

Porto-Vecchio, le 8 octobre 2019

**COURRIER ARRIVÉE** Le Maire

Nos Réf. : CPV-D19-001260

LE ... 14/10/19 .....

Vos Réf. : JB/ AM/19. 798

N° ... 19 - 334 .....

Suivi par : Service Urbanisme  
04.95.70.95.34

à

**COLLECTIVITE DE CORSE**

**Monsieur le Président du Conseil Exécutif**

**22 cours Grandval**

**BP 215**

**20187 AJACCIO CEDEX I**

Courriel : [srv.urbanisme@porto-vecchio.fr](mailto:srv.urbanisme@porto-vecchio.fr)

Objet : Procédure de modification N°1 - Cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) - Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse (PADDUC). Avis de la commune de Porto-Vecchio.

P.J Carte des orientations générales du PADD de la commune et ESA soumis à la concertation dans le cadre de la modification n°1 du PADDUC. 1/50°000.

Monsieur le Président,

Par courrier du 10 juillet 2019 reçu en mairie le 12 juillet 2019 vous avez consulté la commune pour avis en tant que personne publique associée à la procédure de modification n°1 du PADDUC visant à élaborer une nouvelle cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), au titre des articles L.4424-13 et L.4424-14 du code général des Collectivités Territoriales.

Vous trouverez dans la présente note l'ensemble des réponses et précisions que vous demandez en espérant que celles-ci seront favorablement prises en compte dans le projet de modification du PADDUC, précisément dans ses dispositions relatives aux ESA.

Cependant, en préalable, je tiens à vous faire part de mon interrogation sur le degré de précision de la cartographie des ESA et sur la façon dont notre PLU sera examiné dans un rapport de compatibilité avec elle. Cette question est pour nous d'autant plus importante que vous n'êtes pas sans savoir que nous élaborons actuellement notre PLU. Son étude est d'ailleurs bien avancée puisque les orientations générales du PADD, débattues par le Conseil Municipal en février dernier et retenues par l'ensemble de l'équipe municipale, constitueront le socle de notre document d'urbanisme local que nous espérons pouvoir adopter dans des délais raisonnables.

Revenant à la question de la carte des ESA, il nous semble qu'il y a une certaine contradiction entre :

- d'une part, la carte du PADDUC établie sur un fond de plan IGN à l'échelle du 1/50.000ème qui, de ce fait, ne peut pas être très précise, et qui de plus, « *n'est opposable qu'à cette échelle et doit être visualisée à un zoom maximal de 100%* », ainsi que vous le rappelez dans votre courrier du 10 Juillet ;
- d'autre part, la demande de préciser « *les bâtis et autres artificialisations existants non pris en compte dans les Esa de 2015 ainsi que les permis d'aménager et de construire délivrés avant et après l'entrée en vigueur du PADDUC et qui seraient toujours valides* ». La localisation de tous ces éléments ne peut être établie qu'à une échelle très précise, généralement sur des plans cadastraux dont le degré de précision est incomparablement plus important que ne peut l'avoir un plan établi à l'échelle du 1/50.000ème ; semblant par là-même remettre en cause le degré d'appréciation de la précision de la carte du PADDUC .



De façon à lever toute ambiguïté d'interprétation qui pourrait survenir à l'avenir, il serait utile de rappeler très clairement dans le texte du PADDUC modifié : « pour l'analyse de la compatibilité des PLU avec la carte des ESA du PADDUC, cette dernière doit en rester à son degré de précision, elle peut être opposée en tant qu'elle identifie les ESA, les localise de façon générale, sans pouvoir être regardée dans ses aspects de localisation précise, encore moins pour la délimitation des ESA dans les documents locaux d'urbanisme ».

De même, l'expérience immédiate enseigne que des fonds de plan de la cartographie du PADDUC ont été diffusés dans les communes, et dans les administrations. Ces fonds de plan, intégrés aux logiciels de cartographie, permettent de connaître le classement de toutes les parcelles par le PADDUC, ce qui porte atteinte au principe de compatibilité.

