



Analyse et réponses aux avis des PPA sur le PLU arrêté de Portivechju

- 1- L'avis du Préfet
- 2- L'avis de la MRAe
- 3- L'avis de la Collectivité de Corse
- 4- L'avis de la Chambre d'Agriculture
- 5- L'avis de l'INAO

Dans la 1^{ère} colonne :

- Écriture noire : observation
- Écriture bleue : réserve

1- Analyse et réponses aux avis du préfet

Réserves en bleu et observations détaillées en lien avec la réserve en noir	Réponses de la commune
1. Assurer la cohérence du projet avec la trajectoire « zéro artificialisation nette », en confirmant les chiffrages suivants : ► 1.1-Cohérence des chiffres du projet démographique et des objectifs de production de logements avec les chiffres annoncés lors des échanges préalables - La comparaison de la projection démographique retenue (population en 2044) et du nombre de logements résultants à produire (résidences principales, résidences secondaires) avec le nombre de logements potentiellement produits par le projet de PLU, diffère nettement de ce qui a été présenté lors des échanges préalables à l'arrêt du PLU (+3992 résidences principales versus 2083). - les mesures d'évitement des zones AU au sein des OAP doivent être complétées à hauteur, a minima, de 14 ha pour confirmer le passage de 122 ha brut en 81 ha net compte tenu de l'écart entre les données chiffrées du dossier PLU (81 ha net) et celles du SIG (95 ha net1). Par ailleurs, il est nécessaire de préciser le caractère opérationnel des 19 ha prévus en renaturation et d'étudier la consommation éventuelle des emplacements réservés situés en dehors des formes urbaines. - un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP doit être présenté afin de respecter les 87 ha d'ici 2031 versus les 131 ha proposés dans le PLU. De plus, il sera nécessaire de transformer certaines zones 1AU en 2AU compte tenu des éléments indiqués ci-après sur l'assainissement et sur le niveau de définition de certaines OAP.	Suite au précédent échange avec la DDT (28/04/24), les données chiffrées de la démographie, de la production de logement et de la consommation ont été mises à jour dans un souci de suivre davantage la conjoncture socio-démographique récente de Portivechju. L'analyse des données a donc été ajustée pour intégrer notamment : - les derniers chiffres INSEE 2021 de la taille des ménages de la commune, qui font apparaître une diminution importante ces dernières années : Mis à jour des taux de variation annuel moyen de la taille des ménages, ce qui sert de base à l'estimation de la taille des ménages pour les 20 prochaines années. - les derniers chiffres de la part de la résidence principale dans le parc de logements de Portivechju et notamment sur les nouveaux logements des 10 dernières années. Le chapitre sur la dynamique d'habitat (p.24 du tome 3 du rapport de présentation) sera complété pour intégrer cette évolution récente sur les 10 dernières années. <i>Cf. réponse au point ci-dessous au point 1.2.1 et 1.2.2-2°</i> <i>Pour la renaturation : cf. réponse au point ci-dessous au point 1.2.2-2° et dernier point du 1.2.3</i> <i>Pour les ER : cf. réponse au dernier paragraphe du point 1.2.2-3°</i> <i>Cf. réponse au point ci-dessous au point 1.2.3</i>
● 1.1.2. Nombre de logements induits Pour répondre à cette projection, en considérant une taille moyenne très faible de 1,79 habitants/logement en 2044, le projet de PLU indique une production estimée à +3 992 résidences principales sur la période 2024-2044 pour 4 850 logements au total. Cette approche conduirait à produire 858 logements en résidences secondaires (17,6%), ce qui est supérieur aux 15 % affichés au sein du PADD.	Le nombre de logements induits par le projet a été revu pour prendre en compte les modifications suivantes : - Modification du zonage (suppression de zones AU, extension de la zone U...) ; - Modification des secteurs de SMS ; - Mise en place de la servitude Le Meur ; - Réduction de la densité. La méthodologie de calcul n'a pas été modifiée. La croissance démographique a été mise à jour également pour prendre en compte les modifications. Pour prendre en compte les demandes de la DDT, elle se base sur les chiffres INSEE 2011-2021.

A noter qu'on relève ensuite une incohérence quant au chiffrage proposé dans une autre pièce du rapport de présentation qui indique une population projetée estimée à 14 874 habitants en 2044 avec la production de +3 200 résidences principales.

Dans les deux cas, cela ne correspond pas aux chiffres présentés dans le cadre des échanges préalables au PLU. En effet, pour répondre à l'augmentation de 4 208 habitants, 2 840 logements dont 2 083 en résidence principale étaient jusqu'alors envisagés. Cette approche correspondait à 2,02 personnes par ménage, permettant de présenter un taux de desserrement plus probable au regard des données INSEE.

S'il existe évidemment des différences entre les échanges préalables et le projet arrêté du PLU, une différence aussi notable ne paraît pas justifiée au regard du projet (avec une conséquence sur les besoins en zone AU, cf. I.1.2 ci-après).

Rappelons également que la production de logements potentiels proposé par le projet de PLU est de 4 850 logements. Ainsi, en prenant en considération 3 200 résidences principales, le nombre de résidences secondaires serait de 1 650 soit le double de ce qui était évoqué jusqu'alors et porté dans le PADD.

Il conviendrait d'établir des chiffrages cohérents et proches des échanges préalables avant l'arrêt du PLU et de rappeler qu'un scénario à 1,57 %/an conduit, en s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE de 2021, à environ 15 722 habitants en 2044 (+4 208 habitants). La taille moyenne des logements, en intégrant un taux de desserrement cohérent d'environ 2 habitants/logement (taille des ménages de 2,21 en 2021)¹⁰ conduirait ainsi à une production nécessaire de + 2 083 résidences principales, soit environ -35 % par rapport à la proposition du dossier de 3 200 RP (taux résultant de 34%).

Le nombre de résidence secondaire serait alors de 312 en appliquant le taux retenu de 15 %¹¹, ce qui est inférieur aux 757 initialement envisagés avant l'arrêt du PLU. Le nombre de logements nécessaires théoriques seraient donc de 2 083 résidences principales + 312 résidences sociales = 2 395 logements au total ce qui apparaît largement inférieur aux 4 850 logements portés par le présent dossier.

=>Le nombre de logements potentiels créés par le projet de PLU semble très important en comparaison avec les scénarios de projection et ceux discutés avant l'arrêt du projet.

Ces éléments de chiffrage sont d'autant plus impactant si les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas suffisamment encadrées par des OAP et emplacements réservés permettant de produire de la

résidence principale et du logement social (cf. ci-après point I.1.4.3. et I.1.5.1). Cette différence notable doit être justifiée au regard du projet porté et de la consommation foncière induite (voir point I.1.2 ci-après)	
● 1.2.2 Objectif Loi Climat : Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) – Chiffres Se pose aussi la question de la prise en compte du projet de parc photovoltaïque dans le calcul des zones artificialisées qui consomme potentiellement des ENAF. En effet pour en être exclu, la zone Ner (13,7 ha) devra respecter les conditions du « <i>décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets</i> » et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant : « <i>les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers</i> ». Il est donc nécessaire de compléter le règlement sur ce point au risque de compromettre le respect de la trajectoire ZAN de la commune. De la même façon, les emplacements réservés devront être comptabilisés, s'ils sont situés en dehors des formes urbaines et consommant des ENAF.	Le règlement du PLU a été complété pour préciser que les projets de parcs photovoltaïques devront respecter les critères du décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 afin d'éviter toute consommation d'ENAF supplémentaire. L'analyse des emplacements réservés créant de nouvelles surfaces artificialisées a été effectuée afin de comptabiliser dans la consommation future les projets induisant de la consommation d'ENAF en extension de l'enveloppe urbaine de 2021.
● 1.2.3 Objectif Loi Climat : Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) – Compatibilité de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP avec les objectifs de consommation des ENAF Pour autant, même si la trajectoire globale est conforme à l'horizon du projet (20 ans), la réduction de 50 % de consommation sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 apparaît incertaine. En effet, le projet de PLU et les échéances d'ouverture à l'urbanisation ne permettent pas de s'assurer que l'échéance d'une consommation foncière limitée à 87 ha soit respectée à l'horizon 2031. Ainsi, les zones « 2AU strictes » ne représentent que 20,5 ha. Ainsi, les zones immédiatement urbanisables (1AU24+Uext) représentent = 151,5-20,5 = 131 ha>>87 ha. Aussi, le transfert de zones 1AU en 2AU (ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU approuvé) pourrait être un levier intéressant. En effet, ces espaces ne seront pas forcément consommés à l'échéance 2031 ce qui permettrait de veiller au	La programmation des ouvertures à l'urbanisation des zones AU, présentée dans les OAP, a été établie de façon cohérente pour répondre aux objectifs de consommation Loi Climat fixés dans le PADD, à savoir : - La phase 1 : de 2021 à 2031 : objectif de 50% de la consommation 2011-2021= 88,2 ha max de consommation - La phase 2 : de 2031 à 2041 : objectif de 50% de la consommation 2021-2031= 44,1 ha max de consommation L'annexe n°6 détaille la méthodologie de calcul appliquée pour établir la programmation d'ouverture des zones AU arrêtées en compatibilité avec les objectifs de consommation Loi Climat. Toutefois, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été actualisé, en fonction des chiffres de consommation mis à jour (intégration des ER, taux de rétention foncière justifié, surface de la consommation nette des zones AU justifiée). Le rapport de présentation a été complété pour intégrer la justification de l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation des zones AU par rapport à : - La capacité des réseaux existants à proximité immédiate des secteurs de projet, - La maturité des projets, - La réponse aux besoins en logements sociaux, - La précision des enjeux environnementaux présent et la réponse apportée,

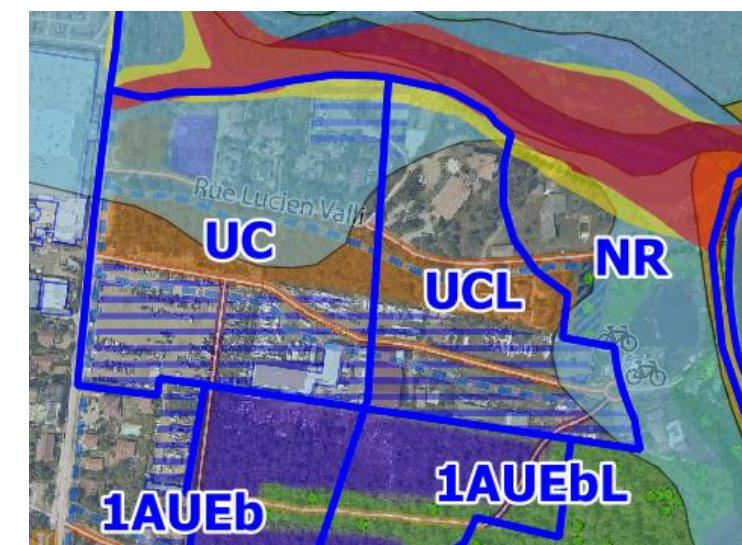
respect de la trajectoire ZAN. Il s'agira également d'aborder plus généralement l'équipement des zones AU qui, si elles ne disposent pas de réseaux ayant une capacité suffisante à proximité immédiate, conformément à l'article R.151-20 du CU, devront être classées « 2AU » et de ce fait ne seront pas forcément comptabilisées à l'horizon 2031. Une note complémentaire confirmant ces éléments de chiffrage et d'analyse devra accompagner le projet soumis à enquête publique. Dans tous les cas, un rééquilibrage d'ouverture à l'urbanisation est attendu pour la période 2021-2031. L'autre outil réglementaire possible concerne les échéances d'ouverture des OAP. Ainsi, les phases proposées (phase 1 et phase 2) dans les OAP devront être associées à un échéancier conformément à l'article L.151-6-1 : « <i>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant</i> ». <u>Cela se justifie d'autant plus que l'avancement des réflexions sur les OAP diffère nettement d'une zone AU à une autre (cf. chapitre I.4.3.1 du présent avis) et que les 56 ha prévus en densification pourraient répondre théoriquement au besoin en logements (potentiel de 2 068 logements, dont 718 en renouvellement urbain, estimés sur 20 ans mais qu'il convient de relativiser au regard des SDU, à l'absence de maîtrise foncière et de visibilité sur le renouvellement urbain).</u> Les espaces « renaturés » au sein des EPP (L.151-23 du CU) quant à eux devront également être intégrés à cette échéance et traduits opérationnellement pour être déduits. Rappelons également qu'en application de l'article L.151-7 du CU les OAP peuvent : « <i>Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager</i> ». La commune pourra ainsi compléter les OAP présentées en application de l'article R.151-7 : « <i>Les OAP peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10</i> ».	- Aux objectifs de consommation foncière de la Loi Climat. La commune a opté pour l'utilisation de l'échéancier d'ouverture des zones AU afin de planifier la mise en œuvre de ses projets dans le temps et éviter la multiplication des procédures d'urbanisme. Les « EPP à renaturer » ont été intégrés dans l'échéancier prévisionnel, dans l'OAP TVB et feront l'objet d'Emplacements Réservés.
2. STEP de Capo-di-Padula	

La mise en compatibilité de la station d'épuration de Capo-di-Padula avec l'orientation fondamentale n° 4 du SDAGE est un préalable indispensable pour permettre le développement urbain affiché dans le PLU arrêté. Les travaux engagés cette année doivent être poursuivis afin que la station d'épuration puisse être conforme aux deux directives sur l'Eau et sur les Eaux Résiduaires Urbaines (DERU). Sans éléments complémentaires transmis, il s'agira de veiller à classer les zones 1AU en 2AU (cf. point I.7 détaillé ci-dessous). 1° Il conviendra de mettre à jour le SDA et de l'intégrer dans les annexes sanitaires en veillant à dimensionner les ouvrages en fonction des projections démographiques projetées. En effet, le PLU doit contenir dans ses annexes un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). En l'absence de ce document, aucune démonstration n'est faite sur le respect des objectifs de salubrité publique et de protection de l'eau édictés à l'article L.101-2 4° et 6° du Code de l'urbanisme. => En l'absence de SDA, l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Porto-Vecchio avec le SDAGE du bassin de Corse reste partielle et ne permet pas de vérifier si un échéancier de développement est envisagé en cohérence avec un planning prévisionnel de redimensionnement de la STEU de Capo-di-Padula. 2° Quant au zonage d'assainissement, il paraît incomplet et parfois incohérent car certains secteurs urbanisés ne sont couverts par aucun type d'assainissement, et d'autres secteurs, déterminés comme défavorables à l'assainissement non collectif (ANC) par l'étude des sols, ont été zonés en ANC. Ainsi, les secteurs de Cartalavonu et Agnaronu ont des sols défavorables à l'assainissement individuel. Il conviendrait pour ces secteurs d'autoriser uniquement des extensions limitées des constructions existantes et donc les classer Nh au lieu de UH. 3° Concernant plus particulièrement les capacités de la station d'épuration de Capo di Padula, l'évaluation environnementale projette d'accueillir entre 2 209 et 7 469 nouveaux habitants sur cette seule agglomération. Le document mériterait de fixer une projection d'affluence touristique dans la mesure où la commune est un territoire soumis à de fortes variations démographiques, responsables en grande partie des dépassements de charges mesurées l'été. Aussi, l'historique de la station de Capo Di Padula et son rejet impactant le Stabiacciu auront in fine pour conséquence l'identification de l'agglomération au contentieux européen au titre	Dans tous les cas, le règlement écrit conditionne tout projet et toute ouverture à l'urbanisation à la mise en compatibilité de la STEP. L'ouverture des zones AU dépendant de la STEP Capo-di-Padula sont conditionnées à la mise aux normes de la STEP et sont fermées tant que les travaux de réhabilitation n'ont pas été effectués. Le schéma directeur d'assainissement a été mis à jour en parallèle à l'élaboration du PLU de Portivechju avec notamment : - la réalisation d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, - la reprise des conclusions du dossier de zonage réalisé en 2007, - la vérification de la cohérence des prescriptions de filières d'assainissement non collectif avec la réglementation actuelle ainsi que la définition des filières d'assainissement adaptées à chacun des secteurs urbanisés et urbanisables du projet de PLU, - la délimitation du zonage d'assainissement en cohérence avec le projet de PLU. Ce schéma définit la programmation et la planification des travaux de mise aux normes de la STEP Capo-di-Padula. Les études et le zonage d'assainissement de la commune ont fait l'objet d'une enquête publique au même moment que le PLU et seront également annexés au PLU approuvé. Seul Agnaronu est classé en secteur « inapte » à l'assainissement autonome alors qu'il ne fait pas partie des futurs secteurs d'assainissement collectif. Pour ce type de secteur, le rapport d'études du schéma d'assainissement propose « un traitement par utilisation systématique de dispositifs en sol substitué ». Ce traitement ne peut être réalisé qu'après étude à la parcelle qui conclut à la faisabilité du projet. Le règlement du projet du PLU impose cette étude à la parcelle (cf. page 20 du règlement). Cartalavonu est compris dans le zonage d'assainissement collectif. Le projet de PLU a pour volonté de rééquilibrer la part des résidences principales et secondaires tout en dynamisant la croissance démographique. Pour maîtriser l'impact de la population touristique, il se concentre principalement sur la régulation des résidences secondaires par la production privilégiée de résidences principales en faveur des habitants. En revanche, fixer un objectif précis concernant l'afflux touristique semble complexe, car cela dépend de nombreux facteurs imprévisibles et difficiles à estimer. La mission du marché d'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) relative à la reconstruction de la station a permis d'analyser plus en détail les données d'exploitation de l'agglomération d'assainissement de Capo di Padula. Il ressort de cette analyse une nouvelle évaluation de la capacité future de la station de Capo. Le choix retenu est de réaliser un ouvrage de 39 000 EH qui sera apte à prendre en charge les effluents jusqu'à l'horizon 2035 lors du transfert d'environ 8 500 EH vers la future STEP de Lecci. A l'Horizon 2050 la station de Capo di Padula traitera une charge estimée à 32 700 EH et 11 000 EH environ seront transférés vers la future station de Lecci. Pour Capo di Padula, la filière sera du type biologique avec filtration membranaire UF (procédé boues activées avec aération prolongée, compatible avec la nouvelle directive DERU) et traitement tertiaire avec filtres à disques autonettoyants sur toiles + réacteurs de désinfection aux UV. Il est important de préciser que pour une STEP de 39 000 EH, la production d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) de niveau autorisation est requise et que dans le cadre du dossier d'autorisation, un pré-diagnostic écologique devra être effectué ainsi qu'un dossier CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) de dérogation aux espèces protégées si des espèces sont présentes sur le site. Enfin, une étude des enjeux environnementaux situés sur le site et à proximité devra être réalisée. Actuellement et donc préalablement à l'élaboration de ces dossiers environnementaux, une étude spécifique sur le déplacement du rejet dans le Stabiacciu est en cours de réalisation. Elle a pour objectif de confronter et vérifier que le projet respecte les directives du SDAGE. Il s'agit justement de confronter le débit de rejet avec les données biologiques, de salinité et de température du milieu ambiant récepteur. Il s'agit également de réaliser des mesures de courantologie complémentaires, d'étudier la stratification des masses d'eau, de modéliser le rejet et les courants pour
--	--

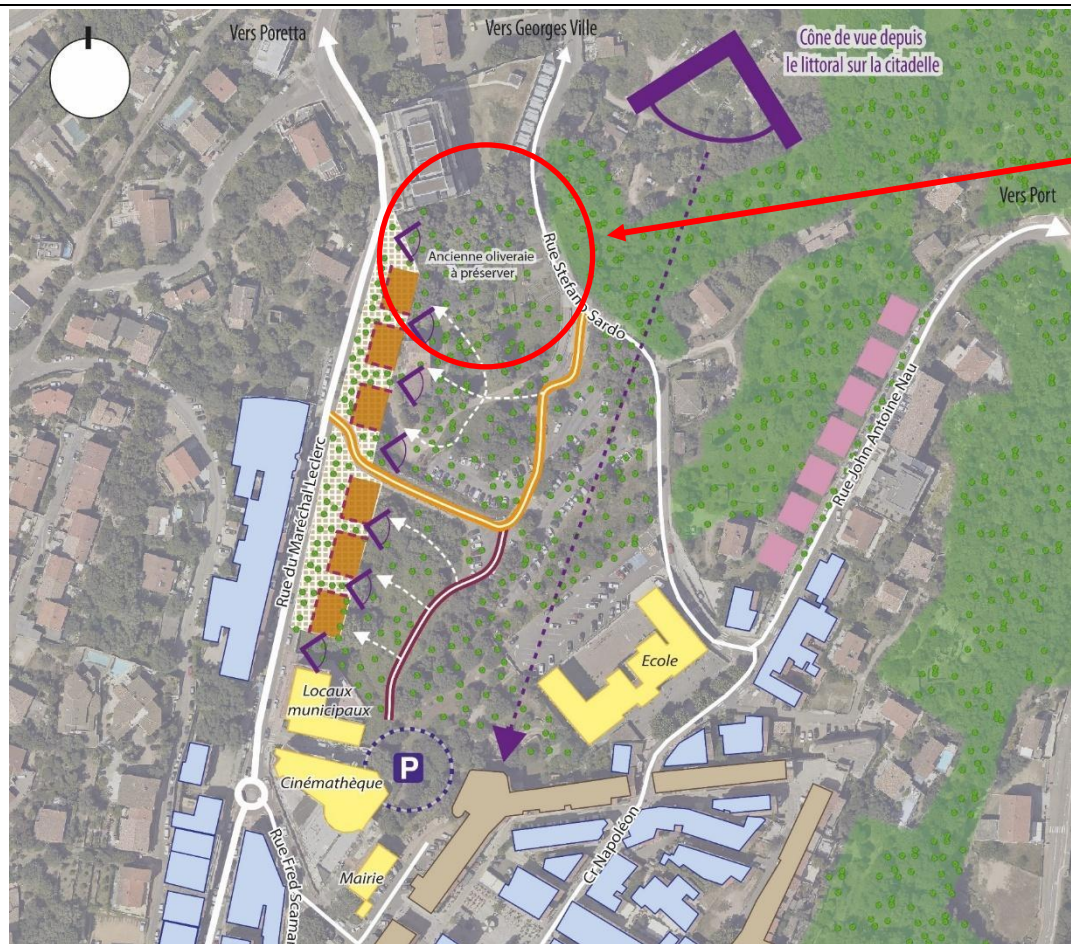
de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines (DERU). L'augmentation de la charge entrante sur Capo-di-Padula induite par le développement urbain autorisé par le projet de PLU de Porto-Vecchio (et les nouveaux raccordements prévus des secteurs) sans mise à niveau préalable de la STEU est incompatible avec l'orientation fondamentale n°4 du SDAGE et remet en question le respect de l'atteinte du bon état du Stabiacciu au plus tard en 2027 au titre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). L'ensemble des travaux menés quant à sa réhabilitation devra être mené au plus tôt. 4° Enfin, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « <i>Lorsque [...] les réseaux [...] et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone</i> ». <u>Aussi, les zones 1AU auraient, sans doute, dû être classées 2AU et n'être ouvertes à l'urbanisation que dans un second temps dans l'attente de la réalisation d'un nouvel ouvrage ou de l'amélioration de l'ouvrage existant. De ce fait, il pourrait être nécessaire de revoir le phasage d'ouverture des différentes OAP (cf I.4.3.1 et I.4.3.2 du présent avis).</u> 4°bis Sachant que la STEP de Muratello est également non conforme, en application de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, les larges zones urbaines (zones U) non encore équipées, sur le secteur de Muratello auraient dû être classée en zones 1AU voire 2AU. 5° Par ailleurs, notons que l'implantation de la future station d'épuration de Capu Di Paddule devra être indiquée au sein du zonage d'assainissement.	avoir le taux de dilution en champ proche et connaître la dilution dans le reste de la rivière en se basant sur la dilution de la Rhodamine et enfin de modéliser un diffuseur.
---	--

<u>3. Les OAP à compléter ou à justifier davantage</u> Après analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en soulignant et en tenant compte de la qualité du diagnostic urbain et environnemental réalisés, trois niveaux ont été identifiés au sein du présent avis (<u>cf point I.4.3)</u> : - en vert : les OAP présentant les éléments suffisants au regard de l'article R151-6 du code de l'urbanisme ;	Cf. ci-dessous réponses détaillées Le chapitre du rapport de présentation relatif à la justification des OAP a été complété.
--	--

- en orange : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation après 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ; - en rouge : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet doit être mieux définie et et considérée : zone 1AUV de Ceccia, zone 1AUVb de U Spidali et zone 1AUEc de Puncheddu au regard des remarques soulevées par le présent avis. Le dimensionnement des zones AUE, doit être justifié 2, compte tenu de leur consommation importante d'ENAF. Les OAP devront être retravaillées pour répondre aux préconisations attendues par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme (cf point 1.4.3-2 et 1.5.2). A ce titre, il est recommandé d'étudier la possibilité de mettre en œuvre un site naturel de compensation au risque de compromettre les différentes OAP à l'échelle du projet (en particulier celles identifiées en orange et rouge ci-avant).		
Georges Ville UC / UCL	- implantation dans le lit majeur de l'AZI => pas de nouvelles constructions en lit majeur en dehors de la zone urbaine (application de la doctrine sur ce secteur)	La présence du lit majeur de l'AZI a été précisée dans les OAP. Pour les zones urbaines UC et UCL de l'OAP de Georges Ville, concernées par le lit majeur de l'AZI, le règlement écrit impose une étude hydraulique conformément à la doctrine de l'Etat qui permet la constructibilité dans les secteurs urbanisés (parties actuellement urbanisées) sous réserve que les résultats de l'étude concluent à un aléa nul ou modéré et que le projet ne se situe pas en zone enclavée hydrauliquement. <u>Extrait de la doctrine :</u> <i>« En lit majeur, hormis le caractère potentiellement inondable de cette zone, l'AZI n'apporte pas d'information suffisamment précise pour permettre des recommandations adaptées à chaque situation. Avant d'autoriser un projet en lit majeur, une étude hydraulique est nécessaire pour préciser le niveau d'aléa potentiel. »</i> > Le secteur concerné par l'AZI fait partie d'un espace déjà urbanisé de l'agglomération de Portivechju, il pourra être constructible sous réserve qu'une étude hydraulique préalable le permette.
Talweg UA	- Site intéressant mais impactant en haute ville (insertion architecturale du projet)	Ce secteur a été rajouté dans l'évaluation environnementale. L'OAP a été complété par la mention de l'ancienne oliveraie dans les « espace naturels à protéger » de l'OAP.

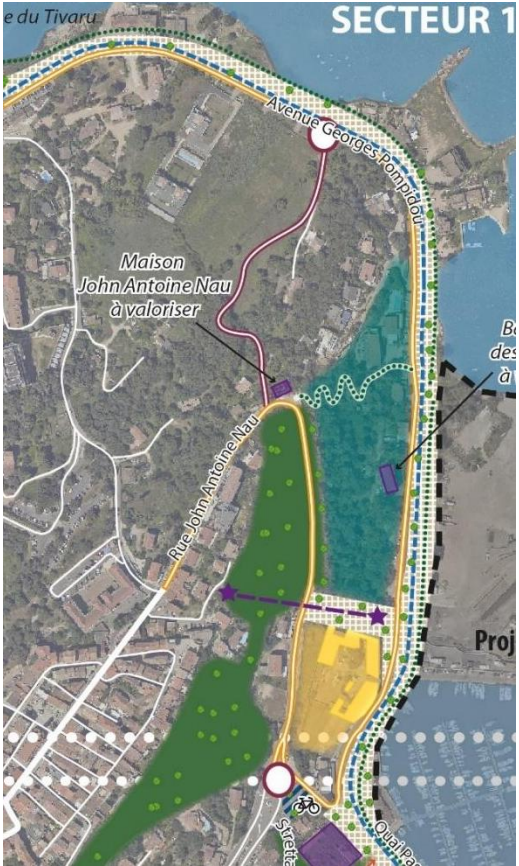


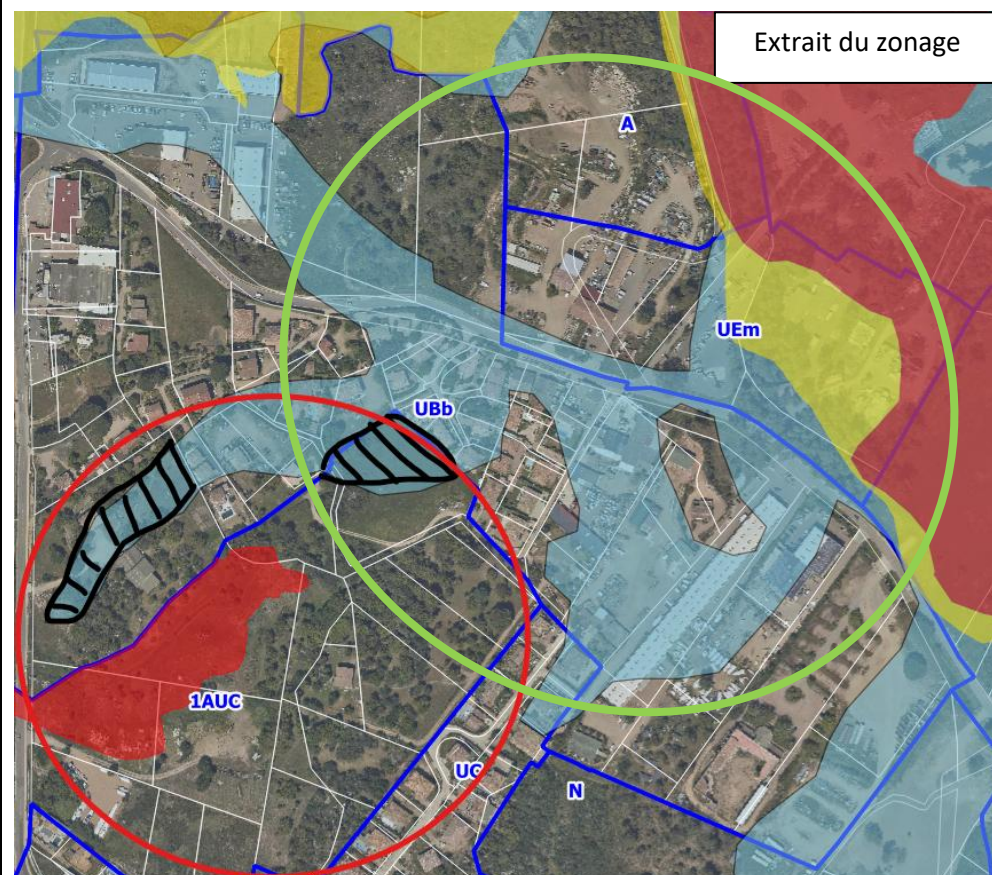
=> évaluation environnementale non menée sur ce site, pourtant oliveraie significative. L'OAP devra être retravaillée afin de préserver le cœur de l'ancienne oliveraie de toute nouvelle construction.



