

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-CORSE

SIÈGE DE L'ENQUÊTE : COMMUNE DE VIGNALE

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE VIGNALE



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté municipal N°408 du 11 janvier 2022

Commissaire enquêteur : Jean-Philippe VINCIGUERRA

Dossier n° E21000052/20

TABLE DES MATIÈRES

I – PROLÉGOMÈNES	3
1. Situation de la commune.....	3
2. Objet de l'enquête.....	3
3. Cadre juridique	4
4. Objectifs et enjeux du projet.....	5
5. Présentation générale du contexte territorial	6
6. Les caractéristiques du projet	12
7. Conséquences du projet et mesures compensatoires	16
8. Avis des personnes publiques associées	20
8.1. Avis de la CPTENAF.....	20
8.2. Avis de la MRAe.....	22
8.3. Avis de la chambre d'agriculture.....	26
8.4. Avis consultatif de l'AUE.....	26
9. Composition du dossier	31
II – L'ENQUÊTE	32
1. Préparation et organisation	32
2. Durée et dates	33
3. Publicité et information du public.....	33
4. Déroulement de la procédure	34
5. Permanences	35
6. Clôture de l'enquête.....	36
7. Observations et analyses.....	36
7.1. Observations de monsieur Joseph JUSOT.....	37
7.2. Observations de madame Nicole Sylvie FERRALI.....	38
7.3. Observation de madame Nicole MILLET	39
7.4. Observation de messieurs FERRALI père et fils.....	40
7.5. Observation de monsieur Claude DONGRADI	41
7.6. Observation de madame Sylvie SABOT	42
7.7. Observation de monsieur et madame BATESTINI.....	43
Annexes	45

I – PROLÉGOMÈNES

Par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2019, la commune de VIGNALE a prescrit la première révision de sa carte communale (*approuvée par l'arrêté municipal du 28 novembre 2006*) sur l'ensemble de son territoire.

1. Situation de la commune

Située en Haute-Corse, à 15 km au sud de Bastia, la commune de VIGNALE fait partie de la communauté de communes de MARANA-GOLO. Elle est accessible par la RT20 et la D607.

La partie nord du territoire est dominée par des chaînons montagneux culminant à 1152 m d'altitude, et descendant progressivement jusqu'au fleuve LE GOLO qui marque la limite sud de la commune. Entre les deux chaînons se dessine un fond de vallée sillonné par de nombreux ruisseaux, affluents du fleuve. Le village de VIGNALE est implanté à 400 mètres d'altitude, sur le flanc du versant occidental. Outre LE GOLO, la commune est traversée par le torrent de *SAN GAVINO*, et les ruisseaux des ravins de *TEGHIAMARA* et de *FICAJOLA*.

2. Objet de l'enquête

Cette enquête publique a été diligentée pour étudier le projet de révision de la carte communale de VIGNALE. Elle n'a pas pour objet de réexaminer son utilité publique, déjà prononcée, mais de recueillir les observations et suggestions du public en vue de permettre sa réalisation dans le respect des dispositions règlementaires relatives à l'environnement et à l'urbanisme.

L'objectif principal de la révision de la carte communale de VIGNALE réside, d'une part, dans le développement d'une urbanisation en continuité avec les espaces urbanisés et, d'autre part, dans sa mise en conformité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDuC) et avec la loi Montagne.

Ce projet est soumis à une évaluation environnementale. À ce titre, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de VIGNALE pour avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). L'ensemble des pièces constitutives du dossier a été reçu le 18 août 2021.

3. Cadre juridique

Par lettre enregistrée au tribunal administratif de BASTIA en date du 10 décembre 2021 (cf. *Annexe I*), le maire de la commune de VIGNALE a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par décision portant le numéro de dossier E2100052/20 du 16 décembre 2021 (cf. *Annexe II*), le président du tribunal administratif de Bastia a désigné le commissaire enquêteur VINCIGUERRA Jean-Philippe.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n°408 du 11 janvier 2022 (cf. *Annexe III*).

Le projet s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement et de l'urbanisme.

3.1. Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.160-1 à L.163-10 et R.161-1 à R.163-9.

3.2. Principes généraux

Les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme fondent les principes de la position que tient l'État dans le cadre de son action de suivi de l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'article L.110-1 du code de l'environnement reprend ces mêmes principes fondamentaux.

3.3. La carte communale

Sur le fond, la carte communale s'inscrit dans la hiérarchie des normes du droit de l'urbanisme. Elle doit être compatible avec les principes généraux (*article L.110 et L.121-1*) et les planifications supra-locales opposables, ainsi qu'avec la loi Montagne (*art.1111-1, L.124-2 et L.251-4 du CGCT*). Elle produit des effets dès l'exécution des mesures de publicité. Seuls les documents graphiques sont opposables aux tiers (*art.124-1*), mais « *les autorisations d'urbanisme sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales d'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables* » (*art.124-1*).

Sur la forme, le projet de carte communale contient :

- **un rapport de présentation** qui analyse l'état initial de l'environnement, formule les prévisions de développement, expose ensuite les choix retenus au regard de l'urbanisation, puis évalue enfin les incidences de ces choix sur l'environnement en exposant les conditions de préservation et de mise en valeur ;
- **des documents graphiques**, dont une carte au format AO, délimitant les secteurs autorisés à l'urbanisation et ceux non ouverts à l'urbanisation ;
- **des annexes** comprenant, notamment, les servitudes d'utilité publique ;
- **les avis des personnes publiques associées.**

3.4. Procédure de révision (article L.163-8 du code de l'urbanisme)

La carte communale est révisée selon les modalités définies pour son élaboration.

Ainsi, conçu à l'initiative de la commune, le projet de révision est soumis pour avis à la chambre d'agriculture. Il n'est soumis à la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) que s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles dans une commune située en dehors du périmètre d'un SCOT approuvé (PADDuC pour la région Corse).

Le projet de révision de carte communale est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, la carte communale – éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête – est approuvée par le conseil municipal. Elle est alors transmise par le maire au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. À l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir donné son accord. La carte approuvée est tenue à la disposition du public.

4. Objectifs et enjeux du projet

Le projet de révision se donne pour mission de mettre en compatibilité la carte communale datant du 28 novembre 2006 avec les évolutions réglementaires nationales comme régionales qui ont eu lieu depuis. Il doit pouvoir répondre aux besoins de l'évolution de la population tout en garantissant l'équilibre avec les autres espaces naturels agricoles et forestiers du territoire communal.

Les objectifs poursuivis par cette mise en compatibilité sont nombreux :

- **réajuster** les limites constructibles de la zone du village ;
- **créer** un nouveau secteur constructible ;
- **anticiper** le développement à venir de la commune (*la carte communale doit être compatible avec tous les documents de niveau supérieur et avec les documents spécifiques*).
- **lutter** contre le vieillissement de sa population, en confortant son attractivité.

Les enjeux de cette révision sont les suivants :

- **répondre aux besoins en logements** sur un prévisionnel décennal (*conséquence de l'augmentation de la population avec l'arrivée de jeunes familles en recherche de terrains sur la commune*) ;
- **ouvrir une nouvelle zone** sur un terrain communal ;
- **opérer un renforcement urbain** à la fois par la densification de l'existant et par une extension mesurée (*dans ce cadre, et pour un accueil raisonné de nouvelles populations, le projet présente l'avantage de disposer d'un document d'urbanisme*

fiable et applicable, tandis que le maintien de la carte communale actuelle engendrerait des refus de permis de construire sur la base de l'exception d'illégalité du document) ;

- **exclure certains secteurs** actuellement constructibles dans la carte communale en vigueur, et limiter ainsi leur mitage (*les zones constructibles actuelles sont très vastes*), ainsi que ses conséquences en matière paysagère ou de coût d'extension des réseaux (*la plupart de ces terrains n'ont jamais fait l'objet de projet quelconque et ne sont pas prévus à la vente par leurs propriétaires, ce qui a pour effet de geler toute possibilité de développement souhaité sur la commune depuis 2007*) ;
- **mettre en compatibilité la carte communale** avec les orientations du PADDuC.

Trois enjeux supplémentaires s'ajoutent à ce projet :

- un **enjeu environnemental**, avec une attention portée à la consommation des espaces naturels, à la préservation de la biodiversité, à l'intégration paysagère, à la gestion de l'eau, ainsi qu'aux risques naturels.
- un **enjeu agricole**, avec la préservation de l'activité agricole, notamment des espaces stratégiques agricoles ;
- un **enjeu « cadre de vie »**, grâce au maintien du patrimoine paysager et bâti.

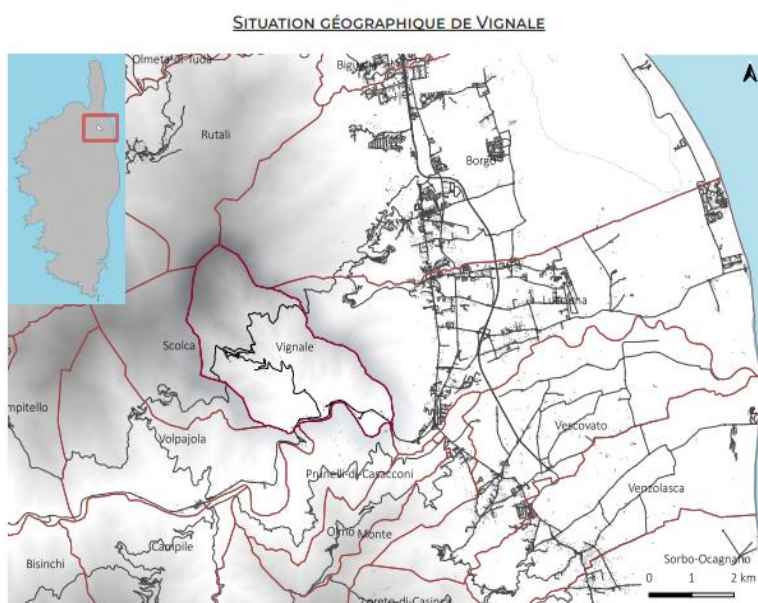
5. Présentation générale du contexte territorial

5.1. Le milieu physique

Territoire sous influence de l'aire bastiaise, la commune de VIGNALE bénéficie d'un bon réseau routier, avec la RT20 notamment.