La commune souhaiterait donc qu'il soit rappelé que « seules les cartographies diffusées au public, et zoomées à une échelle de 100 % seulement, sont opposables aux documents d'urbanisme et aux autorisations individuelles. En aucun cas les services de l'État ou les personnes publiques associées ne pourront travailler à partir de fonds de plan électroniques qui s'intégreraient aux logiciels de cartographie. Seuls les classements en ESA et en espaces remarquables sont opposables aux autorisations individuelles ».

Enfin, vous n'êtes pas sans savoir que cette nouvelle approbation de la cartographie des ESA résulte du contentieux initié par la commune de Porto-Vecchio, et vous savez également que le rapporteur public de la cour administrative d'appel de Marseille a rappelé que le principe de compatibilité, prévu et mis en avant par les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives au PADDUC, doit prévaloir en toutes circonstances. Et il a également rappelé qu'un document régional tel que le PADDUC ne peut imposer des formalités non prévues par le code de l'urbanisme.

Le rapporteur public en a donc déduit que ne sont obligatoires ni le DOCOBAS, ni le respect de la superficie minimale d'ESA par commune. En dépit de la rédaction très impérative du règlement du PADDUC sur ces deux points. La commune souhaiterait donc qu'il soit mis un terme à cette discordance, qui peut être source de confusion, et qu'il soit rappelé, dans les dispositions réglementaires relatives aux ESA, et par une phrase générale, que « les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PADDUC. Ce rapport de compatibilité n'est pas un rapport de conformité, et les documents d'urbanisme peuvent s'écarter des dispositions réglementaires relatives aux ESA, et de la cartographie, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte à leurs orientations fondamentales ».

---

L'exercice d'identification et de localisation demandé a été effectué par la commune. Il en ressort que de nombreuses distorsions apparaissent entre la réalité du territoire et la carte du PADDUC (constructions existantes, terrains artificialisés, ...). En outre, cet exercice nous a également permis d'examiner cette carte à l'aune des critères d'identification des ESA tels qu'ils sont fixés dans les écrits du PADDUC. Il nous a également permis d'identifier les espaces qui, à ce stade et à cette échelle d'analyse, sont porteurs d'enjeux tant pour la préservation de l'agriculture que pour la mise en œuvre de notre projet d'aménagement et de développement local.

Ainsi, la commune a procédé à une lecture attentive et précise des espaces proposés en classement ESA dans le projet de modification du PADDUC sur son territoire en prenant en compte les trois critères qui lui paraissent les plus pertinents pour délimiter ces ESA dans le projet de PLU qu'elle élabore :

- L'occupation des sols effective des espaces proposés en ESA pour apporter la réponse la plus précise possible à vos demandes dans le cadre de la concertation ;
- Les espaces proposés en ESA qui semblent poser des problèmes au regard de leurs critères de définition fixés dans le PADDUC (pente, potentialité agro-pastorale, ...).
- Les espaces d'enjeux pour la traduction des orientations du PADD de la commune et qui nécessiteront des analyses précises pour la mise en œuvre simultanée de nos objectifs de préservation, en particulier des espaces agricoles, d'aménagement, de développement et de mise en valeur du territoire de Porto-Vecchio.

## Les ESA proposés et leur occupation effective, les constructions existantes et les projets valides

Les cartes des ESA du PADDUC de 2015 avaient été élaborées à partir des données orthophotographiques de 2013, et à partir du rapport SODETEG établi dans les années 1980. Ces données étaient datées, et comportaient de ce fait beaucoup d'erreurs concernant l'occupation réelle des sols, d'autant plus qu'à cette époque, encore plus que maintenant, les plans cadastraux n'étaient pas à jour. La carte proposée pour la modification tend à corriger certaines de ces erreurs. Elle soustrait 36 Ha de terrains artificialisés des périmètres des ESA de la carte du PADDUC de 2015.

Je tiens à rappeler que ces 36 hectares mentionnés en consommation foncière sur des ESA **étaient déjà artificialisés** au moment de l'approbation du PADDUC, donc classés à tort dans le périmètre des ESA.