Ancienne Oliveraie intégrée à l'espace naturel à protéger

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Voies principales Voies secondaires Voies à créer Voies à aménager Parking silo à créer Accès parkings privés souterrains | <ul style="list-style-type: none"> Espace public piéton Collectifs Individuels Espaces naturels à préserver Linéaires d'arbres Front bâti avec possibilité de commerces en Rdc | <ul style="list-style-type: none"> Cône de vue à préserver Commerces et hébergements touristiques existants Equipements publics existants Bastion à préserver et à valoriser |
|--|--|--|

Arrière-port secteur 1 UBL	- Commerces « touristiques » et logements à l'étage (en R+2) : vigilance quant à l'intégration sensible en EPR - Proximité projet du nouveau port, projet ascenseur urbain à articuler - OAP très succincte et évaluation environnementale non menée sur ce site => la densification doit avoir lieu sur l'avenue pour dégager la visibilité sur la partie boisée en partie haute. L'OAP devra être retravaillée afin de permettre une implantation des constructions uniquement en partie basse, et des percées visuelles seront nécessairement maintenues du haut vers le bas et inversement	Bien que l'insertion paysagère des futurs bâtiments ait été prise en compte au travers de l'OAP de l'arrière-port, notamment en sanctuarisant les espaces boisés sensibles, au nord du secteur dédié à l'urbanisation et que le règlement écrit impose des contraintes d'insertion notamment par des limitations de hauteurs, l'OAP de ce secteur a été complétée suivant les préconisations de l'ABF. Par ailleurs, l'évaluation environnementale a également été complétée. L'OAP s'est attachée à prendre en compte le projet d'ascenseur urbain et celui du port de plaisance en prévoyant les liaisons urbaines et fonctionnelles entre les différents projets. Il est à noter que les deux principaux projets du secteur à savoir le port et l'ascenseur sont soumis à des études plus poussées et notamment environnementales avant leur réalisation. Il a été imposé dans l'OAP le maintien de percées visuelles du haut vers le bas et inversement.	
Murtonu - secteur 1 UBb / UC	- vigilance sur plusieurs logements projetés en lit majeur de l'AZI. - au sud, en zone UC, uniquement du logement individuel sans SMS => pas de nouvelles constructions en lit majeur en dehors de la zone urbaine (application de la doctrine sur ce secteur)	La présence du lit majeur de l'AZI a été précisée dans les OAP. A noter que cette contrainte a déjà été prise en compte dans les OAP même si la cartographie de l'AZI n'a pas été rappelée : - les zones urbaines en UBb, UC et UEm (dans le cercle vert) : zones qui ont été considérées comme Partie Actuellement Urbanisée et donc constructibles sous réserve d'une étude hydraulique préalable - les secteurs non-bâties dans les zones UBb et 1AUC (dans le cercle rouge) : les emprises de l'AZI ont été classées inconstructibles dans l'OAP (= espaces verts à protéger).	



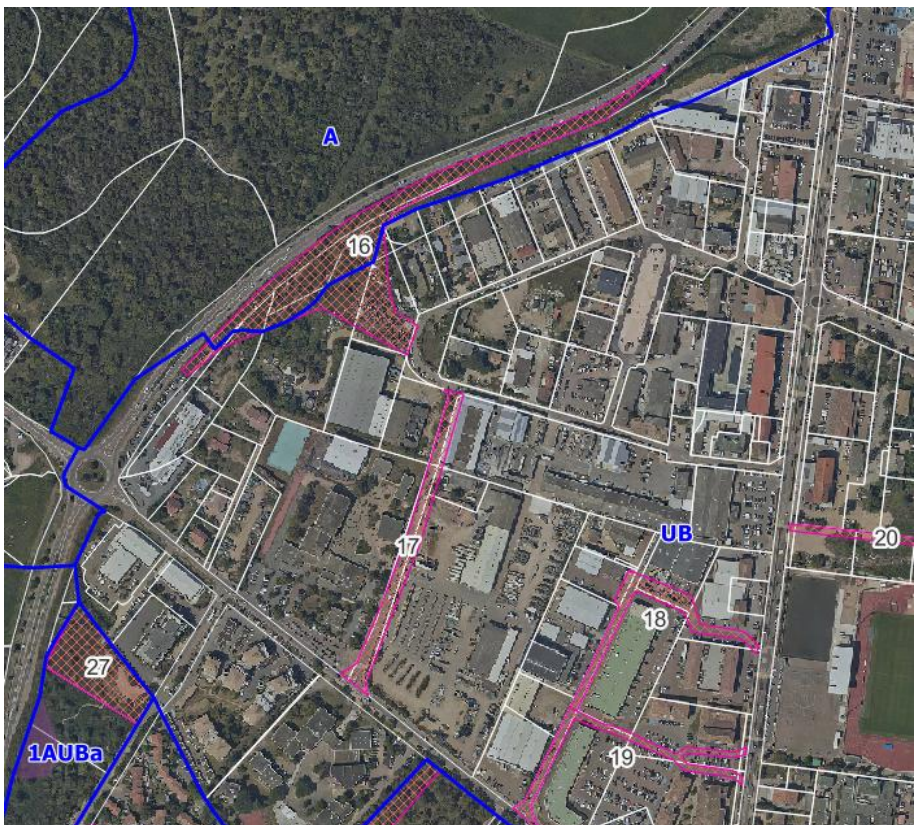
Hachurés noirs : secteur non-bâti dans le lit majeur de l'AZI et donc inconstructibles dans l'OAP

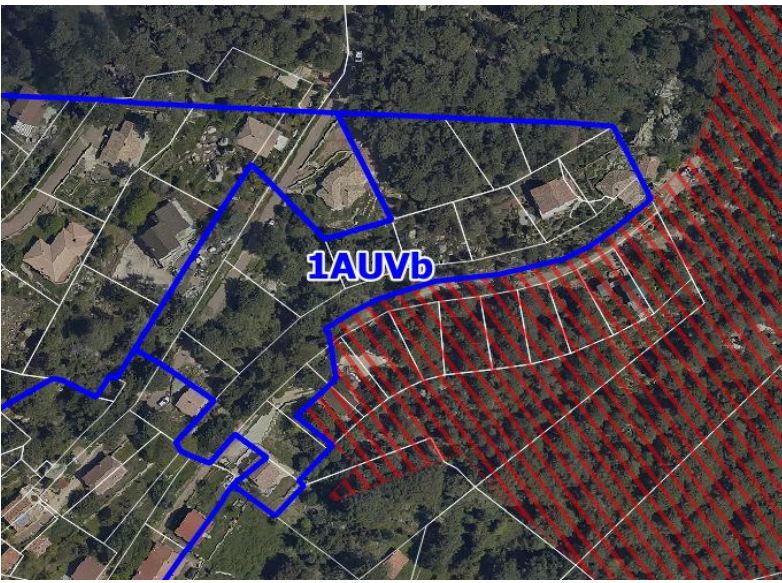
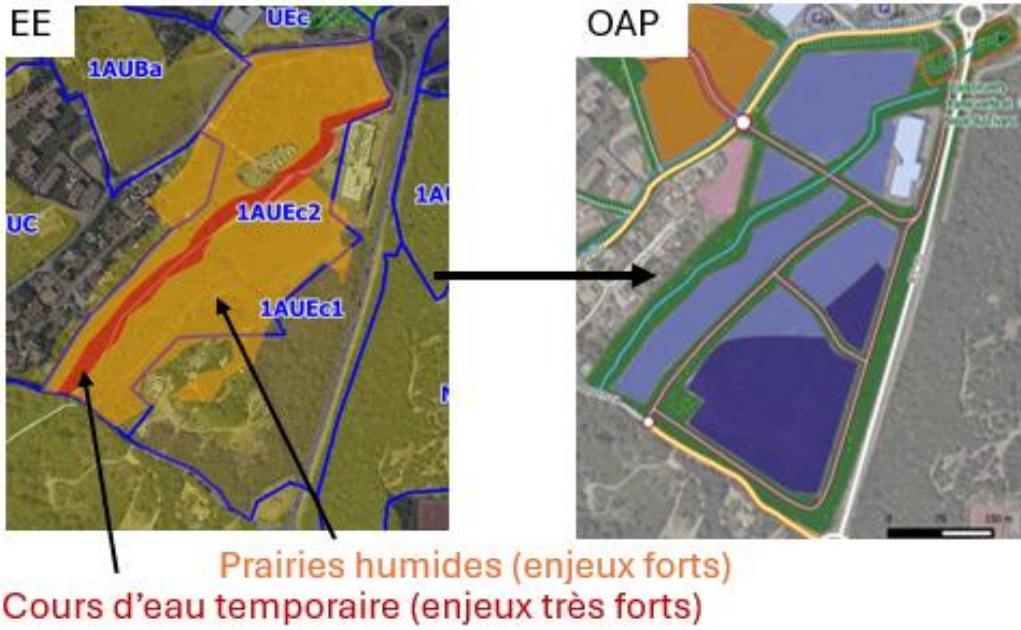
Emprise rouge : secteur non bâti et dans les zones d'Aléa très fort du PPRI et donc non constructible

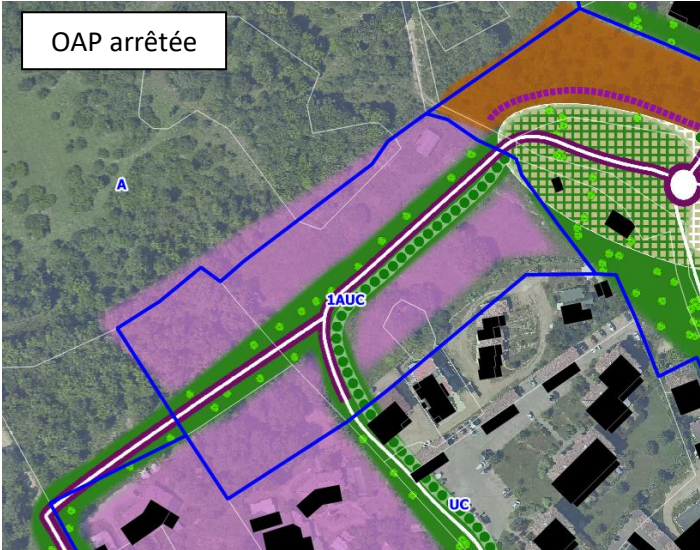
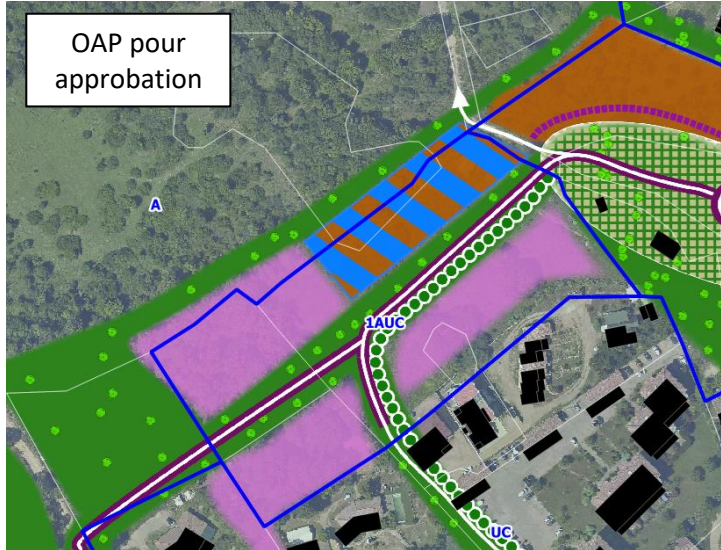
Les parties inconstructibles en raison du risque inondation (AZI des secteurs non urbanisés et secteur d'aléa très fort du PPRI) sont classées en espaces verts à protéger, inconstructibles.

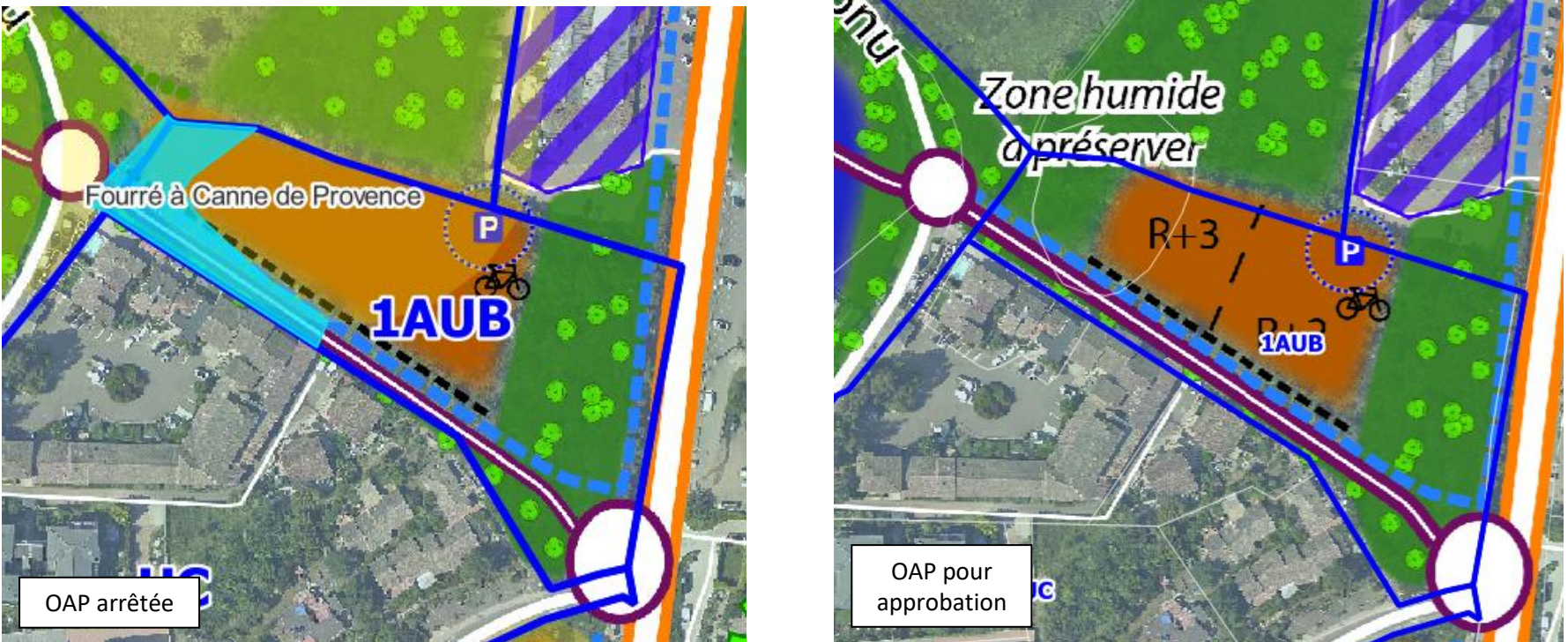
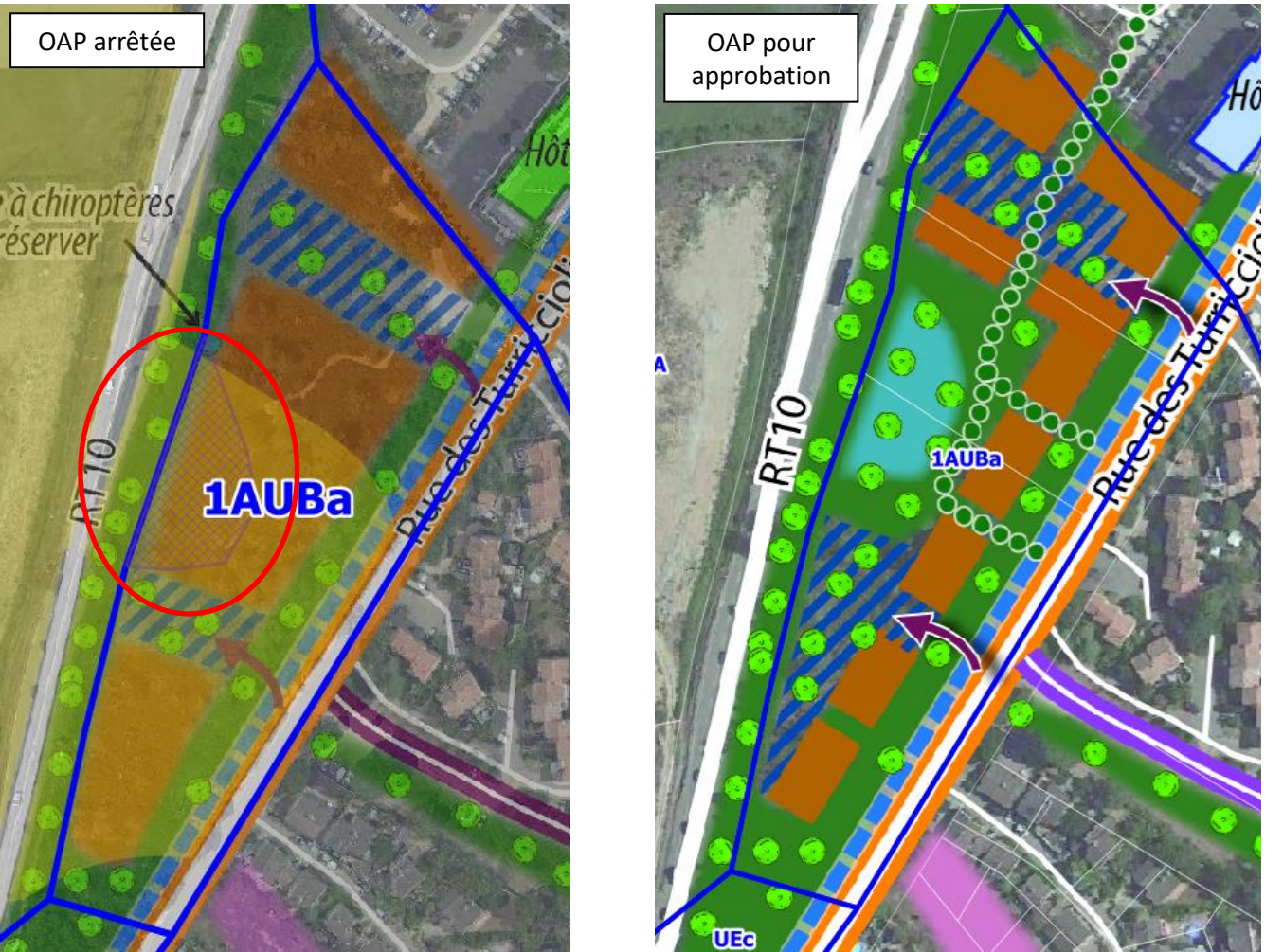
**Extrait de l'OAP du PLU arrêté*

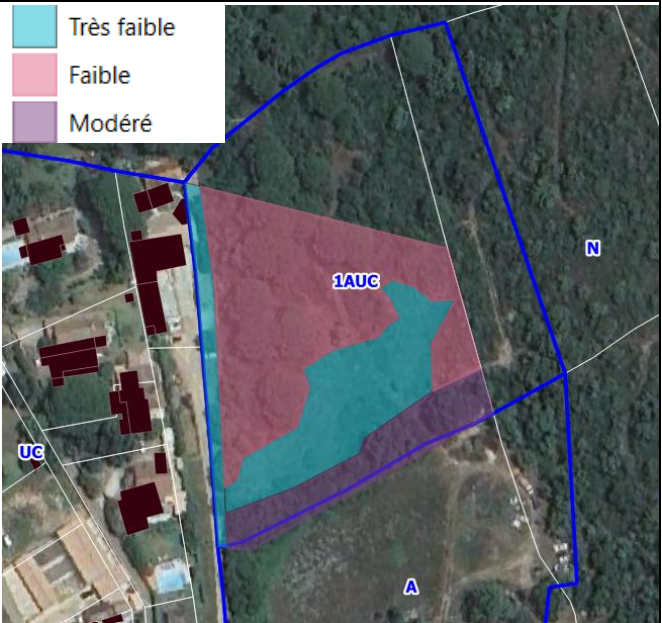
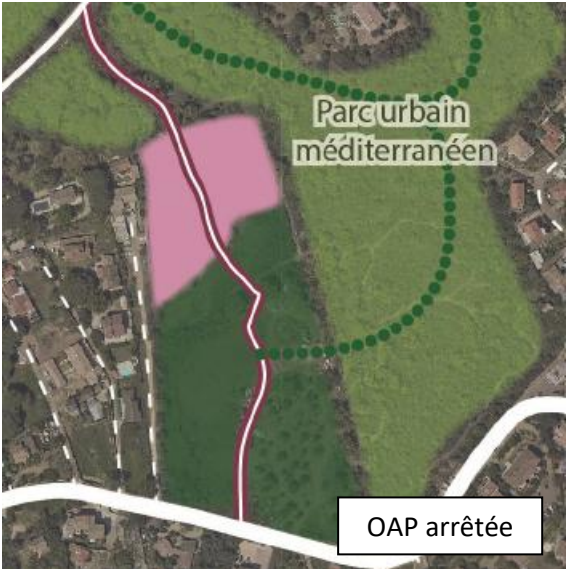
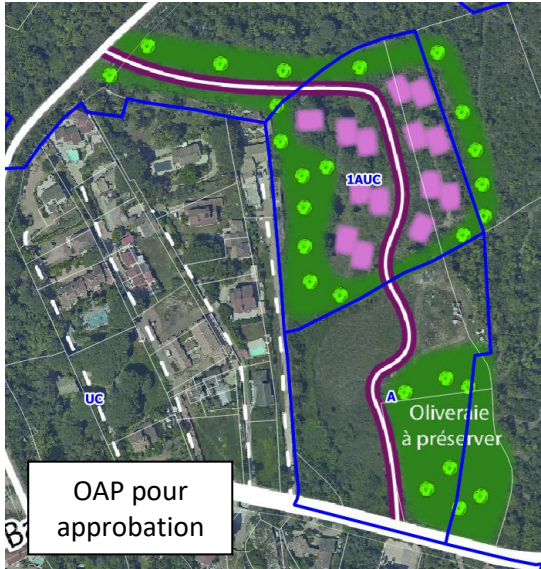


Poretta UB	=>la faisabilité opérationnelle du projet (démarche écoquartier, emplacement réservé, ZAC) reste à déterminer	Projet encore en cours d'étude L'OAP est suffisamment détaillée et notamment en matière de liaisons piétonnes et espaces publics. Dans un premier temps, le projet de PLU s'attache à donner des orientations d'aménagement viaire et de liaisons piétonnes et d'espaces publics afin de structurer l'organisation du futur quartier. Pour cela, des ER ont déjà été mis en place pour tout ce qui est aménagement viaire et abords de la RT. En parallèle, le projet définit les secteurs potentiellement constructibles en fonction des orientations d'aménagement des voiries et des espaces publics. Une réflexion sur le mode opératoire de la requalification de ce secteur sera envisagée juste après l'approbation du PLU : PUP, ZAC, PIG... Le règlement de cette OAP a été complété par une obligation de réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble préalablement à tout permis de construire.	
Arrière-port secteur 3 UBL	=> secteur à accompagner, par contre le chiffrage en nombre de logement ne semble pas être le bon (4 logements ?)	Erreur de notre part dans le texte de l'OAP : oublie des 3 villas en plus des 4 logements en collectifs soit 7 logements au total L'OAP a été corrigée	
Pifanu secteur 2 UB	- manque aussi SMS n°4 pour lequel il y aurait des logements potentiels à ajouter => le faible chiffrage en logements interroge et reste à confirmer (4 logements ?)	Erreur de notre part dans le texte de l'OAP : 9 logements au total L'OAP a été corrigée	
Arca-secteur 1 UVa	=> il reste à vérifier la nécessité ou non d'un emplacement réservé pour le projet de salle polyvalente ?	Les parcelles sur lesquelles est projetée la salle polyvalente étant privées, un emplacement réservé a été mis en place.	
Cecchia-secteur 4 1AUV	pourrait être regardée comme en discontinuité du village même s'il jouxte en partie Uva ; => secteur historique de la commune mais implantation de constructions en extension d'une forme urbaine qui pourrait ne pas répondre à toutes les caractéristiques d'un village au regard du PADDUC (voir chapitre II).	La zone 1AUV vient en continuité de la zone UVa (zone urbaine du village de Cecchia résidentielle). Cette même zone UVa est en continuité du village de Cecchia classé en zone UV. Afin de confirmer la continuité urbaine entre la zone UV et UVa, le zonage a été retravaillé afin de privilégier cette continuité dans un 1^{er} temps et reporter l'extension du village ultérieurement en reclassant la zone 1AUV en 2AUV.	

