



Cità di  
**Portivechju**

# Conclusions et Avis motivé

*Relatifs à :*

## Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Porto-Vecchio



**Décision N°E24000039-20 du Tribunal administratif de Bastia du 20 décembre 2024**

**Arrêté municipal N°25/0054/URB en date du 05 février 2025 portant organisation de l'enquête publique**

Maître d'ouvrage : Commune de Porto Vecchio

Commission d'enquête :

- Présidente : Mme Laetitia ISTRIA
- Membres titulaires : M. Pierre Paul NICAISE et M. Nicolas POGGI
- Membre suppléant : M. Gilles ROPERS

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE L'ENQUETE</b> -----	<b>3</b>
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> -----	<b>3</b>
<b>2.1</b> DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	3
<b>2.2</b> MODALITES DE L'ENQUETE .....	3
<b>2.3</b> PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	4
<b>2.4</b> DEMANDE DE PROROGATION DE L'ENQUETE .....	5
<b>2.5</b> REUNION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	5
<b>2.6</b> CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	6
<b>2.7</b> PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS.....	6
<b>2.8</b> REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS.....	6
<b>3. LE DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE</b> -----	<b>7</b>
<b>4. LE CADRE REGLEMENTAIRE</b> -----	<b>9</b>
<b>5. LA PHASE DE LA CONCERTATION</b> -----	<b>11</b>
<b>5.1</b> CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE .....	11
<b>5.2</b> OBJECTIFS ET METHODE DE CONCERTATION .....	11
<b>5.3</b> ACTIONS CONCRETES REALISEES.....	11
<b>6. LES AVIS DES P.P.A. (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) ET DE LA MRAE</b>	<b>13</b>
<b>7. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE</b> -----	<b>18</b>

## 1. OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de l'enquête publique est le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Projet de Plan de Zonage d'assainissement (PZA) de la commune de Porto Vecchio.

**Le PLU est soumis à enquête publique** au titre des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

**Le PZA est soumis à enquête publique** au titre de l'article R 2224-8 du code général des collectivités.

L'article L123-6 prévoit qu'il peut être procédé à une **enquête unique**, dès lors que les autorités compétentes désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Le maire de la commune de Porto-Vecchio ayant demandé, par lettre enregistrée le 16/12/2024, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet **l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et le plan de zonage d'assainissement (PZA) de la Commune de Porto-Vecchio**, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia par Décision N°E24000039-20 en date du 20 décembre 2024, a désigné la commission d'enquête.

Mme Laetitia ISTRIA est désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête ; M. Pierre Paul NICAISE et M. Nicolas POGGI sont désignés en qualité de membres titulaires et M Gilles ROPERS est désigné en qualité de membre suppléant. M. Christophe VERGON a été désigné au titre de la formation initiale.

### 2.2 MODALITES DE L'ENQUETE

Les permanences ont été réalisées sur la commune de Porto Vecchio conformément aux dispositions de l'Arrêté municipal N°25/0054/URB en date du 05 février 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Elaboration du Plan Local 'Urbanisme de la commune de Porto-Vecchio. L'enquête a débuté le 03 mars 2025 à 9H00 et a été clôturée le 1<sup>er</sup> avril 2025 à 17h30 soit 30 jours consécutifs, selon les modalités suivantes :

- ✓ Lundi 3 mars 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
- ✓ Mardi 11 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- ✓ Mardi 18 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- ✓ Jeudi 20 mars 2025 de 14h30 à 17h30
- ✓ Mardi 25 mars 2025 de 9h00 à 12h00
- ✓ Mardi 1er avril 2025 de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)

Au total, 6 permanences ont donc été organisées. Compte tenu de l'affluence du public leur durée a dû être sensiblement augmentée

## **2.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE**

### **2.3.1 Insertion de l'avis d'enquête dans la presse**

Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation a été publié dans deux journaux diffusés en Corse du sud :

- 1<sup>ère</sup> parution quinze jours au moins avant le début de l'enquête

- ✓ Le Corse Matin du 13 février 2025
- ✓ Le Journal de la Corse n°11459, semaine du 14 au 20 février 2025

- 2<sup>ème</sup> parution après le début de l'enquête

- ✓ Le Corse Matin du 6 mars 2025
- ✓ Le Journal de la Corse n°11462, semaine du 7 au 13 mars 2025

Un errata relatif à une erreur matérielle sur l'adresse du registre dématérialisé a été publié dans deux journaux diffusés en Corse du sud :

- ✓ Le Corse Matin du 7 février 2025
- ✓ Le Journal de la Corse n°11462, semaine du 7 au 13 mars 2025

### **2.3.2 Affichage légal**

Conformément à la réglementation, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis au public a été publié par voie d'affiches aux lieux habituels sur la commune de Porto Vecchio. A l'issue de l'enquête publique, une certification de l'affichage et de dépôt du dossier pendant toute la période d'enquête, a été établie par monsieur le maire de Porto Vecchio.

### **2.3.3 Information du public et recueil des observations**

Pendant la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique a été consultable :

- ✓ En mairie de PORTO-VECCHIO rue Maréchal Leclerc, 20137 Porto-Vecchio, du lundi au vendredi de 9h à 12h00 et de 14h30 à 17h30, sur support papier et sur un poste informatique dédié et en libre accès,
- ✓ A l'adresse <http://www.registre-dematerialise.fr/5987>.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions :

- ✓ Oralement auprès des membres de la commission d'enquête lors des permanences ou par écrit sur le registre d'enquête publique déposé en mairie de Porto Vecchio, aux jours et heures habituels d'ouverture.
- ✓ Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/5987>
- ✓ Par voie électronique à l'adresse : [enquete-publique-5987@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5987@registre-dematerialise.fr)
- ✓ Par voie postale à l'adresse de « Mairie de Porto-Vecchio – à l'attention de la présidente de la commission d'enquête au siège de l'enquête publique à l'adresse : « Elaboration du PLU et du PZA de la commune de Porto-Vecchio - BPA 129 - 20537- Porto-Vecchio Cedex »

La présidente de la commission a ouvert et mis à la disposition du public en mairie de Porto Vecchio, le registre d'enquête comportant 40 feuillets non mobiles cotés et paraphés par ses soins et procédé en amont de la date d'ouverture, à la vérification des pièces dématérialisées pour autoriser l'ouverture automatique du registre en ligne au commencement de l'enquête publique.

#### **2.4** DEMANDE DE PROROGATION DE L'ENQUETE

Une erreur matérielle sur l'adresse du registre dématérialisé a été décelée une semaine avant l'ouverture de l'enquête publique. Un errata a été publié dans les deux journaux dans lesquels les annonces légales étaient programmées ainsi que sur le site de la commune.

La commission a estimé que compte tenu de la publicité faite, et des moyens mis en œuvre pour informer le public, cette erreur ne justifiait pas d'une prolongation du délai de l'enquête publique.

