristiques en quartier résidentiels de mixité urbaine.
- Appuyer et défendre une stratégie de développement rayonnant sur les périphéries en termes économiques, de services publics, de transports, de culture, de logement, d'emploi, de loisirs au regard du positionnement de centres-bourgs de l'espace villageois vicolaïse et de la polarité littorale sagonaise.
- Soutenir les activités commerciales, les services, de l'artisanat et le renforcement du tourisme marchand.
- Mettre en œuvre la mixité des mobilités et notamment des mobilités douces et la diversité des transports en commun comme ossature du développement urbain.
- Aménager un nouveau cimetière sur Pied d'Arena en vertu de la croissance et des caractéristiques démographiques de ces 10 dernières années.
- Renforcer l'organisation du stationnement sur les espaces résidentiels et les espaces fréquentés par le public.
- Restaurer le lien social et culturel, et renforcer l'espace public au sein des espaces artificialisés et des espaces urbains en devenir.
- Promouvoir le ré-enchantement généralisé des tâches urbaines par une politique de végétalisation, voire de renaturation de certains espaces publics et des interfaces ciblées.
- Préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles par la croissance verte.
- Renforcer la préservation et la sensibilisation des sites naturels fragiles.
- Protéger les zones agricoles, à travers une identification des espaces stratégiques agricoles et en garantissant un minimum de 2.000 ha d'espaces dédiés à l'agriculture.
- Préserver les ressources naturelles et adapter les pratiques au réchauffement climatique.
- Préserver les zones naturelles sensibles et la richesse environnementale du territoire.

- Préserver la qualité du patrimoine bâti.
- Prendre en considération les limites des risques naturels dans les politiques d'aménagement du territoire.

Vu les échanges en réunions publiques, en réunions de terrain ou individualisés en mairie avec certains pétitionnaires, la commission urbanisme, le maire et le cabinet en charge de l'élaboration du PLU. A l'issue de ces modes de consultation et d'échanges, la plupart des demandes reposaient et s'interrogeaient sur les thèmes suivants :

- La sollicitation de la constructibilité sur l'ensemble des tâches urbaines mais également sur des sites isolés, au cœur des espaces agraires ou naturels, en extension hors village agglomérations, hameaux ou groupement de constructions d'habitations... La loi Montagne, la loi Littoral, le Padduc comme les lois Alur, Grenelle, Elan, Climat et résilience ne permettent pas systématiquement de valider toutes ces doléances, entre la complexité de définir les formes urbaines et le besoin de lutter contre l'étalement urbain. Aussi, la loi montagne ne reconnaît pas toutes les zones bâties ou artificialisées comme étant urbanisées, ce qui limite d'autant plus les opportunités de développement et d'extension.
- Les projets de mixité fonctionnelle portés par la commune sur du foncier communal ou en acquisition (emplacements réservés et propriétés communales) secteur d'E Pieve, du stade, de la gendarmerie, de Sant'Appianu, du port, de la traverse de Sagone. Ces projets relevant de l'accession, du logement pour tous, du développement socio-économique et de la création d'emplois, des circuits courts, de la santé, des mobilités douces, des savoir-faire identitaires et de lien social intergénérationnel avec l'implantation notamment de services publics, d'espaces publics, d'échoppes et petits commerces, d'atelier d'artisans, d'unités touristiques marchandes, des services publics, d'espaces de loisirs, ludiques, de logements, d'aires de stationnements, de places publiques et d'animation ...
- L'organisation du stationnement au cœur des quartiers, des espaces habités ou fréquentés par le public.
- Le renforcement des ateliers, des échoppes et des services et de l'accession au logement sur les cœurs de villages en usant du droit de préemption urbain.
- Le ré-enchantement des espaces habités par la végétalisation des espaces publics, des remblais et autres espaces artificialisés sont autant d'éléments pour renforcer biodiversité, renforcer la qualité et le cadre de vie des habitants et d'anticiper sur le réchauffement climatique en créant des espaces de fraîcheur capables d'absorber les émissions de GES.
- L'accès au logement pour les jeunes et les populations locales reste systématiquement le fil conducteur de la plupart des rencontres et des débats et des courriers de doléances adressés à la mairie. Vico, au travers d'une intervention publique, de la planification urbaine et de la programmation publique sur une partie du gisement foncier du PLU pourrait constituer une réponse à ce besoin récurrent.
- En termes de mobilités, et suivant l'ère du temps, la question des mobilités douces. Comment se déplacer sur le territoire en limitant l'émission de carbone ? Il a été évoqué la restauration des chemins communaux reliant notamment les villages, les hameaux et les tâches urbaines de l'espace résidentiel de l'arrière-pays. Autre idée, développer tout un maillage de place et placettes au cœur des espaces habités afin de renforcer le lien social, de redonner un sens à l'espace public mais encore de permettre les déplacements doux sans pour autant utiliser la voiture. Tout un maillage de pistes cyclables a été retenu, concrétisé par des emplacements réservés et des gares de locations de vélos implantées sur des positions stratégiques.
- Au titre de stationnement le PLU a voulu retenir un ensemble d'emplacements réservés afin de résoudre ce problème de circulation de sécurité et de sûreté publique, mais aussi et surtout l'implantation de parcs de co-voiturage, sur les nœuds routiers, les entrées de villages et les concentrations urbaines, proches des axes structurants.