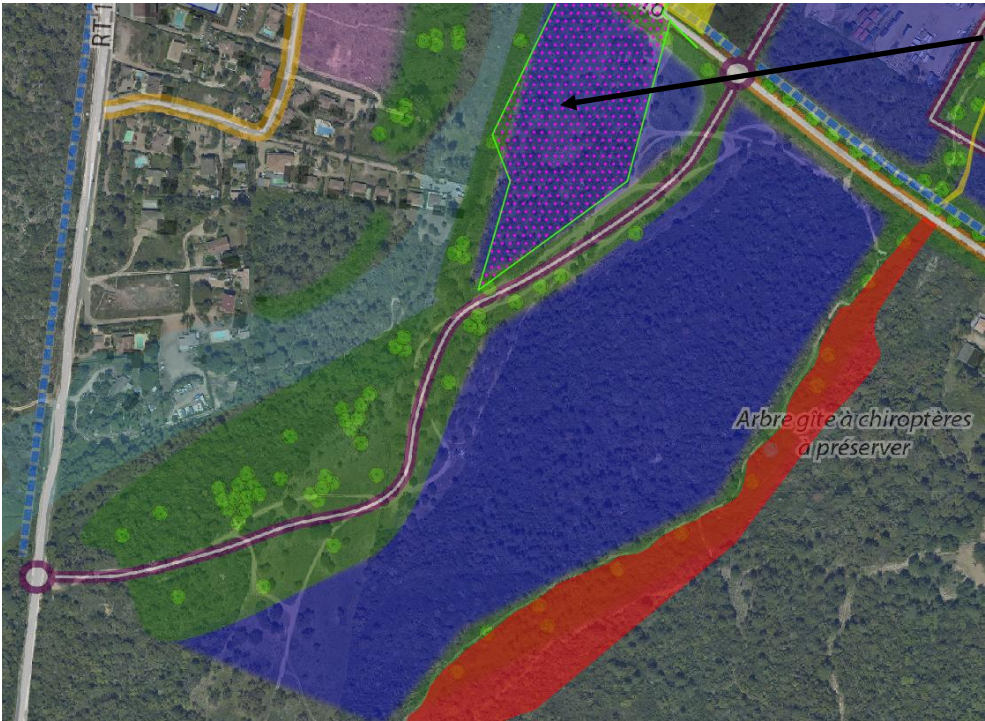
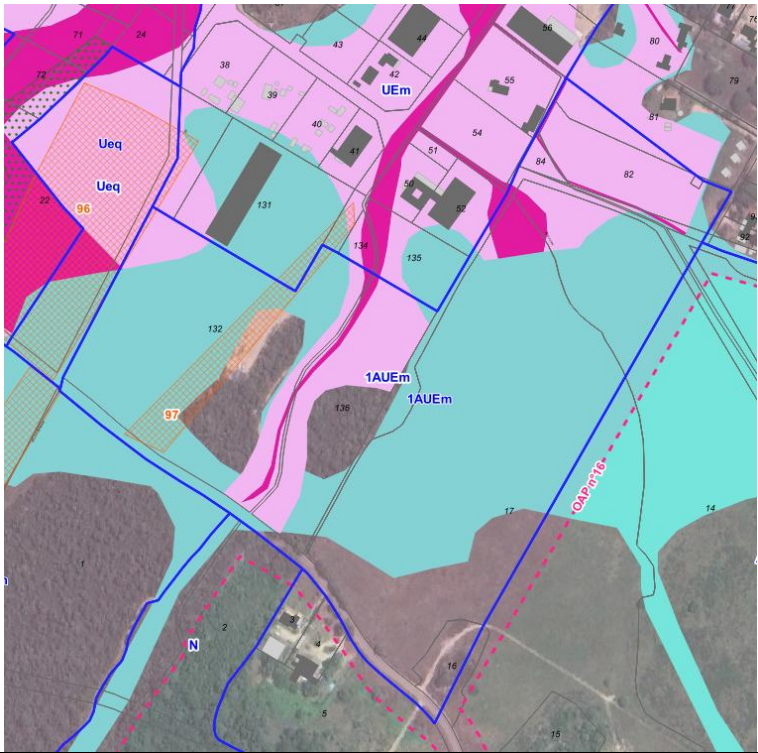
U Spidali 1AUVb	- ZNIEFF de type 1 ; - réservoir de biodiversité - aléa fort feux de forêt inconstructible à proximité immédiate - pas de SMS et uniquement de la maison individuelle, => Il pourrait être intéressant de maintenir uniquement les maisons de village en zone UV (15 logements potentiels) et de modifier la zone 1AUVb.	Lors de la délimitation de la zone à urbaniser, nous avons pris soin d'exclure totalement les parcelles qui étaient comprises dans le périmètre de l'aléa fort feux de forêt. Dans le cadre de l'OAP, nous avons également veillé à créer un bouclage routier au nord de la zone AU afin d'améliorer la desserte et adapter le réseau viaire au risque incendie. Nous avons aussi mis en place une aire de retournement et prévu l'élargissement de la voie, en conformité avec le DFCE, afin de permettre la circulation des véhicules de secours en cas d'incendie. Le secteur a été reclassé en 2AU dans l'attente d'études complémentaires à mettre en œuvre dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.	
Puncheddu - secteur 2 1AUEc1 et AUEc2	- ESA ; - enjeux importants identifiés dans l'évaluation environnementale (p.136) non intégrés dans l'OAP ; - si le cours d'eau et la ripisylve ont été évités suite à l'évaluation environnementale, la principale mesure de réduction consiste à diminuer la densité des activités sans plus de précision ; - zone activité commerciale située au droit des habitations, de la RT en vitrine de la ville : le dimensionnement reste à justifier car fortement impactant (même si R+1 max) - application article L.752-6 du Code du commerce : en application de la loi climat et résilience : interdiction création zone commerciale portant artificialisation si supérieure à 10.000m ; - seuls quelques logements individuels en zone UC ; => réserve importante sur ce secteur si uniquement zone commerciale, en plus des enjeux environnementaux et agricoles afférents	Suite aux conclusions de l'évaluation environnementale, l'OAP (sur les zones 1AUEc1 et 1AUEc2) a été revisitée pour protéger le cours d'eau temporaire et sa ripisylve et les espaces boisés environnants (rôle de micro-corridors écologiques). Les enjeux importants identifiés dans l'EE ont bien été intégrés dans l'OAP. La commune fait le choix de conserver ces deux zones 1AU, à vocation commerciale qui doivent permettre d'accueillir les activités commerciales délocalisées de Poretta. Sur le plan écologique, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones a des impacts résiduels sur la biodiversité (malgré les mesures d'évitement et de réduction prises). C'est pourquoi, la mise en œuvre du projet fera l'objet d'une compensation, dont la stratégie est en cours de définition (site naturel de compensation à l'étude). Le choix d'un autre site pour accueillir ces activités économiques se révèle tout autant impactant sur la biodiversité. Le secteur bénéficie d'infrastructures stratégiques indispensables pour ce type d'activités. Si l'on considère l'ensemble des contraintes règlementaires et environnementales, ce site reste le meilleur choix. Une extension au nord, à proximité du camping, aurait impactée un ESE du PADDUC. Une extension, au nord-ouest et à l'ouest, aurait impactée des terres agricoles déclarées au RPG.	

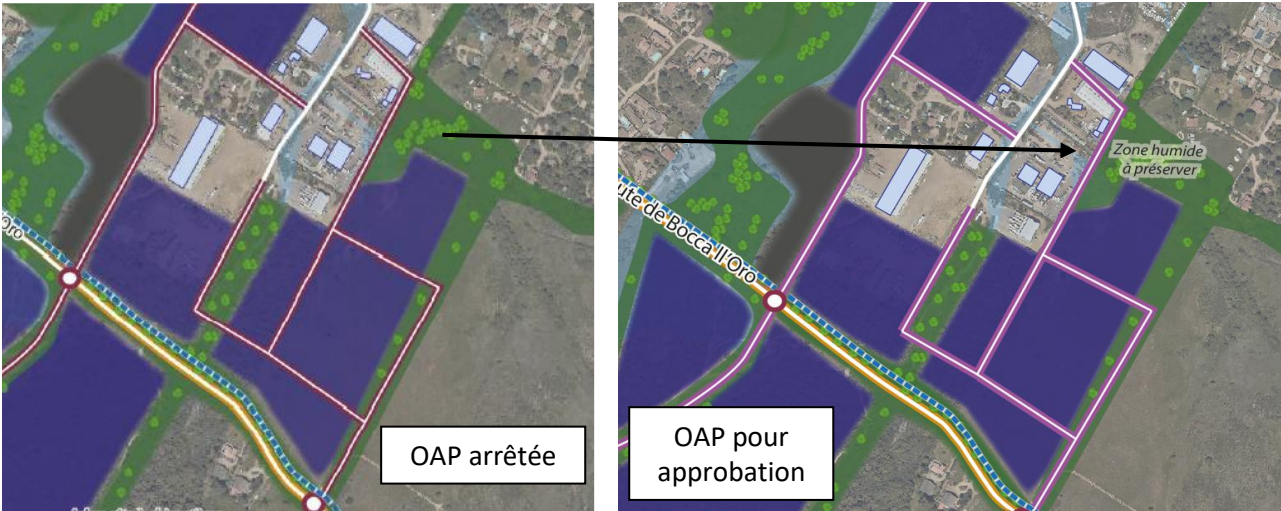
		L'impact paysager du bâti de la zone d'activités est réduit par la limitation des hauteurs (R+1 max) mais également par la mise en place de retraits paysagers importants par rapport à la voirie : 15m minimum. Il s'agit de la création d'une zone d'activités mixte dont la vocation n'est pas uniquement commerciale, des activités artisanales, de services ou encore des bureaux pourront également y voir le jour. Dans le règlement, il est écrit, page 138, secteur « à dominante commerciale ». Bien que les enjeux aient bien été pris en compte dans l'OAP afin de mieux étudier l'ensemble des enjeux en corrélation avec l'urbanisation potentielle, ce secteur a été reclassé en zone en 2AU en maintenant uniquement la continuité urbaine au Nord en lien avec les bâtiments d'activités existants.
Puncheddu- secteur 1 1AUC	- individuel uniquement en extension : nécessité de les conserver restant à démontrer (en particulier la partie nord situé au-delà du « front bâti ») ; - OAP à préciser même si celle-ci est prévue en phase 2 notamment sur l'impact visuel et la cohérence des différents types d'habitat envisagés ; - cohérence avec les propositions du diagnostic urbain à vérifier ; - ESA ; => Cette OAP nécessite d'être réétudiée voire d'être redimensionnée	L'objectif de cette OAP est de densifier le quartier existant en favorisant la mixité de la typologie de l'habitat afin de ne pas bouleverser l'environnement urbain et naturel de ce quartier et respecter l'insertion paysagère des futurs bâtiments. La zone jouxte des secteurs d'habitats collectifs au nord. Au sud et à l'ouest, on retrouve majoritairement des logements individuels qui s'inscrivent dans un espace plus naturel. C'est sur la base de ce diagnostic que l'OAP a été conçue en ayant pour objectif de densifier sans dénaturer les différents secteurs composant le quartier de Puncheddu. L'OAP a été complétée par : - la capacité d'accueil du nombre de logements par secteur, - une diversification de la typologie sur le secteur 1AUC, - un renforcement des espaces naturels à préserver afin d'améliorer l'intégration paysagère   Collectifs à créer Possibilité de logements saisonniers Fronts bâtis avec possibilité de commerces en Rdc Individuels à créer !! décalage entre l'OAP et le zonage
Tenda- secteur 1 1AUB	- présence zone humide non intégrée dans l'OAP ; => éviter la zone humide avant de l'ouvrir à l'urbanisation	L'OAP a été modifiée pour intégrer la zone humide située à l'ouest de la zone 1AUB dans l'OAP. Le contour Fourré à Canne de Provence sera repris. L'OAP a été complétée pour préciser dans son plan : préservation de la zone humide.

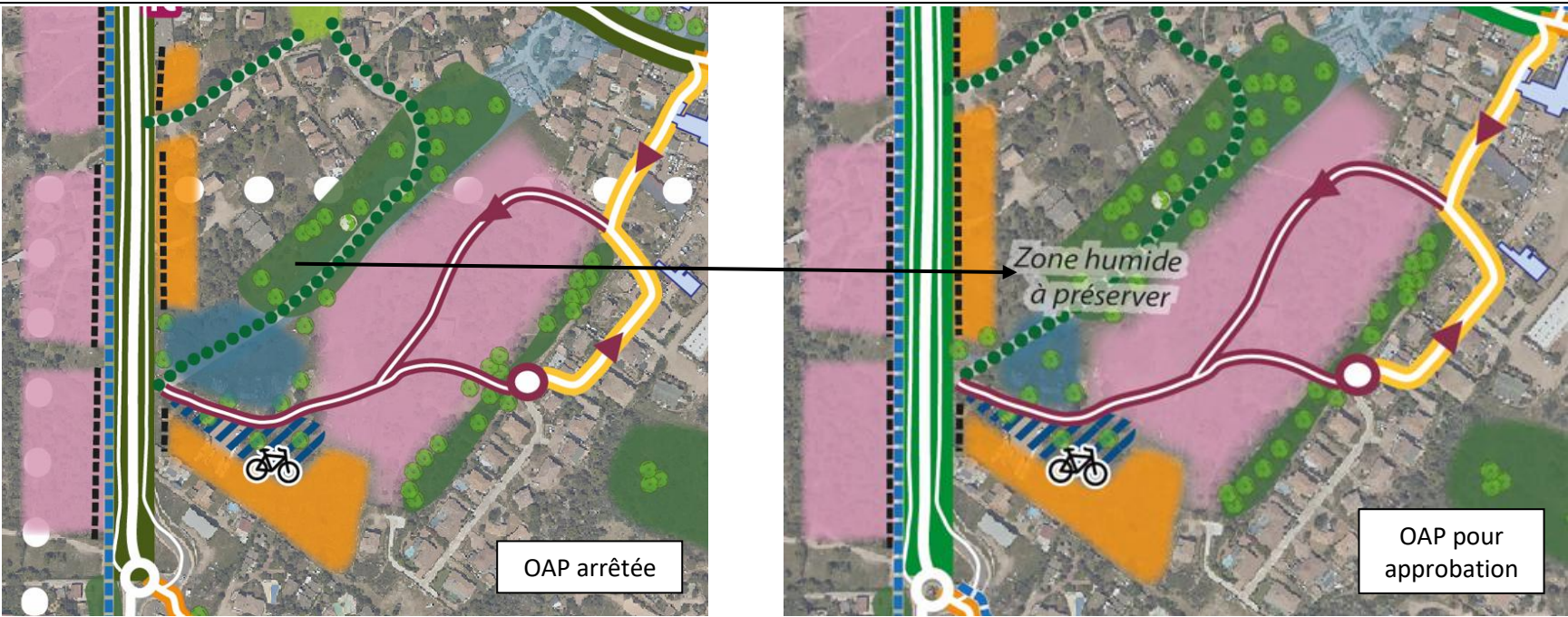
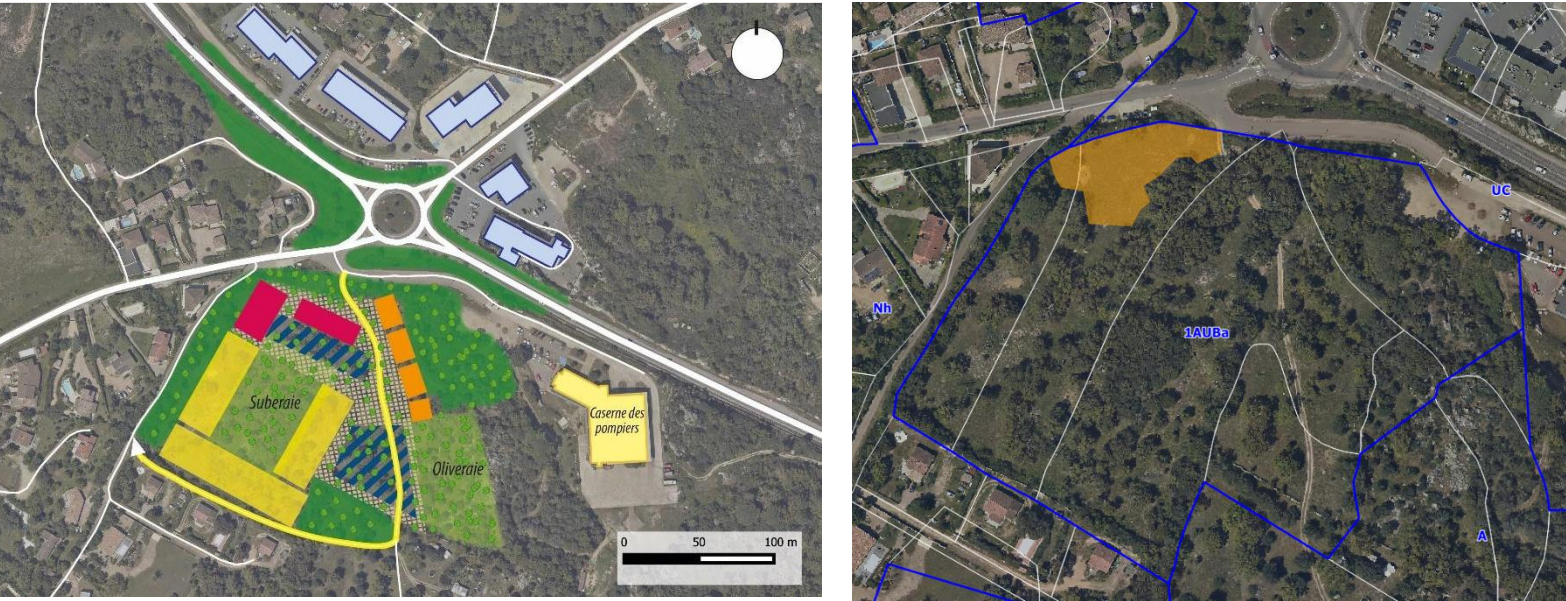
		
Turriccioli 1AUBa	- ESA mais au cœur de la forme urbaine, - zone humide non intégrée dans l'OAP (cf chapitre 1.3.6 du présent avis) - extension réseau assainissement nécessaire => à réétudier en phase 2 par exemple en évitant a minima l'ensemble de la zone humide	L'OAP a été modifiée pour intégrer la zone humide (cercle rouge illustration ci-contre).  !!\ décalage entre l'OAP et le zonage

Campicculi 1AUC	- ESA, zone A du PLU et ER pour un projet de parc méditerranéen situé à proximité immédiate ; - OAP propose uniquement du logement individuel (lotissement avec absence de SMS) sur une ancienne oliveraie comprenant des pins parasols remarquables ; - proposition de 14 logements de 65 m² en moyenne sans plan détaillé sur la séquence évitement au sein de l’OAP (de manière analogue à Carabona) => Secteur à maintenir en zone A en l’état actuel de l’OAP	Un état des lieux environnemental a été réalisé sur le secteur et a conclu à un impact plutôt faible. L’OAP a été réalisée en prenant en compte ce diagnostic. L’OAP a été revue afin d’éviter l’espace naturel boisé au nord et à l’ouest. La typologie choisie pour le futur projet correspond à celle de l’urbanisation existante : maisons individuelles. Ce secteur est contraint par une topographie marquée, ce qui explique le choix des constructions pour de la maison individuelle.   
Ternità- secteur 3 1AUEt	- création d’une zone d’activité économique mais avec une OAP non aboutie ; - présence potentielle d’une zone humide ; - ESA sur partie ouest ; => nécessité de compléter l’OAP à la fois sur son dimensionnement (estimation des besoins) et sur sa composition (en tenant compte de la séquence évitement-réduction)	En raison des nombreux enjeux écologiques que la création de cette zone d’activités soulève, la commune a décidé de supprimer la zone 1AUEt de Ternità.
Tenda- secteur 2 1AUEa	- proximité des habitations et du cimetière ; - OAP à retravailler en maintenant notamment la continuité écologique le long du chemin de Zappavonu (présence d’un cours d’eau) ; -secteur UEa intéressant mais absence de détail sur le renouvellement urbain projeté => OAP non aboutie à ce stade nécessitant d’être retravaillée et donc a minima à reporter en phase 2	Le cours d’eau est épargné de toute urbanisation grâce à la mise en place d’un retrait paysager de 10m par rapport à la voie, retrait visible notamment sur le schéma de principe de l’OAP. L’OAP sera complétée pour mentionner explicitement dans le texte la préservation de ce cours d’eau.

		Préservation du cours à écrire sur le schéma de l'OAP  Afin de soumettre l'ouverture à l'urbanisation à la compensation agricole, le secteur a été reclassé en 2AU
Murtonu-secteur 2 2AUEm	- OAP très succincte ; - AZI intégrée en EPP (espace paysager particulier) ; - cours d'eau temporaire préservé en espace boisé au sein de l'OAP ; - emplacement réservé (accès à la zone) sur un site avec présence de la tortue Hermann ; => choix d'une zone 2AU justifiée compte tenu de la nécessité de retravailler l'OAP	

			L'EPP (pointillés roses sur l'illustration ci-contre) a été supprimé
Murtonu- secteur 2 1AUEm	- OAP très succincte ; - constructions en lit majeur de l'AZI ; - zone humide identifiée maintenue en espace boisée ; => OAP à retravailler en priorité, au regard de l'AZI, dont le dimensionnement sera à justifier. Il conviendra également, compte tenu de la superficie de l'OAP, de réaliser une étude de covisibilité pour s'assurer que les principes d'aménagement et architecturaux garantissent une intégration paysagère de la zone d'activités	Bien qu'une partie de la zone à urbaniser soit comprise dans le lit majeur identifié dans l'AZI, il existe une étude hydraulique réalisée dans le cadre du PPRI du cours d'eau du Stabiacciu ainsi que de l'étude hydraulique du Precojo portant sur le débordement des cours d'eau. Sur ces études plus fines, sur lesquelles nous nous sommes appuyées, les zones d'aléa fort et très fort ne couvrent pas de secteur à bâtir dans le cadre de l'OAP. Pour les secteurs concernés par le lit majeur de l'AZI, le règlement écrit précise dans les dispositions générales, que chaque projet doit prendre en compte l'AZI et sa doctrine annexée au PLU et notamment que : <i>« En lit majeur, hormis le caractère potentiellement inondable de cette zone, l'AZI n'apporte pas d'information suffisamment précise pour permettre des recommandations adaptées à chaque situation. Avant d'autoriser un projet en lit majeur, une étude hydraulique est nécessaire pour préciser le niveau d'aléa potentiel. »</i> Pour plus de clarté, la zone humide mis en évidence dans le cadre de l'évaluation environnementale, a été identifiée comme zone humide à préserver dans le plan de l'OAP.	

		
Arutoli nord 2AUC	- pas d'OAP proposée, vigilance car présence zone humide ; - ESE PADDUC ; => attention particulière lors de la réalisation de l'OAP (en phase 2)	Le secteur étant classé en 2AU, son ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du PLU. C'est dans le cadre de cette révision qu'une OAP devra être réalisée sur ce secteur et que les contours de la zone humide seront précisés.
Murtonu-secteur 1 1AUC	- consommation foncière importante pour une faible production (6 log/ha) ; - aléa fort (Precojo) intégré en espace vert et en bassin de rétention ; - logements collectifs au nord de la zone située dans l'AZI (lit majeur) : à retravailler ; - prairie humide à priori préservée dans l'OAP mais présence tortue Hermann => permet de restructurer le secteur mais compte tenu de la consommation foncière importante et de l'enjeu environnemental fort, il sera nécessaire de retravailler l'OAP en y intégrant la totalité de la zone humide identifiée	Dans le rapport de présentation le nombre de logements projetés en zone 1AUC de Murtonu est de 141. Cela représente une densité d'environ 17 logements/hectare. Bien que plusieurs logements soient projetés dans le lit majeur de l'AZI, il existe une étude hydraulique réalisée dans le cadre du PPRN du cours d'eau du Stabiacciu ainsi que de l'étude hydraulique du Precojo portant sur le débordement des cours d'eau. Sur ces études plus fines, sur lesquelles nous nous sommes appuyées, les zones d'aléa fort et très fort ne couvrent pas de secteur à bâtir dans le cadre de l'OAP. L'emprise des logements collectifs figurant au plan de l'OAP a été réduite pour préserver la zone humide. Pour plus de clarté, le plan OAP a été revu et fait figurer « zone humide à préserver ». 

		
Carabona 1AUD	- risque de créer uniquement du logement secondaire sur un secteur qualitatif ; => sa mise en œuvre doit être conditionnée au respect des boisements remarquables évités et identifiés sur l'OAP	Le projet de PLU définit une servitude de résidence principale sur l'ensemble des zones de projet (zone AU) de la commune et donc aussi sur la zone 1AUD de Carabona. L'OAP impose le respect des boisements et des enrochements. La zone constructible est très limitée
Caruscino 1AUBa	- OAP travaillée intéressante mais la zone humide doit être évitée au sein de l'OAP ; => secteur intéressant mais impactant qui nécessite de retravailler sur la séquence évitement en évitant la totalité de la zone humide	L'emprise du bâti qui déborde sur la zone humide identifiée au nord du secteur (emprise orange sur l'illustration ci-dessous) a été retravaillée pour éviter la zone humide. 
Pifanu-secteur 1 1AUBa	- ER avec bassin de rétention (marre temporaire) non prise en compte par l'OAP : vigilance sur le dimensionnement du bassin et du possible impact sur la zone humide identifiée ;	L'emplacement réservé au profit d'un bassin de rétention sera revu. Ce bassin de rétention doit être redéfini en fonction du projet au stade du permis.

	=> secteur intéressant pouvant être mis en œuvre dans la première phase sous réserve de la prise en compte de l'ER et de finir la séquence d'évitement pour la zone humide	La zone 1AUBa a été supprimée suite à la demande de la Chambre d'Agriculture et la zone reclassée en A, à l'exception de 2 parcelles sur la partie Sud de la zone, dont les permis sont en cours le long de l'av. des révolutions de Corse. Cela permet de préserver la zone humide et l'espace agricole.
Ceccia-secteur1 1AUv	- présomption d'un risque mouvement de terrain ; => site intéressant : risque chute de blocs à anticiper	Il a été rajouté dans l'OAP qu'une étude de risque sera nécessaire avant l'aménagement du secteur en limite de la zone d'éboulement.
4 Chemins 1AUB	- il est dommage qu'elle soit prévue en phase 2 car site très intéressant même si ESA, - vigilance sur l'architecture envisagé si R+3 autorisé pour garantir l'intégration paysagère du projet	Bien que le bâti environnant la zone à urbaniser est en R+3 le long de la rue Vincentellu d'Istria, le projet d'OAP comprend nombreuses préconisations sur l'architecture et la qualité des matériaux ainsi que sur l'insertion paysagère. En ce qui concerne les hauteurs, un épannelage des hauteurs a été préconisé afin d'éviter un linéaire monotone.
4. La production de logements locatifs sociaux La production attendue de logement locatifs sociaux (LLS), doit garantir l'atteinte de l'objectif 1.2 du PADD « rééquilibrer l'offre en logements ». Il est donc recommandé d'attribuer un pourcentage de LLS par catégorie de logements et notamment sociaux dans l'écriture du règlement et des secteurs de mixité sociale. Il serait également opportun de retravailler les OAP en indiquant plus particulièrement la destination sociale et la typologie des logements au sein de chaque secteur <u>(cf point I.5.1)</u>. Le plan local d'urbanisme comprend dans son PADD et dans les différentes OAP proposées, la structuration et l'équilibrage de son développement urbain. En effet, la mixité fonctionnelle (habitat/commerces/activités) y est très largement portée ainsi que la mixité sociale dans les différents secteurs U et AU où des secteurs de mixité sociale (SMS) ont été proposés conformément à l'article L.151-15 du CU : « <i>Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale</i> ». (...) » A la lecture des servitudes de mixité sociale présentes dans le dossier de PLU arrêté, le premier questionnement concerne la proportion de création de logements sociaux par rapport à la création totale de logements projetés. En effet, le PLU arrêté projette la création de 4 850 logements sur les 20 prochaines années. Le plan logement de la commune, quant à lui, prévoit une création de 350 logements en locatif social et 92 logements en accession sociale, soit un total de 442 logements sociaux d'ici 2033. Au 1er janvier 2024, le parc de résidences principales de la commune de Porto-Vecchio était de 5 101. En intégrant les projections établis supra (cf. point I.1.1), devraient s'ajouter à celles-ci 2 083 résidences principales théoriques – envisagés avant l'arrêt du PLU - sur les 20 prochaines années, soit un total de 7 184 RP. Ainsi, en s'appuyant sur ces chiffres prévisionnels, pour atteindre les objectifs de la loi SRU, il serait nécessaire d'avoir un parc d'au moins 1 796 logements sociaux pour respecter le seuil minimal 25 % (1496 pour 20 % en zone tendue). Pour rappel, à ce jour, il existe 664 logements sociaux sur la commune		Le PADD dans son orientation « 1.2 Rééquilibrer l'offre en logements » fixe comme objectif de tendre vers 1000 logements abordables et sociaux. Les secteurs de mixité social mis en œuvre dans les zones urbaines et les zones de projet (AU) du PLU arrêté répond à la mise en œuvre de cet objectif en permettant de : - Développer l'offre en logements abordables, à usage d'habitation en résidence principale, - Densifier la zone d'emploi et d'activité de Portivechju en produisant davantage de logements à destination des actifs et en incitant à la création de LLS par une servitude réduite à 70% si 50% des logements de l'opération sont des LLS ; - Créer des lotissements communaux comprenant 100% à destination des habitants à prix modérés sur les villages de Pricoghju, Ternità et Murateddu ainsi que sur le nouveau secteur urbain d'Arutoli - Renforcer le parc de LLS en créant des secteurs 100% LLS sur les projets de Pifanu, de Prunellu et de Caruscino L'estimation du nombre de logements produit par le PLU a été revue. Le PLU prévoit la création de 3923 logements sur les 20 prochaines années dont 3100 logements environ seraient destinés à la résidence principale, soit 67% des logements créés. Cela renverse la situation actuelle de la commune où la part des résidences principales ne représente que 40% des logements en 2021. Sur ces 3100 logements permanents, la commune a pour objectif de tendre vers 1000 logements abordables et sociaux, ce qui représente plus du tiers des résidences principales produites par le projet de PLU. Pour rappel, même si la commune n'est pas soumise à l'objectif de 25% de la loi SRU, cette dernière a la volonté de développer et diversifier son parc social pour faciliter l'accès à la résidence principale à sa population. Le plan logement de la commune est à l'horizon 2033, soit 10 ans. Si on projette ses objectifs sur 20 ans, on aboutirait à créer environ 800 logements en LLS ou accession sociale d'ici 20 ans. Le projet de PLU va donc encore plus loin que le plan logement de la commune. 5101 (RP au 01/01/24) + 3 100 (RP estimée à l'horizon du PLU arrêté) = 8 200 RP 664 (logements sociaux au 01/01/2024) + 795 (chiffres logements sociaux du plan logement sur 20 ans) = 1459 logements sociaux à l'horizon 20 ans du PLU, soit environ 24% du parc de résidence principale produit à l'horizon 2044, à l'horizon du PLU. Le rapport de présentation a été complété pour estimer la production de logements sociaux du projet de PLU. Il a été précisé dans le règlement qu'un minimum de 25% de LLS est imposé dans les secteurs de SMS.

de Porto-Vecchio. Dès lors, sur les 20 prochaines années, en prenant en compte l'évolution démographique et le passage à venir en commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, le besoin en logements sociaux supplémentaire serait donc de 1132 (772 avec un taux de 20%). Selon les dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut prévoir un « pourcentage » du programme de logement affecté à des catégories de logements qu'il définit. Une des problématiques du dossier arrêté réside dans le fait que les « SMS » imposent des pourcentages de logements à réaliser en fonction d'un certain seuil de nombre de logements par opérations (exemple : « <i>dès 8 ou 21 logements correspondant 640 ou 1680 m² de plancher...</i> »). Ce pourcentage est imposé de manière indistincte entre les différents logements à créer en mélangeant l'accession maîtrisée, le logement social ou intermédiaire. Ainsi, excepté le secteur 4, chaque proposition ne garantit pas la production effective de logements sociaux. Dès lors, afin d'assurer la production de logements sociaux, il serait nécessaire d'imposer, stricto sensu, un pourcentage de logements sociaux ou d'accession sociale (BRS ou PSLA) distinct du logement intermédiaire (non comptabilisé dans le cadre du SRU) et de l'accession maîtrisée, dans chaque secteur d'OAP. Rappelons enfin que dans la perspective des obligations de respecter 25 % (zone tendue) de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain, lorsque la commune aura dépassé le seuil de 15 000 habitants (ce qui est potentiellement le cas dans les projections démographiques portées), il conviendra de veiller à s'assurer que les outils proposés par le projet de PLU sont adaptés et suffisants. Il est donc recommandé de compléter les documents du PLU en : - attribuant un pourcentage par catégorie de logements y compris sociaux ; - envisageant de recourir à l'emplacement réservé en application de l'article L.151-41-4 CU ; - définissant la destination sociale et le type de logements sociaux contenus dans les OAP ; - quantifiant de manière précise le nombre de logements sociaux portés par le projet de PLU, donnée qui mériterait d'être intégrée au dossier au regard des enjeux sociaux portés par la commune.	
1.2- La consommation des terres agricoles : Pour autant, plusieurs zones constructibles sont situées sur des terres déclarées, il s'agit de : la zone 1AUEc2 de Puncheddu, 1AUEa de Tenda (également ESA - voir ci-après), la zone 1AUBa de Pifanu et 1AUV de Ceccia. Il s'agira de pouvoir justifier des choix opérés. => Dans son dossier la commune évoque une consommation de 13,9 ha (en zone AU) + 7,4 ha (en zone U) soit 21,3 ha de terres déclarées consommées par le projet de PLU (RPG 2022)	La justification de la délimitation des ESA du PLU en compatibilité avec les ESA du PADDUC a été complétée dans le rapport de présentation. La carte du PADDUC est une carte indicative édictée au 1/50 000. Il appartient au PLU de définir, à partir de la méthodologie indiquée dans le livret IV (pages 48, 143 et suivantes) du PADDUC, les ESA à leur échelle. A ce titre, ils doivent tenir compte de l'objectif chiffré de préservation des ESA mentionné dans le livret III du PADDUC (page 73) du PADDUC.