Le village est construit sur un versant pentu, difficile d'accès. À l'inverse, la plaine de FUNTANONE offre une morphologie plus clémente, avec de beaux terrains agricoles d'origine alluvionnaire.

À l'échelle du bassin versant, on retrouve principalement des surfaces pastorales.



Le réseau hydrographique de la commune dépend du sous-bassin *GOLO et affluents*. Plusieurs sources potentielles de pollution et de perturbations sont détectées. Les principaux ruisseaux réceptionnent l'ensemble des émissions et rejets de l'urbanisation. Les eaux usées de la station d'épuration sont rejetées dans le ruisseau de FICAJOLA. En 2019, l'eau du GOLO était en bon état écologique et en mauvais état chimique ; celle du ruisseau du ravin de TEGHIAMARA de qualité variable.

5.2. Le milieu naturel

• Zone Natura 2000

Le territoire de VIGNALE comprend une zone Natura 2000 en limite nord de son territoire : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du massif du TENDA et forêt de STELLA. Cette ZSC se situe en amont du projet urbain. À vol d'oiseau, elle est distante d'environ 1,8 km du village de VIGNALE, et 4,2 km de la plaine de FUNTANONE. Seulement 11,5 ha (0,38 %) de la zone écologique occupent la commune. Il est donc primordial de la préserver.



> Carte. Localisation de la zone Natura 2000 au Nord de la commune de Vignale

• La Trame Verte et Bleue

L'identification des intérêts écologiques du territoire communal passe par la réalisation de la Trame Verte et Bleue (TVB), définie dans l'article L. 371-1. – I. du code de l'environnement.

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'allier la préservation de la biodiversité et l'aménagement du territoire. Elle vise à diminuer la fragmentation des milieux naturels en préservant les continuités écologiques.

Au niveau communal (*cf. Annexe IV, figure 4*), l'état écologique et fonctionnel du territoire est bon. Les espèces peuvent circuler via les corridors écologiques passant les lignes de crêtes, les formations boisées, et les cours d'eau. Actuellement, l'urbanisation y est très réduite.

- **Les risques naturels**

Plusieurs risques naturels sont présents sur la commune de VIGNALE.

Le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) fixe les grandes orientations en matière de lutte contre les feux à l'échelle régionale. Concernant spécifiquement le territoire du GOLO, un Plan Local de Protection contre les Incendies (PLPI) a été adopté et mis en place cette année.

Les aléas d'inondation par débordement du GOLO et du ruisseau de TEGHIAMARA ont été définis dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) GOLO-ASCO-TARTAGINE. Leur zone atteint le sud de la commune. La RT20 et une petite dizaine de bâtiments sont concernés.

Par ailleurs, en raison de cette route territoriale qui traverse la commune, un risque technologique lié au transport de matières dangereuses est également présent.

Enfin, une zone à forte probabilité d'occurrence de minéraux amentifères se situe dans la partie nord, principalement dans des zones montagneuses et escarpées.

5.3. Le contexte socio-économique

- **La démographie**

Les deux derniers recensements publiés par l'INSEE indiquent que la commune de VIGNALE comptabilisait 160 habitants en 2017 (*population légale entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020*) et 177 habitants en 2018 (*population légale entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2021*). Notons toutefois que les sources municipales (*population recensée mais non encore publiée par l'INSEE au Journal officiel*) établissent à 212 habitants la population en 2022 (*cf. Annexe V*).

Depuis 1968, la courbe démographique présente une évolution en dents de scie. Tendanciellement, après une trentaine d'années de déclin, elle s'est remise à croître depuis la fin des années 1990. Au cours des 12 dernières années (2008-2020), la population affiche un taux de variation annuel moyen de +1,7 %, avec 38 habitants supplémentaires.

Elle augmente quelque peu en période estivale, avec une animation de la vie locale.

La commune conserve une part importante d'actifs (*près de 69.9% des 15 à 64 ans*). Depuis le recensement réalisé en 2013, on note une hausse de l'effectif des actifs ayant un emploi. Par ailleurs, les données sur le statut et la condition de l'emploi révèlent la prégnance de situations professionnelles stables.

Le dernier recensement publié par l'INSEE (*1^{er} janvier 2021*) révèle la présence sur la commune d'un établissement et d'une entreprise exerçant des activités marchandes (*agriculture non comprise*). La base FLORES répertorie, quant à elle, quatre établissements aux activités confondues.

- **L'agriculture**

Empreint de parcellaire cultivé et d'agropastoralisme, le paysage de VIGNALE témoigne de la conservation d'une identité rurale forte. La vallée, quant à elle, est marquée par une agriculture qui a également conservé des caractéristiques traditionnelles, mobilisant des parcelles de petite et moyenne taille.

Rappelons que l'une des orientations stratégiques du PADDuC (livrets II et III) vise à protéger les espaces agricoles et sylvicoles. Il convient de préciser que ce document définit le périmètre de ces « espaces de production » du territoire régional sur une cartographie à l'échelle de 1/50 000 et qu'il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter. Le projet de carte communale de VIGNALE circonscrit près de 32 ha d'Espace Stratégique Agricole (ESA), équivalant à environ 3 % de la superficie du territoire. Offrant les meilleures potentialités agricoles, contraintes d'accessibilité incluses, ces terrains sont localisés dans le fond de vallée du GOLO.

- **Les besoins en locaux économiques et équipements**

Dans le cadre de la révision de sa carte communale, VIGNALE souhaite inscrire plusieurs projets d'activités, de services et d'équipements à FUNTANONE, où elle envisage de créer un véritable pôle de vie socioéconomique. Sont prévus : des locaux pour les artisans, une micro-crèche, un service de téléconsultation.

L'intérêt général de la population et le besoin de développement économique de la commune justifie cette ambition. Le choix de FUNTANONE s'explique en grande partie par l'impossibilité d'implanter ce projet au village. Néanmoins, ce nouveau pôle lui sera connecté via le réseau routier déjà présent.

5.4. Le milieu urbain

- **Le parc de logements**

Tendanciellement en expansion depuis 1968, le parc de VIGNALE est constitué de 152 logements au dernier recensement publié par l'INSEE. Les principales variations observées quant au statut des biens concernent essentiellement le village (*transmission habitats permanents en majorité*). Le nombre de logements vacants y demeure assez faible.

En dépit du nombre croissant d'appartements, en grande majorité aménagés par le biais d'interventions sur des bâtisses existantes, l'habitat collectif reste résiduel sur la commune (88 % d'habitation individuel).

Le parc se caractérise par la prégnance des logements de grande taille.

Les résidences principales restent très majoritairement occupées par des propriétaires (71,2 %).

• La consommation de l'espace

Le territoire de VIGNALE reste résolument rural dans sa globalité. La commune est préservée de l'étalement urbain anarchique et du mitage de son territoire, la cartographie du PADDuC attestant l'absence de zone de pression.

Soulignons que, si le village a conservé sa silhouette compacte, le fond de vallée a connu quant à lui une mutation progressive de son paysage avec la constitution de petites « grappes résidentielles » distinctes, raccordées à l'axe de communication majeur que constitue la RT20.

Cette prégnance de l'habitat individuel signale que la vallée est concernée par la rurbanisation.

Le contraste entre le mode d'occupation traditionnel et l'urbanisation récente est assez marqué. Cependant, l'étude sur l'évolution de la consommation de l'espace sur le territoire de VIGNALE montre qu'entre les années 2000 et 2009 aucune surface n'a été consommée par l'urbanisation (cf. *Annexe VII, figure 17*).

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE			
SECTEUR	Surface avant	Surface en 2019	Différence
Village	6,0 ha	6,0 ha	0 ha
Funtanone	1,7 ha	1,7 ha	0 ha
TOTAL	7,7 ha	7,7 ha	0 ha

• La catégorisation des formes urbaines

Le village — Situé sur une crête, à environ 400 mètres d'altitude, le village de VIGNALE occupe une position en « balcon » surplombant la vallée du GOLO. Son bâti ancien forme une entité urbaine linéaire et compacte. Il affiche des caractéristiques communes à la plupart des villages et hameaux insulaires.

La morphologie générale et l'organisation de la trame bâtie montrent que le village a été façonné dans le respect de la préservation des terres agricoles et cultivables en périphérie, et qu'il est adapté au climat local (*abri du vent, zones d'ombre protégées du soleil...*). L'habitat dit « traditionnel » y est dominant. L'absence de documentation rend sa datation difficile.

Le groupe de constructions de FUNTANONE — Usuellement dénommé « *Hameau de FUNTANONE* », desservi par la RT20 et occupant une position stratégique à la jonction de la route du village et de l'axe CASAMOZZA-PONTE-LECCIA, ce territoire apparaît difficilement catégorisable sous cette appellation puisqu'il s'agit, selon la grille de critères établie par le PADDuC, d'une notion purement géographique. Néanmoins, bien que la forme de FUNTANONE ne soit pas monofonctionnelle, il semble plus pertinent de redéfinir sa catégorisation en groupe de constructions traditionnelles.

5.5. Le patrimoine historique

La commune de VIGNALE possède certains éléments remarquables tels que l'église SAINT LUXOR (XVII^e siècle) et les fontaines de SANTA ALESIO (1845) et de PIEVANACCIO (1929).

5.6. L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées

• L'alimentation en eau potable

La commune de VIGNALE possède deux réseaux indépendants d'alimentation en eau potable, gérés par la communauté de communes de MARANA-GOLO : le réseau principal dessert la plaine, le second réseau alimente le village. Deux réservoirs en assurent le stockage.

Le village

Trois captages de montagne permettent sa desserte en eau potable :

- la source de *MATRIPOLA* (sur la commune de *SCOLCA*) ;
- la source de *RONDINAJA* ;
- le forage de *FICAJOLA*.