- L'importance de l'amélioration du cadre de vie, du verdissement des villages et des lieux de vie, du renforcement des lieux de rencontres, des espaces publics est une attente réelle. Le ré-enchantement des espaces publics et des interfaces public/privé doit être au cœur des réflexions d'aménagement. Cela rejoint aussi le besoin culturel et de loisirs, très attendu et complémentaire dans les politiques d'amélioration du cadre et de la qualité de vie et de la réduction des déplacements au regard des prescriptions et des principes de la loi ENE et de la transition climatique. Un gros effort dans l'aménagement d'équipements publics et culturels va dans ce sens, cela a été rappelé par la population dans les questionnaires.
- Un vaste débat retient l'attention de la population et des pétitionnaires quant à la délimitation des ESA et leur mise en compatibilité dans le PLU avec le Padduc. Force est de constater que la commune doit produire 596ha d'ESA dans son document d'urbanisme pour être compatible avec le document régional. Les modalités de transcription semblent difficiles et particulièrement techniques pour une partie de la population et des acteurs publics.

D'autres échanges avec la population ont également permis de recadrer, voir de répondre à certaines interrogations, certaines doléances, certaines observations, au cours de l'élaboration du PLU. Si bien que la commune a souhaité, chaque fois que cela a été possible de donner une suite favorable aux consultations de la population par le biais d'un questionnaire à choix multiples et d'un livre blanc qui leur a été adressé et mise en ligne sur le site de la commune en mai 2024 (23% des 449 foyers y ont répondu) :

- Difficile maîtrise par la population qui peine à accepter les contraintes des lois Climat, Montagne et Littoral en termes de dispersion et de qualification des formes urbaines au regard de la grille d'analyse du Padduc, ainsi que la notion de lutte contre l'étalement urbain et d'artificialisation des sols devant tendre vers une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN).
- La question des éco-constructions sur le territoire et de la production d'Enr domestique, sur les bâtiments publics et au niveau des unités économiques et agricoles.
- La plupart des sollicitations de la population en vue de l'accession au logement et à la mixité du parc de logements s'est révélée parfois par une possibilité, parfois par un changement de politique de planification urbaine, et de choix d'implantation, parfois, lorsque cela n'a pas été réglementairement possible, par l'inscription de projets de quartiers portés par la commune sur les principales polarités urbaines (E Pieve, quartier du stade, col de Saint-Antoine, Sagone, Sant'Appianu, quartier du port).
- Curiosité sur la question du cabotage et soutien au renforcement et au développement des transports en commun.
- Accueil particulièrement favorable au maillage du territoire par des circulations douces et notamment des pistes cyclables. Le regret que cela soit plus difficile de connecter le littoral avec l'arrière-pays (relief, foncier, sécurité...).
- Vaste débat sur la définition des espaces stratégiques agricole du Padduc et leur mise en compatibilité ainsi que la définition des espaces à caractère agricole.
- Plusieurs personnes s'inquiètent sur l'aboutissement des projets communaux.
- D'autres semblent dépités des contraintes des nouvelles réglementations et la perte de leur patrimoine foncier qui rend la constructibilité de leur terrain improbable et de ce fait l'impossibilité pour les jeunes et les générations futures de se loger dignement.

Hormis des sollicitations relevant de la constructibilité de leur propriété, voici une liste non exhaustive des éléments qui ont été soulevés par la population et en complément de ce qui a été développé ci-dessus :

- La possibilité de développer les Enr (sur les bâtiments agricoles, en termes d'agrivoltaïsme, au niveau des sites industriels).