La réflexion menée au sein du Document d'objectif Agricole et Sylvicole (DOCOBAS) approuvé le 12/09/2022 a notamment permis d'alimenter le projet de PLU et le zonage arrêté ainsi que l'OAP thématique « agricole »

1.2.1. ESA et ERPART

Le PADDUC comptabilise 2 839 ha d'ESA (cartographié en 2020). Ils ont été intégrés dans les zones agricoles du PLU et identifiés par une trame jaune dans le projet de PLU à hauteur de 3 087 ha retenus par la commune.

Ainsi, ce chiffrage global est en compatibilité avec les objectifs ESA du PADDUC, le dossier devra s'appuyer sur le document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) validé par la commune le 12/09/2022 permettant de justifier de la valeur agricole des terres proposées en compensation (ESA « ajoutées ») à celles consommées. En effet, le projet de PLU consomme, pour les extensions urbaines proposées, plusieurs hectares d'ESA « PADDUC » notamment en zones 1AU et 2AU (dont AUE).

=>Le dossier CTPENAF devra chiffrer ces éléments. Il s'agit notamment des secteurs suivants :

- Secteur « Ternita » : Zone « 1AUet » :

C'est une vaste zone naturelle classée en ENSP au PADDUC, les 2 grandes parcelles n°C1889 + 1887 sont à proximité d'une zone de prairie classée en ESA, ainsi qu'une petite partie de la n°C1889. C'est une forêt assez claire classée en peuplements forestiers dans l'étude SODETEG.

Conformément au chapitre I.4.3-1 du présent avis, cette OAP nécessite dans tous les cas d'être complétée à la fois sur son dimensionnement (estimation des besoins) et sur sa composition (en tenant compte de la séquence évitement-réduction).

- Secteur « Tenda » : Zone «1AUEa » :

Espace entièrement classée en ESA au PADDUC et forte potentialité agricole de type cultivable et en continuité d'une zone agricole (n°C0595 + 0598). Conformément au chapitre I.4.3-1 du présent avis, cette OAP devra être retravaillée et donc a minima à reporter en phase 2 si les ESA sont compensés.

- Secteur « Puncheddu » : Zone «1AUC/1AUEc2/ 1AUEc1/1AUBa » :

Au sud de la zone UC, les parcelles C 826, 0827, 0834, 0855, 0856, 0857, 1612, 1727, 1752, 2024, 2025, D 0145, 0146, 0253, 0254, 1201, 1333, 1464 sont classées en ESA au PADDUC en partie en forte potentialité de type cultivable ou en peuplements forestiers dans l'étude SODETEG de type forêts assez claires. Les OAP devront à minima être retravaillées même en cas de compensation des ESA.

- Secteur « centre de Porto-vecchio » :

- Zone «1AUC » : Campiccioli

Le PLU classe 3 087 ha en ESA. Ce chiffre respecte l'objectif global de préservation décliné sur la commune de Portivechju (2 839 ha). Il se situe même au-delà justifiant la volonté communale de voir préserver les terres agricoles et celles présentant des potentialités.

Les ESA du PLU ont été identifiés dans le respect des critères des ESA du PADDUC. Pour ce faire, un DOCOBAS a été élaboré dans un temps amont au PLU afin que celui-ci l'intègre, notamment au regard des contraintes d'urbanisation imposées par la loi Littoral, et, des besoins en matière de logement, d'équipement et d'activités économiques tels qu'identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation.

Le DOCOBAS a identifié les ERPAT qui ont été classés, pour leur majorité, en zone A ou N au PLU.

Les ESA ont été traduits dans le PLU avec une identification particulière dans le règlement du PLU.

Quelques chiffres sur **le maintien et le déclassement des espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU :**

- 92% des ESA du PADDUC ont été maintenus ;
- Parmi les espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU, 60% entraînent dans une forme urbaine (agglomération, village, secteurs suffisamment urbanisés, bâti diffus)

Quelques chiffres sur **les ESA nouvellement créés** dans le PLU :

- 3,7% entre dans l'AOC viticole ;
- 17,2% dans l'AOP Charcuterie ;
- 8% dans des Terres cultivables identifiées par la SODETEG ;
- 33,5% dans des Terres pastorales identifiées par la SODETEG ;
- 40,6% dans des terres irriguées ou potentiellement irrigables (situées à moins de 250 m du réseau d'irrigation)

La réalisation d'un DOCOBAS dans un temps amont au PLU afin que celui-ci l'intègre, a permis d'identifier, à l'échelle de la commune, les espaces agricoles à préserver dans le PLU. Cela a donné lieu à l'identification des ESA (dans le respect des critères du PADDUC) mais surtout à un Appel à Manifestation d'Intérêt et des actions concrètes pour préserver les terres agricoles et dynamiser le tissu économique agricole.

Les ESA du PLU sont excédentaires de 248 ha par rapport aux ESA du PADDUC.

Les ESA nouvellement créés dans le PLU (par comparaison aux espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU) et non déclarés à la PAC en 2023 ont été identifiés comme terrains potentiels pour la compensation agricole. Parmi ces terrains :

- 10 terrains de plus de 3 ha (environ 46 ha)
- 16 terrains entre 1 et 3 ha (environ 25 ha)
- 29 terrains entre 0,5 et 1 ha (environ 20 ha)

Les justifications des consommations par secteur sont développées dans le tableau de réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture.

La parcelle D 0331 est en ESA au PADDUC et forte potentialité agricole de type cultivable. Il s'agit d'une zone de parcours non boisé à proximité d'une zone agricole. Conformément au chapitre I.4.3-1 du présent avis, il est proposé de la maintenir en zone A en l'état actuel de l'OAP.

- Zone «1AUBa» : Caruscino

Il s'agit d'une forêt de chênes lièges et d'oléastres classée en peuplements forestiers dans l'étude SODETEG, en ESA au PADDUC (parcelles D 0409, 0412, 1475, 1479) et en forte potentialité agricole de type améliorable. Cela rejoint la remarque du chapitre I.4.3-1 du présent avis, où malgré l'intérêt de cet OAP, celle-ci doit être retravaillée en anticipation de la séquence évitement-réduire-compenser.

- Zone «1AUBa» : Pifanu

Une autre zone 1AUBa forme une dent creuse parmi les habitations existantes, il s'agit des parcelles AC 0078, 0079, 0083, 0097, 0098, 0101, 0102, 0104, 0128, 0187, 0189. Ce sont d'anciennes terres agricoles exploitées avant 1981 classées en ESA au PADDUC. Pour autant, le secteur reste très intéressant (chapitre I.4.3.1 du présent avis)

- Zone « 1AUB » : 4 chemins

Même s'il s'agit d'un secteur intéressant en densification de forme urbaine (chapitre I.4.3.1 du présent avis), c'est une zone pastorale naturelle enclavée par les habitations La parcelle AK 0367 est libre de construction et en partie en ESA PADDUC et forte potentialité de type cultivable ainsi qu'en ENSP.

- Secteur « Arca » : Zone «1AUV» :

Les parcelles n°BI0162 + 0152 + 0154 + 0150 sont en ESA PADDUC et en partie en forte potentialité de type améliorable. Bien que ce site soit intéressant pour densifier une forme urbaine, cet élément contribue à ne l'envisager qu'en phase 2 (problématique de l'assainissement et enjeu espèces protégées).

- Secteur « Ceccia » : Zone «1AUV» :

Les parcelles BO 0130, 0136, 0158 et 0162 sont une zone de parcours non boisé en ESA au PADDUC et en forte potentialité de type améliorable ou en zone pastorale Z12 ou ENSP au PADDUC. C'est un espace naturel de type forêt dense. Rappelons que cette zone, en extension d'une forme urbaine, ne répond pas à toutes les caractéristiques d'un village selon les critères du PADDUC.

- Secteur « Murtone » :

- Zone «1AUEm /2AUEm /Ueq» :

Les parcelles n°BY 001, 0014, 0016, 0022, 0136, G 0080, 0116, 0126, 1115, 1189 sont soit classées en ESA au PADDUC et en anciennes terres exploitées avant 1981 soit en espace naturel en ENSP au PADDUC et en peuplements forestiers de type forêts assez claires.

Ce sont de vastes extensions sur des espaces naturels. Les OAP seront ici nécessairement à retravailler comme évoqué au chapitre I.4.3.1 du présent avis.

- Zone «1AUC» :
L'extension prévue entame les parcelles n°G 0042, 1053, 1289, 1291, 1295, 1296, 1408, 1410, 1436, 1437, 1439, 1440, 1441, 1458 + 1439 qui sont de nature pastorale classées en Z12 au PADDUC et en forte potentialité agricole de type améliorable dans l'étude SODETEG. L'OAP sera à retravailler (voir chapitre I.4.3.1 du présent avis).
=> Aussi, les ESA du PADDUC déclassés devront notamment être identifiés dans le dossier CTPENAF et justifiés. Les terres agricoles proposées en compensation devront également être justifiées et s'appuyer sur une « équivalence agricole » (potentialité des terres, pente, accès au réseau en eau...).
Concernant les ERPAT, comme évoqué précédemment, le projet de PLU en consomme notamment sur les secteurs suivants :
- 1UEt nord Porto Vecchio,
- 1AUVa Trinité,
- 1AUEbL Georges ville,
- 1AUC Murtone,
- 1AUEm et 2AUEm Murtone,
- AUV Ceccia nord et sud,
- 2AUC Arutoli.
=> L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3.2. Natura 2000
Il conviendra de redélimiter la zone UH d'Agnaronu en excluant les parcelles couvertes par le site d'intérêt communautaire « Forêt de l'Ospédale » et la Zone de Protection Spéciale « Forêt Territoriale de Corse ».

Plusieurs secteurs situés en ZNIEFF de type 1 et 2 sont ouverts à l'urbanisation et les OAP présentées restent succinctes quant aux mesures d'évitement proposées. Il s'agit des zones AU suivantes : 1AUEbL Georges ville, 1AUC Arutoli, 1AUBa Turricoli et 1AUVa de Trinité. Rappelons ainsi que les projets attendus et examinés ensuite « au cas par cas » dans le cadre de l'évaluation environnementale pourraient être compromis au vu de l'impact potentiel notable ne pouvant être compensé et notamment de la destruction d'espèces

La zone UH d'Agnaronu a été redélimitée pour exclure les parcelles non urbanisées couvertes par le site Natura 2000.

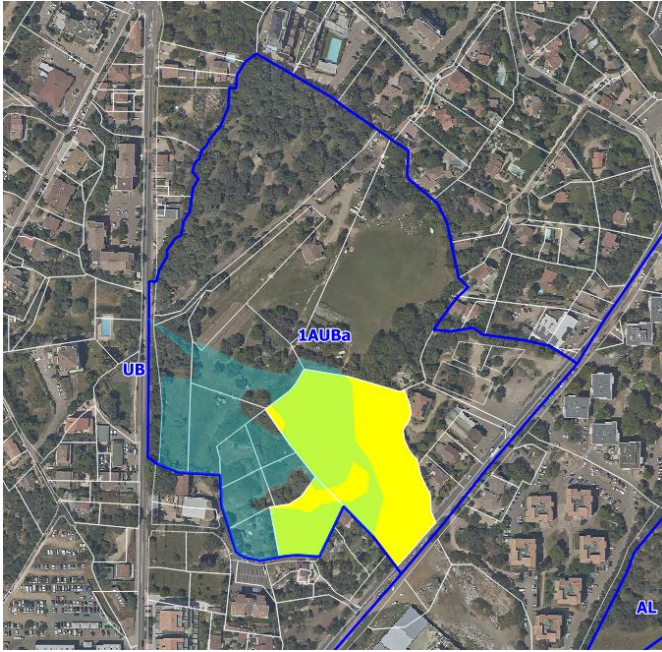


Plusieurs OAP ont été revues pour mieux en prendre en compte les enjeux environnementaux. La zone 1AUEbL Georges ville, 1AUC d'Arutoli, 1AUVa de Ternità sont maintenues. Des impacts résiduels persistants, une compensation sera mise en œuvre.

Pour la zone d'Arutoli, un autre site se révélerait tout aussi impactant sur la biodiversité. La zone est stratégique, le long de la RD. Une extension plus au sud ou au nord, aurait impactée un ESE du PADDUC. Une extension plus à l'est ne peut être possible du fait de la discontinuité bâtie que cela aurait créée

protégées et/ou de leur habitat (nécessitant le cas échéant l'avis de la Commission Nationale de la Protection de la Nature). Aussi, le projet de PLU étant soumis à une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation du projet de PLU, l'avis de la mission Régionale (MRAe) consultée sur le dossier devra être joint au dossier d'enquête publique.	La zone 1AUBa de Turricoli est maintenue mais la zone humide évitée (elle apparaît au schéma de l'OAP)
1.3.3. Réservoirs de biodiversité Concernant les réservoirs de biodiversités identifiés dans le PADDUC, tous n'ont pas été préservés. En effet, il s'agit notamment du secteur 1AUVb de l'Ospédale mais aussi des zones UH d'Agnaronu et NhL de Palombaggia pour lesquels la constructibilité est autorisée (extension limitée des constructions existantes en zone NhL). Il conviendra de redélimiter les secteurs identifiés dans ces secteurs les plus sensibles	La zone 1AUVb de l'Ospédale a été reclassée en zone 2AU. La zone UH d'Agnaronu a été redélimitée pour exclure les parcelles non urbanisées couvertes par le site Natura 2000. La zone NhL n'a pas été reprise. L'extension limitée des constructions existantes n'est pas de nature en cause les réservoirs de biodiversité.
1.3.4. Trames vertes et bleues L'OAP thématique Trame verte et bleue manque de lisibilité. Il est difficile de s'assurer que la trame s'appuie sur les zones à enjeux identifiés et notamment des espaces stratégiques environnementaux (ESE) du PADDUC et les réservoirs de biodiversité. Plusieurs corridors écologiques identifiés en lien avec les réservoirs de la trame verte, ne semblent pas maintenus sur certains secteurs. Il s'agit notamment des secteurs d'Arutoli, Caruscino, Turricoli, Puncheddu, Ternita et Georges Ville. Comme évoqué précédemment, en application de l'article L.151-6-2 du CU « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Aussi, les OAP pourraient être retravaillées en ce sens.	Le rapport d'évaluation environnementale et son chapitre « 2.4 Analyse des incidences du PLU sur la biodiversité et la trame verte et bleue » apporte des éléments de réponse : <i>Les Znieff de type 1 sont classées en zone AU Arca (1 ha), AU Spidali (1 ha), AUe Puncheddu (11,5 ha), AUe Georges ville (5,6 ha). La surface totale est de 19 ha.</i> <i>Les sites Natura 2000 sont classés en zone N ou A, à l'exception de la zone UP correspondant à l'extension du port de plaisance.</i> <i>L'Espace Stratégique Environnemental du PADDUC a été défini à l'échelle du PLU. Les parties en ESE sont classés en zone N, A, UCamp, UBa (2,2ha de zone U non bâti), AUC Arutoli (3,4 ha), AUBa Caruscino (2,6 ha), Nh dans le PLU. Les surfaces avec un potentiel de construction représentent 8,2 ha soit 3% de l'ESE (276 ha)</i> <i>Le classement de 2 665 ha au titre des EPP et de 5 935 ha au titre des EBC est la mesure de compensation proposée face à la consommation de cet ESE. Les EPP ont été positionnés pour préserver et renforcer les continuités écologiques littoral-plaine.</i> La zone <u>1AUC d'Arutoli</u> se situe, pour partie, dans la Znieff de type 2 Suberaie et stations à Tortue d'Hermann identifiée comme réservoir de biodiversité. La zone humide est préservée. La zone <u>1AUBa de Caruscino</u> se situe, pour partie, dans la Znieff de type 2 Suberaie et stations à Tortue d'Hermann identifiée comme réservoir de biodiversité. Il a été décidé le maintien de la zone et l'évitement de la zone humide. Le schéma de l'OAP a été modifié dans ce sens. La zone <u>1AUBa de Turricoli</u>, se situe, dans la Znieff de type 2 Suberaie et stations à Tortue d'Hermann identifiée comme réservoir de biodiversité. Il a été décidé le maintien de la zone et l'évitement de la zone humide. Le schéma de l'OAP a été modifié dans ce sens. Les zones <u>1AUEc1 et 1AUEc2 du Puncheddu</u> se situent dans la Znieff de type 1 de Bala identifiée comme réservoir de biodiversité. Il a été décidé le reclassement de la partie Sud en zone 2AU au regard des enjeux écologiques. La zone <u>1AUva de Ternità</u> se situe, dans la Znieff de type 2 Suberaie et stations à Tortue d'Hermann identifiée comme réservoir de biodiversité. L'ouverture à l'urbanisation va conduire à la destruction d'une chênaie et pelouse à Serapias, des impacts résiduels sont attendus sur la Tortue d'Hermann. En ce sens, une stratégie de compensation a été mise en place par la création d'un zonage Nce, relatif à des zones naturelles identifiées pour abriter une compensation écologique. Les zones <u>1AUEbl/1AUEb de Georges Ville</u> se situent dans la Znieff de type 1 Georges ville – La Sauvagerie identifiée comme réservoir de biodiversité. Malgré une réduction de l'emprise dédiée à de l'habitat collectif dans le schéma OAP en vue de préserver une zone humide au Sud et la préservation d'un espace naturel au coeur de l'OAP, des impacts résiduels persistent. En ce sens, une stratégie

	de compensation a été mise en place par la création d'un zonage Nce, relatif à des zones naturelles identifiées pour abriter une compensation écologique.
1.3.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) Le PLU ne précise pas comment l'atlas de la biodiversité a été intégré en lien avec ces EPP. Au regard de l'impact cumulé des différentes OAP, il est demandé d'étudier la possibilité de recourir à un site naturel de compensation à l'échelle de la commune dont le périmètre et le contenu seront calés sur les nouvelles phases d'ouverture à l'urbanisation nécessaires pour respecter la trajectoire ZAN.	Les éléments produits dans le cadre de l'ABC ont nourri le diagnostic écologique des zones AU. Les EPP ont volontairement été identifiés en dehors des secteurs OAP. Les OAP proposent elle-même des espaces à préserver. Les EPP ont été positionnés pour préserver et renforcer les continuités écologiques littoral-plaine. Ils viennent compléter les EBC pour assurer le maintien et la restauration des corridors écologiques. Les EPP au titre du L.151-19 sont positionnés d'abord pour des considérations paysagères, bien que jouant un rôle dans les fonctionnalités écologiques. La stratégie de compensation a été étudiée par la réalisation d'une mission AMO. Elle comprend une analyse fine des impacts résiduels et l'identification des espèces concernées par la demande dérogation espèces protégées, une justification de la compensation, un pré-calibrage des futurs besoins en compensation, un repérage du foncier à fort potentiel de gain écologique. En ce sens, une stratégie de compensation a été mise en place par la création d'un zonage Nce, relatif à des zones naturelles identifiées pour abriter une compensation écologique.
1.3.6. Zone humide Des zones humides seront altérées en zone AU et ne seront compensées que globalement au sein des EPP. => Il aurait été préférable de maintenir ces zones humides en tant qu'EPP au sein de la zone AU. La séquence éviter-réduire n'a pas été réalisée systématiquement. Il s'agit notamment de la zone 1AUEa et 1AUC de Tenda, 2AUc Arutoli, UCL Georges Ville, 1AUBa Turricioli, 1AUBa Caruscino, 1AUBa Pifano, 1AUV, Pricoghjo et 1AUVb U Spidali. => Les OAP nécessitent d'être revues pour la prise en compte de cet enjeu. A titre d'exemple, pour la 1AUBa de Turricioli, des isoètes ont bien été identifiées en plein centre du secteur, confirmant la zone humide. Le schéma de principe envisage en lieu et place la création de collectif avec parkings et n'est pas compatible avec les enjeux du secteur : un travail complémentaire sur les variantes au sein de cette zone 1AUBa est donc nécessaire.	Bien que certaines OAP aient été reprises en vue d'éviter/réduire les impacts sur les zones humides (Cf réponses formulées pour chaque zone AU), des impacts résiduels persistent. En ce sens, une stratégie de compensation est en cours d'étude. Une mission AMO a été lancée. Elle comprend une analyse fine des impacts résiduels et l'identification des espèces concernées par la demande dérogation espèces protégées, une justification de la compensation, un pré-calibrage des futurs besoins en compensation, un repérage du foncier à fort potentiel de gain écologique. La zone <u>1AUEa de Tenda</u>. Il est proposé le reclassement de la zone en 2AU. Classée comme telle, la zone constitue une réserve foncière à long terme. La zone <u>1AUB de Tenda</u>. Il a été décidé le maintien de la zone et la préservation d'une partie de la zone humide. La partie route inscrite sur le schéma OAP impactera une zone humide. En ce sens, une stratégie de compensation a été mise en place par la création d'un zonage Nce, relatif à des zones naturelles identifiées pour abriter une compensation écologique. La zone <u>2AUc Arutoli</u>. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les enjeux écologiques sur cette zone seront précisés et la séquence ERC démontrée. Classée en zone 2AU, aucun projet n'est à ce jour déterminé. La zone constitue une réserve foncière à long terme. La zone <u>UCL Georges Ville</u>. La zone humide a bien été écartée suite à sa délimitation par les inventaires écologiques. Elle figure désormais au plan OAP pour une meilleure lisibilité. La zone <u>1AUBa Turricioli</u>. Il a été décidé le maintien de la zone et l'évitement de la zone humide. Le schéma de l'OAP a été modifié dans ce sens. La zone <u>1AUBa Caruscino</u>. Il a été décidé le maintien de la zone et l'évitement de la zone humide. Le schéma de l'OAP a été modifié dans ce sens.

	La zone <u>1AUBa Pifano</u>. La commune a maintenu la constructibilité sur la zone humide sur les 2 projets avec PC en cours (cf. ci-dessous)  Zone 1 AUBa Pifano : Le schéma directeur d’assainissement des eaux pluviales a identifié les parcelles cadastrales AC n°83, 198, 199, 217 et 218 (localisation à définir) comme stratégiques pour créer un bassin de rétention paysager d'un volume minimal de 4500 m³. La zone concerne l’emplacement réservé n° ER 209. Les parcelles intéressées sont implantées dans un fonds de vallon dont la topographie est relativement favorable à l’aménagement d’un ouvrage de rétention. Bien que la zone humide joue un rôle d’épuration des eaux, l’aménagement d’un bassin de rétention risque de porter atteinte à sa fonctionnalité et aux espèces protégées potentielles (Isoètes sp., Ranunculus ophioglossifolius). En cas d’altération de la zone humide, une compensation devra être recherchée dans les conditions de celles énoncées dans le SDAGE du bassin Corse 2022-2027 (pages 70-72 du projet de SDAGE) La zone <u>1AUV Pricoghjo</u>. La zone humide se situe sur l’espace piéton sur le plan de l’OAP. Un tel aménagement peut être réalisé tout en assurant le maintien de la fonctionnalité de la zone humide. La zone 1AUVb U Spidali. Il est proposé le reclassement de la zone en 2AU.
<u>1.4- La protection du patrimoine et des paysages :</u> 1.4.1. La protection des sites et paysages Les périmètres MH et sites doivent être intégrés dans le zonage réglementaire. Faire figurer en annexe les données archéologiques (160 entités et 21 zones de sensibilité). Compléter le plan des SUP en conséquence. Intégrer la charte paysagère et architecturale au règlement du PLU	Les éléments ont été intégrés dans le zonage réglementaire en complément du plan des SUP qui a été annexé au PLU ainsi que dans les annexes du PLU en ce qui concerne les données archéologiques. Les éléments de la Charte sont intégrés de par son guide conseil annexés au règlement du PLU.
<u>1.5- La mixité sociale et fonctionnelle :</u> 1.5.2. Mixité fonctionnelle La commune porte dans son projet de PLU, au sein des zones AUE des projets d’aménagement de zones industrielles (Murtone), artisanales, commerciales et d’équipements publics (Trinité, Puncheddu, Tenda et Georges ville). La prise en compte de la mixité fonctionnelle par l’implantation d’offres commerciales et de services situés à proximité des habitations a donc été intégrée au projet de PLU porté. Pour autant, le dimensionnement et la justification de la création de plusieurs zones artisanales ne sont pas abordés. Une étude d’opportunité visant aux perspectives de développement économiques, en lien avec la vision intercommunale portée au sein du projet de SCOT demeure essentielle. => En effet, il s’agira de confirmer que les zones AUE, fortement consommatrice d’ENAF à hauteur de 63 ha bruts, sont justifiées à l’échelle intercommunale.	Seule la zone de Tenda (1AUEa) est destinée à de l’activité artisanale. Cette zone répond à des besoins spécifiques au développement de Porto-Vecchio inscrite dans le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) du SCoT de la CC Sud Corse (CCSC). A noter que les secteurs économiques de Tenda (5,2 ha) et de Puncheddu (12,5 ha) ont été reclassés en zone 2AU après l’enquête publique. Concernant les autres secteurs d’activités économiques planifiés par le PLU, les principaux sont reconnus par le projet du DOO du SCoT en cours de réalisation, comme des secteurs d’activités économiques d’intérêt intercommunal. En effet, Portivechju est identifié par le SCoT comme la polarité économique majeur du territoire qui se structure autour des zones économiques suivantes : - Murtonu comme une Zone d’activité économique productive - Les projets économiques sur les secteurs de Tenda, Georges Ville et de Ternità - Le projet du Port de plaisance et du port de commerce - 8 polarités économiques mixtes : <u>Offre économique</u> (DOO p.48-49)

	Niveau dans l'armature économique du SCoT	Commune	Offre d'accueil et projets
	Polarité majeure	Porto-Vecchio	1 ZAE à dominante productive : Murtonu + projet sur le secteur de Tenda (OAP) + projet « numérique et santé » sur le secteur George Ville (OAP) + projet à vocation industrielle et BTP sur le secteur Tèrnita (OAP) Port de plaisance + extension en cours Port de commerce 8 polarités économiques mixtes : - Brelinga, - Turriccioli, - Mazetta, - Stabiacciu, - Bricomat, - Capu di Padula, - Arataghju, - entre Capu di Padula et Arataghju
1.7.2. L'assainissement et la gestion des eaux pluviales 1° Il conviendra de mettre à jour le SDA et de l'intégrer dans les annexes sanitaires en veillant à dimensionner les ouvrages en fonction des projections démographiques projetées. En effet, le PLU doit contenir dans ses annexes un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA). En l'absence de ce document, aucune démonstration n'est faite sur le respect des objectifs de salubrité publique et de protection de l'eau édictés à l'article L.101-2 4° et 6° du Code de l'urbanisme. => En l'absence de SDA, l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Porto-Vecchio avec le SDAGE du bassin de Corse reste partielle et ne permet pas de vérifier si un échancier de développement est envisagé en cohérence avec un planning prévisionnel de redimensionnement de la STEU de Capo-di-Padula. 2° Quant au zonage d'assainissement, il paraît incomplet et parfois incohérent car certains secteurs urbanisés ne sont couverts par aucun type d'assainissement, et d'autres secteurs, déterminés comme défavorables à l'assainissement non collectif (ANC) par l'étude des sols, ont été zonés en ANC. Ainsi, les secteurs de Cartalavonu et Agnaronu ont des sols défavorables à l'assainissement individuel. Il conviendrait pour ces secteurs d'autoriser uniquement des extensions limitées des constructions existantes et donc les classer Nh au lieu de UH.	1° Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales a été mis à jour. Le service eau et assainissement de la commune a été associé tout au long de l'élaboration du PLU. Cf. réponse du chapitre 2. STEP de Capo-di-Padula Rappelons que la carte de zonage est un document de programmation et elle informe le type d'assainissement prévu pour les futures zones d'urbanisation. Rappelons également qu'en dehors des zones d'assainissement collectif, le reste du territoire communal est, par conséquent, voué à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC). La carte sera modifiée afin d'être plus explicite au niveau de la légende et au niveau de sa compréhension. 2° Le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales est actuellement à l'enquête publique (mars 2025) comme le PLU. Ce dernier a été pris en considération pour le choix d'ouverture à l'urbanisation des zones. Rappelons que le classement, dans le rapport d'aptitude des sols, en zones défavorables pour l'ANC des hameaux de Cartalavonu et Agnaronu réside dans le principe que les sols en place ne sont pas en mesure d'avoir les capacités épuratoires suffisantes. Cependant, des filières d'ANC, dont les matériaux rapportés ont le rôle épuratoire, sont tout à fait possibles à mettre en œuvre (filtre à sable vertical non drainé, microstation d'épuration ...). Par conséquent, le classement en zone UH n'est pas antinomique avec la capacité du sol à épurer. Les projets de construction devront prévoir la mise en œuvre de filières réglementaires, autorisées et implantées correctement sur les parcelles cadastrales concernées. Rappelons cependant que, sur la carte de zonage d'assainissement, le hameau de Cartalavonu n'est pas classé en ANC mais en AC futur. En plus de Cartalavonu, d'autres nouveaux secteurs sont envisagés pour le raccordement au réseau public d'assainissement : Tèrnità et Murateddu. 3° Cf. réponse du chapitre 2. STEP de Capo-di-Padula		

3°Concernant plus particulièrement les capacités de la station d'épuration de Capu di Padula, l'évaluation environnementale projetée d'accueillir entre 2 209 et 7 469 nouveaux habitants sur cette seule agglomération.