#### **2.5** REUNION AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Plusieurs réunions ont été organisées en présence du maire de Porto Vecchio, de certains de ses adjoints, des directeurs des services urbanisme et eau et assainissement, ainsi que des bureaux d'études en charge de l'élaboration des dossiers :

- ✓ M. Jean-Christophe ANGELINI : Maire de Porto Vecchio
- ✓ M. Michel GIRASCHI : 1<sup>er</sup> adjoint
- ✓ Mme Nathalie APOSTOLATOS : 6<sup>ème</sup> adjointe
- ✓ M. Antoine AGOSTINI : DGA Pole territoire
- ✓ M. Christian CIABRINI : Directeur de l'urbanisme
- ✓ M. Emmanuel DAESSLE : Responsable service eau et assainissement
- ✓ Mme Fabiola FRESI : Service urbanisme
- ✓ M. Thomas CASALTA : Bureau d'études PLU
- ✓ Mme Henia BAHRI : Bureau d'études PLU
- ✓ Le 07 février 2025 : réunion de présentation générale des projets de PLU et PZA et mise au point des modalités d'organisation de l'enquête, au service urbanisme de la mairie de Porto Vecchio.
- ✓ Le 17 mars 2025 : réunion intermédiaire sur l'avancement et le déroulement de l'enquête en visio-conférence.
- ✓ Le 08 avril 2025 : Remise et commentaires du PV des observations.

- ✓ Le 03 décembre 2025 : questions complémentaires de la commission.

## **2.6** CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'issue de la période d'enquête publique, soit le 1<sup>er</sup> avril 2025 à 17h30, la présidente de la commission d'enquête a clos et signé le registre d'enquête en mairie de Porto Vecchio - Service urbanisme, la clôture du registre dématérialisé à la même heure, étant automatique.

## **2.7** PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

La commission d'enquête a établi le procès-verbal des observations qui a été remis et commenté le 8 avril 2025 à Monsieur le maire de Porto Vecchio.

Le procès-verbal fait état de :

- ✓ 131 observations portées sur le registre déposé en mairie et 37 annexes
- ✓ 476 observations portées sur le registre dématérialisé (y compris par courriel)
- ✓ 120 courriers ont été reçus en mairie à l'attention de la commission

## **2.8** REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Par courrier du 15 mai 2025, le Maire de Porto Vecchio a demandé à la commission un délai supplémentaire pour répondre au procès-verbal des observations, en raison du nombre d'observations, jusqu'à environ fin juin.

Le mémoire en réponse au procès-verbal des observations est parvenu par courrier électronique le 17 octobre 2025.

Ce mémoire est composé des réponses aux observations du public (document de 300 pages) et des réponses aux PPA et MRAE (document de 102 pages).

De plus, en réponse à la réunion du 03 décembre 2025 motivée par des questions complémentaires de la commission, la commune de Porto Vecchio a communiqué un document complémentaire à sa réponse au PV des observations.

### 3. LE DOSSIER PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'Elaboration du Plan Local 'Urbanisme de la commune de Porto-Vecchio présenté à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- ✓ Le Registre d'enquête publique
- ✓ L'Arrêté municipal N°25/0054/URB N°20/2022 en date du 05 février 2025 portant organisation de l'enquête publique,
  - **Pour le PLU de Porto Vecchio**
- ✓ Le Rapport de présentation arrêté le 29/07/2024, comprenant :
  - Tome 1 : Etat initial de l'environnement
  - Tome 2 : Consommation foncière et étude de densification
  - Tome 3 : Diagnostic socio-économique
  - Tome 4 : Volet Littoral
  - Tome 5 : Les choix retenus pour établir le projet et les motifs de la délimitation des zones
  - Tome 6 : Evaluation environnementale
  - Annexe du rapport de présentation : Diagnostic urbain
- ✓ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ✓ Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)
- ✓ Le règlement comprenant :
  - Le règlement graphique :
    - Zonage du PLU (2 planches au 23000e et 11 planches au 5000e)
    - Hauteur (1 planche au 23000e / 2 planches au 5000e)
    - Plage (3 planches au 10000e avec zoom au 2000e)
    - Risques naturels (1 planche au 23000e / 9 planches au 5000e et 1 planche au 2500e).
- ✓ Le règlement écrit présentant les dispositions et prescriptions réglementaires s'appliquant sur le territoire de Porto Vecchio et annexes
- ✓ La Liste des emplacements réservés
- ✓ Les Secteurs de mixité sociale
- ✓ Les Annexes
  - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
    - Liste et plans des servitudes d'utilité publique
    - Servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel
    - Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Osù approuvé en 2015
    - Plan de Prévention des Risques Inondation du Stabbiacchiu approuvé en 2000

- ✓ Annexes sanitaires
  - Système d'élimination des déchets
  - Assainissement comprenant la Carte d'aptitude des sols, le Plan du réseau d'assainissement collectifs, les Zones d'assainissement collectif – non collectif, la Notice d'explication de gestion des eaux usées.
- Annexes autres Risques (hors SUP) et nuisances
  - AZI
  - Etude hydraulique du cours d'eau du Precojo
  - Classement sonore
  - Porter à Connaissance du PPRIF
  - Atlas des Zones Submersibles (AZS)
  - Etudes hydraulique Porto-Vecchio – CEREMA
- Annexes complémentaires
  - Charte paysagère
  - Clôtures soumises à DP
  - Délibérations communales
  - Périmètre soumis à permis de démolir
  - Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)
  - Porter à Connaissance (PAC)
  - Règlement Local de Publicité (RLP)
  - Secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement
  - Zones d'aménagement concertée (ZAC)
  - Dossier EBC Conseil des Sites
- ✓ Les avis de :
  - Services de l'Etat
  - INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
  - Chambre d'Agriculture de la Corse du Sud
  - Collectivité de Corse
  - CTPNAF (Commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)
  - MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale)
- ✓ La réponse de la commune de Porto Vecchio à la MRAe
  - **Pour le PZA de Porto Vecchio**
- ✓ La délibération d'approbation du projet PZA
- ✓ La note de présentation du PZA

- ✓ Les rapports de présentation :
- ✓ La notice assainissement des eaux usées et ses annexes
- ✓ La notice des eaux pluviales
- ✓ Les cartes
- ✓ La carte des zones d'assainissement des eaux usées et son explication
- ✓ La carte des zones d'assainissement des eaux pluviales et son explication
- ✓ La carte des zones de rétention des eaux pluviales et son explication
- ✓ Les avis de :
- ✓ Décision de dispense de la Mission régionale d'autorité environnementale Corse après examen au cas par cas de l'actualisation du plan
- ✓ ARS sur actualisation du PZA

#### **4. LE CADRE REGLEMENTAIRE**

- Arrêtés et délibérations communaux
  - ✓ Arrêté municipal N°25/0054/URB en date du 05 février 2025 portant organisation de l'enquête publique
  - ✓ Délibération n°20/138/URB du 14 décembre 2020 du conseil municipal de Porto Vecchio prescrivant l'élaboration du PLU, précisant les objectifs poursuivis par cette élaboration et fixant les modalités de concertation publique ;
  - ✓ Délibération n°23/02/URB du 06 mars 2023 du conseil municipal de Porto Vecchio sur la tenue du débat sur les orientations générales du PADD ;
  - ✓ Délibération n°23/108/URB du 10 juillet 2023 du conseil municipal de Porto Vecchio sur la tenue du débat sur les objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD ;
  - ✓ Délibération n°24/062/URB du 24 avril 2024 du conseil municipal de Porto Vecchio sur la tenue du débat sur l'ensemble du PADD ;
  - ✓ Délibération n°24/104/URB du 29 juillet 2024 du conseil municipal de Porto Vecchio décidant d'approuver le bilan de concertation, d'arrêter le projet de PLU et de soumettre ce projet pour avis aux différentes administration et entités légales.
  - ✓ Délibération n°25/010/ASS du 13 janvier 2025 du conseil municipal de Porto Vecchio décidant d'approuver le projet du zonage d'assainissement.
- Textes règlementaires
  - ✓ Articles L.2121-19 et L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales
  - ✓ Articles L.131-6 et suivant du Code de l'urbanisme précisant entre autres qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le PLU devra être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ;
  - ✓ Loi N°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