Actuellement, les débits autorisés (29 600 m³) permettent de subvenir aux besoins (10 162 m³) des habitants du village. En période d'étiage, le volume distribué au niveau du réservoir du village est de l'ordre de 30 m³/j, exclusivement produit par les deux sources de montagne, sans utilisation du forage.

Pour l'ensemble des paramètres mesurés, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur.

La plaine de FUNTANONE

Le réseau principal de la communauté de communes de MARANA-GOLO alimente les plaines de VIGNALE, BIGUGLIA, BORGO, LUCCIANA, MONTE, et OLMO à partir de deux captages :

- la source de *SUARICCIA* ;
- la source de *CASANOVA*.

Actuellement, les débits autorisés pour la plaine de FUNTANONE subviennent largement aux besoins annuels des habitants (8 200 m³) qui ne représentent qu'un très faible pourcentage des débits prélevés (300 000 m³/an).

• L'assainissement des eaux usées

La gestion collective des eaux usées domestiques est réalisée par la communauté de communes de MARANA-GOLO.

Au niveau du village, l'assainissement est essentiellement collectif. Les effluents domestiques sont conduits gravitairement vers la station de traitement des eaux usées. Construite en 2012, cette station située au niveau du ruisseau de FICAJOLA a une capacité nominale de 450 EH.

Dans une partie du village et en plaine, les habitations utilisent un système d'assainissement non-collectif, géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la communauté de communes de MARANA-GOLO. Certaines de ces habitations possèdent une fosse septique pour le prétraitement. La commune ne détenant pas de réseau de récupération des eaux pluviales, l'évacuation s'effectue naturellement via les pentes, les talwegs et le réseau hydrographique.

Le Plan de Zonage d'Assainissement (PZA) a été réalisé en 2005.

6. Les caractéristiques du projet

RAPPEL : la carte communale de VIGNALE est soumise à une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche qui accompagne l'élaboration du document d'urbanisme. La carte communale s'attache à respecter et à prendre en compte les objectifs de ces documents cadres que sont :

- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDuC)
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)
- le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI)

6.1. Le projet

La commune de VIGNALE est composée de deux entités urbaines plus ou moins densément bâties. Intégré dans un environnement rural, boisé et montagneux, ce territoire moyennement contraint compte actuellement 212 habitants (*population recensée en 2019, mais non encore publiée par l'INSEE au Journal officiel*).

Majoritairement regroupée au sein du tissu villageois principal, la population vit dans un contexte économique peu étoffé, avec une carence en petits commerces (*épicerie, boulangerie...*) et en services de proximités essentiels à son quotidien.

L'enjeu majeur du projet consiste à lutter contre le risque de dépréciation du village – où la villégiature traditionnelle domine – en fixant une population permanente et en offrant la possibilité à de nouveaux ménages de s'installer, de jeunes ménages actifs notamment, à partir des atouts dont dispose le territoire, notamment celui de sa position attractive en périphérie des pôles de l'armature régionale (BORGO et LUCCIANA). L'ambition affichée est d'accueillir une soixantaine d'habitants supplémentaires d'ici à une dizaine d'années.

Or, cette entité urbaine villageoise, au bâti compact, présente un parc de logements saturé, et la carte communale actuellement opposable ne permet pas de répondre aux sollicitations en matière de néo-constructions (*le zonage ne tient pas suffisamment compte des contraintes topographiques et des terrains ciblés*).

Le potentiel de renforcement par densification et mutabilité de l'existant ne permet pas non plus de satisfaire les demandes, qu'il s'agisse de location ou d'achat.

Afin de répondre aux besoins en logements et locaux estimés sur une période décennale, le projet de révision de la carte communale de VIGNALE propose donc d'élargir la zone constructible du groupe d'habitations de FUNTANONE. Cette nouvelle zone couvre une superficie totale de 12,81 hectares (environ 7,7 ha d'enveloppe bâtie + environ 5,2 ha d'extension).

Ce projet n'engendre pas une consommation excessive de surface, avec une enveloppe urbaine globale ne représentant que 1,18 % de la superficie du territoire communal. De surcroît, il conserve la morphologie dense, compacte, et l'organisation continue du tissu villageois avec mitoyenneté.

Commune	Surface totale de la commune (en ha)	Zone constructible	
		Surface en ha	Part du territoire en %
Vignale	1081,38ha	12,8ha	1,18 %

Par ailleurs, il n'impacte pas de manière significative les espaces naturels et agricoles (*exploités ou présentant des potentialités fortes*) entourant le village et assurant la bonne insertion paysagère du bâti dans son écrin rural. Enfin, il apparaît en adéquation avec l'impératif de desserte, en capacité suffisante, par les réseaux de viabilité.

Il est à noter que, depuis 2010, le territoire relève une croissance des surfaces agricoles déclarées.

Le village de VIGNALE et le groupe d'habitation de FUNTANONE constituent les deux seules entités qui pourront accueillir des extensions urbaines éventuelles (*rappelons que les enveloppes urbaines actuelles mobilisent une surface totale de 7,6 ha*). Aussi, la révision du document d'urbanisme établit une modification des limites des zones constructibles par rapport à la carte communale actuellement opposable.

Sont prévus :

Au niveau de FUNTANONE : 4 à 5 maisons et un projet d'ensemble comprenant entre autres une vingtaine de logements (*habitat collectif ou intermédiaire*).

Au village : 3 projets d'habitation principale.

Au total, la création d'une trentaine de logements principaux est envisagée sur 10 ans.

Ce scénario volontariste apparaît mesuré et cohérent vis-à-vis de la situation actuelle de la commune.

À titre informatif : en retenant un scénario « tout individuel » en néo-construction, la création de 35 nouveaux logements (dont 5 résidences secondaires) nécessiterait de mobiliser une surface de :

- Surface moyenne de terrain de 600 m² par bâtisse : 2,1 ha ;
- Surface moyenne de terrain de 800 m² par bâtisse : 2,8 ha.

**RÉCAPITULATIF DES PRÉVISIONS DE CRÉATIONS DE LOGEMENTS ET DE SURFACES À
OUVRIR À CONSTRUCTIBILITÉ**

	Nombre de logements	Surfaces à mobiliser
Habitat principal	30	
Habitat secondaire	5	
TOTAL	35	Entre 2,1 et 2,8 ha

À FUNTANONE, l'objectif est de créer un véritable pôle de vie complémentaire à celui du village. Le projet s'étend sur 2,3 ha maximum, avec une réflexion qualitative d'ensemble favorisant la mixité d'habitat et la mixité des fonctions (*crèche, locaux commerciaux, artisanat, cabinet de téléconsultation, résidences seniors, etc...*). Pour rappel, dans sa globalité la surface constructible du projet est de 12,81 ha dont 5,2 ha d'extensions, les extensions les plus importantes étant situées à FUNTANONE en raison des contraintes topographiques limitant considérablement la constructibilité au village, y compris en densification de l'enveloppe actuelle.

Étant établi que le parc immobilier actuel est saturé et que le tissu urbain n'offre aucune possibilité de densification, la nouvelle zone constructible permettra de satisfaire les demandes de constructions pour de l'habitat principal, des équipements, des commerces et des services de proximité, en continuité du bâti existant. Le zonage tient également compte de l'impératif de desserte par les réseaux de viabilité comme de l'accessibilité des parcelles et, plus globalement, de l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage.

La commune de VIGNALE a initialement élaboré sa carte communale dans un souci à la fois de mise en conformité vis-à-vis de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et d'acquisition d'une certaine maîtrise de l'aménagement de son territoire. Sa révision vise à produire un document d'urbanisme mieux adapté et cohérent au regard des besoins actuels et futurs. Il s'agit concomitamment de le mettre en compatibilité avec le PADDuC.

6.2. L'exposé des motifs

La révision de la carte communale apporte des modifications significatives au document d'urbanisme actuellement opposable. En premier lieu, la réduction notable de la surface constructible, de près de 51 ha, répond à une nécessité de redimensionner les zones constructibles pour les rendre cohérentes eu égard aux besoins socio-économiques (*actuels et estimés pour les dix prochaines années*) et à la capacité d'accueil du territoire communal. Or, avec 63,85 ha constructibles (*très majoritairement en extension urbaine*) répartis sur quatre zones, la carte actuelle apparaît clairement démesurée. Par ailleurs, les extensions urbaines proposées dans le cadre de la révision ont été définies après étude du potentiel de renforcement urbain (*densification et mutabilité des biens*).

En second lieu, la redéfinition des zones constructibles semble plus conforme à la loi Montagne et aux dispositions des articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. En outre, elle permet d'établir leur compatibilité avec le PADDuC.

Les zones constructibles de la carte actuellement en vigueur étaient clairement inappropriées. Leur délimitation a créé d'importantes «réserves foncières hypothétiques» et des secteurs d'extension favorables à un étalement anarchique des constructions, mené par à-coups, au gré de l'opportunisme foncier.

Plus cohérente et plus respectueuse de l'environnement, la stratégie d'aménagement et de développement établie dans le cadre de ce projet vise à :

- **Conforter le binôme «VILLAGE-FUNTANONE»** : la révision catégorise les deux formes et prévoit la mise en œuvre d'une complémentarité fonctionnelle (*mixité des fonctions*) et sociale (*mixité d'habitat, espaces de vie partagés*), essentielle pour un développement socio-économique durable du territoire ;
- **Éviter les «stocks inutiles et pressions générées par les opportunités foncières»**, en faveur de l'implantation de projets concrets (*économiques ou d'habitat*) concourant au développement communal et au maintien d'un cadre de vie de qualité en milieu rural. La modification des périmètres constructibles résulte aussi d'une volonté de maîtriser l'expansion et le renforcement urbain de la trame bâtie, au profit d'une cohésion des formes ;
- **Préserver les espaces et milieux naturels à valeur écologique** ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques ainsi que la qualité du paysage de la vallée du GOLO ;
- **Préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières** ;
- **Conforter l'urbanisation au niveau des deux seules formes catégorisées** (*au regard du PADDuC et de la loi Montagne*) que sont le village de VIGNALE et le groupe de constructions de FUNTANONE.