Le document mériterait de fixer une projection d'affluence touristique dans la mesure où la commune est un territoire soumis à de fortes variations démographiques, responsables en grande partie des dépassements de charges mesurées l'été.

Aussi, l'historique de la station de Capo Di Padula et son rejet impactant le Stabiacciu auront in fine pour conséquence l'identification de l'agglomération au contentieux européen au titre de la Directive Eaux Résiduelles Urbaines (DERU). L'augmentation de la charge entrante sur Capo-di-Padula induite par le développement urbain autorisé par le projet de PLU de Porto-Vecchio (et les nouveaux raccordements prévus des secteurs) sans mise à niveau préalable de la STEU est incompatible avec l'orientation fondamentale n°4 du SDAGE et remet en question le respect de l'atteinte du bon état du Stabiacciu au plus tard en 2027 au titre de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). L'ensemble des travaux menés quant à sa réhabilitation devra être mené au plus tôt.

4°Enfin, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « Lorsque [...] les réseaux [...] et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone »

Aussi, les zones 1AU auraient, sans doute, dû être classées 2AU et n'être ouvertes à l'urbanisation que dans un second temps dans l'attente de la réalisation d'un nouvel ouvrage ou de l'amélioration de l'ouvrage existant. De ce fait, il pourrait être nécessaire de revoir le phasage d'ouverture des différentes OAP

4°bis Sachant que la STEP de Muratello est également non conforme, en application de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, les larges zones urbaines (zones U) non encore équipées, sur le secteur de Muratello auraient dû être classée en zones 1AU voire 2AU

Le responsable du service eau et assainissement de la commune de Portivechju a apporté les compléments suivants qui ont été intégrés dans le rapport de présentation :

Pour la STEP de Capu di Padula, le scénario retenu est de réaliser un ouvrage de 39 000 EH qui sera apte à prendre en charge les effluents jusqu'à l'horizon 2035 et ceci avant le transfert d'environ 8 500 EH vers la future STEP de Lecci. La filière sera de type biologique avec filtration membranaire UF (procédé boues activées avec aération prolongée, compatible avec la nouvelle directive DERU) et traitement tertiaire avec filtres à disques autonettoyants sur toiles + réacteurs de désinfection aux UV. La mission du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) relative à la reconstruction de la station est en cours.

Il est important de préciser que pour une STEP de 39 000 EH, la production d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE) de niveau autorisation est requise et que dans le cadre du dossier d'autorisation, un pré-diagnostic écologique devra être effectué ainsi qu'un dossier CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) de dérogation aux espèces protégées si des espèces sont présentes sur le site. Enfin, une étude des enjeux environnementaux situés sur le site et à proximité devra être réalisée.

Actuellement et donc préalablement à l'élaboration de ces dossiers environnementaux, une étude spécifique sur le déplacement du rejet dans le Stabiacciu est en cours de réalisation. Elle a pour objectif de confronter et vérifier que le projet respecte les directives du SDAGE. Il s'agit de confronter le débit de rejet avec les données biologiques, de salinité et de température du milieu ambiant récepteur. Il s'agit également de réaliser des mesures de courantologie complémentaires, d'étudier la stratification des masses d'eau, de modéliser le rejet et les courants pour avoir le taux de dilution en champ proche et connaître la dilution dans le reste de la rivière en se basant sur la dilution de la Rhodamine et enfin de modéliser un diffuseur.

Pour la STEP Nota Suttana, le diagnostic de la station a démontré que l'ouvrage est en bon état de fonctionnement, conforme aux attentes réglementaires et suffisamment dimensionné pour recevoir l'évolution démographique attendue dans sa zone d'influence. Pour la STEP d'U Spidali, la station est non conforme en 2022. Selon le délégataire, une réflexion sur la création d'une unité performante pour le village est nécessaire afin d'assurer un meilleur traitement en période estivale. Des travaux de mise aux normes sont envisagés sur cet ouvrage avec la mise en place de dispositifs d'infiltration (horizon deuxième semestre 2026). La future capacité de la station est de 500 Equivalents Habitants à l'horizon 2050.

4° **Cf. réponse du chapitre 2. STEP de Capo-di-Padula**

4°bis **Cf. réponse du chapitre 2. STEP de Capo-di-Padula**

Pour la STEP de Murateddu, la station est saturée et non conforme en 2022. Il est envisagé de reconstruire la station en la rendant apte à traiter les effluents actuels et futurs. La reconstruction de la station de Murateddu est inscrite en priorité 2 (2031-2035) dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées. La taille nominale de l'ouvrage est estimée à 3 500 Equivalent Habitants. Cependant, le scénario arrêté par l'exécutif prévoit, dans l'attente de cette échéance, la réalisation, en priorité 1, de travaux visant à améliorer le traitement actuel (comptage d'entrée, dessableur, agitateurs dans le bassin d'aération, sonde de régulation de l'aération...) de poursuivre les travaux de lutte contre les eaux claires parasites du système et de réguler les effluents des activités agroalimentaires du secteur.

5° Par ailleurs, notons que l'implantation de la future station d'épuration de Capu Di Paddule devra être indiquée au sein du zonage d'assainissement Enfin, sur la gestion des eaux pluviales (EP), le PLU propose différentes mesures de gestion telles que : l'obligation de gérer les eaux de pluie à la parcelle, l'application d'un coefficient maximum d'imperméabilisation à la parcelle, la programmation d'ouvrages de stockage (emplacement réservés) et la réalisation des aires de stationnement en matériaux filtrants. Notons que les emplacements réservés destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales devront être dimensionnés sur la base d'un schéma directeur finalisé.	5° La station existante de Capu di Padula figure au plan de zonage d'assainissement ainsi que les autres stations de la commune. La carte de zonage qui a été soumise à l'enquête publique a intégré la correction et a fait apparaître l'implantation des quatre stations d'épuration. Un schéma directeur et un zonage d'assainissement pluvial ont été réalisés en parallèle au PLU et sont à l'enquête publique en même temps que le projet de PLU. Ces études ont permis de : - Dresser un plan complet de fonctionnement du réseau de collecte des eaux pluviales sur la ville à partir de l'état des lieux du système hydrographique naturel (cours d'eau, cheminement préférentiel des ruissellements) et des réseaux de collecte pluviaux (canalisations et fossés) ; - Préconiser des solutions palliatives pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à traduire dans le règlement du PLU. Les emplacements réservés positionnés et délimités dans le PLU sont ceux issus directement du Schéma Directeur d'Eaux Pluviales.
1.8.1-2 Risque submersion marine L'AZS a été convenablement reporté sur le plan de zonage et dans les préconisations réglementaires. Pour autant, la zone UBL de l'agglomération de Porto-Vecchio figure en choc mécanique et la zone UP en zone de submersion marine et en choc mécanique. Dans cette dernière zone, seuls les bâtiments d'activités nécessitant la proximité immédiate de la mer seront autorisés. Rappelons que conformément à la doctrine de l'AZS, il est important d'indiquer que les constructions à usage d'habitations ne sont pas les seules à être interdites face au risque de submersion marine. Aussi, les parkings en zone hachurée violette (chocs mécaniques) ne pourront pas être autorisés.	La commune a choisi d'anticiper la réalisation du port de plaisance en instituant une zone UP dédiée à ce projet. Celui-ci intégrera la problématique des risques, notamment celui de submersion marine, dès les études de faisabilité. À l'issue des études et de la mise en œuvre du projet, une révision des données relatives au risque de submersion marine sera nécessaire, en particulier concernant le périmètre des secteurs hachurés en violet, aujourd'hui identifiés comme exposés à des chocs mécaniques et à des projections de vagues. Par conséquent, les incidences de l'AZM sur les zones UBL de l'agglomération et sur la zone UP devraient également être réévaluées. Dans l'attente de la réalisation du projet et des nouvelles données relatives à la prise en compte du risque de submersion marine, le règlement du PLU a été complété pour prendre en compte les éléments requis figurant ci-contre.
1.8.1-3 Risque incendie Le projet de PLU, en application de la cartographie aujourd'hui utilisée ne propose pas de zones constructibles en aléa fort ou très fort. Seule la zone AUVb de l'Ospedale est située à proximité immédiate d'une zone couverte en aléa très fort. Notons que le SIG transmis par la commune ne correspond pas au plan de zonage arrêté. Par ailleurs, la commune est concernée par 38 ouvrages DFCl (dont 9 pistes, 25 points d'eau et 4 Zones d'Appui à la Lutte_ZAL). =>Tous ces ouvrages bénéficient d'arrêtés de servitude sur des parcelles privées qu'il conviendra de faire figurer en annexe. En particulier, il conviendra de reprendre la ZAL du Murtone comme évoqué au chapitre I.4.3.2 du présent avis.	La commune a fait le choix de reclasser la zone AUVb de l'U Spidali en zone 2AU afin de permettre la réalisation d'études complémentaires au moment de l'ouverture à l'urbanisation. De plus, l'OAP de l'U Spidali a été reprise et précise les éléments suivants : - Création d'un bouclage routier : amélioration de la sécurité incendie - Mise en place d'une aire de retournement - Prévision de l'élargissement de la voie, en conformité avec le DFCE, afin de permettre la circulation des véhicules de secours en cas d'incendie. ⇒ La carte des ouvrage DFCl a été intégrée au RP
1.8.1. La prévention des risques technologiques Le territoire fait partie du périmètre impacté par l'onde de rupture du barrage de l'Ospedale. Cette information pourra utilement figurer en annexe.	La carte de l'onde de rupture du barrage de l'U Spidali a été ajoutée en annexe.

II.2 Gestion du littoral II.2.1. Bande des 100m La bande littorale de 100 m a été délimitée dans le plan de zonage réglementaire (cf. figure 13 ci-dessous, tireté orange) et retravaillée sur le secteur du port en fonction du futur plan d'eau et des remblais réalisés. Cette dernière devrait prendre en compte la délimitation du domaine public maritime établi dans le cadre du transfert de gestion portuaire. Cette approche pourrait présenter un risque contentieux car conformément à la réglementation, la bande littorale de 100 m se définit à partir de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux connues.	La bande de 100m a été retravaillée pour prendre en compte la délimitation du domaine public maritime établie dans le cadre du transfert de gestion portuaire après réception de la donnée auprès de la DDT.
II.2.3. SMVM et vocation des plages Justifier le reclassement de plages naturelles fréquentées en semi urbaine	La mairie souhaite maintenir la vocation des plages tel que défini dans l'arrêt du PLU. La justification des modifications de classement entre PADDUC et PLU a été davantage justifié dans le rapport de présentation.
II.2.4. Domaine Public Maritime et espaces remarquables caractéristiques (ERC) Certains secteurs des ERC ont été déclassés car ils étaient jugés non conformes aux critères. Il s'agit des bâtiments de restaurant de plage sur Tamaricciu et Palombaggia. =>Le choix de détourner ces établissements n'est pas suffisamment justifié. Se pose la question de l'intérêt de les déclasser sachant que la rénovation d'un bâtiment à surface de plancher identique est possible en NR.	La justification des modifications de classement entre PADDUC et PLU a été davantage justifié dans le rapport de présentation. Le déclassement des ERC autour du bâti est maintenu. Cette disposition vise à faciliter la reconstruction du bâti.
II.2.5. Projet portuaire Le zonage proposé ne semble pas correspondre à la réalité des lieux et aux nouveaux terre-pleins réalisés. L'article 1.6 de la convention de transfert de gestion de dépendance du DPM stipule que les ouvrages prévus sur les parties exondées des terre-pleins nord et sud devront être conformes au PLU de la commune. => Au vu des différentes prescriptions entre le zonage UP et NP, il convient d'affiner et de préciser le zonage sur ce secteur. La commune doit veiller à que ces projets ne soient pas « bloqués »	La délimitation des zones UP et NP a été mis à jour au regard de la convention de transfert de gestion de dépendance du DPM.
Chapitre III : analyse des pièces constitutive du dossier du PLU 1-Rapport de présentation : Il aurait utile de pouvoir justifier davantage la séquence éviter-réduire-compenser des différents projets portés, d'analyser la consommation des ENAF en lien avec les ESA et ERPAT ainsi réduits et de pouvoir justifier de leur compensation. Il conviendra de reprendre les chiffrages présentés (projection démographique, production logement attendue) pour les rendre cohérents entre les différentes pièces du rapport de présentation.	La justification a été complétée dans le rapport de présentation Les chiffrages présentés sont cohérents entre les différentes pièces du PLU, leur présentation sera revue pour améliorer leur compréhension. Cependant, l'ensemble des données chiffrées sur les données démographiques, les besoins en logements, la consommation foncière et la capacité d'accueil ont été mises à jour au regard des évolutions du projet de PLU après arrêt.

De plus, en page 55 tome 1, de nombreux sites archéologiques sont répartis sur le territoire communal. Au total, 160 entités archéologiques et 21 zones de sensibilité archéologique ont été identifiées et cartographiées dans la commune de Porto-Vecchio. il faudrait remplacer la carte des zones et des entités archéologiques par les données mises à jour transmises.⁵⁶ Ces éléments pourront utilement être intégrés au diagnostic urbain joint en annexe du rapport de présentation du PLU. En page 56, il faudrait substituer le texte du paragraphe 2.9.2 avec : « Les listes des zones de sensibilité et des entités archéologiques ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Elles correspondent aux vestiges actuellement enregistrés dans la base nationale de la carte archéologique. Les secteurs ainsi définis et cartographiés sont soumis aux dispositions du code du patrimoine, et notamment du livre V, titres II et III du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. »	Le paragraphe a été mis à jour. La carte a été intégrée. Le rapport de présentation à été mis à jour en prenant en compte le texte ci-contre conformément à la demande
4-Règlement graphique et ses annexes Il est demandé de faire figurer sur le plan de zonage le périmètre des servitudes d'utilité publique et notamment le périmètre des monuments historiques, sites inscrits et des servitudes militaires. Dans ces emprises, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra être transmise pour avis aux services compétents. Pour le ministère des armées, il s'agit de l'USID de Corse - Cité administrative – Pont de Travo -20240 VENTSIERI. La servitude « non aedificandi et non altius tollendi » délimitée notamment au plan de zonage n°11 (au sud-ouest zone UAc) devra être retravaillée afin de veiller à préserver les cônes de vue sur le bastion de la ville fortifiée. En page 36, la partie sur les données archéologiques devrait être corrigée comme suit : « <i>Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au Code du patrimoine livre V, titre II. Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des entités et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du code de l'urbanisme, du code de l'environnement dans le cadre de l'application de la note interministérielle du 3 novembre 2022, à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. En dehors de ces zones, les travaux affectant le sous-sol sont également susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique et de faire l'objet de saisine par les</i>	En raison du nombre important d'éléments à rajouter sur le plan de zonage du règlement graphique, ce dernier a été revu et scindé en plusieurs règlements graphiques afin d'améliorer la lisibilité des documents graphiques. Ont notamment été réalisés : - un règlement graphique spécifique aux logements intégrant les servitudes de mixités sociales, les servitudes de résidence principale - un règlement graphique annexe avec les éléments à superposer au zonage comme les monuments historiques, les périmètres des abords, des sites inscrits ou naturels, les secteurs concernés par le classement sonore... Il a été rappelé, dans les dispositions générales du règlement écrit, de consulter les services compétents pour toutes constructions concernées par le SUP La servitude de limitation de hauteur a été instaurée dans le but de préserver le cône de vue vers la ville fortifiée. Elle a été réétudiée et élargie si besoin, en fonction des enjeux qui ont été identifiés. Les dispositions générales du règlement écrit ont été complétées pour intégrer ces observations.

services de l'état compétents ou, à l'inverse, de faire l'objet d'une demande volontaire d'avis ou de diagnostic archéologique. Le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). ». Les articles R.111-4 et R.425-31 du code de l'urbanisme seront utilement cités.

Emplacements réservés (ER)

Plusieurs surfaces sont fixées à 0m2, ce chiffrage interroge.

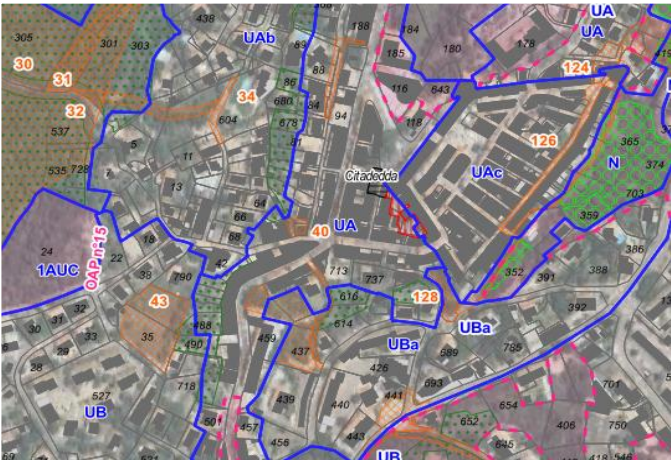
Il est recommandé de retravailler l'ER n°42 afin de limiter l'emprise des stationnements et de veiller à re-végétaliser l'avenue Jean-Jaurès.

L'ER n°43 doit être supprimé à la demande de l'UDAP car il n'est pas souhaitable de créer du stationnement en cœur d'îlot sur un espace à vocation de jardins cultivés.

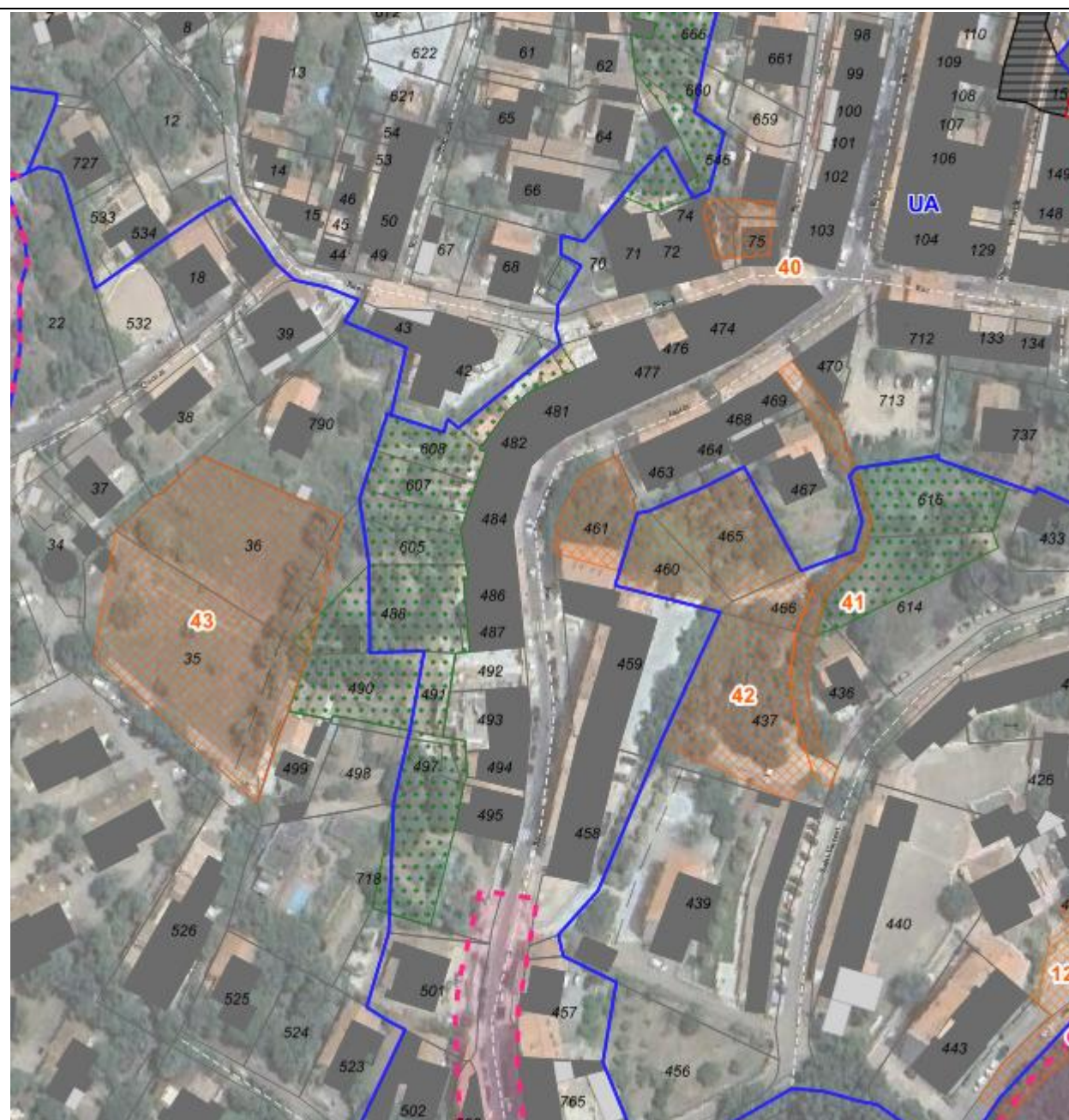
La délimitation précise de l'ensemble des emplacements réservés a été entièrement revue et les surfaces actualisées.

L'ER n°42 a été retravaillé en ce sens.

L'ER n°43 a été supprimé.



Les emplacements réservés pour les bassins tampons destinés à la gestion des eaux pluviales ont-ils été dimensionnés sur la base d'une étude hydraulique ?



Les ER des bassins tampons ont été mis en place sur la base du schéma d'assainissement pluvial qui fait l'objet de la même enquête publique que le PLU. Leur dimensionnement et leur position précis seront définis ultérieurement d'après une étude spécifique.

Règlement écrit et ses annexes

Dispositions générales

Le règlement écrit n'évoque à aucun moment les prescriptions liées au DPM et au code général de la propriété des personnes publiques. Ainsi, le règlement écrit doit rappeler que :

- Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;
- Toutes les constructions en dur et permanentes sont interdites sur le DPM ;
- Toutes les installations doivent être démontables ;

Ces prescriptions liées au DPM ont été ajoutées aux dispositions générales.

- Les stationnements sont interdits sur le DPM. Le règlement écrit liste les constructions autorisées en ERC selon les dispositions du code de l'urbanisme. Il doit être rappelé que certains aménagements listés dans l'article R 121-5 ne peuvent pas être installés sur le domaine public maritime. En zone urbaine U Il conviendra d'ajouter au sein du règlement que : « les panneaux photovoltaïques doivent être choisis dans une teinte rouge/orangé sur une toiture en terre cuite et noir sur une toiture en ardoise, zinc ou lauze. La fiche conseil n°3 devra être modifiée en conséquence. En zone UA, UAC : la rédaction suivante est préférable : - page 23 pour les piscines : leurs implantations devront être étudiées au cas par cas. Elles ne devront pas pouvoir modifier notablement le terrain naturel. - page 59 ouverture en façade : « Dans le secteur donnant sur port (façades est de la citadelle), les ouvertures horizontales dans les façades sont interdites, les baies présenteront un découpage vertical ». - page 60 matériaux : « les matériaux employés devront être cohérents avec la typologie bâtie, notamment les façades enduites devront recevoir un revêtement à base de chaux naturelle. - page 60 menuiseries et fermetures : le guide devra être complété sur ce volet sur la base de la fiche conseil établie par l'UDAP. En zone UB, Uba et UBL : - page 67 toitures et couvertures : les toitures terrasses sont autorisées mais leur usage est limité à un accès technique. Elles ne doivent pas être rendues accessibles au public. En zone UP : - il sera nécessaire de veiller à réglementer les constructions autorisées en application de l'article L.121-17 du code de l'urbanisme, et notamment la volumétrie, les règles de hauteur pour s'assurer de leur intégration sur un site particulièrement sensible. En zone agricole A Il convient d'indiquer que : - les changements de destination ne sont pas autorisés en zone agricole conformément à l'article L.121-10 CU : la rédaction de l'article A1 devra être repris ; - les constructions et les extensions des constructions (existantes) sont conditionnées au fait d'être nécessairement liées à l'activité agricole.	Le règlement relatif aux panneaux photovoltaïques, a été revu pour répondre à cette demande. La fiche conseil fera l'objet d'une modification lors de la révision de la charte. Les modifications du règlement relatives aux zones UA, UAC, UB, UBA, UBL, A et N ont été intégrées Concernant la zone UP : une OAP relative au port de plaisance a été créé pour répondre à cette demande et réglementer les hauteurs et emprises des constructions autorisées Conformément à l'article L.151-12 du CU, seules les extensions ou annexes des habitations existantes ont été autorisées. A été supprimé la possibilité d'extensions limitées des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économique Le règlement écrit a été complété pour intégrer cette observation
---	---

Il s'agira de faire référence, au sein du règlement de la zone A, à l'OAP thématique agricole. En zone naturelle N Il serait nécessaire d'indiquer à l'article N9 que les constructions devront être intégrées et veiller à leur insertion paysagère dans leur environnement. La commune a classé certaines plages en Npl. Le secteur Npl correspond aux secteurs spécifiques des plages faisant l'objet de concession d'aménagement de plages. Or, cette concession n'est aujourd'hui pas approuvée par arrêté préfectoral. Il convient de retirer ces secteurs qui doivent faire l'objet d'une validation notamment sur la délimitation du domaine public maritime. Dans les annexes du règlement écrit, il serait préférable d'ajouter les parcelles cadastrales aux bâtiments patrimoniaux identifiés.	La justification du secteur Npl a été revue : il ne s'agit plus d'un secteur spécifique aux plages faisant l'objet de concession mais plutôt de périmètres favorables aux concessions de plage. Les n° des parcelles du patrimoine bâti ont été rajoutés.
Annexes du PLU : Les annexes sanitaires devront être complétées par un schéma directeur d'assainissement (SDA) et un schéma directeur d'eau potable (SDAEP) mis à jour. Il sera nécessaire de faire figurer en annexe les données archéologiques (entités et patrimoine archéologique répertorié) transmises dans le porter à connaissance de l'Etat. =>Le SIG correspondant sera transmis par la DDT. Il est recommandé de joindre en annexe un plan des servitudes d'utilité publique (article L.151-43 du code de l'urbanisme). A noter que l'extrait de l'atlas des patrimoines ne fait pas apparaître la servitude de protection de l'enceinte fortifiée. Il conviendra de faire figurer les entités et zones de sensibilité archéologique en annexe du PLU en tant que donnée cartographique.	Les SDA et SDAEP mis à jour ont été annexés au PLU. Les données archéologiques ont été ajoutées en annexe et les entités et zones de sensibilité archéologique ont été annexées au PLU en tant que donnée cartographique. Le plan des SUP dont nous disposons des éléments SIG a été réalisé et complète les annexes du PLU en précisant que ce plan n'a qu'une valeur informative.