J'insiste sur ce point et m'oppose sur le terme utilisé mal à propos dans votre courrier du 10 juillet car il ne s'agit nullement « *d'une artificialisation intervenue sur les ESA depuis l'approbation du PADDUC* », sauf, éventuellement, pour ce qui pourrait concerner des autorisations survenues avant l'approbation du PADDUC et réalisées après.

A l'examen de la cartographie fournie dans le cadre de cette procédure de modification, il apparaît qu'au-delà de ces 36 Ha, beaucoup de constructions existantes n'y sont pas encore prises en compte, sans compter les projets de permis de construire ou d'aménager en cours de validité et souvent déjà réalisés.

Des éléments de connaissance (présence de parcelles bâties ou bénéficiant de droit à construire) ont été fournis à l'agence de l'urbanisme par la commune dans l'application cartographique en ligne spécifiquement créée pour la procédure de modification à la fin du mois de décembre 2018.

Cet important travail de recensement, n'a pas fait l'objet d'une restitution à la commune.

La commune souhaite qu'il soit tenu compte de ses remarques et de son travail. Il me paraît souhaitable et nécessaire qu'il soit, cette fois, et contrairement à ce qui s'est passé en 2015, tenu compte de l'avis des communes.

Il apparaît encore que dans beaucoup de secteurs de la commune existent des espaces de conflits entre les périmètres proposés en ESA et l'urbanisation existante de l'agglomération, des villages et des hameaux. Cette situation n'est pas suffisamment prise en compte dans l'actualisation des périmètres ESA.

A titre d'exemple, l'unité foncière du complexe sportif municipal du secteur du Prunello, qui est situé dans le périmètre du secteur d'enjeu régional (SER) de Porto-Vecchio dans le PADDUC, est en grande partie grevée par un ESA.

Pour mémoire la commission d'enquête en charge de l'enquête publique du PADDUC, qui s'est déroulée entre mai et juillet 2015, a mentionné dans ses réserves : « *Corriger la carte des ESA pour redéfinir les zones reconnues en conflit manifeste réel avec des terrains artificialisés ou constructibles.* »

Enfin, il y a aussi lieu de s'interroger sur la cohérence du classement en ESA de nombreux petits espaces parfois très petits, entremêlés dans du tissu urbain existant et qui forment une sorte de *constellation* d'îlots isolés, espaces résiduels d'entités agricoles anciennes.

Ceci ne sera pas sans conséquences notamment sur la détermination des enveloppes urbaines des hameaux/espaces urbanisés des documents locaux d'urbanisme et sur l'objectif quantitatif à respecter en matière d'ESA à l'échelle locale.

De si petites parcelles, entourées d'espaces artificialisés, ne pourront être restituées à l'agriculture.

## Les ESA proposés et les critères de délimitation fixés dans le PADDUC

La carte des ESA du PADDUC, qu'il s'agisse de sa version 2015 annulée ou de celle qui est proposée en modification à venir de ce document, nous paraît entachée d'erreurs manifestes d'appréciation importantes relatives au respect des critères de constitution des ESA fixés par le PADDUC lui-même : « *constitués par les espaces cultivables (moins de 15% de pente) à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation* » (Livret III – Schéma d'Aménagement Territorial du PADDUC).

Selon notre analyse:

- Une centaine d'hectares classés en ESA du PADDUC ont une pente supérieure à 15% ;
- Plusieurs centaines d'hectares correspondent à des espaces forestiers, sans réelle valeur agronomique des sols.

Il me paraît donc nécessaire de revoir la cartographie des ESA, qui, même si l'on prend les critères réglementaires du PADDUC, est erronée sur plusieurs points et pour plusieurs hectares.