- ✓ Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003,
- ✓ Loi du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'eau, et la circulaire du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et la gestion des zones inondables,
- ✓ Loi 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement,
- ✓ Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II,
- ✓ Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,
- ✓ Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- ✓ Loi du 07 aout 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République dite « NOTRe »,
- ✓ Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne.
- ✓ Loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »,
- ✓ Loi du 22 aout 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience ».
- ✓ Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- ✓ Le PLU sera compatible avec :
- ✓ Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues au chapitre I : Aménagement et protection du littoral (Articles L121-1 à L121-51) et Chapitre II : Aménagement et protection de la montagne (Articles L122-1 à L122-24) du livre I du Code de l'urbanisme ;
- ✓ Le Plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse le 2 octobre 2015 et modifié le 05 novembre 2020 qui vaut schéma régional de cohérence écologique et schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
- ✓ La charte du Parc naturel régional de Corse ;
- ✓ Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Corse (SDAGE) pour la période 2022-2027, approuvé par l'assemblée de Corse et le préfet de Corse le 17 décembre 2021 ;
- ✓ Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7 ;
- ✓ (le Schéma de cohérence territoriale et Plan climat air énergie de la communauté de communes du Sud Corse est en cours de réalisation)

## 5. LA PHASE DE LA CONCERTATION

### 5.1 CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

Les modalités de la concertation publique relative à l'élaboration du PLU de Porto Vecchio ont été prescrites par la délibération n°20/138/URB du 14 décembre 2020 du conseil municipal de Porto Vecchio ;

Le bilan de la concertation a été approuvé par la délibération n°24/104/URB du 29 juillet 2024 du conseil municipal de Porto Vecchio.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation visait à associer les habitants, associations et acteurs concernés dès les premières étapes du projet.

### 5.2 OBJECTIFS ET METHODE DE CONCERTATION

- Favoriser un dialogue participatif pour construire un projet de territoire durable.
- La concertation a combiné information, communication, sensibilisation, consultation et co-construction avec :
  - Réunions publiques
  - Ateliers participatifs
  - Registres d'observations
  - Permanences d'élus
  - Comités consultatifs

### 5.3 ACTIONS CONCRETES REALISEES

#### 5.3.1 Communication et sensibilisation

- Informations régulières sur le site internet communal.
- Affichages en mairie, publications dans la presse.
- Conception et affichage de panneaux explicatifs sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le PLU.

#### 5.3.2 Participation du public

- **14 commentaires écrits** dans le registre en mairie.
- 1309 courriers reçus dont
- **1228** reçus de particuliers (essentiellement des demandes de constructibilité) dont **275** ont reçu un avis favorable.
- **81** demandes à titre économique (activités, lotissements, etc.) dont **23** ont reçu un avis favorable.
- **953 demandes** ont été refusées pour cause de non-conformité avec les zones naturelles ou agricoles.
- **447 rendez-vous** avec les élus entre 2020 et 2024.
- Tous les courriers ont été systématiquement suivis d'un courrier type, avec possibilité de rendez-vous avec le maire ou les élus.

### 5.3.3 Réunions publiques et ateliers

- 3 grandes réunions publiques (2022, 2023, 2024).
- 4 ateliers participatifs par secteurs géographiques en mars 2022.
- Présentation du PADD et du projet de PLU à différentes étapes.

### 5.3.4 Comité consultatif

Un comité consultatif a été créé afin que l'ensemble des acteurs socio-professionnels et associatifs puisse exprimer leurs visions et attentes sur le projet d'aménagement de la commune.

- Créé en 2021, il est composé de 18 membres issus de 6 collèges (élus, experts, socio-pros, associations, citoyens...).
- Il s'est réuni 6 fois pour avis sur le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 6. LES AVIS DES P.P.A. (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) ET DE LA MRAE

Le projet a été soumis aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autorités listées dans le tableau suivant ;

Tableau 1 : synthèse des avis des PPA et Autorités consultées

Autorité - Avis/recommandations	Réf et Date de l'avis
<p>1. Conseil des Sites</p> <p><b>Avis Favorable à l'unanimité</b> sur le classement des espaces boisés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Séance du jeudi 7 Mars 2024</li> </ul>
<p>2. Services de l'Etat</p> <p><b>Avis Favorable assorti de 5 réserves :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Confirmer les chiffrages du nombre de logements et de la consommation des ENAF associée, en adéquation avec les conclusions des échanges préalables avant l'arrêt du PLU ;</li> <li>2. La mise en compatibilité de la station d'épuration de Capo-di-Padula avec l'orientation fondamentale n° 4 du SDAGE</li> <li>3. Certaines OAP (en particulier celles consacrées aux activités économiques) soient retravaillées, avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation après 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN et justifier le dimensionnement des zones AUE, compte tenu de leur consommation importante d'ENAF avec une possibilité de mesure de compensation. Un calendrier d'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs 1AU en 2AU est nécessaire et attendu.</li> <li>4. La production attendue de logement locatifs sociaux (LLS), doit garantir l'atteinte de l'objectif 1.2 du PADD « rééquilibrer l'offre en logements » ; un pourcentage de LLS pourra être précisé dans le règlement des secteurs de mixité sociale et les OAP, complétées sur cette notion.</li> <li>5. Analyser l'impact du PLU sur les ESA et les ERPAT et justifier les choix des compensations.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consultation au 13 aout 2025</li> </ul>
<p>3. INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)</p> <p><b>Avis défavorable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Compte tenu de la difficulté de pouvoir évaluer l'impact réel du PLU sur la consommation des espaces agricoles et en l'absence de justification.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réf : GF/ED/LY/113/24 du 22 Octobre 2024</li> </ul>

**4. Chambre d'Agriculture 2A**

- Courrier N°CPV-A24-0077964 du 31/10/2024

**Avis favorable sous réserve**

- **De la prise en considération des observations relatives à la consommation des terres à forte voire très forte potentialité dont ESA qui préconisent le retrait des zones AU sur différents secteurs :**
  - ✓ Murtonu : 1 zone AUEm – 7.4ha, à minima les parcelles situées en ESA
  - ✓ Tende : 1 zone AUEa – 5ha
  - ✓ Pifanu : 1 zone 1AUBa 7.7 ha dont 3.7 en ESA.
  - ✓ Puncheddu : 1 zone AUec2 , 1 AUC, AUba – environ 15 ha en ESA
  - ✓ Campiccioli : 1 zone 1AUC -1.1 ha en ESA
  - ✓ Arutoli : 1 zone AUC -1.7 ha en ESA
  - ✓ Caruscino : 1 zone 1AUBa : 2.5 ha en ESA
  - ✓ Ceccia : zone 1AUV -1.4 ha déclarés exploitée dont 0.8 en ESA
  - ✓ Muratellu : Différentes parcelles déclarées exploitées.