2- Analyse et réponses aux avis de la MRAe

Observations et avis de la MRAe	Réponses de la commune
« Plusieurs emplacements réservés sont également prévus pour accueillir plusieurs projets. Le dossier ne permet pas de savoir si ces emplacements sont comptabilisés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'artificialisation. La surface totale qui sera consommée par l'ensemble des projets est donc, à ce jour, impossible à appréhender. »	L'analyse des emplacements réservés a été effectuée afin de comptabiliser dans la consommation future les projets induisant de la consommation d'ENAF en extension de l'enveloppe urbaine de 2021.

3- Analyse et réponses aux avis de la Collectivité de Corse

Observations de la Collectivité de Corse (CDC)	Réponses de la commune
« Les documents du projet de PLU ne font pas apparaître une justification des surfaces constructibles par les besoins estimés en logement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne comportent pas d'objectif de nombre de logements par secteur. »	Le bilan du projet de PLU présenté dans le tome 5 du rapport de présentation, justifie la compatibilité du projet de PLU (capacité d'accueil du projet arrêté et consommation induite) avec : - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec la loi Climat et avec la loi ALUR - Les besoins en logements et la projection de la croissance démographique inscrite dans le PADD. De plus, chaque secteur d'OAP comporte, dans le chapitre des principes d'aménagements, le nombre de logements à produire à minima. La rédaction de ce chapitre des OAP a été revue pour clarifier l'objectif de production de logements.
Différence entre les chiffres de la consommation définis dans le PLU et dans le portail de l'artificialisation. « La consommation d'espaces envisagée par le projet de PLU s'inscrirait dans une réduction d'espace largement inférieure à celle visée par le PADD du projet communal. » « De plus, il n'est pas prévu de contraindre dans le temps la consommation globale envisagée. De plus, le fait que les prévisions démographiques soient supérieures au rythme annuel connu et que ces prévisions soient établies à un horizon de 20 ans, alors que le PLU permettra dès son entrée en vigueur une délivrance de permis de construire sans délais, fait peser le risque d'une construction rapide de logements excédant très largement les besoins en résidences principales à moyen terme, et de façon trop consommatrice d'espaces. » Ce risque pourrait être combattu par la combinaison de la réduction des espaces constructibles couplée à la mise en œuvre des possibilités ouverte par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. S'appuyer sur la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 et « se saisir de ces nouveaux pouvoirs élargis afin de favoriser, dans le cadre du PLU, la production de résidences permanentes et d'encadrer la destination des zones constructibles. »	Le projet de PLU a établi une analyse très fine de la consommation des ENAF entre 2011 et 2021 en application de la méthodologie ZAN en comparaison à la parcelle des orthophotos 2011 et 2021 du territoire. La méthodologie, la cartographie ainsi que les chiffres de cette consommation de 195 ha dont 176,5 ha en extension ont été validés par le préfet lors de l'élaboration du diagnostic du PLU. Le bilan du projet de PLU présenté dans le tome 5 du rapport de présentation, justifie la compatibilité du projet de PLU (consommation foncière induite) avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, en lien avec la loi Climat et avec la loi ALUR. Comme demandée par l'article L154-6.1 du code de l'environnement, les OAP du PLU arrêté prévoit une programmation des ouvertures des zones AU en 2 phases : - Phase 1 : 2024-2031 - Phase 2 : 2031-2044 <i>Cf. échéancier d'ouverture des zones AU, page 511 des OAP.</i> La programmation d'ouverture des zones AU permet d'encadrer et de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet fortement producteur de logement et donc d'échelonner la création des résidences principales dans le temps. La commune s'est saisie de cette nouvelle possibilité offerte par la loi Le Meur pour mettre en œuvre des servitudes de résidences principales afin de maîtriser encore davantage la production de résidences principales, notamment dans les zones urbaines non couvertes par une servitude de mixité sociale. De plus, la commune à retravailler les secteurs de projets du projet de PLU en notamment : - Supprimant certains secteurs - Retravaillant les périmètres d'autres secteurs pour réduire la consommation - Déclassant certain secteur en zone 2 AU pour échelonner les projets à plus long terme
II- La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) A- L'impact sur l'espace stratégique environnemental (ESE) identifié au PADDUC « Le secteur constructible faisant l'objet de l'OAP de Puncheddu est en espace stratégique agricole (ESA) et en espace stratégique environnemental (ESE) du PADDUC. Le PADDUC a, en effet, identifié des ESE. Ce sont des espaces présentant un intérêt	Les ESE ont été redéfinis à l'échelle de la commune. Les espaces urbanisés ont été retirés des ESE. L'OAP du Puncheddu n'est pas concerné par un ESE. Les parties en ESE sont classés en zone N, A, UCamp, UBa (2,2ha de zone U non bâti), AUC Arutoli (3,4 ha), AUBa Saggimu (2,6 ha), Nh dans le PLU. Les surfaces avec un potentiel de construction représentent 8,2 ha soit 3% de l'ESE (276 ha). Ces éléments sont précisés dans le tome 6 Evaluation environnementale. Notons que les zones 1AUEc1 et 1AUEc2 de Puncheddu ont été reclassées en zone 2AUE, à l'exception de la parcelle C1752.

écologique ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques, et des espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité.

Il appartient au document d'urbanisme de les identifier à son échelle, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC à l'issue des études prévues pour la prise en compte des continuités écologiques à l'échelle locale. Les ESE sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités ou des continuités écologiques. Le document d'urbanisme doit démontrer la compatibilité des aménagements envisagés au sein de ces espaces avec le maintien des continuités écologiques et plus largement la préservation des enjeux de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue (TVB) sur ces secteurs. Or, ces éléments de justification ne semblent pas être présents dans les documents du projet de PLU.

B- L'impact sur les espaces agricoles identifiés par le PADDUC

« Les documents du PLU ne comportent pas d'estimation de la consommation des ESA et des ERPAT.

Seul l'impact sur les surfaces déclarées au registre parcellaire graphique (RPG) 2022 est précisé, à savoir 21,3 ha dont 13,9 ha en zone à urbaniser (AU) et 7,4ha en zone urbaine (U) sous la forme d'îlots de moins d'1 ha. »

La consommation des ESA et des ERPAT figure dans le dossier CTPENAF, présenté le 25 novembre 2024. L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été rajoutée dans le Tome 6 de l'Evaluation environnementale.

Y a également été ajouté l'analyse de la consommation des terres AOC/AOP.

AOC Viticole	3 AOP Charcuterie	AOP Brocciu, Miel de Corse et Huile d'Olive
Surface communale : 783,86 ha	Surface communale : 8 477, 4 ha	Surface communale : 16 814 ha
Surface nouvellement consommée : 7,41 ha	Surface nouvellement consommée : 18,9 ha	Surface nouvellement consommée : 246,63 ha
0,9% des terres AOC viticoles de la commune	0,2% des terres AOP Charcuterie de la commune	1,5% de ces terres AOP de la commune
Soit 1,5% des terres AOC/AOP de la commune		

Les nouvelles possibilités d'urbanisation permises par le PLU consomment moins de 2% des terres AOC/AOP de Portivechju (1,5% exactement).

La surface AOC viticole nouvellement consommée est de 7,41 ha soit 0,9% des terres AOC viticole de Portivechju.

La surface AOP Charcuterie nouvellement consommée est de 18,9 ha soit 0,2% des terres AOP Charcuterie de Portivechju.

La surface AOP Huile d'Olive, Brocciu, Miel nouvellement consommée est de 246,6 ha soit 1,5% des terres AOP Charcuterie de Portivechju.

Conformément à l'article D112-1-24 du code rural et de la pêche maritime, l'atteinte sur les AOP est qualifiée de substantielle.

Extrait article D1112-1-24 du code rural.

Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.

La carte du PADDUC est une carte indicative édictée au 1/50 000. Il appartient au PLU de définir, à partir de la méthodologie indiquée dans le livret IV (pages 48, 143 et suivantes) du PADDUC, les ESA à leur échelle. A ce titre, ils doivent tenir compte de l'objectif chiffré de préservation des ESA mentionné dans le livret III du PADDUC (page 73) du PADDUC.

Le PLU classe 3 087 ha en ESA. Ce chiffre respecte l'objectif global de préservation décliné sur la commune de Portivechju (2 839 ha). Il se situe même au-delà justifiant la volonté communale de voir préserver les terres agricoles et celles présentant des potentialités.

Les ESA du PLU ont été identifiés dans le respect des critères des ESA du PADDUC. Pour ce faire, un DOCOBAS a été élaboré dans un temps amont au PLU afin que celui-ci l'intègre, notamment au regard des contraintes d'urbanisation imposées par la loi

	Littoral, et, des besoins en matière de logement, d'équipement et d'activités économiques tels qu'identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation. Le DOCOBAS a identifié les ERPAT qui ont été classés, pour leur majorité, en zone A ou N au PLU. Les ESA ont été traduits dans le PLU avec une identification particulière dans le règlement du PLU. Quelques chiffres sur le maintien et le déclassement des espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU : - 92% des ESA du PADDUC ont été maintenus ; - Parmi les espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU, 60% entraînent dans une forme urbaine (agglomération, village, secteurs suffisamment urbanisés, bâti diffus) Quelques chiffres sur les ESA nouvellement créés dans le PLU : - 3,7% entre dans l'AOC viticole ; - 17,2% dans l'AOP Charcuterie ; - 8% dans des Terres cultivables identifiées par la SODETEG ; - 33,5% dans des Terres pastorales identifiées par la SODETEG ; - 40,6% dans des terres irriguées ou potentiellement irrigables (situées à moins de 250 m du réseau d'irrigation) La réalisation d'un DOCOBAS dans un temps amont au PLU afin que celui-ci l'intègre, a permis d'identifier, à l'échelle de la commune, les espaces agricoles à préserver dans le PLU. Cela a donné lieu à l'identification des ESA (dans le respect des critères du PADDUC) mais surtout à un Appel à Manifestation d'Intérêt et des actions concrètes pour préserver les terres agricoles et dynamiser le tissu économique agricole. Les ESA du PLU sont excédentaires de 248 ha par rapport aux ESA du PADDUC. Les ESA nouvellement créés dans le PLU (par comparaison aux espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU) et non déclarés à la PAC en 2023 ont été identifiés comme terrains potentiels pour la compensation agricole. Parmi ces terrains : - 10 terrains de plus de 3 ha (environ 46 ha) - 16 terrains entre 1 et 3 ha (environ 25 ha) - 29 terrains entre 0,5 et 1 ha (environ 20 ha)
III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire : Le PADDUC a identifié un secteur d'enjeux régional (SER) sur la commune de Portivechju. « Or globalement, l'ensemble des principes [...] ne trouvent pas de traduction concrète » dans le PLU.	Le PLU a pris en compte les prescriptions du SER du PADDUC :

SER DE PORTO-VECCHIO	
DIAGNOSTIC	▪ Développement touristique à conforter dans le respect de la qualité du site ; ▪ Étalement urbain sans équivalent en Corse ; ▪ Dégagement du port insuffisant ; ▪ Sous-utilisation du potentiel du port de commerce, notamment pour les échanges avec les ports du bassin tyrrhénien (côte Est Sardaigne, etc.). ▪ Secteur majeur d’implantation des industries nautiques
ORIENTATIONS	▪ Définir les équipements et infrastructures nécessaires à l’amélioration de la fonction touristique ; ▪ Définir le positionnement du port de commerce dans la stratégie globale des liaisons maritimes ; ▪ Recomposer la trame urbaine à l’intérieur du périmètre de la déviation ; ▪ Faire de Porto-Vecchio « une vraie ville » : constituer une offre foncière urbaine permettant de répondre aux besoins induits par le développement démographique, en préservant les espaces de périphérie ; ▪ Réfléchir à l’organisation de l’arrière-port ; ▪ Réservation de foncier à vocation économique proche du rivage pour les industries nautiques ; ▪ En matière de transports : ○ Réalisation d'un pôle d'échange intermodal associant services routiers interurbains (et futur service ferroviaire après mise en service de la ligne et de la gare), parking de rabattement, services d'éco-mobilités (auto-partage, covoiturage, vélo, en articulation également avec le port de plaisance) ; ○ Développement des mobilités maritimes pendulaires en période estivale (navette des plages) à l'échelle du bassin touristique (de Zonza à Bonifacio) ; ○ Préservation des conditions de développement du port de commerce limitation/traitement des conflits d'usage, à terre comme en mer, entre le port de commerce (enjeu prioritaire) et le port de plaisance ; ○ Inscription de la RD 768 et de la voirie communale d'accès au port de Porto-Vecchio comme axes routiers d'intérêt régional. ▪ Évaluer les besoins et potentialités des activités et entreprises de la culture à l'échelle de la microrégion et concevoir le cas échéant une offre foncière ou immobilière susceptible de favoriser leur essor et leur insertion dans le tissu urbain.

Les « OAP, bien qu'assez étoffées, ne traitent quasiment que des questions de conformation spatiale des futurs quartiers (sans moyen opérationnel d'en maîtriser la concrétisation/le respect) et pas des questions de programmation quantitative (nombre de logements par secteurs, densité minimale, etc.). »

Dans le cadre de l’OAP de Poretta, « une intention de renouvellement urbain, fait apparaître une volonté de réaliser des espaces publics piétons très largement dimensionnés, mais le plan de zonage ne comporte que quelques emplacements réservés (ER) de faible superficie (ER 17, 18 et 19), dont la destination est « d’élargir la voirie communale » et de « créer un maillage routier », ce qui pourrait empêcher la concrétisation des orientations spatiales présentées dans les OAP.

A titre d’illustration, avec donc le schéma de principe de l’OAP Poretta, issue du projet de PLU il apparait que les seuls ER concernent les voies routières des rues Carcopino et Coubertin ; aucun ER n'est prévu pour faciliter la réalisation des espaces piétons qui sont pourtant au cœur de ce projet de renouvellement urbain.»

□ L’OAP de l’arrière-port permet de participer à l’amélioration de la fonction touristique de la commune à travers la création d’infrastructure touristiques (hébergements, services et autres commerces à destination des touristes) ou encore l’amélioration des liaisons avec la citadelle (téléphérique urbain). Un travail sur l’accessibilité du port de commerce a été effectué avec la requalification du boulevard urbain desservant le port de commerce : la RD 768 (rue des Révolutions de Corse) fera l’objet d’élargissements de la voie, avec la mise en place de pistes cyclables, d’espaces piétons et de retraits paysagers.

□ Une grande majorité des secteurs de projet du PLU arrêté consiste en la densification de l’urbanisation à l’intérieur de la rocade. Le PLU arrêté a pour objectif d’offrir une offre foncière importante en agglomération et donc de renforcer son statut de « vraie ville ».

□ Les zones 1AUem et 2AUem de Murtonu permettent de répondre au besoin en foncier pour les activités industrielles à délocaliser depuis le centre-ville (quartier Poretta).

□ Un pôle d’échange intermodal a été mis en place dans le cadre de l’OAP de l’arrière-port. Il s’agit de mutualiser transport automobile, transport interurbain (bus) et modes doux (piétons et cyclable) et ce, en articulation avec le port de plaisance.

□ Le secteur de la culture est renforcé, notamment dans l’OAP de l’arrière-port avec la requalification de l’ancienne usine à liège en un équipement culturel.



« le contenu des OAP et du règlement associé ne garantissent pas la maîtrise de la programmation (notamment en termes de caractéristiques des logements et de prix de sortie) et la forme des bâtis et des espaces transformés (puisque comme le rappelle le document, les principes des OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité). »

IV – La prise en compte des projets immobiliers et routiers de la Collectivité de Corse
A- L’impact du PLU sur les propriétés foncières de la Collectivité de Corse
 Le « collège Maria de Peretti, situé sur la parcelle D1974. Celui-ci est intégralement classé en zone N du projet de PLU, avec une partie (environ 2500 m² également couverte par une prescription en espace paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la portion d'environ 2500 m2 classée en espace paysager à protéger correspond en réalité à une partie des infrastructures sportives au collège (portion de la piste d’athlétisme notamment). »
 « Il conviendrait alors que l’emprise du collège Maria de Peretti fasse l'objet d'un **sous-secteur N** dédié, **autorisant la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, la réalisation de leurs annexes et la reconstruction en cas de sinistre.** »

Dans chaque OAP un estimatif du nombre de logements a été réalisé.
 Dans la partie de la capacité d’accueil du PLU, le nombre de logements par secteur et par zone a été inscrit.

La densité est gérée par le CES qui impose une densité maximale pour chaque secteur. Certains ER qui avaient été prévus n’ont pas été retranscrits dans le PLU arrêté (ER en jaune), il s’agit d’une erreur.

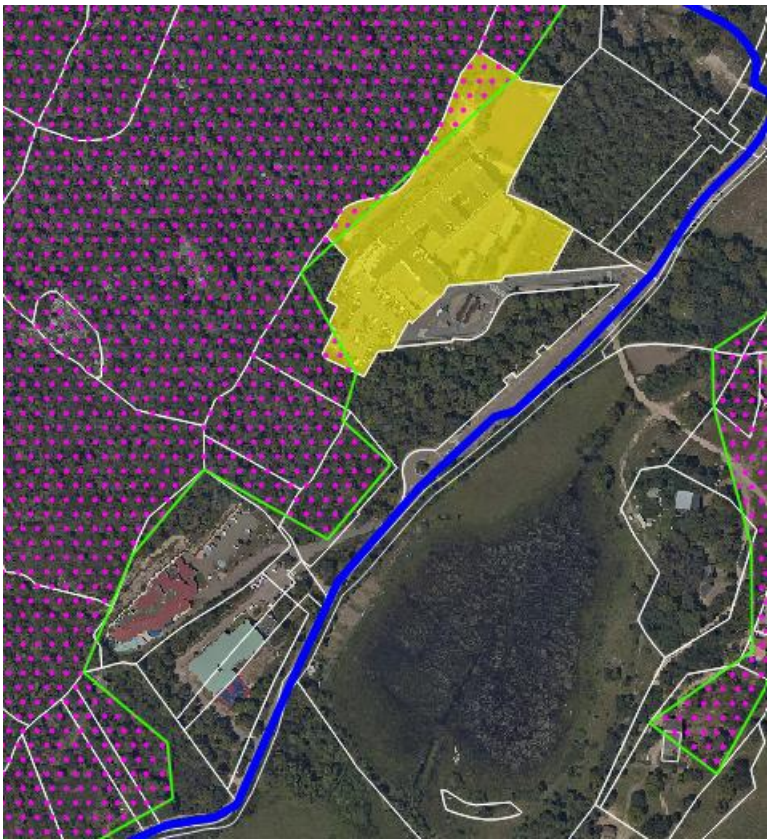
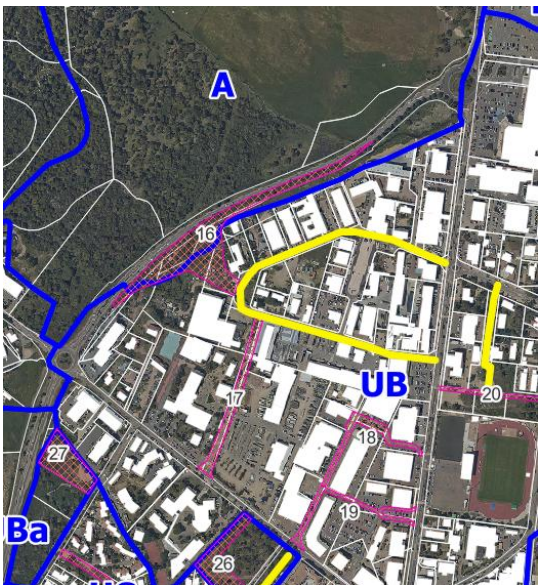
De manière générale, les ER créés permettront d’organiser la bonne desserte du secteur d’OAP.

L’ER 19, concerne la liaison piétonne entre le secteur en renouvellement et le stade Claude Papi.
 En ce qui concerne les autres espaces piétons de l’OAP, leur emprise n’est pas arrêtée, il s’agit simplement d’orientations. Il conviendra lors de l’aménagement de la zone de respecter ce principe d’aménagement car le secteur est beaucoup trop grand pour le figer tout de suite.

La typologie des logements (collectifs, individuel...) est bien inscrite dans chaque OAP.
 Une OAP ne doit pas faire un estimatif des prix de sortie de chaque logement.
 La forme du bâti (hauteur, matériaux, coloris...) est réglementée par l’OAP mais également dans le règlement écrit.

Les parties classées en EPP lors de l’arrêt du PLU et sur le périmètre du collège ont été supprimés.

Un sous-secteur de la zone N a été créé : zone Naturelle à vocation d’équipement (Neq) pour le collège et la crèche afin de permettre des évolutions nécessaires à leur fonctionnement.



« Proscrire la création d'accès directs sur la RT10 (au nord et au sud de l'agglomération) dans sa totalité et d'intégrer des reculs de 20 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité et de 25 ml à l'axe des RT en cas de constructibilité. »	Le règlement écrit du PLU a été complété par une règle spécifique au recul par rapport à la RT et aux routes départementales pour prendre en compte la demande.
B- La prise en compte de la flore sur le territoire communal « Il est regretté que la liste des espèces protégées connues à ce jour sur la commune ne figure pas en annexe dudit règlement (cf. Liste en Annexe 2). Le projet de sentier du littoral présenté comme ayant à terme un impact positif vis-à-vis des sables et sédiments en empêchant le piétinement, tout comme les accès plage matérialisés en ER, devra prendre en considération les espèces protégées et espèces de la directive Natura 2000. Il convient d'implanter des espèces indigènes produites localement et non des espèces endémiques. Il conviendrait, à ce titre, que soit précisé dans le règlement et les OAP que les espèces plantées doivent être indigènes et produites localement et il est conseillé que soit clairement mentionné les plantes d'origine locale de type végétal local ou Corsica Grana. Un projet de création de zone de préemption sur la partie sud communale, Porto Novo, est en cours. Le projet de PLU nécessite un apport de précisions et de garanties sur l'application des grands aménagements prévus, permettant la prise en compte réelle de la biodiversité qui ne peut être le verdissement des espaces laissés libres par l'urbanisation. Les documents du projet de PLU devront être plus détaillés pour offrir des garanties sur la préservation des éléments patrimoniaux. »	La liste des espèces protégées et celles envahissantes a été rajoutée dans les documents du PLU. Vis-à-vis du sentier du littoral et des ER accès plage, ces aménagements sont destinés à mieux encadrer les flux des visiteurs. Le schéma d'aménagement de plage, à venir, et son évaluation environnementale permettront de s'assurer que ces aménagements soient réalisés dans le respect de l'environnement. L'OAP Trame verte et bleue a été modifiée pour préciser ces aménagements, qui devront être réalisés dans le respect de la protection des espèces protégées et des espèces de la Directive Natura2000. Dans le règlement et les OAP la mention suivante a été ajoutée : les espèces plantées devront être indigènes et produites localement. La référence à la création d'une zone de préemption de 575 ha dans le golfe de Porto Novo a été rajoutée dans les documents du PLU.

4- Analyse et réponses aux avis de la Chambre d'agriculture

Observations de la Chambre d'agriculture	Réponses de la commune
Secteur Pifanu : La zone 1AUBa est déclarée exploitée par l'un de nos ressortissants sur près de 7,7 hectares. En outre, 3,7 hectares d'ESA du PADDUC sont identifiés au sein de la zone. Demande de retrait de cette zone.	Les terrains de la zone 1AUBa sont déclarés sous le registre <i>Prairie et Oliveraie</i> en 2023. Au regard de l'intérêt agricole soulevé, la commune a accepté de reclasser en zone agricole l'ensemble du secteur à l'exception des parcelles comprenant déjà des permis de construire en cours qui seraient rattachées à la zone urbaine.
Secteur Puncheddu : La zone 1AUEc2 destinée à l'accueil d'une zone d'activités est située en E.S.A. du PADDUC. L'outil « Remonter dans le temps » nous permet de constater que les parcelles section D numéro 145 et D numéro 146 qui présentent de très fortes potentialités étaient cultivées. La parcelle cadastrée C numéro 855 est par ailleurs déclarée exploitée par l'un de nos ressortissants. Les zones 1AUC et 1AUBa sont classées en totalité en E.S.A du PADDUC et identifiées en « vignes » au titre de l'étude SODETEG. Ces zones à urbaniser consomment des espaces agricoles dont environ une quinzaine d'ESA du PADDUC non construits et mériteraient d'être reconsidérées dans leurs ensemble.	Sans revenir sur l'intérêt majeur du développement des zones d'activités sur la commune – exposé lors de la réponse à l'avis de la chambre sur le Murtonu - l'objectif de l'aménagement de ce secteur est de permettre une organisation urbaine et fonctionnelle de ce quartier en favorisant la densification, en développant de l'habitat mais aussi des activités commerciales délocalisées depuis Poretta sur le secteur sud-est, en bordure de la RT10. Les parcelles D145 et D146 (comprises dans la zone 1AUEc2) ne sont pas déclarées au RPG (ni 2023 ni années antérieures). Selon le site « Remonter le temps », les parcelles apparaissent cultivées en 1978 puis pâturées en 1998. Depuis, aucune activité agricole n'a pu y être observée. Par ailleurs, si cette emprise est compatible avec les critères de délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDUC, la commune a pu identifier ailleurs davantage d'espaces relevant des critères de délimitation des ESA que ce que le PADDUC prévoit pour la commune. Dès lors, partant du principe que le terrain n'a pas fait l'objet d'une exploitation agricole depuis plus de 15 ans et qu'il relève d'un intérêt public majeur pour la commune, cette dernière souhaite le conserver en zone à urbaniser mais en le déclassant en 2AU. Parcelle D145 et D146 (en 2022)  Parcelles D145 et D146 (en 1998) 

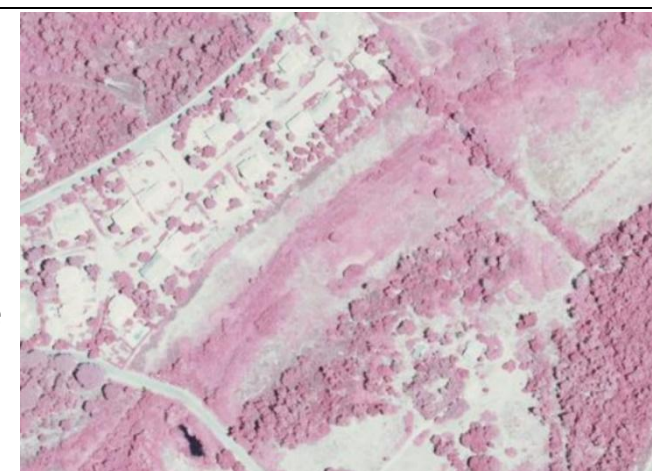
La parcelle C855 (comprise dans la zone 1AUEc2) est déclarée au RPG 2023 sous le registre *Surface temporairement non exploitée* (SNE) Elle était de même de 2020 à 2022. Selon la nomenclature du RPG, cela correspond à une surface agricole qui perd temporairement son caractère admissible l'année de la déclaration (exemple : parcelle qui n'a pas pu être semée), mais qui fait bien partie des surfaces agricoles de l'exploitation et a vocation à être à nouveau admissible l'année suivante.

Notons que la parcelle n'a pas été déclarée au RPG précédents (de 2007 à 2019).

La déclaration RPG de 2023 à 2020 sous le registre SNE semble abusive et ne répond pas au caractère temporaire.

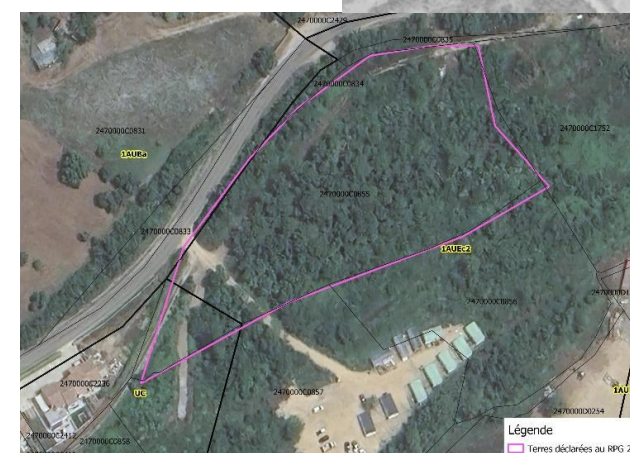
Le site « Remonter le temps » ne fait pas apparaître d'évolution de l'occupation des sols depuis 1978.

Partant de ce postulat, la commune souhaite maintenir le zonage à urbaniser mais en reclassant en zonage stricte 2AU

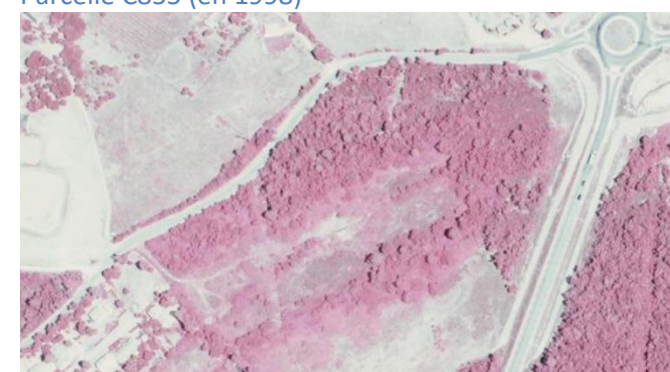


Parcelles D145 et D146 (en 1978)

Parcelle C855 (en 2022)



Parcelle C855 (en 1998)



Parcelle C855 (en 1978)

Secteur du Sud de
Ceccia :

Le périmètre de la zone 1AUV impacte des surfaces déclarées exploitées par deux exploitants sur près de 1,4 hectares. Cette zone est également située en E.S.A sur 0,8 hectare.