- Le besoin en eau agricole pour certains cultivateurs et maraîchers.
- La question du logement des personnels saisonniers.
- L'opportunité de transformer les hôtels, résidences de tourisme, colonies de vacances désaffectées en espaces résidentiels permanents et de mixité urbaine.
- La possibilité de loger les jeunes du village, de la commune, de la microrégion, sur des lots à bâtir accessibles, voire sur des bâtiments anciens au niveau du village, pour la plupart inhabités.
- La restauration et l'extension du port de plaisance et la résorption des mouillages sauvages.
- L'aménagement d'un front de mer piétonnier.
- La réorganisation de la traverse de Sagone... dans la limite de la réglementation du PPRI du Sagone.
- La perspective d'aménagement du futur quartier du port, l'emploi et le développement économique.
- Le devenir du pôle environnemental et de la déchetterie.
- Autoriser la constructibilité et quelles limites en extension des bâtiments existants hors zone urbanisable (zones N et A).
- La délocalisation partielle du camping de Sagone hors zone inondable et hors boisements.
- La délocalisation du port à sec, des petites zones d'activités situées en zone inondables.
- Implantations d'activités économiques, de petits commerces, d'ateliers d'artisans.
- Restauration des structures touristiques marchandes des années 1970-1980 et des activités ludiques, touristiques et de loisirs d'accompagnement.

Lors des échanges avec les différentes personnes publiques dont, la DDT, la chambre d'agriculture, la communauté de commune Spelunca-Liamone, la CDC service planification urbaine..., plusieurs points ont été soulevés et notamment :

- Retravailler la dispersion des espaces boisés classés au regard de la dispersion des ESA et des ERPAT du Padduc afin de pouvoir mettre le PLU en compatibilité avec le chiffre requis en termes d'espaces agraires à préserver avec le document régional.
- Assouplissement réglementaire sur les zones A et les zones N pour faciliter la mise en valeur agricole des espaces et le redéploiement et l'investissement agricole, arboricole, oléicole, fourrager, castanéicole, viticole et pastoral.
- Redéfinir la dispersion des espaces agraires sur les plans de zonage au regard de la qualité et des caractéristiques des sols, de la dispersion des terroirs labellisés (AOP, IGP...), des spécificités environnementales et paysagères, des terrains exploités, des projets de développement agricole, des besoins et des bassins de population.
- Adaptation des pratiques agraires au réchauffement climatique.
- Prise en considération de la sensibilité environnementale et paysagère du territoire, des sites protégés.
- Aménagement et inscription de zones tampons, d'interfaces vertes. Préservation de corridors et des continuités écologiques, aquatiques...
- Préserver les coulées vertes, les mini corridors transversaux pour la petite faune, les coupures d'urbanisation...
- Préserver et restaurer les boisements en espaces artificialisés, en interface.
- Importance du paysage bâti et non bâti dans les choix et les politiques de la ville.
- Lutter contre la pollution (sols, air, eau, zones humides, plan d'eau marin...).
- Réduire l'usage des énergies fossiles et tendre vers le renforcement des Enr.
- Limiter les déplacements, renforcer les transports en commun et les favoriser les circulations douces.
- La réalisation de voies vertes : sur les principales polarités urbaines et notamment sur la polarité littorale sagonaise.
- Résorber les fuites et améliorer les rendements du réseau d'adduction d'eau potable, notamment sur les amenées et sur le réseau de l'espace villageois vicinal.
- Le raccordement obligatoire du site les Chênes verts au réseau public AEP comme condition d'ouverture à l'urbanisation.
- Problème de pollution dû aux ANC.
- La question du déséquilibre du parc de logement.
- La question du logement des saisonniers et du logement social.
- La qualité architecturale des centres anciens qui doit rester la vitrine de la commune.
- Limiter les extensions urbaines dans le temps et dans l'espace au niveau des polarités urbaines structurantes, et tendre vers un cheminement en vue de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

- Le PLU constitue une opportunité pour recadrer le parc de logements et tendre vers des opérations de mutation urbaine, de densification et de réparation urbaine.
- Il est nécessaire de justifier l'importance de la mixité des usages qui corroborent le besoin d'extension des principales polarités urbaines. En effet, le gisement foncier en confettis des différentes tâches urbaines ne permettant pas de promouvoir le développement et la structuration du territoire en termes de mixité fonctionnelle sous forme de quartiers à la hauteur des besoins relevés. Si bien que ce type de développement ne peut se réaliser qu'en extension ou tout du moins sur des surfaces foncières relativement importantes. Pour ce faire il s'agira d'optimiser le gisement foncier retenu afin de satisfaire un maximum de besoins listés et analysés par le rapport de présentation (diagnostic territorial notamment).
- Cadencer l'urbanisation (déclasser temporairement certaines zones en 2AU ou en N) afin de poursuivre la trajectoire ZAN.