#### Les ESA proposés et le projet de PADD du PLU de la commune

La commune partage l'objectif du PADDUC de protéger les espaces agricoles et sylvicoles. Celui-ci, affirmé dans le projet de PADD de notre PLU en cours d'étude, y est développé au travers de deux orientations générales :

- Préserver les espaces agricoles
- Développer les activités autour de l'agriculture

Toutefois, l'ambition de la commune est de mettre en œuvre l'ensemble de son projet d'aménagement et de développement, en n'omettant aucun des objectifs de son projet déclinés selon les 10 axes majeurs du PADD et rappelés ci-après :

- Axe 1 - Assumer la croissance démographique en modérant la consommation d'espace et en luttant contre l'étalement urbain
- Axe 2 - Diversifier l'offre de logements
- Axe 3 - Affirmer la place des villages et des hameaux historiques
- Axe 4 - Structurer et mettre en valeur la ville agglomérée
- Axe 5 - Renforcer le tissu économique local
- Axe 6 - Développer les activités de l'agriculture et de la pêche
- Axe 7 - Promouvoir les activités liées au tourisme, principal moteur économique de la commune
- Axe 8 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti
- Axe 9 - Intégrer une démarche environnementale dans le développement futur de Porto-Vecchio
- Axe 10 - Réussir la transition énergétique et numérique

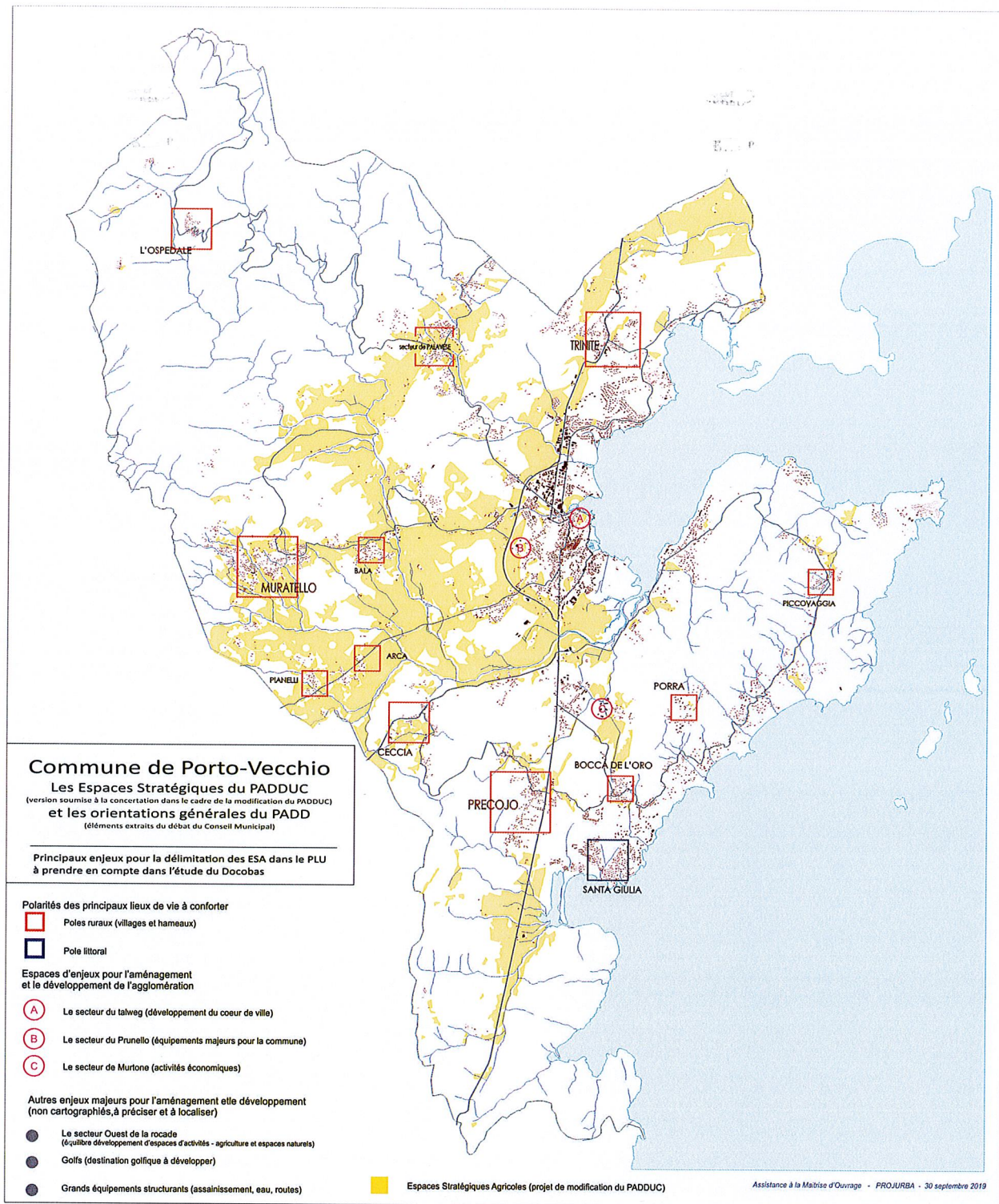
C'est notamment dans cette perspective que la commune a engagé l'étude d'un DOCOBAS. Menée en parallèle avec l'élaboration du PLU, cette étude permettra de délimiter des ESA :