7. Conséquences du projet et mesures compensatoires

Au regard de ses objectifs de développement, le projet de carte doit permettre d'éviter toute incidence négative directe à la faveur d'une démarche d'évaluation environnementale itérative et continue.

La mise en place des mesures d'évitement correspond à l'alternative au projet de moindre incidence. Elles impliquent une révision du projet initial notamment en reconsidérant les zones d'aménagement (*piste, bâtiment*) et d'exploitation.

Les mesures de réduction interviennent dès lors qu'une incidence négative ou dommageable ne peut être évitée totalement lors de la conception du projet. Elles permettent de limiter les incidences négatives pressenties.

7.1. Sur le milieu physique

Le projet communal s'applique à la préservation du réseau hydrographique et des cours d'eau, classés en zone non constructible. Cependant, si ceux-ci (*à savoir le fleuve LE GOLO, le torrent de SAN GAVINO et les ruisseaux des ravins de TEGHIAMARA et de FICAJOLA*) peuvent être impactés, les incidences potentielles liées à une pollution urbaine restent faibles. Une attention particulière devra toutefois être portée à la zone d'extension en plaine du fait de sa proximité avec LE GOLO, fleuve d'importance régionale. Des collecteurs de bennes à ordures ménagères et de tri y seront ajoutés. Durant la phase de travaux, l'ensemble des déchets produits devra impérativement être évacué et traité.

7.2. Sur le milieu naturel

Le projet de carte communale, et plus précisément le classement des zones urbanisées, permet le maintien et la préservation des grands boisements et des continuités écologiques. Les principaux bois seront classés en zone non constructible.

Afin de réduire davantage encore les impacts sur la faune locale, la commune préconisera les modalités d'entretien des jardins privés et publics.

La zone Natura 2000

Aucune incidence notable n'est retenue sur le site Natura 2000 et alentours, la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du massif du TENDA et forêt de STELLA n'étant pas concernée par le développement de l'urbanisation. Les effets du projet de révision de la carte communale seront même positifs du fait du classement de cette partie du territoire en zone naturelle et agricole. Les impacts sur les forêts publiques seront très faibles à nuls, en raison de leur position éloignée. Dans sa globalité, en l'absence de toute perturbation directe significative, le fonctionnement écologique ne sera pas altéré, à condition que la station d'épuration soit fonctionnelle et que les nouvelles constructions en plaine mettent en place un système d'assainissement individuel aux normes.

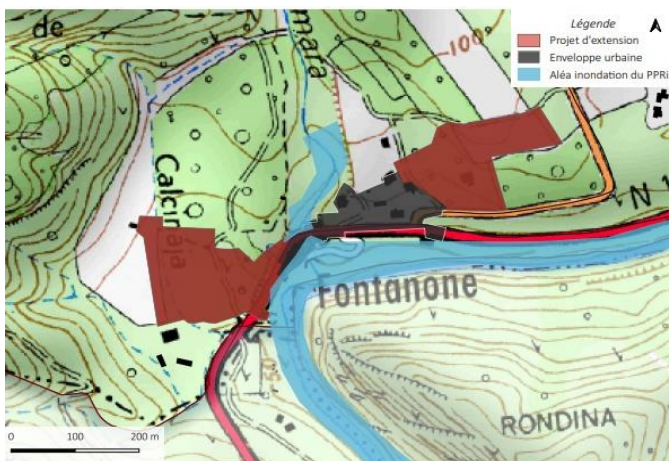
La Trame Verte et Bleue

Au regard de la cartographie du projet, les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue se situent en dehors des zones constructibles. Localisé en amont, le réservoir de biodiversité reste à bonne distance de l'urbanisation et aucun impact n'y est à prévoir.

7.3. Sur les risques naturels

Le risque inondation

À FUNTANONE, un très important aléa d'inondation menace les alentours du projet. Une partie réduite de l'enveloppe urbaine existante est concernée. Il faut cependant souligner que FUNTANONE est inscrit au sein des parties actuellement urbanisées du PPRi cité. Dans ce contexte, toute extension de l'urbanisation devra tenir compte du règlement associé. Par ailleurs, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation, des mesures concernant l'imperméabilisation du secteur seront prises pour tout nouveau projet s'inscrivant dans ce périmètre. La mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales pour éviter de modifier les écoulements peut également être envisagée.



Le risque incendie

Le projet de carte communale de VIGNALE privilégie la densité et la continuité de l'urbanisation. Ainsi, comme le recommande le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), chaque zone d'extension urbaine est rattachée à une zone urbaine existante.

L'impact du projet de carte communale sur le risque incendie demeure faible. Toutefois, avec une zone d'extension d'une superficie totale de 5,2 ha, les surfaces potentiellement concernées sont plus nombreuses, certaines extensions se situant en bordure de boisements. Les obligations légales de débroussaillage devront donc y être rigoureusement respectées (*art L.131-10 du code forestier*).

L'amiante environnementale

Seule une zone à forte occurrence de minéraux amantifères existe au nord de l'enveloppe du village. Le projet de carte communale tient compte de ce risque.

7.4. Sur le contexte socio-économique

Si elle permettra de répondre aux demandes de constructions d'une population dont l'augmentation a été estimée à 60 habitants au cours des 10 ans à venir, la nouvelle zone constructible pourra également créer un appel d'air susceptible d'accroître davantage encore le nombre d'habitants sur la commune.

Le projet de carte permettra également d'influer sur certains points de la vie économique locale :

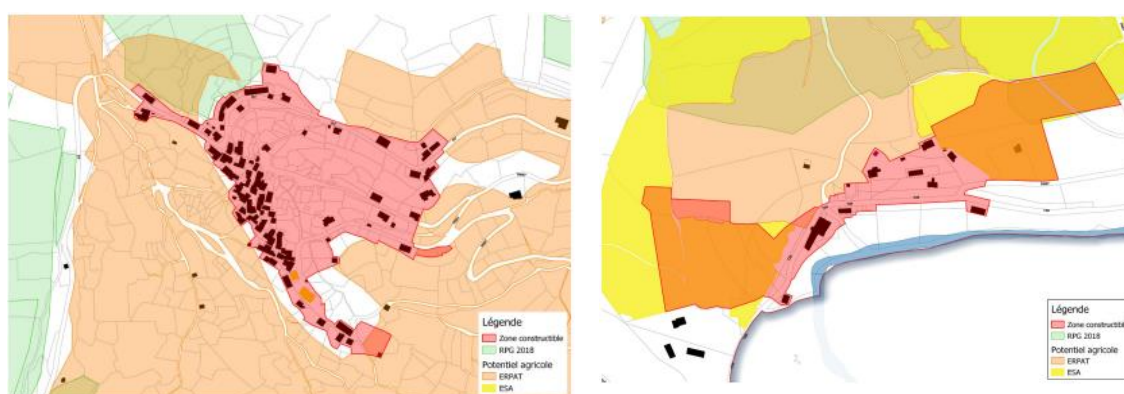
- en étoffant la capacité d'accueil au sein de structures d'hébergement marchand de type gîtes/chambres d'hôtes, lesquelles sont particulièrement en adéquation avec le développement du tourisme vert, rural et culturel ;
- en pérennisant l'agriculture sur le territoire, par le biais d'une préservation générale des terrains à moyennes et fortes potentialités (*espaces stratégiques agricoles*) ainsi que des surfaces boisées offrant des alternatives sylvicoles.

7.5. Sur le milieu urbain

Le projet de révision réduit de manière significative la surface constructible pour la recentrer sur les deux formes urbaines historiques et reconnaissables par la loi Montagne : le village et le groupe de constructions de FUNTANONE.

La délimitation précise des deux zones constructibles ne tient pas forcément compte des limites parcellaires et suit deux grands principes :

- Optimiser les surfaces à mobiliser en fonction des besoins des projets (*ce qui permet à cette carte d'être plus économe en espaces urbanisés*) ;
- Respecter la continuité urbaine en faisant en sorte que le néo-bâti s'implante autant que possible (*prise en compte des contraintes topographiques*) dans la continuité du bâti préexistant et en densification des enveloppes.



La définition des zones constructibles avec un maintien de la concentration du bâti sur les formes existantes n'aura pas d'impact notable sur les équipements viaires existants.

7.6. Sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées

Alimentation en eau potable

Concernant l'aspect qualitatif de la ressource : les captages de *MATRIPOLA*, de *RONDINAJA*, et de *FICAJOLA* ainsi que leurs périmètres de protection sont inscrits au sein du zonage non constructible. Le projet de carte communale n'y occasionnera pas d'altération de la qualité de la ressource en eau. Notons qu'il est nécessaire de respecter les servitudes des PPR, notamment pour le captage de *FICAJOLA* sur lequel 0,12 ha de l'enveloppe urbaine actuelle dépasse. Il est par ailleurs impératif que les bâtiments implantés dans le PPR soient aux normes en matière d'assainissement. Enfin, le forage (*hors AEP communale*) situé dans l'enveloppe urbaine du village doit être éloigné de 35 mètres des habitations.

Concernant l'aspect quantitatif de la ressource : avec une augmentation de 10 habitants au village, les besoins totaux s'élèveront à 17 010 m³ pour une année. Les débits de production autorisés atteignant 29 600 m³, la ressource y est donc largement suffisante. En plaine, les débits autorisés sont également très suffisants, car une limite de 300 000 m³/an est fixée pour les captages alors que la population maximale estimée à 100 habitants dans les dix prochaines années représente un besoin annuel de 9 000 m³. Signalons enfin l'intérêt d'envisager d'augmenter, à terme, la capacité des deux réservoirs, actuellement suffisants pour 1,2 à 1,7 jours.

En conclusion, le projet de carte communale est en adéquation avec le schéma de gestion de l'alimentation en eau potable de la commune, du point de vue tant qualitatif que quantitatif.