La réglementation en vigueur, les différentes jurisprudences, et les différentes réunions de travail, parfois même de terrain, ne permettront malheureusement pas de valider toutes les doléances. Seulement quelques-unes seront retenues dans le PLU qui doit prioriser avant tout l'intérêt général de la commune et répondre aux besoins urgents afin de pallier aux dysfonctionnements. Force est de constater que la plupart de ces idées ont été débattues et la commune a tenté de les intégrer au mieux, peut-être de façon différente, adaptée, dans les réflexions de planification et les grandes orientations retenues dans son document d'urbanisme.

Toutefois, afin d'optimiser le foncier, la commune a retenu au travers de politiques publiques d'aménagement du territoire et de planification urbaine tout un recadrage qui permettrait de répondre à l'essentiel des besoins exprimés et notamment en accession ou en termes de mixité du parc de logement, de locatif permanent, d'emploi, de services et petits commerces, de développement économique, d'enchantement des espaces publics et des interfaces, de culture et d'activités de loisirs, d'épanouissement et d'amélioration du cadre de vie... sollicités par les populations locales.

Vu l'intérêt de préserver les sites naturels sensibles et le paysage.

Vu le projet communal de préserver et de renforcer la place de l'agriculture au cœur du territoire par la croissance verte, de mettre en compatibilité le PLU avec le Padduc opposable.

Vu les différentes réunions avec les acteurs du territoire et la population. Les débats et les échanges, ou encore avec les personnels techniques qualifiés qui ont permis de trouver un consensus quant à l'équilibre du projet d'urbanisme avec un recadrage entre les zones urbanisées, les zones à urbaniser, les espaces agricoles et à potentialités agricoles et les espaces naturels sensibles à préserver, les risques naturels, les aménagements et travaux à envisager.

La commission d'urbanisme et le conseil municipal assistés du cabinet d'étude en charge de l'élaboration du document d'urbanisme ont par là même procédé à un recadrage à la baisse des zones urbanisables du PLU tout en tenant compte des observations des précédents PLU arrêtés (2011 et 2016).

Vu le zonage d'assainissement, le dossier eaux pluviales, les zones urbanisées et à urbaniser devront tenir compte de ses prescriptions.

Vu Les doléances relevant des pétitionnaires.

Un vaste débat s'est engagé sur les limites du Padduc dont la révision semble tarder à prendre forme et notamment les contraintes liées aux espaces stratégiques agricoles et le manque de lisibilité dans le temps quant aux opportunités de développement au regard des ressources et du patrimoine insulaire.

Certains ne comprennent plus rien au titre des nouvelles réglementations et de leur interprétation par les décideurs locaux, par l'Administration, qui se positionneraient parfois en décalage avec les intérêts de la population locale et des doléances de porteurs de projets.

Aussi, la période d'élaboration du PLU a permis de débattre longuement sur le devenir de la commune quant à l'évolution de la jurisprudence et l'interprétation des lois Montagne, Littoral, Alur, ENE, Climat et résilience... par les acteurs publics. Si bien que la commune de Vico a revu à plusieurs reprises son projet d'origine datant des années 2000, en vue de tenter de se mettre en compatibilité avec les grandes orientations du Padduc et avec la réglementation en vigueur et d'affirmer sa position centrale au sein même de la Communauté de Communes Spelunca-Liamone.

Vu les enjeux environnementaux, paysagers, socio-économiques et un marché tendu au titre de l'accession à la propriété et au logement.

La commune de Vico considère que d'une manière générale, le projet de P.L.U tend à répondre au mieux aux objectifs retenus lors de sa prescription, aux aspect règlementaires, aux décisions jurisprudentielles, aux observations des personnes publiques associées et aux besoins de la population permanente en termes de mixité du parc de logements, d'accession, de renforcement des services et des équipements publics, de développement culturel et de loisirs, de mobilités, d'emploi et de développement économique et touristique, de lien social, de circuits courts, de réduction de GES, de transition énergétique et de réchauffement climatique.