**5. CDC (Collectivité de Corse)**

- L RAR Réf : GS/AS/JBS24.182 du 22/11/2024

**Avis avec et sous la forme d'observations :**

- ✓ Les objectifs du PADD ne sont pas traduits de manière cohérente dans le projet de règlement de PLU, avec des observations relatives aux points suivants :
- ✓ Projection démographique retenue
- ✓ Identification du besoin en logement et surdimensionnement du foncier nécessaire à leur construction
- ✓ L'identification des formes urbaines et des zones constructibles au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC
- ✓ La consommation des espaces agricoles
- ✓ L'impact sur les espaces identifiés par le PADDUC
- ✓ La re délimitation de la vocation des plages
- ✓ Sécurisation juridique des zones A et N
- ✓ Garantir la réalisation des orientations fixées par la commune
- ✓ Garantir la prise en compte des projets immobiliers et routiers de la CDC
- ✓ Garantir la prise en compte de la ressource en eau
- ✓ Garantir la prise en compte de l'environnement et des milieux naturels

**6. CTPENAF (Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse)**

- Séance du 25 Novembre 2024

**Avis favorable avec 4 réserves et 2 recommandations :****➤ Réserve n°1 :**

- Reconsidérer la projection démographique retenue et le nombre de logements résultants,
- Compléter les mesures d'évitement des zones AU au sein des OAP à hauteur de 14ha à minima ;
- Confirmer le caractère opérationnel des 19 ha en renaturation et étudier la consommation des ER en dehors des formes urbaines.
- Proposer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP afin de garantir la cohérence du projet avec la trajectoire « zéro artificialisation nette ».

**➤ Réserve n°2 :**

en référence à l'avis des services de l'état (point 1.4.3-2) :

- Limiter l'ouverture à l'urbanisation aux secteurs codifiés en vert durant la première phase allant jusqu'en 2031.
- Différer après 2031, les secteurs codifiés en orange et le secteur 1 de Murtonu reclassé en 2AU ;
- Reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs codifiés en rouge
- Justifier le dimensionnement des zones AUE des OAP.
- Étudier la possibilité d'une compensation en site naturel au risque de compromettre les différentes OAP.

**➤ Réserve n°3 :**

- Réduire les surfaces constructibles impactant les espaces à potentialité agricole, notamment au sein des OAP N°1, 6 et 16 consommant 58 ha d'espace agricole.

**➤ Réserve n°4 :**

- Reclasser en zone N ou A, les parcelles situées en extensions des secteurs déjà urbanisés (SDU) de Bocca de l'Oru, Pianedda, Piccovaggia, Bala et Mela.

**➤ Recommandation n°1 :**

- Reclasser en zone As, les espaces identifiés au DOCOBAS et ESA au PADDUC (18 ha) ou à défaut apporter les justifications qui s'imposent pour le classement choisi.
- Reclasser en zone A, les espaces identifiés au DOCOBAS et ERPAT au PADDUC ou à défaut apporter les justifications qui s'imposent pour le classement choisi.
- Reclasser en zone A, les périmètres de projet agricole du DOCOBAS ou à défaut justifier leur classement en N..

**➤ Recommandation n°2 :**

- Corriger les zonages ESA et EBC par suppression de la double prescription. Le cas échéant, justifier le classement en EBC d'espaces identifiés au PADDUC en ESA pour permettre de considérer un objectif quantitatif révisé par rapport à celui énoncé au PADDUC.

## 7. MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Corse)

▪ N° MRAe 2024CORSE / AC 14

### ➤ Formule les recommandations :

1. Détailler davantage les surfaces concernées par les ERC, tels que définis dans le PADDUC, pour mieux mesurer les réductions et élargissements proposés, et de cartographier les espaces stratégiques agricoles.
2. Compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel
3. Compléter le dossier en expliquant le besoin d'atteindre 50 % de résidences secondaires sur la commune et étayer le besoin de 3991 résidences principales.
4. Enlever le nombre de logements autorisés, mais non commencés, et le nombre de logements vacants dans le calcul des besoins en logement et revoir le tableau « Permis de construire autorisés entre 2021 et 2024 » proposé.
5. Revoir la méthode de calcul de la consommation d'espace induite par le projet de PLU en tenant compte des ER et des PC récemment accordés notamment ;
6. Justifier la cohérence des choix du PLU au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces induit par la loi « Climat-Résilience ».
7. Justifier les besoins fonciers nécessaires à l'horizon du PLU, au regard des perspectives démographiques et de développement économique, et de revoir à la baisse les ouvertures à l'urbanisation prévues. »
8. Justifier les besoins en artificialisation des sols dans les zones à enjeu écologique fort, et mieux définir les mesures de réduction, de compensation correspondant à l'ouverture à l'urbanisation desdites zones ;
9. Compléter l'évaluation des incidences en précisant pour chacun des huit sites Natura 2000, la superficie totale du site et la superficie terrestre ainsi que la surface concernant Porto-Vecchio et en enrichissant l'évaluation des incidences pour les travaux qui seront menés sur Palombaggia – Tamaricciu et sur le port de plaisance.
10. Fournir des croquis ou photomontages pour chacune des OAP de la commune afin de rendre compte de leur impact paysager proche et lointain.

**11.** Préciser l'état d'avancement du projet de renforcement de l'alimentation en eau potable (rehaussement du barrage de Figari) pour l'horizon 2044 et corrélérer les conditions d'ouverture de zones à urbaniser.

**12.** La MRAe recommande de justifier la capacité du système d'assainissement à traiter les effluents à l'horizon 2044, en analysant la compatibilité des eaux traitées des 4 stations d'épuration avec le milieu récepteur et en explicitant les dispositions prises pour mettre en conformité la station Capo di Padula.

**13.** Préciser le taux de conformité des ANC.

8. Chambre des métiers de Corse	▪ Pas de réponse
9. Comité régional de conchyliculture	▪ Pas de réponse
10. Chambre de commerce et d'industrie de Corse	▪ Pas de réponse
11. Centre national de la propriété forestière	▪ Pas de réponse
12. Conservatoire du littoral	▪ Pas de réponse
13. ARS sur actualisation du PZA	▪ SE2E/AG/N°26
<p>➤ <b>Formule les recommandations suivantes :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.</b> Assurer que l'assainissement autonome projeté soit compatible avec le maintien de la qualité de l'eau dans le secteur d'Agnarone,</li> <li><b>2.</b> Corriger les dysfonctionnements affectant le réseau pluvial pour éviter le ravinement et les pollutions qui en découlent,</li> <li><b>3.</b> Réaliser les profils de baignade afin d'améliorer la qualité de l'eau de baignade en appliquant les préconisations visant à identifier et traiter les sources de pollution.</li> </ol>	
14. MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Corse) sur actualisation du PZA	▪ N° MRAe 2025CORSE / DK01
<p>➤ <b>Le projet d'actualisation du plan de zonage d'assainissement de Porto-Vecchio n'est pas soumis à évaluation environnementale.</b></p>	

## 7. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

L'avis de la commission tient compte des observations et courriers du public, de la qualité du dossier et des informations recueillies ainsi que des réponses au procès-verbal des observations de la commune de Porto Vecchio.