- Etablis à partir de la réalité agricole des espaces et de leur durabilité ;
- Qui prennent en compte les grands objectifs du projet d'aménagement et de développement de la commune, mais aussi les enjeux urbains et économiques dans le Secteur d'Enjeux Régional de Porto-Vecchio délimité dans le Schéma d'Aménagement Territorial – Livret III du PADDUC;
- Qui respectent l'objectif de maintien et de développement durables de l'agriculture sur la commune, notamment dans ses aspects quantitatifs prévus au PADDUC en identifiant et délimitant, s'il y a lieu, des espaces agricoles à préserver durablement dans cette destination en compensation de ceux qui s'avéreront nécessaires pour le développement.

La cartographie ci-dessous (également annexée à l'échelle du 1/50.000ème) met en parallèle les ESA du projet de modification du PADDUC (dans sa version proposée en concertation) et les orientations générales du PADD (reprises du document qui a été débattu par le Conseil Municipal dans le cadre de l'élaboration du PLU).

Elle permet de localiser les principaux espaces d'enjeux entre les objectifs de maintien des Espaces Stratégiques Agricoles (tels qu'ils pourraient être cartographiés au PADDUC) et les projets de la commune. Cette carte peut servir de support à la concertation engagée pour affiner l'identification des ESA du PADDUC en cours. En outre, et plus fondamentalement, c'est notamment sur ces espaces que le DOCOBAS sera amené à porter une attention particulière et à proposer des solutions équilibrées.





ESA du PADDUC modifié (version transmise en concertation) et les orientations générales du PADD)