Les parcelles de la zone 1AUV sont recouvertes d’une chênaie, d’une prairie et d’un maquis bas à Cistes.

Elles sont déclarées sous les registres *Prairie et Surface pastorale* au RPG 2023, 2022 et 2021. La partie Sud de la zone 1AUV n’est pas déclarée de 2010 à 2020. Elle est en revanche déclarée dans le RPG 2007 à 2010.

Par ailleurs, si elles peuvent être considérées comme compatibles avec les critères de délimitation des ESA du PADDUC, la commune a pu identifier ailleurs davantage d’espaces relevant des critères de délimitation des ESA que ce que le PADDUC prévoit pour la commune.

La zone est recouverte d’une chênaie, d’une prairie et d’un maquis bas à Cistes.

La commune souhaite maintenir cette zone au regard du projet qu’elle permet de réaliser, à savoir le développement d’une offre de logements individuels répondant à un intérêt public majeur.

Les activités agricoles actuellement déclarées sur ces parcelles feront l’objet d’un repositionnement préalable au démarrage des travaux, dans le cadre d’une démarche de compensation agricole. Afin de disposer du temps nécessaire à la définition et à la mise en œuvre de cette compensation, la commune a choisi de classer ce secteur en zone 2AUV.



5- Analyse et réponses aux avis de l'INAO

Observations de l'INAO	Réponses de la commune																			
La capacité d'accueil du projet de PLU est estimée à 183,56 ha pouvant offrir 4 849 logements potentiels. L'INAO s'interroge à savoir si cette capacité prend en compte les zones Nh qui, bien que classées en « naturelle habitées », acceptent des nouvelles constructions si « elles constituent des annexes aux constructions existantes et qu'elles sont éloignées de 15 mètres de la construction principale ».	La capacité d'accueil calculée dans le PLU ne prend pas en compte la zone Nh. La zone Nh est une zone Naturelle habitée, au sein de laquelle est autorisée l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes (garages, pool house, abris de jardins). Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est donc possible.																			
En ce qui concerne l'impact du PLU sur les espaces agricoles de la commune, le tome 6 du rapport de présentation évoque uniquement la consommation de surfaces déclarées au Relevé Parcellaire Graphique (RPG), en précisant que 13,90 hectares sont consommés par les zones à urbaniser et 7,4 hectares par les extensions des zones urbaines. Pour compléter l'évaluation de l'impact réel du PLU sur les espaces agricoles de la commune, le rapport de présentation aurait également dû tenir compte des espaces présentant de fortes potentialités agricoles, même s'ils ne sont pas exploités actuellement, comme ceux retenus dans l'aire parcellaire de l'AOP "Vin de Corse" ou "Corse - Porto Vecchio" et ceux identifiés par le Plan d'Aménagement et de Durable de la Corse (PADDUC) comme les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et !Arboriculture Traditionnelles (ERPAT) et plus particulièrement comme les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). En conclusion, compte tenu de la difficulté de pouvoir évaluer l'impact réel du PLU sur la consommation des espaces agricoles de la commune par l'absence de justification, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre	La commune apporte les compléments suivants en matière d'impact du PLU sur la consommation des espaces agricoles et leur justification. Ces éléments figurent dans le dossier CTPENAF, dont le passage en commission est prévu le 25 novembre 2024. Ils seront reportés dans le tome 6 du Rapport de Présentation du PLU. <u>1/ Consommation des terres AOC/AOP et déclarées au RPG 2023</u> Les nouvelles possibilités d'urbanisation permises par le PLU consomment moins de 2% des terres AOC/AOP de Portivechju (1,5% exactement). <table><tr><th>AOC Viticole</th><th>3 AOP Charcuterie</th><th>AOP Brocciu, Miel de Corse et Huile d'Olive</th></tr><tr><td>Surface communale : 783,86 ha</td><td>Surface communale : 8 477, 4 ha</td><td>Surface communale : 16 814 ha</td></tr><tr><td>Surface nouvellement consommée : 7,41 ha</td><td>Surface nouvellement consommée : 18,9 ha</td><td>Surface nouvellement consommée : 246,63 ha</td></tr><tr><td>0,9% des terres AOC viticoles de la commune</td><td>0,2% des terres AOP Charcuterie de la commune</td><td>1,5% de ces terres AOP de la commune</td></tr><tr><td colspan="3">Soit 1,5% des terres AOC/AOP de la commune</td></tr></table> <table><tr><th>RPG 2023</th></tr><tr><td>Surface communale : 3 387 ha</td></tr><tr><td>Surface nouvellement consommée : 18,51 ha</td></tr><tr><td>Soit 0,5% des terres déclarées RPG 2023 de la commune</td></tr></table> La surface nouvellement consommée correspond à la surface non bâtie comprise dans une zone U ou AU au PLU. La surface AOC viticole nouvellement consommée est de 7,41 ha soit 0,9% des terres AOC viticole de Portivechju. La surface AOP Charcuterie nouvellement consommée est de 18,9 ha soit 0,2% des terres AOP Charcuterie de Portivechju.	AOC Viticole	3 AOP Charcuterie	AOP Brocciu, Miel de Corse et Huile d'Olive	Surface communale : 783,86 ha	Surface communale : 8 477, 4 ha	Surface communale : 16 814 ha	Surface nouvellement consommée : 7,41 ha	Surface nouvellement consommée : 18,9 ha	Surface nouvellement consommée : 246,63 ha	0,9% des terres AOC viticoles de la commune	0,2% des terres AOP Charcuterie de la commune	1,5% de ces terres AOP de la commune	Soit 1,5% des terres AOC/AOP de la commune			RPG 2023	Surface communale : 3 387 ha	Surface nouvellement consommée : 18,51 ha	Soit 0,5% des terres déclarées RPG 2023 de la commune
AOC Viticole	3 AOP Charcuterie	AOP Brocciu, Miel de Corse et Huile d'Olive																		
Surface communale : 783,86 ha	Surface communale : 8 477, 4 ha	Surface communale : 16 814 ha																		
Surface nouvellement consommée : 7,41 ha	Surface nouvellement consommée : 18,9 ha	Surface nouvellement consommée : 246,63 ha																		
0,9% des terres AOC viticoles de la commune	0,2% des terres AOP Charcuterie de la commune	1,5% de ces terres AOP de la commune																		
Soit 1,5% des terres AOC/AOP de la commune																				
RPG 2023																				
Surface communale : 3 387 ha																				
Surface nouvellement consommée : 18,51 ha																				
Soit 0,5% des terres déclarées RPG 2023 de la commune																				

La surface AOP Huile d'Olive, Brocciu, Miel nouvellement consommée est de 246,6 ha soit 1,5% des terres AOP Charcuterie de Portivechju.

Conformément à l'article D112-1-24 du code rural et de la pêche maritime, l'atteinte sur les AOP est qualifiée de substantielle.

Extrait article D1112-1-24 du code rural.

Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.

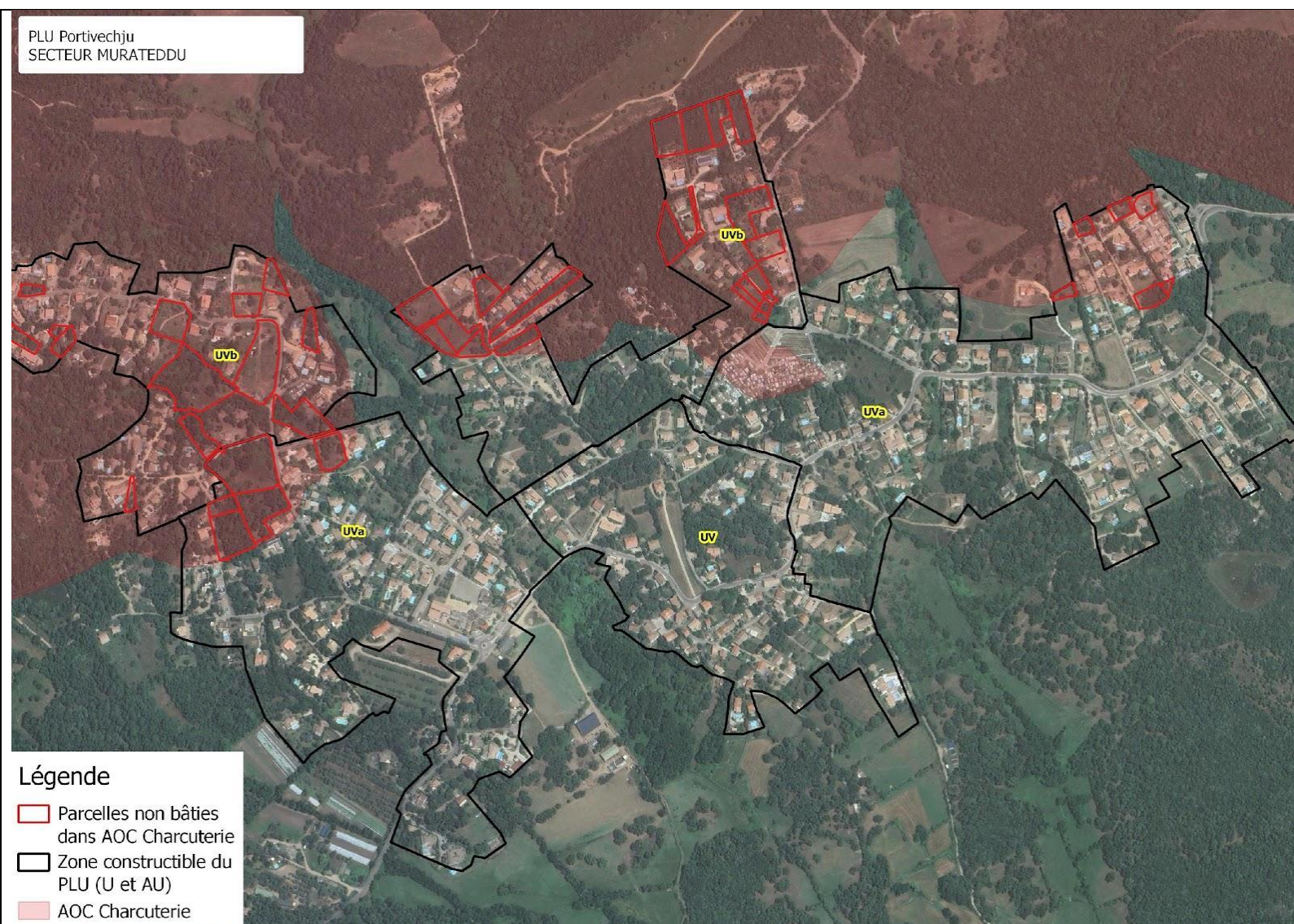
Le périmètre AOC/AOP est majoritairement classé en zone A ou N. Il n'y a pas de projet d'activités extractives ou de loisirs dans ces zones.

Pour rappel, la surface consommée des « surfaces déclarées agricoles » (source RPG 2023) est de 18,51 ha (correspondant aux espaces non bâtis). Les zones concernées sont Pifanu (1AUBa), Puncheddu (1AUEC2), Tenda (1AUEa), Murateddu (3 parcelles concernées situées au cœur de quartiers résidentiels dans la zone UV), Ceccia Sud (1AUV). Parmi ces 18,50 ha, 2,60 ha sont des terres cultivées. *Cf cartes pages suivantes.*

Ces chiffres seront actualisés pour prendre en considération les changements de zonage opérés avant approbation du PLU.

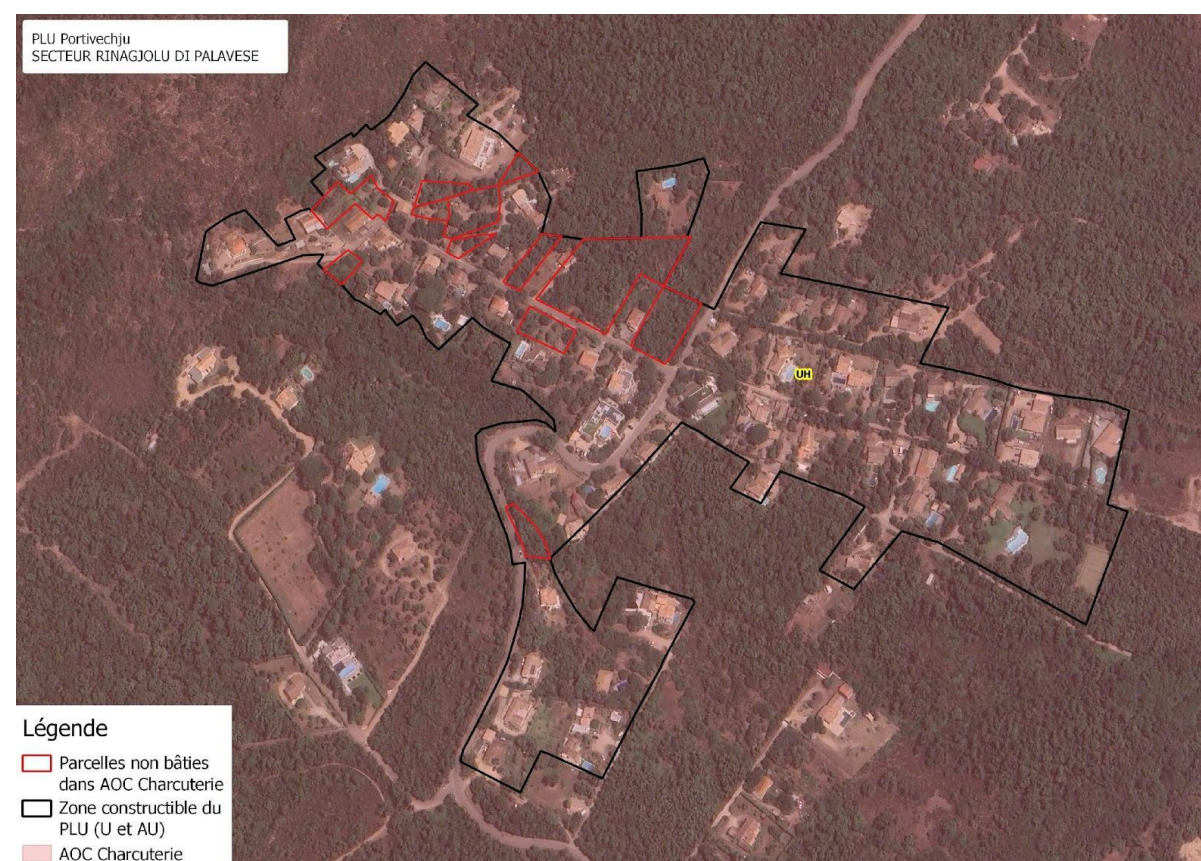
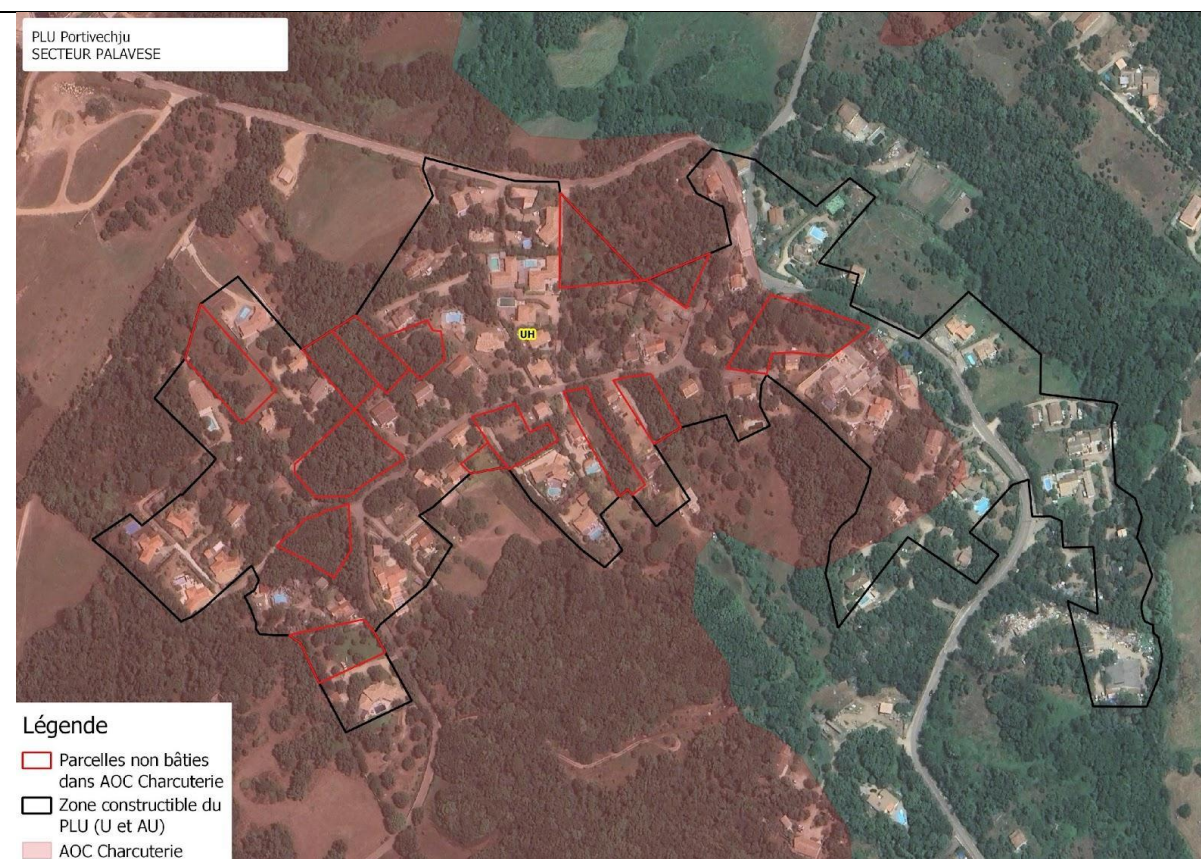
Consommation Terres déclarées AOC Charcuterie

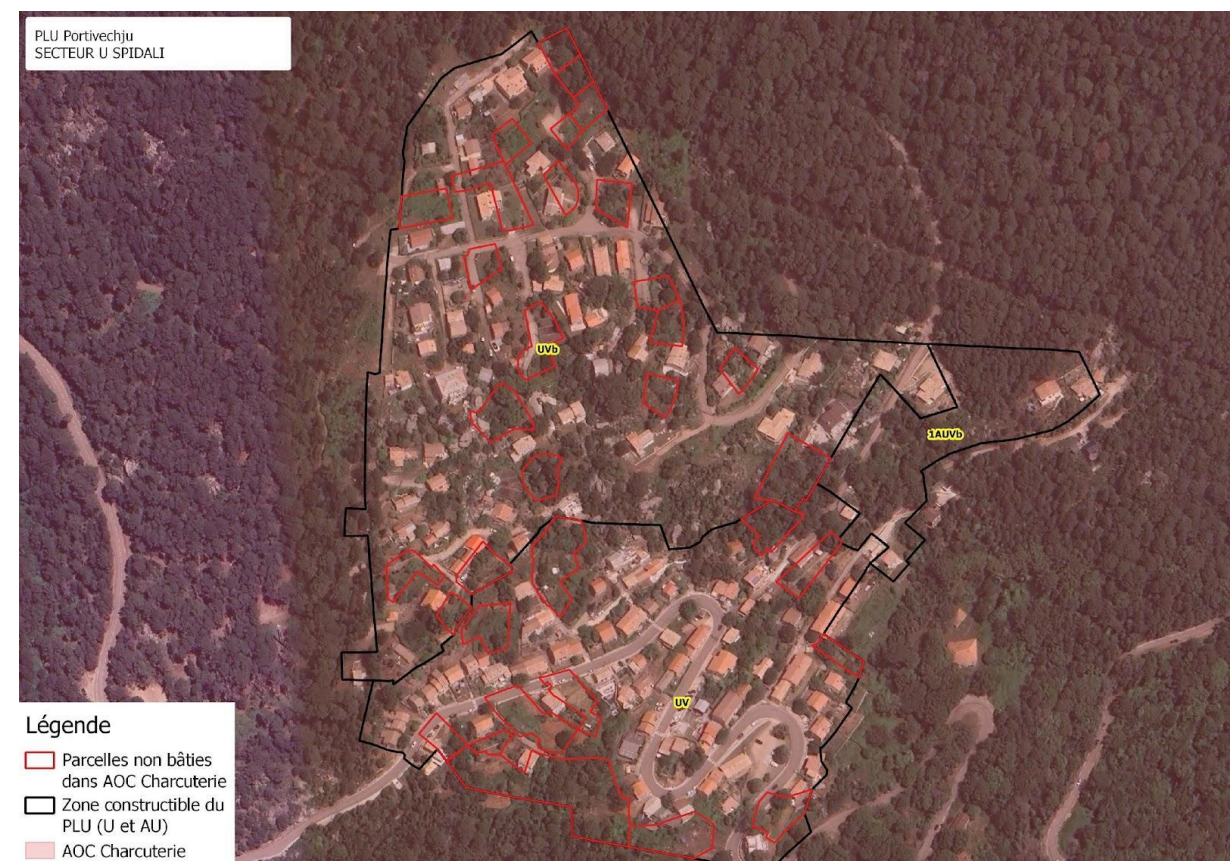
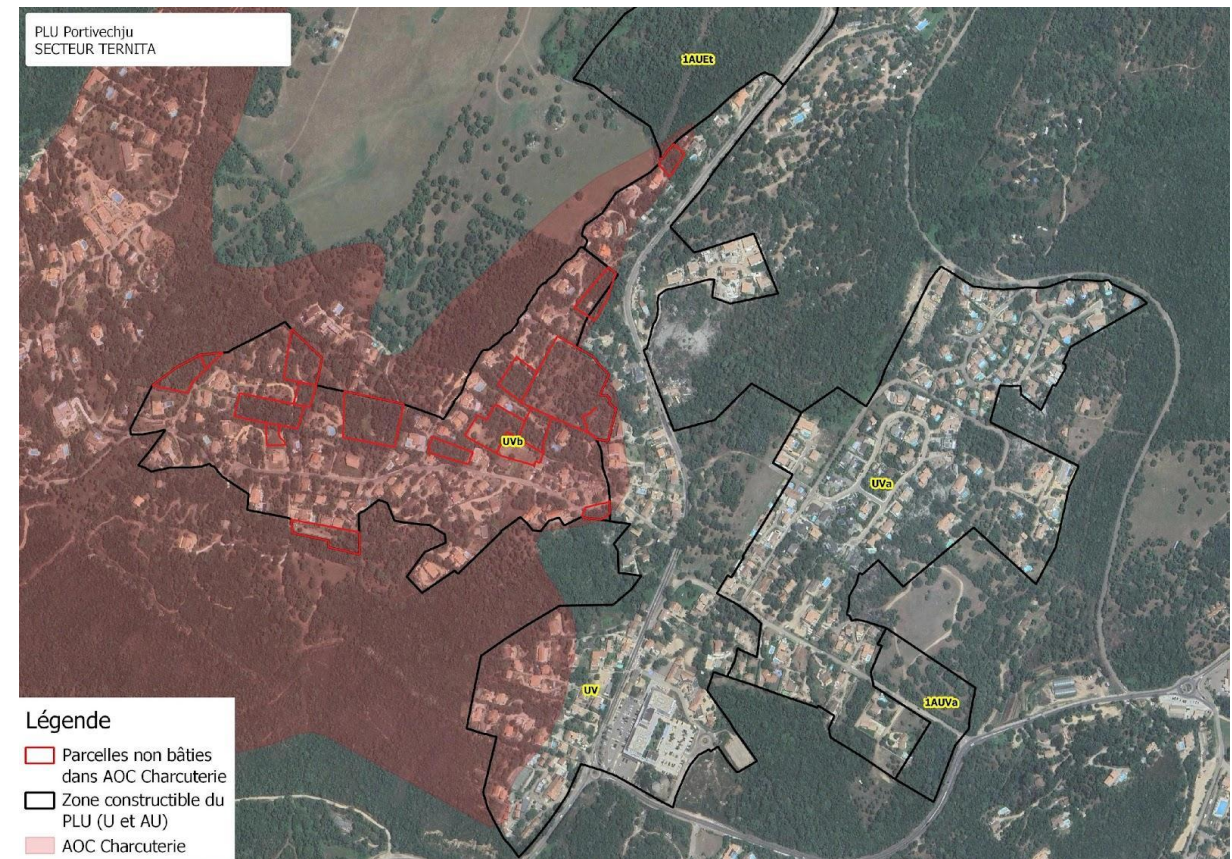
PLU Portivechju
SECTEUR MURATEDDU



Légende

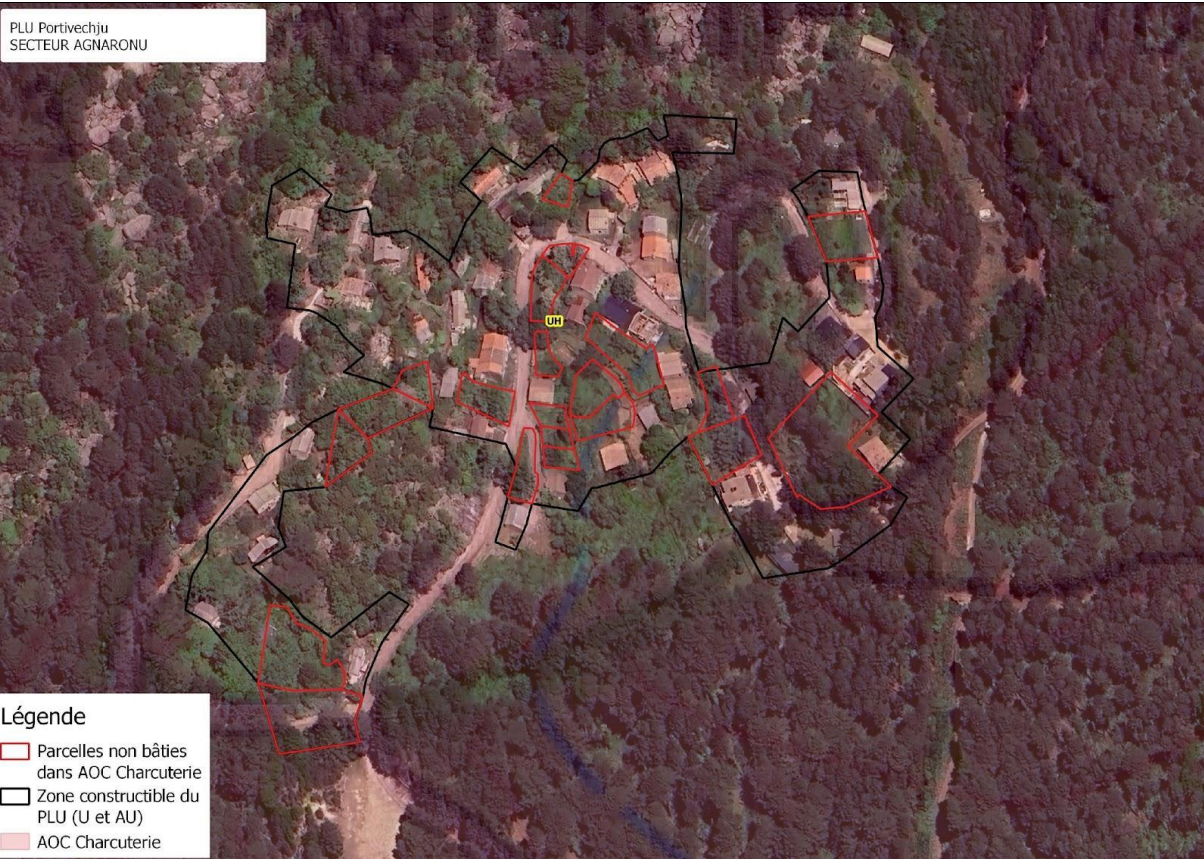
- Parcelles non bâties dans AOC Charcuterie
- Zone constructible du PLU (U et AU)
- AOC Charcuterie