### La commission a constaté que :

---

- Le dossier présenté à l'enquête publique pour l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Porto Vecchio était complet au regard des dispositions prévues par la réglementation. Le dossier est présenté de manière claire en différents tomes ce qui facilite l'analyse d'un dossier aussi conséquent que complexe.
- Durant les six permanences, chacune prévue avec deux commissaires enquêteurs, nous avons reçu et informé de très nombreuses personnes, le projet de PLU suscitant un vif intérêt auprès de la population ; nous avons d'ailleurs fait le choix de recevoir chacune des personnes en dépassant pour certaines des six permanences, la durée prévue de deux à trois heures. Il n'a ainsi pas été nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique.
- Le projet a donc recueilli 129 observations portées sur le registre déposé en mairie de Porto Vecchio dont 36 avec annexes, 475 observations déposées sur le registre dématérialisé dont 41 courriels et 120 courriers postaux reçus en mairie à l'attention de la commission. D'autre part, le dossier dématérialisé a été consulté par 12 669 visiteurs dont 3771 ont téléchargé au moins 1 document ; 9 037 téléchargements ayant été réalisés.
- Les conditions de déroulement de l'enquête ont été conformes aux différentes prescriptions sauf pour la remise de la réponse au PV des observations puis de nos rapports et conclusions et avis motivé, compte tenu de l'importance des observations et des réponses aux réserves des PPA.

### La commission considère :

---

- Sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : les trois objectifs établis pour la commune de Porto Vecchio sont clairs et apparaissent pertinents. En effet, l'attrait de la commune de Porto Vecchio, et la construction de nombreuses résidences secondaires, ont conduit à l'augmentation importante du coût du foncier avec une économie en grande partie basée sur le tourisme. Ainsi promouvoir « une ville-territoire équilibrée et solidaire » et proposer une stratégie foncière pour un habitat abordable apparaît pour la population locale être une décision fondamentale.

A cette orientation s'ajoute en corolaire, celle de développer une économie de production dynamisant le centre-ville connecté avec les autres polarités de l'agglomération. Il est important de noter cette orientation car elle justifie au sens de la commission, la consommation de certains terrains agricoles par leur situation géographique centrale et leurs modalités d'accès.

Enfin le développement de Porto Vecchio, doit indéniablement s'appuyer sur son histoire et son patrimoine en s'engageant vers une transition énergétique ;

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain apparaissent cohérents, argumentés et proportionnés au regard du diagnostic territorial, des perspectives démographiques retenues et des orientations du PADD. Sur la période de 20 ans, le document prévoit une consommation foncière maximale d'environ 183,5 Ha dont 65 ha en dans l'enveloppe urbaine et 118,5 ha en extension, soit environ 92 ha sur 10 ans (9,2 ha/an). Ce qui représente une réduction notable de près de 42% par rapport à la consommation de la dernière décennie (14,3ha/an entre 2014 et 2024) et une consommation nette de 164,5 ha après déduction de 19 ha d'espaces anthropisés et/ou artificialisés. Cette évolution témoigne d'un changement de trajectoire assumé en matière d'aménagement, en cohérence avec les objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière.

L'objectif de consommation à l'horizon 2031 est compatible avec la loi climat et résilience sur la base d'une consommation en extension de 127,2 ha net avec donc une réduction de 50% par rapport aux 176,5ha consommés de 2011-2021 soit 88 ha sur les dix premières années et une autre réduction de 75% par rapport à 2021/ 2031 sur les dix années suivantes, soit 21 ha.

La commission a noté une différence substantielle entre les chiffres de la consommation entre 2011 et 2021, avancés par la commune (176,5ha) et ceux du portail de l'artificialisation 130 ha. Une analyse des services de l'état a permis de valider les chiffres de la commune.

- Sur le règlement du PLU :
  - Que le règlement traduit de manière opérationnelle les orientations du PADD ;
  - Qu'il hiérarchise de façon raisonnée la densification des secteurs urbanisés avec des ouvertures majoritairement maîtrisés des extensions, et que dans une mesure acceptable, il protège les espaces agricoles, naturels et forestiers.
  - Qu'il prend en compte les objectifs de mixité sociale sur lesquels la commission note un engagement fort de la part de la commune visant à rattraper son retard en matière de logements abordables et sociaux, avec un objectif affiché de 1 000 logements sur 20 ans.
  - Toutefois, la commission rejoint l'avis des services de l'état, sur le fait, qu'excepté le secteur N°4, pour lequel le règlement prévoit 100% de logements locatifs sociaux (LLS), la répartition des types de logement dans les autres secteurs, laissée au choix de l'opérateur, ne garantit pas la production effective de logements sociaux. **En conséquence, la commission émet une réserve, s'appuyant sur la proposition formulée par la commune en réponse aux services de l'État, visant à instaurer un taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans ces différents secteurs de mixité sociale ;**
  - Le nombre final de LS à construire ne sera finalisé qu'à l'arrêt du choix du scénario de progression de la démographie ; À ce titre, elle recommande de retenir une population de référence au 1er janvier 2024 égale ou proche de celle utilisée par la DDT (11 594 habitants),

afin de fonder les objectifs de production de logements sociaux sur l'hypothèse d'une population supérieure à 15 000 habitants à l'horizon 2044.

- Qu'il y a donc une cohérence entre le PADD et le règlement écrit sans contradiction manifeste.

- **Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Le PLU présente 44 OAP sectorielles de différents quartiers et/ou village de Porto Vecchio répartis sur 23 périmètres de la commune ; il faut noter que la définition des formes urbaines conformément aux critères du PADDUC a permis d'identifier, une agglomération, 6 villages et 10 espaces suffisamment urbanisés ; ceci justifiant pour partie, le nombre important d'OAP sectorielles.

13 OAP ont fait l'objet de réserves ou d'observations de la part des PPA et de la MRAe, en particulier l'ouverture à l'urbanisation de 3 secteurs dont celui de Ceccia pour lequel la commune a fait le choix raisonnable de reporter l'extension du village ultérieurement en reclassant la zone 1AUV en 2AUV, dans l'attente d'études complémentaires tout comme le secteur d'U Spidalu.

Sur le secteur de Puncheddu (secteur 2-1AUEc1 et AUEc2), la commission note que dans sa réponse à la chambre d'agriculture la commune souhaite le conserver la zone AUEc2 en zone à urbaniser mais en le déclassant en 2AU alors qu'elle fait le choix de conserver ces deux zones 1AU dans sa réponse aux services de l'état. Les réponses devront être mises en cohérence ; La commission entend bien l'orientation au PADD relative au développement économique au travers de cette zone d'activité mixte, sous réserve de la justification qu'aucun autre site ne soit moins impactant comme le précise la commune. La compensation au projet devra démontrer plus précisément cette assertion. La commission note que le site naturel de compensation demandé par la DDT est à l'étude.