Les eaux usées

Le système d'assainissement de la commune de VIGNALE possède une capacité de 450 EH. Sur la base de l'augmentation de population projetée, les charges de pollution futures à traiter sont les suivantes :

	Nombre maximum d'habitants connecté	Charge hydraulique* (m ³ /j)	Charge organique* (kg de DBO5/j)
Période hivernale	172	25.8	10.32
Période estivale	240	36	14.4

Par conséquent, l'équipement existant est suffisant pour l'ensemble des effluents collectés. La hausse de la charge à traiter, occasionnée par l'accueil de nouveaux habitants, n'altérera donc pas le milieu de façon significative. Toutes les nouvelles constructions incluses au sein des zones urbanisées devront ou bien être raccordées au réseau d'assainissement ou bien mettre en place un système d'épuration autonome. Les habitations possédant un système d'assainissement individuel seront tenus d'installer des équipements conformes aux normes en vigueur (DTU 64.1), afin de ne pas impacter les milieux naturels

alentours. De la même manière, les habitations ne pouvant être raccordées au système collectif, notamment à FUNTANONE, devront être équipées d'un système d'assainissement individuel aux normes, contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de MARANA-GOLO. L'installation d'une micro station pourra être envisagée en plaine. Enfin, en collaboration avec la communauté de communes, la commune mettra à jour le diagnostic et schéma directeur des eaux usées ainsi que le Plan de Zonage d'Assainissement (PZA).

7.7. Sur le paysage

La mise en œuvre de la carte communale est susceptible d'avoir une incidence sur le paysage de la vallée du GOLO. Cependant, l'étude indique que la qualité paysagère du site sera maintenue par l'extension de l'urbanisation en périphérie de l'existant et en comblant les dents creuses. L'étalement anarchique et l'effet de mitage sont ainsi évités.

Certes ces extensions empiètent sur des terrains naturels ou potentiellement agricoles, mais ceux-ci sont limitrophes de surfaces déjà anthropisées et ne présentent pas une valeur paysagère forte.

Concernant les limites des extensions, les choix prennent en considération l'impératif de préservation de la qualité des espaces naturels contribuant à la qualité du cadre de vie.

Au regard des impacts du projet de carte communale sur le paysage, la mise en œuvre de mesures spécifiques n'apparaît donc pas nécessaire. Néanmoins, regardant les caractéristiques générales du bâti, la commune devra préconiser certaines règles afin de conserver un ensemble architectural harmonieux.

8. Avis des personnes publiques associées

8.1. Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)

Concernant la carte communale de VIGNALE présentée en date du 27 septembre 2021, la CTPENAF a émis **un avis favorable** (cf. *Annexe VIII*).

Elle a toutefois assorti cet avis de **deux réserves** :

- Réserve 1 : réduire le secteur constructible de FUNTANONE, de sorte que les surfaces vierges ouvertes à l'urbanisation permettent de répondre aux besoins que la commune a elle-même identifiés dans son projet de document d'urbanisme, à savoir 2,8 ha pour l'ensemble de la commune.
- Réserve 2 : exclusion de la zone de construction de FUNTANONE les parcelles à fortes potentialités agricoles, notamment les ESA du PADDuC.

La CTPENAF stipule : « Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique ».

Mémoire en réponse du porteur de projet
aux réserves de la CTPENAF

Première réserve : Réduire le secteur constructible de FUNTANONE afin que les surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent de répondre aux besoins identifiés par le projet de la commune.

Réponse

La commune veillera à justifier et modérer la consommation d'espace dans le secteur de FUNTANONE. Les surfaces constructibles (notamment en extension urbaine de l'enveloppe bâtie existante) seront définies en adéquation avec les besoins (locaux économiques, services, équipements et habitat) estimés à +10 ans. Des besoins qui sont susceptibles d'être affinés à la marge pour intégrer des demandes consignées lors de l'enquête publique.

Dans tous les cas, la commune consultera la chambre d'agriculture et la DDTM pour valider le projet de carte communale modifié à la marge après enquête publique.

Seconde réserve : Exclure de la zone constructible de FUNTANONE les parcelles à fortes potentialités agricoles (ESA du PADDuC).

Réponse

La commune va réduire sensiblement la surface constructible allouée au projet d'ensemble qui sera aménagée en extension urbaine de la forme de FUNTANONE. Il s'agit bien là de limiter *a maxima* la consommation d'espace stratégique agricole (ESA n°3) et de conserver le potentiel d'exploitation des anciennes oliveraies présentes sur site.

Ce projet mixte, réalisé en partenariat avec la municipalité, est essentiel au développement socio-économique de VIGNALE. Il sera réalisé sur des terrains non déclarés, en reconquête végétale et difficilement exploitables du fait des contraintes (absence d'eau brute et nature des sols : cela a été confirmé par un agriculteur originaire de VIGNALE qui exploite des terrains sur la commune de BORGO). Soulignons que ce projet a été présenté à monsieur le préfet de Haute-Corse à l'occasion de réunions de travail en mairie. Ce même préfet a accueilli favorablement ce projet, lequel présente un caractère « d'intérêt général », et encouragé sa réalisation.

Dans tous les cas, la commune consultera la chambre d'agriculture et la DDTM pour valider le projet de carte communale modifié à la marge après enquête publique.

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune a décidé de prendre en compte les deux réserves de la CTPENAF.

8.2. Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe)

Le territoire de la commune de VIGNALE étant concerné par un site Natura 2000, il relève d’une évaluation environnementale.

Pour tout plan programme ou schéma soumis à évaluation environnementale ou à étude d’impact, l’autorité environnementale doit donner son avis sur la qualité de l’évaluation environnementale ainsi que sur sa prise en compte dans le dossier qui lui a été remis. Dans le cas présent, la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) saisie par la Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL) a rendu son avis le 18 novembre 2021 (cf. *Annexe IX*).

Synthèse des principaux points

L’objectif principal de l’élaboration de la carte communale est de délimiter les zones constructibles du territoire afin de répondre aux besoins en logements induits par la proximité avec BASTIA, tout en gardant une maîtrise du développement urbain et en préservant la biodiversité et les espaces agricoles.

Les choix d’urbanisation présentés sont cohérents et conduisent à une diminution de 51,04 ha de la surface constructible par rapport à la carte initiale. En revanche, des interrogations demeurent quant au choix des zones identifiées pour la consommation d’espace liée aux nouvelles constructions.

Des compléments sont attendus sur le volet paysage. Concernant la biodiversité, il conviendrait de détailler l’étude des milieux et de compléter les inventaires réalisés d’espèces de faune et de flore, et l’analyse des fonctionnalités écologiques qui sont susceptibles d’être impactées. En outre, des précisions sont attendues sur la capacité de la commune à répondre aux besoins supplémentaires en eau potable et à assurer sa capacité de traitement des eaux usées. Enfin, des interrogations demeurent sur la compatibilité des zones ouvertes à l’urbanisation sur FUNTANONE avec l’aléa du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) du GOLO, certaines futures zones à urbaniser se situant en zone d’aléa très fort.

Mémoire en réponse du porteur de projet **aux recommandations de la MRAe**

Recommandation relative à l’articulation de la carte communale avec les autres plans programmes

La MRAe recommande de compléter le paragraphe relatif à la compatibilité avec le SDAGE en précisant les mesures envisagées par la commune pour répondre aux dispositions qui lui sont applicables.

Réponse

Ces mesures seront précisées dans la partie du rapport de présentation traitant de la compatibilité avec le SDAGE.

Recommandations relatives à la consommation d'espaces

Première recommandation : La MRAe recommande de préciser le nombre de logements vacants au cœur du village de VIGNALE et les éventuels projets et possibilités de réhabilitation de ces logements anciens pour y accueillir potentiellement de nouveaux ménages.

Réponse

L'étude du potentiel de renforcement urbain (rapport de présentation) sera complétée par l'inventaire des logements vacants au sein de l'enveloppe du village. Certains biens ont été identifiés lors de la phase de diagnostic, mais leur état de délabrement et/ou l'indivision ne permettent pas de les mobiliser à court ou moyen terme.

Seconde recommandation : La MRAe recommande de confirmer la suppression de la zone constructible dans le secteur de MIGLIA dans le rapport de présentation et ainsi de confirmer que les hypothèses de projection de zones constructibles n'incluent pas cette zone.

Réponse

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, le rapport de présentation identifie et catégorise clairement les formes urbaines reconnues au regard de la loi Montagne et des critères du PADDuC. En outre, seuls le village et le groupe de constructions de FUNTANONE sont concernés par une zone constructible sur les plans graphiques soumis à l'avis des PPA et à l'enquête publique. Les autres secteurs habités, mais non catégorisables, sont reclassés en zone inconstructible.

Recommandation relative à Natura 2000 et à la biodiversité

La MRAe recommande de reprendre et de détailler l'étude des milieux, des inventaires d'espèces de faune et de flore (*y compris sur les zones humides*), et des fonctionnalités écologiques qui sont susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du projet de carte communale, en particulier dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Réponse

Des investigations de terrain ont été menées en différentes périodes (dont une en juillet 2020), ce dans le cadre de l'évaluation environnementale. L'étude des milieux et inventaires faunistiques et floristiques a été réalisée et sera complétée dans le rapport de présentation, ce pour répondre à la recommandation de la MRAe. L'étude initiale a entre autres permis de constater la présence de quelques espèces protégées au sein des zones constructibles et déjà bâties. Toutefois, aucune espèce de faune et de flore rare n'a été observée au sein de ces espaces déjà fortement anthropisés.

Recommandation relative au paysage

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec les règles prévues pour les nouvelles constructions, afin de démontrer que les caractéristiques architecturales retenues s'intègrent au mieux avec les bâtis existants, notamment dans la partie village de la commune.

Réponse

La carte communale ne comprend pas de règlement écrit et, contrairement à un plan local d'urbanisme (PLU), ne peut établir des dispositions réglementaires au sein des zones constructibles ou non constructibles. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire de VIGNALE.

Toutefois, la commune propose de réaliser un cahier de recommandations architecturales et de l'annexer au dossier de la carte communale. En outre, elle peut solliciter les conseils du CAUE pour l'étude des projets. Elle peut également s'appuyer sur les dispositions de l'article R.111-27 pour maintenir une harmonie architecturale et paysagère au village.