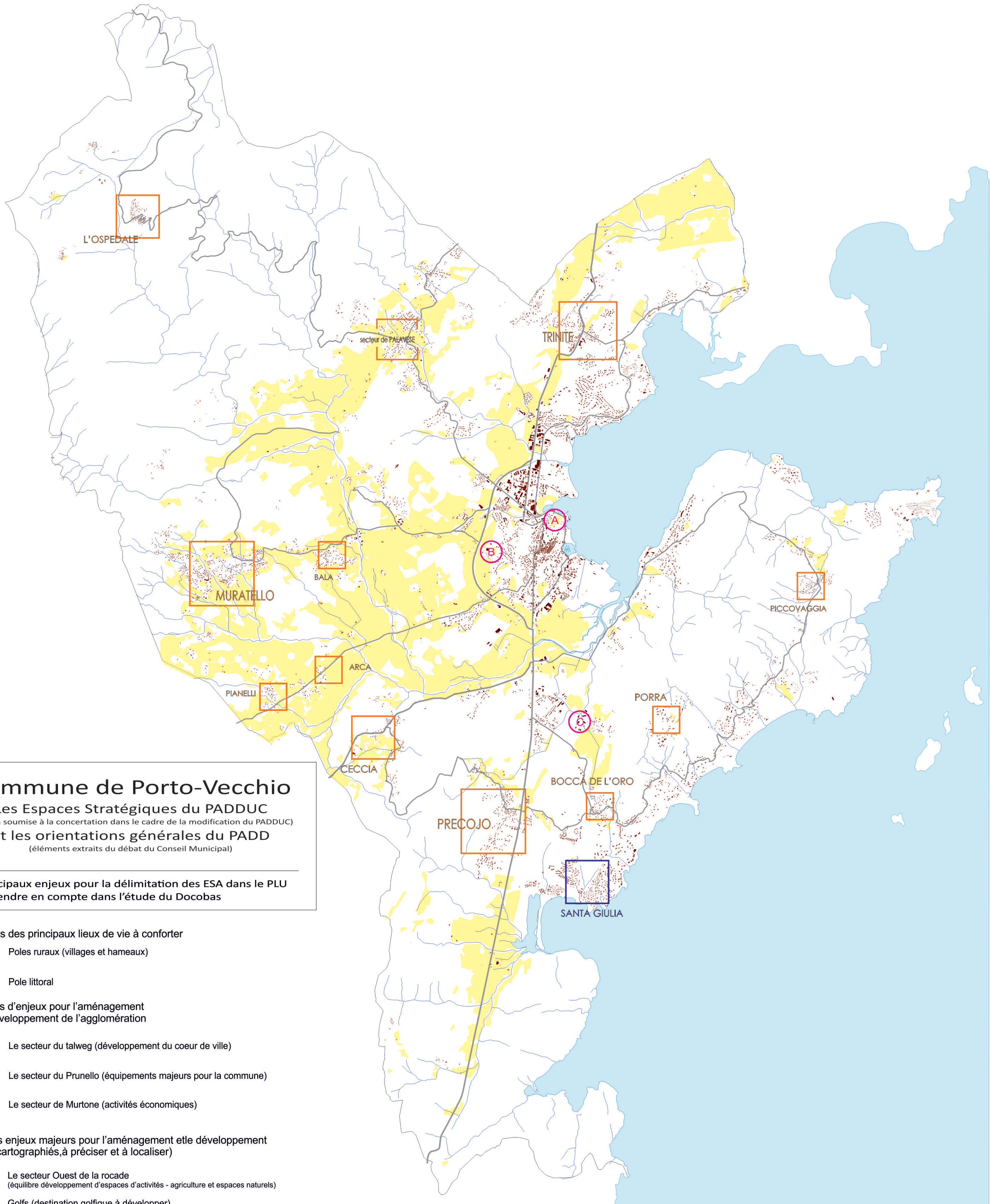
Espérant que l'ensemble de ces éléments permettront d'actualiser au mieux le projet de cartographie de la modification en cours, et que les concertations futures se poursuivront dans un dialogue constructif, concerté et respectueux des projets des différentes collectivités, chacune à son échelle, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

Le Maire

  
 Georges MELA







**Commune de Porto-Vecchio**  
**Les Espaces Stratégiques du PADDUC**  
 (version soumise à la concertation dans le cadre de la modification du PADDUC)  
**et les orientations générales du PADD**  
 (éléments extraits du débat du Conseil Municipal)

---

**Principaux enjeux pour la délimitation des ESA dans le PLU à prendre en compte dans l'étude du Docobas**

- Polarités des principaux lieux de vie à conforter**
- Poles ruraux (villages et hameaux)
  - Pole littoral
- Espaces d'enjeux pour l'aménagement et le développement de l'agglomération**
- A Le secteur du talweg (développement du cœur de ville)
  - B Le secteur du Prunello (équipements majeurs pour la commune)
  - C Le secteur de Murtone (activités économiques)
- Autres enjeux majeurs pour l'aménagement et le développement (non cartographiés, à préciser et à localiser)**
- Le secteur Ouest de la rocade (équilibre développement d'espaces d'activités - agriculture et espaces naturels)
  - Golfs (destination golfique à développer)
  - Grands équipements structurants (assainissement, eau, routes)

**Espaces Stratégiques Agricoles (projet de modification du PADDUC)**