Le secteur de Campicculi 1AUC interroge la commission ; l'intérêt du projet de logements individuels proposé sans mixité sociale, avec des contraintes importantes, notamment le déclassement d'ESA ou la présence d'arbres remarquables ne justifie pas au sens de la commission l'impact global de ce choix. **La commission recommande le reclassement de la zone en ESA. L'OAP N°14 (3.1ha) sur Caruscino (1AUBa) est consommatrice de 2.6 ha d'un ESE (espace stratégique environnemental) ; l'objectif de l'OAP est de développer l'offre en logements collectifs et l'offre en équipements d'intérêt public ainsi que de valoriser le secteur assuré par un projet privé. Les parcelles du projet ont été jugées inconstructibles par le tribunal administratif de Bastia, jugement confirmé par la cour administrative d'appel en 2020, du fait notamment que ces terrains se trouvaient en dehors des parties urbanisées. Le classement en zone UC de la caserne des pompiers malgré la coupure de la RT10 semble fragile pour conforter l'OAP en extension de l'agglomération ; aussi **la commission recommande le retrait de cette OAP qui pourrait fragiliser le PLU et qui nécessitera en cas de réalisation, une étude d'impact et des mesures de compensation.****

Pour les autres OAP, la commission estime les réponses de la commune globalement satisfaisantes et argumentées ; le choix de retirer l'OAP N°17 de Ternità semble pertinent compte tenu des enjeux environnementaux. Une attention particulière devra être apportée au choix du ou des sites de compensation des OAP impactantes.

La commission salue la qualité de l'engagement de la commune en faveur d'une meilleure maîtrise de son développement urbain. Cet engagement apparaît d'autant plus nécessaire au regard des politiques d'urbanisme antérieures, qui ont conduit à un habitat diffus et à un développement urbain principalement concentré sur le centre-ville et le littoral.

Le projet de PLU marque, à cet égard, une évolution significative, avec une orientation résolue vers une urbanisation recentrée sur les villages et la densification de l'agglomération existante, tout en intégrant des solutions visant à une répartition plus équilibrée des services et des équipements sur le territoire communal.

Dans ce cadre, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent de manière cohérente et opérationnelle les objectifs de développement et de maîtrise de l'urbanisation définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), assurant ainsi une concordance satisfaisante entre les différentes pièces du document d'urbanisme.

- **Justification du dimensionnement** (population, besoins fonciers, logements)

Le projet de PLU de Porto Vecchio est établi pour 20 ans. La commune estime, dans le tome 5 de son rapport de présentation, sa capacité d'accueil basée sur le foncier constructible identifié en faveur du logement à partir d'une méthodologie intégrant différents paramètres dont la rétention foncière, la mixité fonctionnelle ou la taille moyenne des logements. Cette capacité d'accueil fondée sur une progression démographique de **2%** est ainsi d'environ 4 850 logements potentiels à l'horizon 20 ans.

La ventilation de cette capacité d'accueil est réalisée à partir du calcul pour le nombre de logements, pour lequel, la progression démographique est raisonnablement ramenée à **1.54%** (inférieur à celui arrêté avec les services de l'Etat 1.57%) donnant un besoin de **2190 Résidences Principales** (45% de la capacité d'accueil), auxquels s'ajoutent **1020 RP dues au desserrement des ménages** (21 % de la capacité d'accueil) puis **1650 de résidence secondaires** (34% de la capacité d'accueil), soit 4850 logements.

Au sens de la commission, le taux de progression démographique de **1,54 %** pour le calcul du nombre de logements apparaît justifié, notamment au regard de la planification de projets d'aménagement maîtrisés visant à favoriser le développement de la résidence principale.

En revanche, le **taux de desserrement des ménages** retenu est jugé **pessimiste** et conduit à une estimation **élevée** des besoins en résidences principales pour la population actuelle qui ne semble pas objective pour la commission.

Par ailleurs, la commission ne considère pas comme justifiée l'actualisation de la population 2024 sur la seule base des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette méthode aboutit, d'une part, à une population 2024 inférieure de près de 1 % à celle de 2021, ce qui est incohérent avec le TCAM de 2 % mobilisé par la commune pour justifier sa capacité d'accueil, et, d'autre part, à une population projetée en 2044 légèrement inférieure à 15 000 habitants, seuil qui ne soumettrait pas la commune à l'objectif de 25 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.

La commission prend acte de la position de la commune selon laquelle la production de logements destinés à la résidence secondaire ne constitue pas un objectif quantifié en tant que tel au PADD, mais s'inscrit dans une stratégie globale visant **à rééquilibrer la structure du parc de logements en faveur de la résidence principale.**

À cet égard, la commission relève que le constat d'une production très majoritairement orientée vers la résidence secondaire au cours des dix dernières années (environ 85 %) justifie la volonté communale d'accueillir prioritairement des jeunes ménages et des actifs travaillant sur la commune, ce qui implique la création de logements adaptés à la résidence principale. Les éléments présentés indiquent que les projets identifiés dans le PLU arrêté permettraient de ramener la part des résidences secondaires à environ 34 %, traduisant ainsi par cette inflexion déjà significative de la dynamique observée jusqu'alors, **une intention forte de la commune.**

La commission souligne **l'intérêt de la démarche projetée par la commune visant à recourir au dispositif dit « Le Meur »**, promulgué postérieurement à la date d'arrêt du PLU, permettant l'instauration de servitudes de résidences principales, pour consolider l'objectif de réduction de la part des résidences secondaires notamment dans les villages.

La commission prend note de **l'engagement de la commune à réexaminer les hypothèses de production de logements** afin de tenir compte des avis de la MRAe et des personnes publiques associées, et à apporter les compléments nécessaires de justification et de mise en cohérence. Elle relève également l'ouverture de la commune dans sa réponse à la MRAe, à une éventuelle réduction du nombre de logements nouveaux, notamment au regard de la baisse attendue des résidences secondaires et du reclassement envisagé de certaines zones à urbaniser ou naturelles et agricoles.

Au regard de ces éléments, la commission estime que l'orientation du PLU en faveur du développement de la résidence principale repose sur des constats objectivés et s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et d'équilibre démographique. Elle considère toutefois que cette orientation gagnera à être confortée, lors de l'approbation du PLU, par des justifications consolidées et une mise en cohérence explicite entre les objectifs démographiques, les capacités foncières mobilisées et les outils réglementaires envisagés.

- Compatibilité PADDUC / Loi Littoral / Loi Montagne / autres servitudes

- ✓ **La définition des formes urbaines** conformément aux critères du PADDUC / Loi Littoral a permis d'identifier, une agglomération, 6 villages et 10 espaces suffisamment urbanisés. La loi ELAN prévoit que certains secteurs qualifiés de secteurs suffisamment urbanisés par le projet de PLU soient identifiés en SDU pour lesquels seule la densification est autorisée. Pour ces SDU, la commission recommande que leur périmètre soit revu au plus près des habitations et exclure toute parcelle non construite sous peine de fragiliser potentiellement le projet de PLU.