Recommandation relative à l'eau potable

La MRAe recommande de réactualiser les hypothèses de consommation prises en compte pour évaluer la ressource disponible en eau potable, afin de démontrer la capacité de la commune à répondre aux besoins supplémentaires prévus. Elle recommande également de matérialiser sur une carte les périmètres de protection des captages et de rappeler les prescriptions qui s'y appliquent.

Réponse

Le rapport de présentation sera complété pour mettre en évidence la capacité de la commune à répondre aux besoins en eau potable générés par le projet de révision, sans compromettre la ressource.

La matérialisation des périmètres de protection des captages sur le zonage de la carte n'a pu être effectuée à ce stade, la commune n'ayant pas encore reçu de Porter à connaissance de l'État (contenant entre autres les servitudes d'utilité publique). Le groupement de bureaux d'études contactera la DDTM pour obtenir ces périmètres et procédera à leur localisation sur le plan graphique de la carte.

Recommandation relative au traitement des eaux usées

La MRAe recommande de compléter l'état initial de la station de traitement des eaux usées en y intégrant les valeurs limites de rejets dans le ruisseau de *FICAJOLA*. Elle recommande également de démontrer sa capacité à absorber l'évolution démographique projetée et ainsi à garantir également la préservation du bon état écologique du GOLO. Il est également nécessaire de préciser l'état initial et le suivi environnemental des unités d'assainissement individuels, ainsi que les délais dans lesquels la révision du zonage d'assainissement sera réalisée.

Réponse

Le rapport de présentation sera complété pour répondre aux recommandations de la MRAe.

Le SPANC étant établi à l'échelle de la communauté de communes MARANA-GOLO, le groupement de bureaux d'études se rapprochera de l'établissement intercommunal pour obtenir des données quant à l'assainissement individuel.

La commune s'assurera par ailleurs du bon fonctionnement de la station de traitement des eaux usées domestiques. Elle envisage en outre la création d'une micro station d'épuration et prendra en compte les schémas directeurs et diagnostic de l'assainissement.

Recommandations relatives aux risques naturels

• *Concernant le risque inondation*

La MRAe recommande de préciser la compatibilité des zones ouvertes à l'urbanisation sur FUNTANONE avec l'aléa inondation (très fort) du PPRI du GOLO, afin de s'assurer que ce risque est effectivement pris en compte.

Réponse

Les zones ouvertes à l'urbanisation sur le secteur de FUNTANONE ne sont pas concernées par un risque inondation (aléa très fort du PPRI). Le risque inondation ne concerne que les bords du GOLO. Cette donnée a été confirmée par une visite de terrain sur site, en présence de monsieur le préfet et du service SAH de la DDTM.

• *Concernant le risque incendie*

La MRAe recommande d'affiner l'étude du risque incendie afin de s'assurer que l'urbanisation nouvelle permise par le projet de révision de la carte communale ne sera pas de nature à augmenter l'exposition à ce risque.

Réponse

Les informations et données inhérentes aux risques naturels sont habituellement fournies dans le Porter à connaissance de l'État. Ce dernier n'a pas encore été transmis à la commune. Toutefois, certaines données ont pu être recueillies en phase de diagnostic, dans le cadre d'échanges avec les PPA et de la consultation des bases de données dématérialisées.

Aussi et en l'absence de PPRIF, la délimitation des zones constructibles est réalisée en intégrant ces données ainsi qu'en tenant compte des recommandations du SDIS et des principes de prévention présentés dans le PPFENI. De plus, les impacts du projet au regard du risque ont bien été étudiés (Cf. Rapport de présentation de la carte). Ce dernier sera toutefois complété dans sa partie diagnostic pour rappeler les obligations légales de débroussaillage seront appliquées.

Remarque : le projet de révision limite le risque d'exposition des biens et des personnes au risque (réduction des surfaces constructibles et suppression de certaines zones constructibles non bâties par rapport au document d'urbanisme actuellement opposable, concentration de la constructibilité sur les deux principales formes urbaines du territoire que sont le village et FUNTANONE).

Soulignons enfin que la Défense de la Forêt contre l'incendie (DFCI) est une compétence propre à la communauté de communes MARANA-GOLO, dont fait partie VIGNALE. La phase 1 du Plan Local de Préventions des Incendies (PLPI GOLO) a été lancée en 2020. Il s'agit de définir les pistes et chemins à entretenir et les différents équipements (cuves, réservoirs d'eau) présents sur le territoire. Le projet de révision de la carte en tient compte.

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune a décidé de tenir compte de l'ensemble des recommandations de la MRAe.

8.3. Avis de la chambre d'agriculture

Saisie par la commune de VIGNALE au sujet du projet de révision de sa carte communale, par courrier en date du 1^{er} septembre 2021 dont la réception a été confirmée par courriel le 09 septembre 2021 (cf. Annexe X), la chambre d'agriculture de la Haute-Corse n'a pas donné de réponse à la date de rédaction du présent rapport. Elle émet donc un avis tacite. N'ayant pas exprimé de demande complémentaire, son avis est donc réputé favorable, conformément au code de l'environnement, dans un délai de 2 mois.

8.4. Avis consultatif de l'Agence d'Aménagement durable, d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse (AUE)

Il apparaît pour l'AUE (cf. Annexe XI) que les multiples enjeux présents sur la commune de VIGNALE couplés à la volonté municipale de favoriser et de maîtriser son développement ne peuvent pas être assurés par une carte communale, mais seulement par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cependant, dans l'attente d'un tel document, de manière à éviter l'apparition de projets de constructions non souhaités et pouvant impacter notablement et de manière irréversible le territoire communal, l'AUE conseille d'abroger la carte communale actuelle. Selon elle, le travail déjà réalisé pour la révision de la carte communale constitue une économie de temps dans la réalisation d'un PLU et facilitera, avec la prise en compte notamment des éléments observés ci-dessous, l'émergence d'un projet communal.

Mémoire en réponse du porteur de projet aux observations de l'AUE

Observations relatives aux enjeux liés à la proximité à l'aire métropolitaine bastiaise

L'AUE souligne que l'hypothèse de croissance démographique retenue à l'échelle du territoire communal de VIGNALE est « très élevée » en comparaison de celle observée à l'échelle régionale. Ce qui aurait pour conséquence d'accroître le phénomène de périurbanisation et irait à l'encontre des orientations nationales et locales.

L'AUE préconise d'intégrer au sein du rapport de présentation la carte de synthèse du PADDuC identifiant les enjeux sur l'aire métropolitaine bastiaise influençant le territoire communal de VIGNALE.

L'AUE suggère de réaliser une justification sur la nécessité d'implanter les différents équipements et estime « utile » de réaliser un recensement ainsi qu'une localisation des différents projets des acteurs économiques, mais également des besoins en espaces et équipements publics sur la commune de VIGNALE.

Réponse

La commune de VIGNALE bénéficie d'une certaine attractivité, notamment dans la vallée du GOLO, de par sa position en périphérie de pôles urbains majeurs du

sud de la région bastiaise et de la desserte par la RT20. Elle est ainsi concernée par un phénomène de rurbanisation (et non de périurbanisation).

Elle souhaite tirer parti de cette attractivité, mais de manière maîtrisée et mesurée. Le tout en adéquation avec sa capacité d'accueil (réseaux notamment) et en priorisant les demandes émanant de ménages originaires de la commune ou des communes voisines. L'objectif principal étant bien de fixer la population, des jeunes entre autres, au sein de ce territoire rural et contraint par le relief accidenté.

L'équipe municipale actuelle s'est d'ailleurs opposée ces dernières années, en dépit de pressions, à la réalisation de certains projets immobiliers jugés trop conséquents et impactant. Elle fait également le choix fort de réduire de près de 51 ha la surface constructible sur son territoire par le biais de la révision de son document d'urbanisme.

Aussi, le scénario retenu (une soixantaine d'habitants supplémentaires en 10 ans, soit 6 habitants/an en moyenne) ne semble pas démesuré pour cette collectivité membre d'une des communautés de communes les plus dynamiques et attractives de l'île.

Remarque : l'AUE recommande l'élaboration d'un PLU, un document de planification lourd et complexe, alors qu'elle conteste le choix d'un scénario démographique plutôt modeste. En outre, le maintien d'une population en milieu rural va-t-il à l'encontre des orientations nationales et locales ?

Le groupement de bureaux d'études en charge de la révision de la carte communale complètera le rapport de présentation avec la cartographie de synthèse citée par l'AUE.

Le rapport de présentation de la carte communale localise et présente l'ensemble des projets envisagés en termes d'équipements, activités et services. Il apporte également l'ensemble des justifications demandées. Une estimation de la surface à mobiliser pourra éventuellement être précisée au II.5.3.5. Les besoins en locaux économiques et équipements du rapport de présentation.

Observation relative à la cohérence entre la surface constructible et les besoins

L'AUE considère que la superficie constructible reste trop élevée et suggère dès lors d'apporter une justification.

Réponse

Rappelons au préalable que le projet de révision de la carte communale qui a été soumis aux avis des personnes publiques associées et présenté à l'enquête publique réduisait de près de 51 ha la zone constructible, ce par rapport au document d'urbanisme actuellement opposable.

Pour l'approbation, la commune va réduire encore sensiblement la surface constructible qui est allouée au projet d'ensemble prévu en extension urbaine de la forme de FUNTANONE. La zone constructible du village va également être réduite de manière notable, notamment pour rendre inconstructibles certains terrains qui sont exposés au risque d'éboulement.

Enfin, la justification de la surface à mobiliser a été apportée dans le rapport de présentation. Elle tient entre autres compte de l'étude du potentiel de renforcement. Concernant plus particulièrement l'habitat, le choix d'allouer une surface moyenne de 800 m²/construction ne semble pas excessif au regard des contraintes topographiques et de la configuration d'implantation du bâti qui est actuellement observée.

Observations relatives au renforcement du tissu urbain existant

L'AUE estime que la densité de logements retenue dans le rapport de présentation est inadaptée à une carte communale. Elle peut uniquement être imposée dans un plan local d'urbanisme.

L'AUE plaide pour un affinement de l'étude de renforcement du tissu urbain au sein du rapport de présentation, en identifiant notamment les biens vacants et sans maître dans le but d'établir le potentiel mobilisable pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'AUE relève l'inexactitude de la méthode de délimitation des enveloppes urbaines choisie pour réaliser la localisation du foncier non bâti susceptible de faire l'objet d'une densification.