PLU Portivechju

SECTEUR AGNARONU



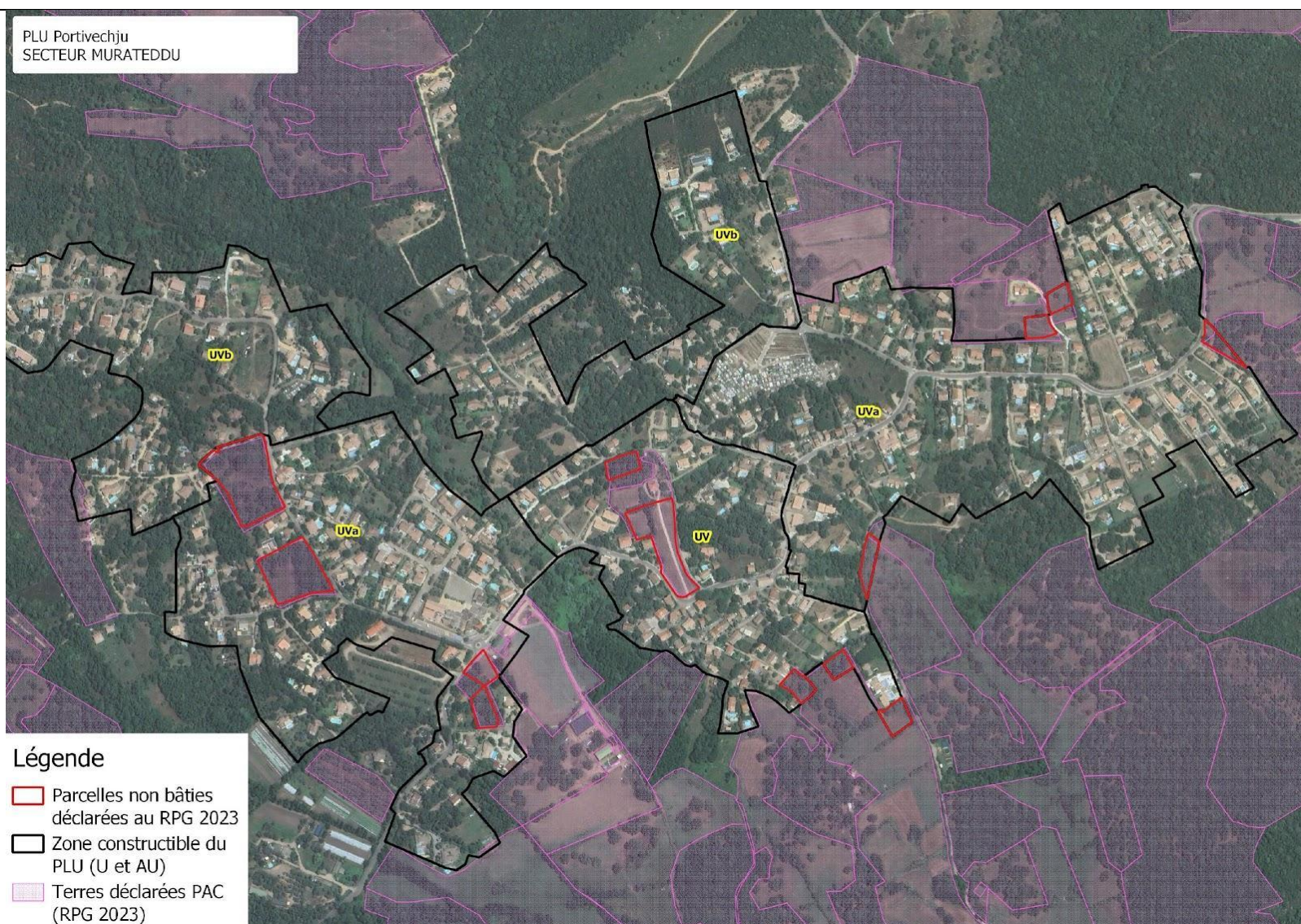
Légende

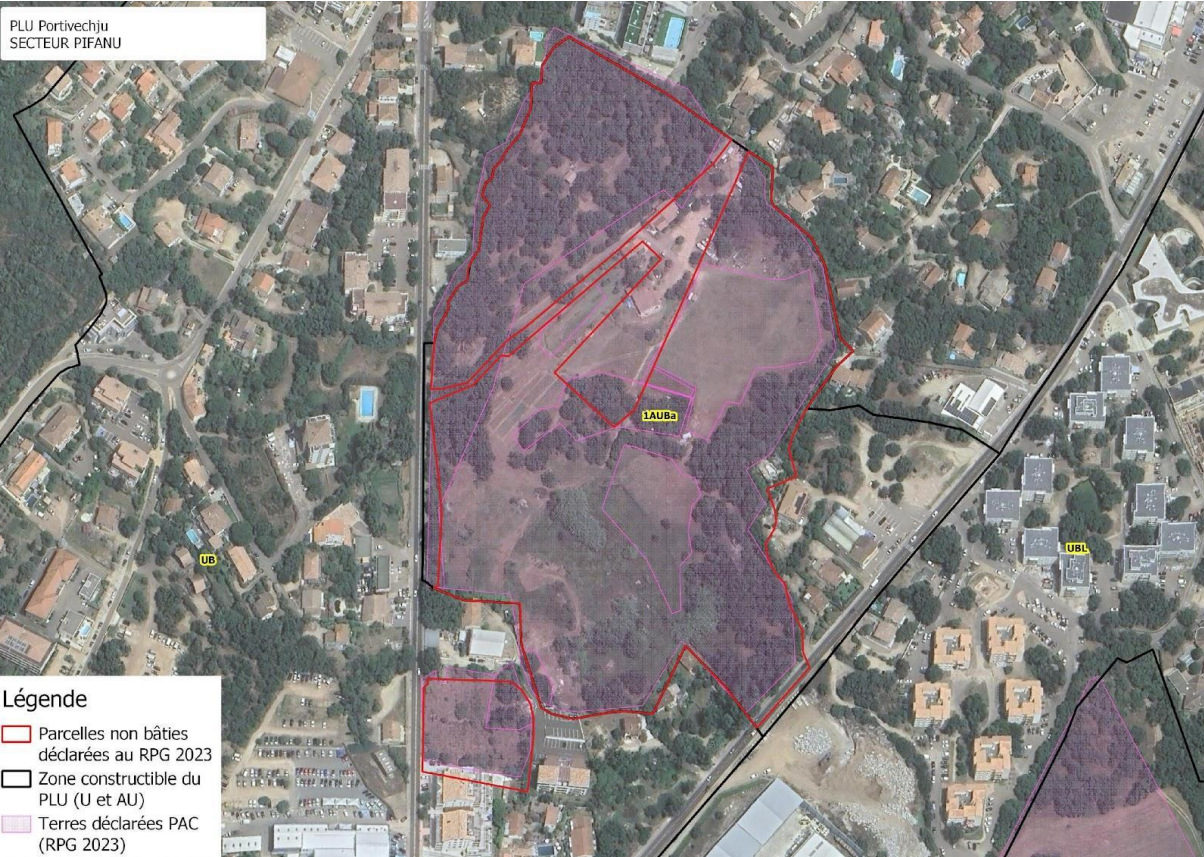
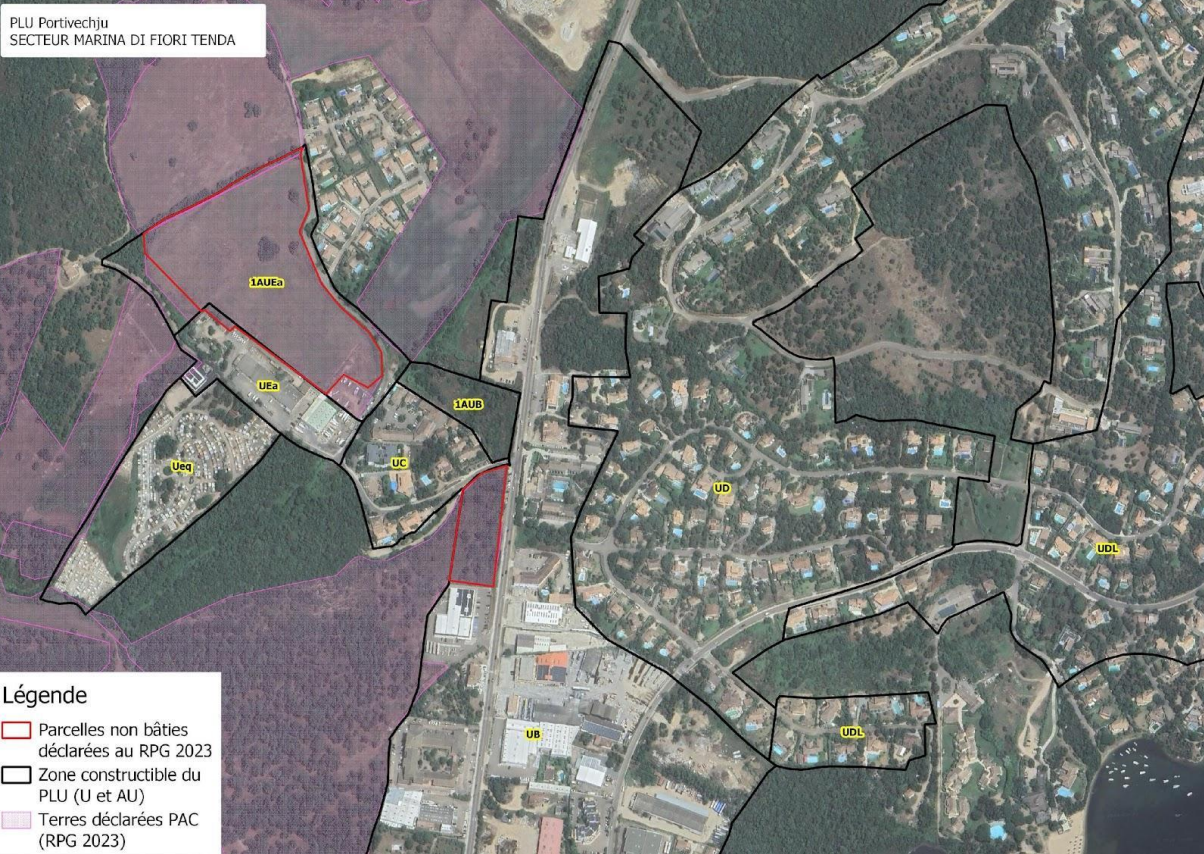
Parcelles non bâties dans AOC Charcuterie

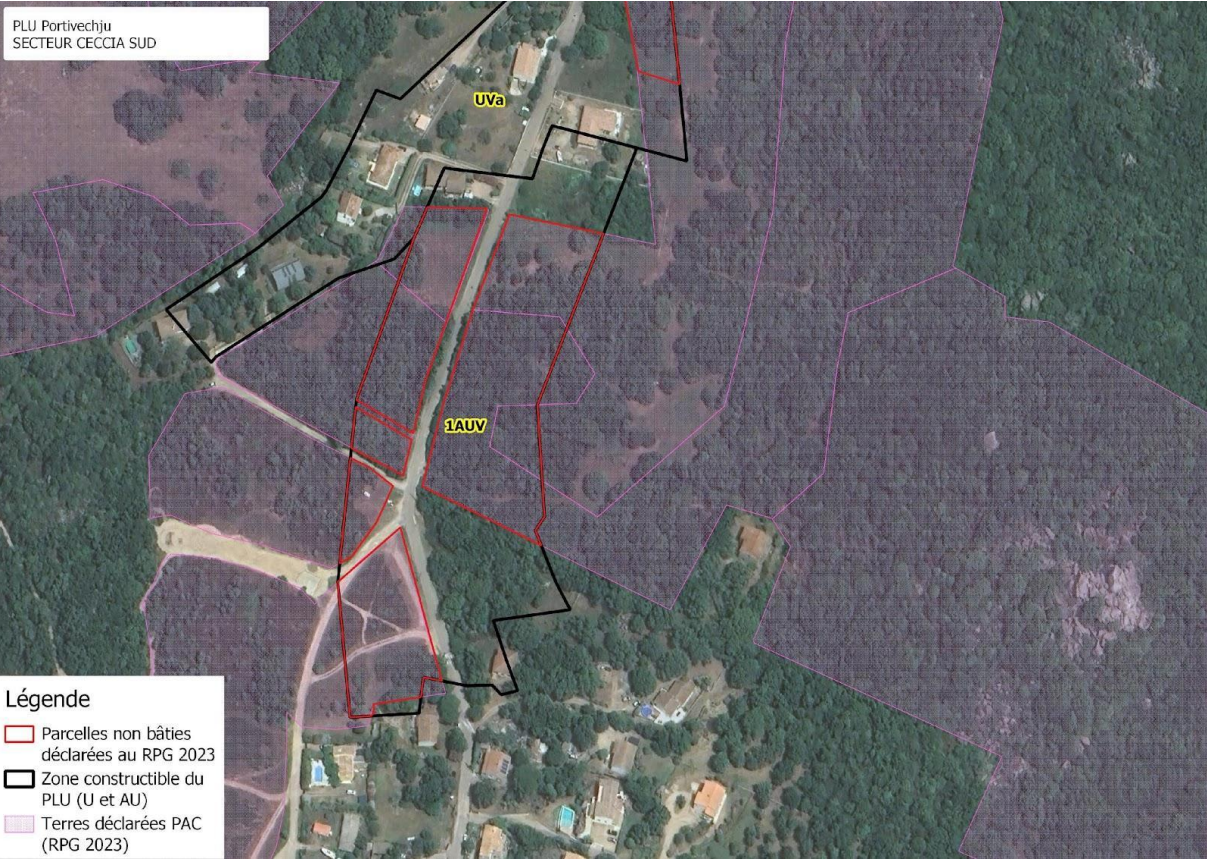
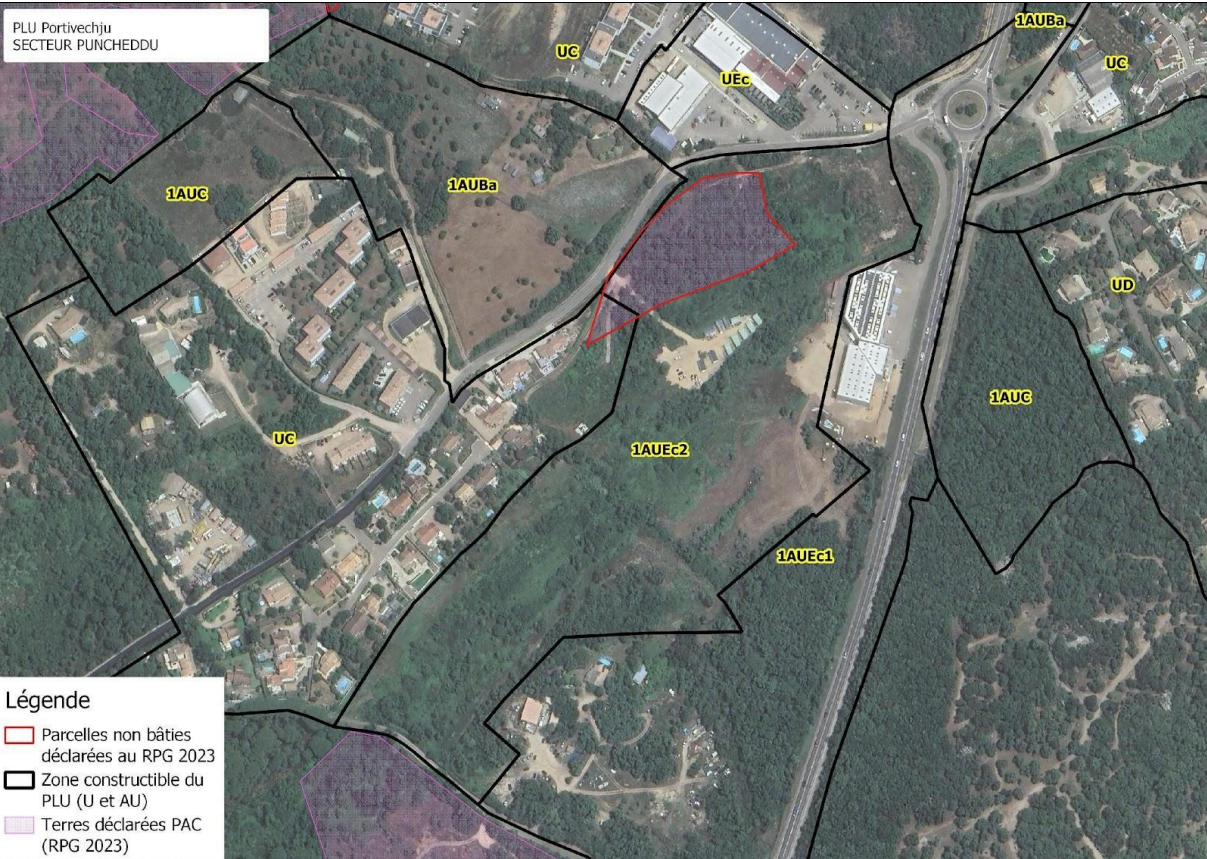
Zone constructible du PLU (U et AU)

AOC Charcuterie

Consommation Terres déclarées RPG 2023







Pour rappel, la carte du PADDUC est une carte indicative édictée au 1/50 000. Il appartient au PLU de définir, à partir de la méthodologie indiquée dans le livret IV (pages 48, 143 et suivantes) du PADDUC, les ESA à leur échelle. A ce titre, ils doivent tenir compte de l'objectif chiffré de préservation des ESA mentionné dans le livret III du PADDUC (page 73) du PADDUC.

Extrait du PADDUC, page 48 :

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (cartes n°9). Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCoT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales) chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- *Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;*
- *Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;*

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées ci-avant (page 46 et 47).

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- *de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;*
- *des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et les installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;*
- *des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;*
- *des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC*
- *des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.*

Lorsque les documents locaux d'urbanisme localisent (SCoT) ou délimitent (PLU, carte communale) les ESA, en mettant en œuvre les dispositions ci-dessus énoncées, soustrayant ainsi à des fins non agricoles les ESA tels que localisés dans la carte n° 9, ils doivent pour autant impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA, et sa déclinaison commune par commune telle que précisée dans le livret III.

Pour respecter cet objectif quantitatif, ils doivent identifier les terres répondant aux critères qualitatifs caractérisant les ESA et les classer à ce titre, en zone à vocation agricole stricte.

Si le PADDUC ne précise aucune modalité particulière d'application, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur restent applicables sur le territoire, ainsi que les règles supérieures au PADDUC comme les lois « Littoral » et « Montagne » ou des documents comme le SDAGE.

Le PLU classe 3 087 ha en ESA. Ce chiffre respecte l'objectif global de préservation décliné sur la commune de Portivechju (2 839 ha). Il se situe même au-delà (+248 ha) justifiant la volonté communale de voir préserver les terres agricoles et celles présentant des potentialités.

Les ESA du PLU ont été identifiés dans le respect des critères des ESA du PADDUC. Pour ce faire, un DOCOBAS a été élaboré dans un temps amont au PLU afin que celui-ci l'intègre, notamment au regard des contraintes d'urbanisation imposées par la loi Littoral, et, des besoins en matière de logement, d'équipement et d'activités économiques tels qu'identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation.

Le DOCOBAS a identifié les ERPAT qui ont été classés, pour leur majorité, en zone A ou N au PLU.

Extrait du DOCOBAS pages 16 à 18 :

*Sur Portivechju, les **espaces susceptibles de répondre aux définitions des ESA** sont les suivants :*

- *Espaces potentiellement cultivables ;*
- *Espaces agricoles équipés du réseau d'irrigation (gestion OEHC) ;*
- *Espaces pastoraux améliorables de fortes potentialité (P1 et P2) situés sur des pentes inférieures à 15 %.*

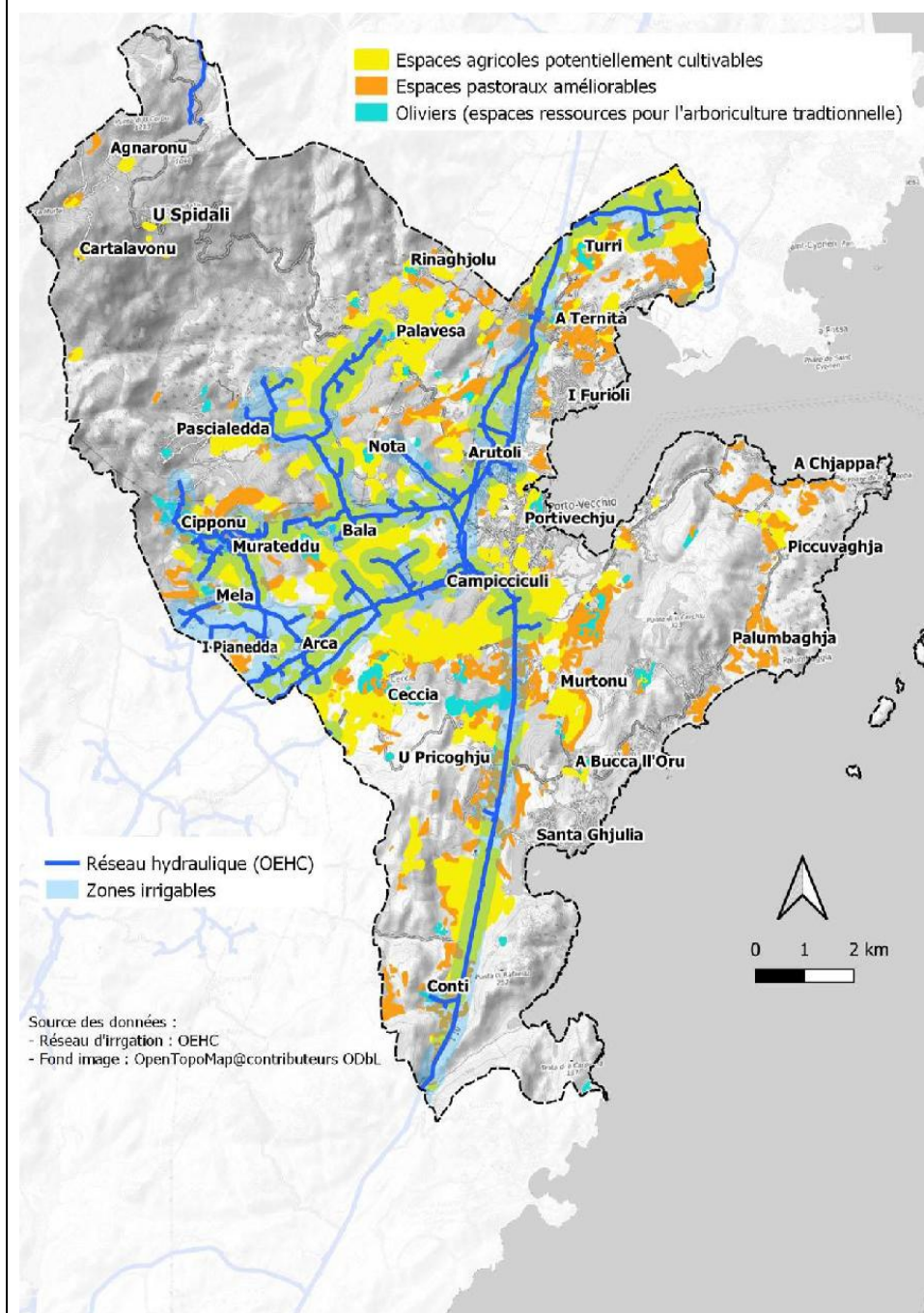
Le zonage agrosylvopastoral de la Corse ou carte dite « SODETEG » a recensé en 1979 environ 843 hectares de terres agricoles cultivées et 2 628 hectares d'espaces pastoraux améliorables.

Environ 810 hectares de ces terres cultivées en 1979 et 1271 hectares de ces espaces pastoraux améliorables ont été classées en ESA. Environ 950 hectares d'espaces pastoraux améliorables ont été classées en ERPAT.

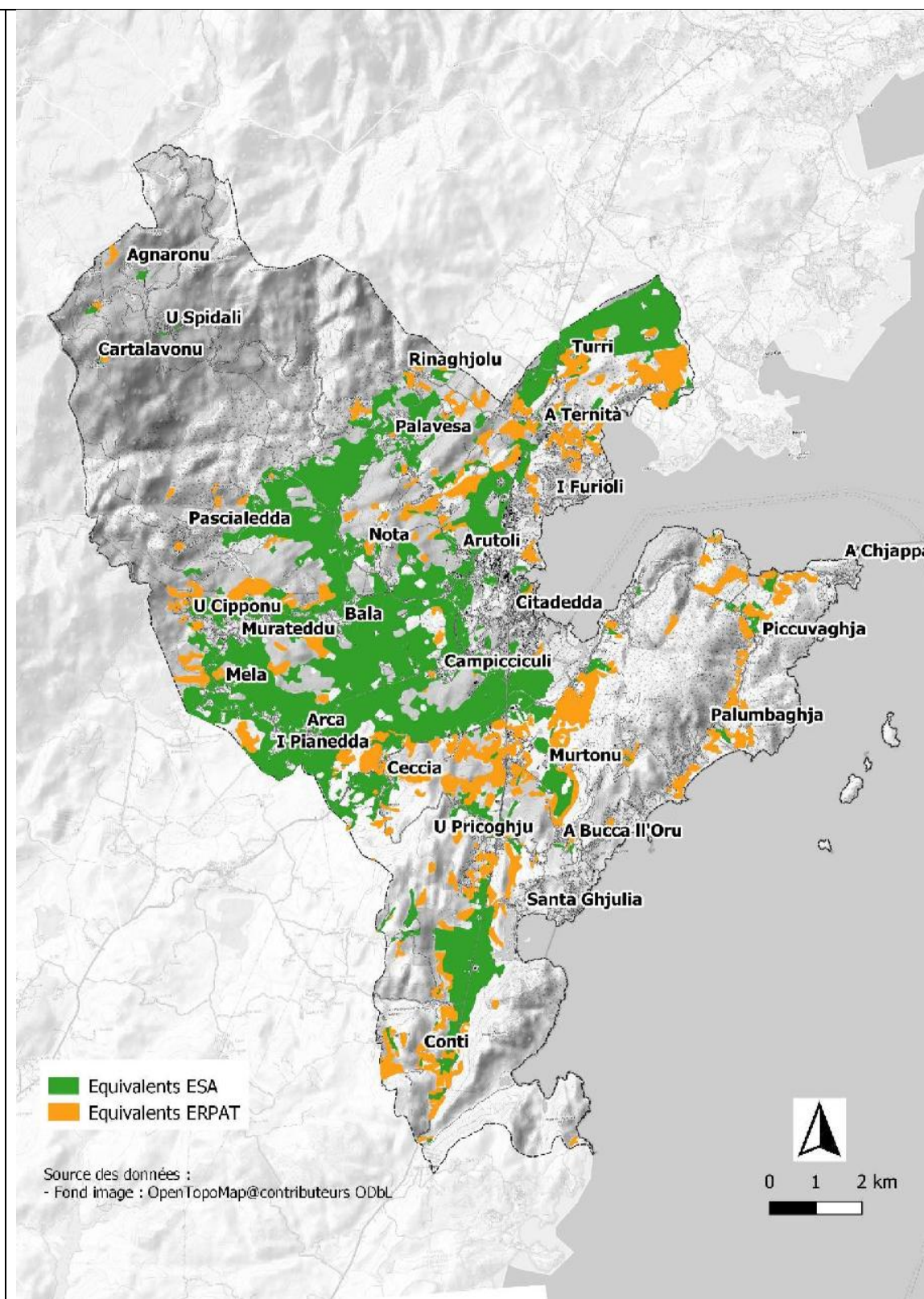
La carte suivante montre :

- *La localisation des terres agricoles cultivées ou à potentiel cultivable, comprises ou non dans des secteurs irrigués ou irrigables ;*
- *La localisation des espaces ressources pastoraux ou des espaces ressources pour l'arboriculture traditionnelle ;*

- Les caractérisations et leurs surfaces des différents potentiels agropastoraux de ces deux types d'espaces selon la catégorisation de la carte dite « SODETEG »



Cette première analyse a conduit l'identification des espaces appelés équivalents ESA et ERPAT.



La carte des équivalents ESA de la commune a été élaborée en croisant :

1. Toutes les terres non construites des catégories de la carte SODETEG citées dans le tableau de la page 144 du Livret IV du PADDUC ;
2. Tous les secteurs équipés d'infrastructures d'irrigation ;
3. Toutes les terres non construites qui sont ou ont été cultivées entre 1950 et 2019 ;
4. Toutes les prairies non arborées cartographiées en 1950 qui répondent aux deux critères cumulatifs suivants : pente inférieure à 15 % et située dans un secteur d'irrigation ou située en continuité des terres cartographiées lors des 3 premiers points.

Le DOCOBAS, outre l'identification des ESA, a surtout donné lieu à un Appel à Manifestation d'Intérêt et des actions concrètes. Actions qui sont susceptibles de compenser la consommation de foncier déclarées au RPG 2023.

Les ESA ont été traduits dans le PLU avec une identification particulière dans le règlement du PLU.

Extrait règlement du PLU, page 160 :

Les Espaces Stratégiques Agricoles délimités au règlement graphique sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative ;*
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.*

Aussi, le classement de +248 ha d'ESA du PLU par rapport à ceux du PADDUC compense la perte des espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU.

Quelques chiffres sur **le maintien et le déclassement des espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU :**

- 92% des ESA du PADDUC ont été maintenus ;
- Parmi les espaces relevant des critères du PADDUC non repris dans le PLU, 60% entraient dans une forme urbaine (agglomération, village, secteurs suffisamment urbanisés, bâti diffus)

Quelques chiffres sur **les ESA nouvellement créés** dans le PLU :

- 3,7% entre dans l'AOC viticole ;
- 17,2% dans l'AOP Charcuterie ;
- 8% dans des Terres cultivables identifiées par la SODETEG ;
- 33,5% dans des Terres pastorales identifiées par la SODETEG ;
- 40,6% dans des terres irriguées ou potentiellement irrigables (situées à moins de 250 m du réseau d'irrigation)