Dans certaines de ses réponses aux observations du public, la commune prévoit l'étude du rattachement de parcelles à des zones UH (

- Contribution N°69 au registre dématérialisé hameau de Mela (UH) parcelle H 1622
- Contribution N°72 au registre dématérialisé hameau de Bucca ll'oru (UH) parcelles AY 432, AY 433, AY 434, AY 435
- Contribution N°100 au registre dématérialisé : Bocca Del Oru : parcelles CB 63 - 64 – 67,
- Contribution N°139 au registre mairie parcelle BD 1 et 65 (+ BD 2,).
- Contribution N°332 au registre dématérialisé hameau de Nota (UH) parcelles C 934 et C 2223
- Contribution N°458 au registre dématérialisé : hameau de Bala (UH) parcelle I 1004

En référence à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui autorise uniquement l'extension de l'urbanisation dans les formes urbaines qualifiées en agglomérations et villages la commission recommande un avis défavorable à ces demandes.

- ✓ **Sur la préservation des espaces agricoles** : la commission note que le PLU classe **3 087 ha en ESA**, soit une surface supérieure à l'objectif communal de préservation fixé à **2 839 ha au PADUC**. Parmi les ESA définis au PADDUC, 92 % ont été maintenus dans le PLU ; S'agissant des espaces non repris, 60 % correspondent à des secteurs déjà urbanisés.

Les ESA ont été identifiés dans le respect des critères du PADDUC, à partir d'un **DOCOBAS élaboré en amont du PLU** ; cette démarche n'étant pas généralisée dans toutes les communes élaborant leur PLU, est au sens de la commission, un signe de l'engagement fort de la commune de Porto Vecchio pour la préservation de ses terres agricoles. Elle a ainsi permis de concilier la protection des terres agricoles avec les contraintes de la loi Littoral et les besoins du territoire en matière de logements, d'équipements et d'activités économiques

Les nouveaux ESA identifiés sont, notamment dans des périmètres agricoles reconnus (AOC viticole, AOP Charcuterie, terres cultivables et pastorales identifiées par la SODETEG, terres irriguées ou potentiellement irrigables).

**Les ERPAT identifiés** ont été classés, pour l'essentiel, en zones agricoles (A) ou naturelles (N) dans le PLU.

Les PPA consultées ainsi que la MRAE ont formulé des **réserves et recommandations importantes** concernant la **consommation des ESA par les zonages constructibles**, portant sur **44,7 ha de parcelles agricoles**, dont **33 ha classés en ESA** selon la Chambre d'agriculture. Malgré ces observations, la commune a fait le choix de **maintenir l'essentiel des zonages constructibles**, à l'exception du secteur de **Pifanu**, reclassé en ESA, et du secteur de **Puncheddu**, pour lequel le reclassement de la zone AUEc2 en 2AU permet la conduite d'études complémentaires.

La commune justifie ses choix principalement au regard du **caractère stratégique des parcelles concernées** et de leurs capacités d'accueil en logements saisonniers, individuels ou collectifs, répondant à un **intérêt économique ou d'utilité publique jugé majeur**. Elle souligne également que, bien que certaines surfaces soient inscrites au RPG, nombre d'entre elles n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole effective depuis plusieurs années.

Compte tenu de ces éléments, et du fait que la surface totale d'ESA définie au PLU est supérieure à celle fixée par le PADDUC, la commission estime que les réponses apportées par la commune en matière de consommation de terres agricoles sont globalement argumentées et que la préservation des espaces agricoles a constitué un axe de réflexion important lors de l'élaboration du PLU de Porto-Vecchio.

À ce titre, la commune a procédé au classement de nouveaux ESA présentant un intérêt avéré, notamment au regard des classements AOP/AOC ou de la présence de périmètres irrigués, en compensation d'ESA issus du PADDUC situés dans des secteurs identifiés comme stratégiques pour les ambitions économiques communales. Ce choix traduit la volonté de la commune de préserver durablement les terres agricoles existantes et celles présentant un potentiel agronomique.

Néanmoins pour les secteurs de **Tenda 1AUEa**, où environ 5 ha apparaissent actuellement exploités **la commission recommande** la recherche de solutions moins impactantes, en réduisant la zone 1AUEA sinon de mettre en œuvre des mesures de compensation au bénéfice des exploitants agricoles concernés, ainsi que **Campiccioli**, où l'intérêt du projet de logements individuels envisagé ne justifie pas, au sens de la commission, l'impact global du classement en 1AUC, **la commission recommande** le reclassement du secteur de Campiccioli 1AUC en ESA.

✓ **Sur la consommation des terres AOC/AOP et déclarées au RPG 2023**

La surface nouvellement consommée des terres AOC/AOP de la commune représente 1,5% des zones. La commune précise que la consommation substantielle d'espaces relevant de différentes AOP/AOC porte atteinte aux conditions de production protégées par ces appellations et peut constituer un facteur de fragilisation du PLU. La commission recommande de réduire les surfaces nouvellement consommées à hauteur du seuil de 1%.

- ✓ **Sur la prise en compte de l'environnement** : La commission relève que l'évaluation environnementale du PLU est complète et approfondie, avec un volet dédié de 233 pages, et qu'elle identifie de manière claire les principales incidences du projet sur l'environnement. Les thématiques

majeures (eau potable, assainissement, énergie-climat, biodiversité, paysages, déchets) font l'objet de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation, conformément à la séquence ERC.

**La commission souligne positivement la réduction significative des zones à urbaniser**, passées de 786 ha dans le PLU de 2009 à 119 ha, ainsi que l'importance des classements en EBC<sup>1</sup> et EPP<sup>2</sup>, traduisant un effort réel de sobriété foncière et de préservation des milieux naturels. Toutefois, certaines zones AU concernent des secteurs à enjeux écologiques élevés (ZNIEFF<sup>3</sup>, ESE<sup>4</sup>), générant des impacts notables sur la biodiversité. La commission relève la recommandation N°8 de la MRAe visant à mieux justifier les besoins d'artificialisation dans ces secteurs et à renforcer les mesures de réduction et de compensation correspondantes.

Enfin, s'agissant des sites Natura 2000, la commission estime que les impacts indirects sont globalement maîtrisés, conditionnés par la mise en service effective des équipements d'assainissement programmés, et relève la recommandation N°9 de la MRAe, d'enrichir l'évaluation des incidences pour les projets les plus structurants. A ces deux recommandations, la commune n'a pas explicitement répondu dans son mémoire en réponse à la MRAe, mais s'est engagée dans sa réponse aux services de l'état sur l'étude en cours, d'un site naturel de compensation pour les secteurs où malgré les mesures d'évitement et réductions, les impacts résiduels le nécessitent.

✓ **Sur les équipements :**

Concernant **l'assainissement de la commune** et la mise aux normes des stations d'épuration, la commune est parfaitement consciente de cet enjeu qui conditionne l'ouverture des zones AU concernées par le zonage de ces ouvrages collectifs et s'est engagée dans un programme de travaux dont la première tranche (2025 à 2030) prévoit (en urgence) la reconstruction de la station d'épuration de Capo di Padula (37 000 EH), des travaux visant à améliorer le traitement actuel de la station de Murateddu (3 500 EH), ainsi que la reconstruction de la station de l'Ospedale (500EH).

**La commission prend acte des engagements structurants** de la commune en matière d'assainissement collectif, lesquels conditionnent directement l'ouverture des zones à urbaniser. Le programme de travaux engagé, et en particulier la reconstruction en urgence de la station d'épuration de Capo di Padula ainsi que la mise à niveau des stations de Murateddu et de l'Ospedale, constitue un préalable indispensable à toute évolution maîtrisée de l'urbanisation.