Réponse

L'enveloppe du village est en effet un peu large et sera ajustée pour respecter entre autres le critère de continuité. Ce dernier devant être apprécié en référence au contexte local et à la jurisprudence. Le potentiel de renforcement au sein de la forme sera également affiné suivant la nouvelle enveloppe. La densité de logements ne peut effectivement pas être imposée par la carte.

Une relecture du rapport de présentation sera réalisée par le groupement de bureaux d'études.

En revanche, la délimitation de la zone constructible peut influencer, même de manière limitée, sur la densité de bâti des formes urbaines.

Observations relatives à la localisation des extensions d'urbanisation

• Concernant le secteur de FUNTANONE

Selon l'AUE, un risque juridique peut découler de la qualification de « groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation » donnée au secteur.

L'AUE rappelle que la condition posée à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme permettant de déroger au régime de continuité de l'urbanisation dans le cadre d'une carte communale, ne peut être « justifiée » en l'espèce, puisque le projet de carte communale propose une zone constructible en extension du village.

L'AUE estime que la commune présente à l'heure actuelle une dualité assez marquée en termes de répartition de son parc de logement. Elle considère dès lors que le projet de constructions (individuel et collectif) au sein de la zone constructible de FUNTANONE accentuerait le déséquilibre démographique au détriment du village.

L'AUE émet une demande de prise en compte des nuisances sonores importantes générées par la proximité de la route territoriale.

L'AUE rappelle que l'extension prévue de l'urbanisation de FUNTANONE impacterait sur les terres répondant aux critères des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDuC.

Elle émet des recommandations en termes de sécurisation du tronçon routier (RT20).

Réponse

La commune prend acte de cette observation qui en repose que sur la seule appréciation de l'AUE.

L'article L.145-3 du code de l'urbanisme dispose que « L'existence d'un tel groupe suppose plusieurs constructions qui, eu égard notamment à leurs caractéristiques, à leur implantation les unes par rapport aux autres et à l'existence de voies et de réseaux, peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble ».

Usuellement prénommé « hameau de FUNTANONE », ce dernier apparaît à la lecture des grilles de critères du PADDuC, difficilement catégorisable sous cette appellation puisqu'il s'agit d'une notion purement géographique ou historique. Notons que le site de « FONTANONE » est un carrefour stratégique qui est habité depuis très longtemps, à l'instar de plusieurs autres lieux-dits du fond de vallée. Une information qui est entre autres confirmée par les cartes de l'état-major (1820-1866) et de CASSINI (XVIIIe siècle). Il présentait un groupe de 5 bâtiments sur les photographies de 1950-1965.

La catégorisation en « groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation » apparaît donc adaptée et justifiée.

- *Concernant l'extension d'urbanisation à l'est du village*

L'AUE estime qu'une demande de précision doit être apportée quant à la capacité du réseau en eau potable au sein de ce secteur.

Afin d'anticiper les futures constructions et établir l'impact paysager de ces dernières, l'AUE plaide pour qu'une étude plus approfondie des extensions urbaines contemporaines soit réalisée.

L'AUE rappelle l'importance de prendre en compte l'insertion paysagère des nouvelles constructions prévues dans le projet communal.

Réponse

Le rapport de présentation comprend une analyse précise (quantitative et qualitative) des réseaux AEP et de la ressource en eau potable.

Aussi, le nombre de projets, essentiellement pour de l'habitat individuel, prévus en extension du village est limité. Les équipements et la ressource sont actuellement suffisants pour répondre aux besoins générés. Une étude plus approfondie des extensions urbaines n'apporterait pas plus de garantie et ne resterait que théorique.

Au préalable, il convient de rappeler que le nombre de projets, essentiellement pour de l'habitat individuel, prévus en extension du village est limité. En outre et à l'instar du bâti existant, l'implantation de nouvelles constructions devra nécessairement s'adapter aux contraintes topographiques.

En complément, la commune propose de réaliser un cahier de recommandations architecturales pour le village et elle ne manquera pas de solliciter les conseils et recommandations du CAUE pour l'analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ce tant pour les nouvelles constructions que pour les interventions sur le bâti existant. Rappelons enfin qu'il peut être fait application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme pour motiver des refus ou des modifications de projets.

La commune porte une attention particulière à la préservation de l'identité architecturale du bâti traditionnel ainsi qu'à la bonne insertion des nouvelles constructions dans un ensemble urbain de qualité.

Observations relatives aux limites de la carte communale

L'AUE plaide en faveur d'un plan local d'urbanisme. Le règlement écrit contient des dispositions réglementaires permettant d'encadrer l'implantation et la qualité architecturale des projets. Elle estime qu'en l'état, le régime de la carte communale ne permet pas d'imposer des prescriptions architecturales ou paysagères, ce qui laisse peser un risque pour la qualité paysagère du village.

Réponse

La commune porte une attention particulière à la préservation de l'identité architecturale du bâti traditionnel ainsi qu'à la bonne insertion des nouvelles constructions dans un ensemble urbain de qualité.

Observations sur l'importance d'un projet d'ensemble traduit dans un PLU

L'AUE considère qu'un PLU faciliterait les aménagements relatifs au tourisme et au patrimoine.

L'AUE explique qu'un plan local d'urbanisme permettrait de pallier l'absence d'espace de vie publique au sein du village et du secteur de FUNTANONE, en permettant la réalisation d'emplacements réservés à cet effet. Elle suggère donc la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS).

L'AUE estime qu'un PLU serait pour la commune de VIGNALE l'occasion de se tourner vers un développement économique productif (alimentaire).

Elle suggère donc la réalisation d'un document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS).

Réponse

Le village possède déjà quelques espaces (placettes, parvis de l'église) partagés par la population. Les contraintes topographiques significatives sur le secteur et l'absence de maîtrise du foncier ne permettent pas de réaliser (en tout cas à un coût acceptable pour la commune) d'espace supplémentaire au village.

Le projet d'aménagement et de développement de la forme urbaine de FUNTANONE comprend en revanche la création de plusieurs espaces dédiés à la rencontre du public et l'animation de la vie (place et marché de producteurs notamment). En outre, la maîtrise du foncier y est assurée pour la collectivité.

La réalisation d'un PLU ne semble donc pas opportune pour développer ces espaces à ce jour.

La commune souligne que le projet de développement de la forme urbaine de FUNTANONE va, entre autres, favoriser la mixité d'habitat et la diversification de l'offre en logements.

Mais, la création de petites unités s'adresse à un public bien particulier. Le nombre de demandes pour ce type de logement demeure modeste. Il doit surtout permettre de fixer de jeunes et petits ménages originaires de la commune ou de collectivités voisines.

Au regard de sa capacité d'accueil, du scénario démographique estimé et de son projet de développement raisonné en matière d'habitat, la commune ne voit pas vraiment d'intérêt à élaborer un document aussi complexe qu'un PLU pour le moment.

La commune pense qu'il serait plus pertinent d'élaborer un DOCOBAS à l'échelle intercommunale ou de la vallée du GOLO. Le tourisme n'occupe pas une place

majeure au sein du tissu économique du territoire de VIGNALE et aucun projet d'importance n'est envisagé à ce jour en la matière.

Quant au patrimoine, la commune ne possède à ce jour aucun projet patrimonial nécessitant la mise en place d'un PLU.

CONSTAT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune a décidé de prendre en compte l'ensemble des observations de l'AUE.

9. Composition du dossier

Le dossier de révision de la carte communale comprend les pièces et avis exigés par la législation et la réglementation applicables au projet.

Le dossier a été mis à la disposition du public durant toute la période d'enquête publique, au siège de l'enquête fixé à la mairie de VIGNALE, où se sont tenues les quatre permanences du commissaire enquêteur. Le dossier était composé des documents suivants :

I. Dossier

Sommaire

1. Rapport de présentation
2. Avis de la CTPENAF (*cf. Annexe VIII*)
3. Avis de la MRAe (*cf. Annexe IX*)
4. Courriel de la chambre d'agriculture (*cf. Annexe X*)
5. Avis consultatif de l'AUE (*cf. Annexe XI*)
6. Délibération du conseil municipal (*cf. Annexe XII*)
7. Plan de zonage

II. Le commissaire enquêteur a reçu, durant l'enquête publique :

- les copies des publications ;
- le registre d'enquête et le certificat d'affichage (*suite à la clôture de l'enquête publique*).

III. Courrier de nomination du président du tribunal administratif (*cf. Annexe II*).

IV. Arrêté municipal en date du 11 janvier 2022 (*cf. Annexe III*).

Les documents parties I (2, 3, 4, 5, 6) II, III et IV sont annexés au rapport d'enquête.

II – L'ENQUÊTE

1. Préparation et organisation

Après notification de la décision du 16 décembre 2021 du président du tribunal administratif de BASTIA me désignant commissaire enquêteur, je prends contact avec les services de la commune de VIGNALE puis, le mardi 4 janvier 2022, j'ai un entretien téléphonique avec le responsable du bureau d'études, monsieur BOUFFIN.

Le lendemain, mercredi 05 janvier, je décide de me rendre seul sur la commune de VIGNALE dans le but de mieux appréhender le site concerné par l'enquête.

Le jeudi 13 janvier, je rencontre en mairie de VIGNALE :

- Madame Charlotte TERRIGHI, le maire ;
- Madame GIROLAMI, la secrétaire de mairie ;
- Monsieur BOUFFIN, le responsable du bureau d'étude en charge de l'élaboration du dossier de présentation du projet de révision de la carte communale.

Lors de cette réunion, suivie d'une visite de la commune en compagnie de madame TERRIGHI et de monsieur BOUFFIN, j'obtiens des éclairages sur les différents objectifs, les potentiels de développement et les contraintes liés au projet. Ce même jour, monsieur BOUFFIN me remet en main propre le dossier de présentation au format papier.

Le mercredi 19 janvier, par l'envoi d'un courrier électronique, il me communique à nouveau ledit dossier, complété des avis des personnes publiques associées.