Concernant **l'eau potable**, et compte tenu notamment des contraintes et des restrictions d'eau toujours actuelles, la commune a confirmé ne pas être inquiète quant à l'avenir sur ce point, des

---

1 EBC : Espace Boisé Classé

2 EPP : Espace Paysager à Protéger

3 (ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ESE)

4 ESE : Espace Stratégique Environnemental

travaux de réhausse du barrage de Figari, menés par l'Office d'Equipeement Hydraulique de Corse (OEHC), ont débuté au mois de septembre 2024. Ils doivent être achevés à la mi 2027. A l'issue, l'alimentation en eau potable des 25 communes de l'extrême Sud sera sécurisée avec 2 millions m3 supplémentaires.

**La commission note favorablement le projet de réhausse du barrage de Figari**, de nature à renforcer durablement la sécurité d'approvisionnement à l'échelle intercommunale. Néanmoins, afin d'éclairer pleinement la soutenabilité du projet de PLU, la commission recommande que la commune précise, à l'horizon du document d'urbanisme, l'ordre de grandeur de ses besoins futurs en eau potable et explicite si les capacités supplémentaires annoncées permettent de couvrir intégralement ces besoins ou seulement de manière partielle.

Cette clarification apparaît nécessaire pour apprécier la cohérence globale entre les perspectives de développement urbain, les capacités des infrastructures hydrauliques et les objectifs de gestion économe de la ressource en eau, dans un contexte de tensions récurrentes sur cette dernière.

✓ **Sur l'analyse des observations du public :**

Les observations du public font ressortir principalement les thématiques suivantes :

- Demandes de reclassement ou d'extension de zones constructibles, notamment pour des parcelles classées en zones agricoles, naturelles ou boisées, souvent perçues comme des dents creuses au sein de secteurs déjà urbanisés.
- Contestations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), jugées insuffisamment concertées, inadaptées au contexte local ou portant atteinte à des projets familiaux de résidence principale.
- Remises en cause du tracé ou de l'emprise des emplacements réservés (ER), en raison de leurs impacts fonciers, environnementaux ou de l'existence d'alternatives jugées plus pertinentes.
- Signalements d'erreurs ou d'incohérences du zonage et du règlement graphique, notamment des découpages de parcelles jugés injustifiés ou des classements estimés erronés.
- Préoccupations relatives à la préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine, incluant les paysages, les espaces agricoles, les oliveraies, ainsi que la prévention des risques.
- Attentes fortes en matière de logement et de maintien des populations locales, en particulier pour permettre l'installation ou le maintien des jeunes ménages et des familles sur des terrains à caractère patrimonial ou familial.

La commission relève que, si ces observations témoignent d'attentes fortes de la population locale, elles n'apparaissent pas, pour la plupart, de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de PLU.

- ✓ **Sur l'analyse des avis des personnes publiques :** Les avis des personnes publiques associées comportent un certain nombre de réserves, portant principalement sur la cohérence du projet avec

les objectifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire « zéro artificialisation nette », la justification des choix démographiques et de production de logements, la prise en compte des enjeux environnementaux, ainsi que la compatibilité du projet avec les capacités des équipements, notamment en matière d'assainissement. Ces réserves ont conduit la commune à apporter des compléments, ajustements et précisions au dossier, sans remettre en cause les orientations générales du projet de PLU.

- ✓ **Sur le mémoire en réponse de la commune au PV des observations** : Le maire a transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le 17 octobre 2025 (402 pages), soit plus de six mois après la remise du procès-verbal de synthèse. Ce délai est justifié par le nombre conséquent d'observations tout autant que par l'importance des réserves ou des recommandations de personnes publiques associées et de la MRAe. Par la suite, l'analyse du mémoire a également mobilisé la commission plusieurs semaines, le document très technique et faisant plus de 300 pages a nécessité plusieurs réunions de la commission et une réunion complémentaire avec la commune de Porto Vecchio. Le procès-verbal de synthèse portait sur les observations du public, les avis des personnes publiques synthétisées dans le procès-verbal et les questions de la commission. Les réponses aux observations du public, aux avis des personnes publiques et aux questions de la commission ont été analysées dans le rapport d'enquête avec un avis ou appréciation de la commission.

La commission a apprécié l'application avec laquelle la commune s'est efforcée de répondre sur la grande majorité des sujets, thèmes et questions de PPA et de la MRAe.

La commission considère que la commune a pris le soin de répondre à chacune des 722 observations en étudiant le contexte règlementaire, la situation géographique et environnementale de la ou des parcelles mais également dans certains cas, la situation familiale des demandeurs. Lors de la réunion du 03 décembre 2025, le maire et son conseil municipal nous ont confirmé avoir œuvré de sorte que dans la mesure du possible, chaque famille ait une parcelle constructible à Porto Vecchio ;

Au terme de l'enquête publique et à l'issue de l'analyse du dossier, des avis des personnes publiques associées et des observations du public, la commission a examiné le projet de Plan local d'urbanisme de Porto-Vecchio au regard notamment des objectifs de développement du territoire, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de modération de la consommation de l'espace et de mixité sociale.

## En conséquence, la commission émet :

**UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Porto-Vecchio.

### Assorti de deux réserves :

- Reconsidérer les chiffrages du nombre de logements à produire en révisant notamment la part résultant du desserrement des ménages sur la population actuelle ainsi que celle des résidences secondaires par le recours au dispositif dit « Le Meur », tel que proposé par la commune.
- Instaurer un taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans la répartition des types de logement des différents secteurs de mixité sociale, hormis le secteur 4 pour lequel le règlement impose déjà 100 % de logements locatifs sociaux, afin d'assurer la cohérence des objectifs de mixité sociale à l'échelle communale.

### et des recommandations suivantes :

- Compte tenu de l'avis défavorable de l'INAO, de réduire les surfaces AOC/AOP nouvellement consommées à hauteur du seuil de 1%.
- De réduire la zone 1AUEa à Tenda, ou à défaut de mettre en œuvre des mesures de compensation au bénéfice des exploitants agricoles concernés, et de reclasser le secteur de Campicciuli 1AUC en ESA.
- De retirer l'OAP N°14 Caruscino (1AUBa),
- De revoir le périmètre des SDU au plus près des habitations en excluant toute parcelle non construite et en conséquence d'émettre un avis défavorable aux observations mentionnées ci-avant, afin d'éviter une fragilisation potentielle du PLU.
- De définir un site naturel de compensation aux impacts résiduels établis sur les OAP les plus impactantes sur la biodiversité.
- D'assurer un suivi engagé et vigilant des projets d'équipements structurants en matière d'eau potable et d'assainissement, afin de conforter la cohérence entre les capacités des infrastructures, les perspectives de développement urbain prévues par le PLU et la préservation durable des ressources.
- D'intégrer au PLU approuvé les modifications faisant suite aux observations du public, ayant reçu un avis favorable de la commune et de la commission.

Fait à Porto Vecchio, le 14 janvier 2026

Pour la commission d'enquête,

La Présidente de la commission

Laetitia ISTRIA




Les membres de la commission

Pierre Paul NICAISE



Nicolas POGGI

Signé par :  
  
3C83441FA6A7408...