Après lecture des avis, j'adresse à madame TERRIGHI un courriel attirant son attention sur la nécessité, pour la bonne conduite de l'enquête, qu'elle apporte des réponses aux recommandations prescrites par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), aux réserves posées par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF), ainsi qu'aux remarques évoquées par l'Agence d'aménagement durable d'Urbanisme et d'Énergie (AUE), l'avis de cette dernière fût-il consultatif.

Le mardi 1^{er} février, je m'entretiens avec monsieur Sébastien BERGES, chef division sites paysages et évaluation des impacts à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), qui me confirme qu'il aurait été plus judicieux, pour une meilleure appréhension du projet par le public, que le porteur de projet eût répondu aux recommandations de la MRAe et aux réserves de la CTPENAF avant le début de l'enquête.

Ce même jour, monsieur BOUFFIN m'informe par courriel que le porteur de projet me fera parvenir les réponses aux diverses observations, recommandations et réserves des personnes publiques associées dans les meilleurs délais. Je reçois ces réponses le 17 mars.

Parallèlement, je me rapproche de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en contactant madame Alexandra SANTONI qui me déclare par e-mail que l'État n'a pas émis d'avis et qu'il n'y a pas de caractère obligatoire aux termes de l'article L 163-1 du code de l'urbanisme.

Dans les jours qui suivent, madame TERRIGHI et moi-même procédons à l'organisation de l'enquête, en fixant les dates et durées des permanences et le jour de clôture, puis nous mettons en place le registre dématérialisé tel qu'établi par l'arrêté municipal signé par le maire en date du 11 janvier 2022.

Un registre dématérialisé, présentant le projet dans son intégralité et permettant à toute personne le consultant d'y déposer une observation, est mis en place à l'adresse www.registre-dematerialise.fr/2871. Une adresse mail lui est associée : enquete-publique-2871@registre-dematerialise.fr.

2. Durée et dates

L'enquête se déroule durant 32 jours consécutifs, du mardi 08 février au vendredi 11 mars 2022 inclus.

3. Publicité et information du public

L'avis d'enquête (*cf. Annexe XIII*) est publié à deux reprises dans les journaux Le Petit Bastiais (*les 24 janvier et 14 février 2022*) et L'Informateur Corse (*les 21 janvier et 11 février 2022*) (*cf. Annexe XIV*).

Les certificats établis par la mairie attestent que les avis d'enquête ont été affichés en mairie 15 jours avant le début de l'enquête, et y sont demeurés pendant toute sa durée.

Aucun manquement aux dispositions réglementaires n'est à signaler. Lors de la première permanence le 08 février 2022, comme au cours des trois suivantes, je constate en effet la présence des avis sur le panneau d'affichage des actes administratifs de la mairie. Jusqu'à la fin de l'enquête, l'affichage est resté permanent, visible et lisible de la voie publique, selon les dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement relatif à sa publicité.

Concernant le registre, il a été tenu à la disposition du public, à la mairie, pendant toute l'enquête.

Enfin, conformément à l'article R.123-1 du code de l'environnement, une annonce indiquant les dates de l'enquête publique et celles des permanences du commissaire enquêteur a été publiée sur la page internet (*cf. supra*) présentant le dossier d'enquête complet.

En conséquence, je déclare que la municipalité de VIGNALE a respecté les conditions réglementaires de publicité et a mis en œuvre les moyens disponibles pour informer la population de l'enquête publique relative au présent projet de révision de la carte communale.

4. Déroulement de la procédure

Le jour de l'ouverture de l'enquête publique, mardi 08 février 2022 à 9h00, le registre d'enquête papier est côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Il est clos le vendredi 11 mars 2022 à 17h.

Un exemplaire papier du dossier d'enquête est resté en mairie à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique y était également disponible pour une consultation du dossier sous forme numérique.

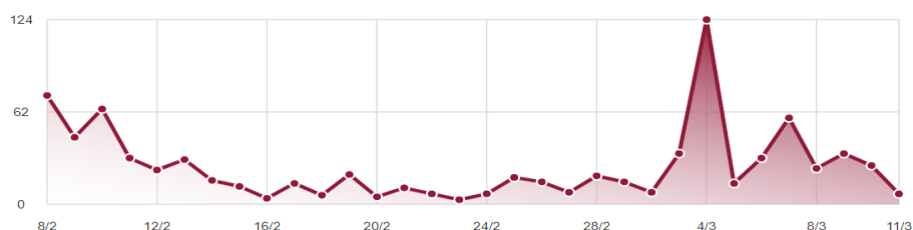
Le dossier d'enquête était aussi accessible sur le registre dématérialisé (*registre ouvert le mardi 08 février 2022 à 9h00 et clos le vendredi 11 mars 2022 à 23h59m59s, selon la durée définie lors de sa mise en place*).

Le public a pu ainsi prendre connaissance du dossier d'enquête et noter ses observations éventuelles sur le registre papier dévolu à cet effet, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou bien les adresser par écrit à la mairie de VIGNALE, à l'intention du commissaire enquêteur, voire encore par le biais du registre dématérialisé.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal, la consultation du public a été assurée pendant 32 jours consécutifs, permettant à tous les citoyens de la commune d'être associés à ce projet.

Le registre dématérialisé a enregistré 268 téléchargements du dossier et 806 visites, des chiffres qui révèlent un intérêt certain du public pour ce projet.

Statistiques de visites



Le commissaire enquêteur a conduit l'enquête de telle sorte à permettre au public d'appréhender le dossier et de présenter ses observations, suggestions ou contre-propositions. Aucune doléance sur les modalités de déroulement de la consultation ne lui a été rapportée. Lui-même n'a constaté aucune difficulté particulière durant l'enquête publique, laquelle s'est déroulée selon les modalités d'organisation fixées par arrêté municipal en date du 11 janvier 2022, et ce conformément aux dispositions des articles R.123-5 et suivants du code de l'environnement relatives à la procédure de mise en place de l'enquête et à son déroulement concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

5. Permanences

Quatre permanences se sont tenues en mairie de VIGNALE :

- le mardi 08 février 2022, de 9h00 à 12h00 ;
- le mardi 15 février 2022, de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 25 février 2022, de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 11 mars 2022, de 14h00 à 17h00.

Le mardi 08 février 2022, lors de la première permanence, 2 personnes se présentent et font des observations orales et écrites sur le registre papier : monsieur Joseph JUSOT ; madame Nicole Sylvie FERRALI.

Le mardi 15 février 2022, au deuxième jour de permanence, 1 personne se présente pour déposer un courrier (*annexé au registre papier*) : monsieur SANTUCCI, représentant madame Nicole Sylvie FERRALI.

Le vendredi 25 février 2022, au cours de la troisième permanence, 5 personnes se présentent et font des observations orales : monsieur Joseph JUSOT ; messieurs FERRALI père et fils ; madame MILLET accompagnée de madame CASTELLI.

Le vendredi 11 mars 2022, lors de la quatrième et dernière permanence, 4 personnes se présentent et font des observations orales, dont une écrite sur le registre papier : madame Sylvie SABOT accompagnée de monsieur Etienne PERFETTI ; monsieur et madame BATTESTINI.

Les quatre permanences se sont tenues dans un bureau adapté pour la réception du public. L'accès y était aisé pour tous. Aucun incident n'a été relevé.

Au total, 11 personnes se sont déplacées au siège de l'enquête, pour un total de :

- **7 observations orales ;**
- **3 observations portées au registre papier ;**
- **2 courriers (une lettre + deux plans) ;**
- **3 documents annexés ;**
- **1 observation de type web ;**

À cela il convient d'ajouter :

- **1 observation de type web**
- **806 visites web (sans report d'observation).**

Il est à noter que le registre dématérialisé, au vu du nombre élevé de téléchargements, a été un outil facilitateur d'accès au projet pour tous les habitants, notamment ceux qui ne résident pas de manière permanente sur la commune.

6. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 11 mars 2022 à 17h00, et le registre déposé en mairie de VIGNALE a été clos par le commissaire enquêteur (*heure de fermeture au public*) et signé par madame le maire qui le lui a remis en main propre, accompagné du certificat d'affichage, contre décharge (*cf. Annexe XV*).

Une copie de ce registre est annexée au présent rapport, ainsi que toutes les observations consignées sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête.

Un procès-verbal de synthèse a été remis à madame le maire de VIGNALE dans les 8 jours qui ont suivi la réception du registre d'enquête, et ce afin que le maître d'ouvrage puisse émettre des remarques supplémentaires ou répondre à certaines observations (*cf. Annexe XVI*).

Par courriel en date du 29 mars 2022, j'ai eu retour écrit de procès-verbal sur les observations émises pendant l'enquête. Le mémoire de madame le maire, en réponse au procès-verbal de synthèse, est annexé au présent rapport (*cf. Annexe XVII*).

Les réponses données par madame le maire de VIGNALE sont reprises dans l'analyse des observations formulées (*cf. pages suivantes*).

Conformément à l'article L.123-15 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions et avis motivé dans un délai d'un mois.

7. Observations et analyses

La rencontre avec le public, durant les permanences, est un moment privilégié par le commissaire enquêteur. La contribution de la population au cours de ces échanges apporte un éclairage complémentaire qui enrichit la vision environnementale et sécuritaire d'un projet.

Pour la présente enquête, il apparaît que le public est intervenu essentiellement pour des demandes visant à faire rentrer leur parcelle dans les nouveaux périmètres constructibles du projet de carte communale.

Au chapitre de la légalité de l'enquête, aucun point négatif n'est à rapporter.

7.1. Observations de monsieur Joseph Jusot

Première observation orale du 08 février 2022, en permanence, et formulée par écrit sur le registre papier ce même jour ; seconde observation déposée sur le registre dématérialisé le 15 février 2022, réitérée oralement le 25 février 2022 en permanence et complétée d'un plan remis en main propre (document annexé au registre papier).

Monsieur Jusot est propriétaire de la parcelle 734C, impactée par le zonage de la nouvelle carte communale. Il affirme que la future emprise de 50% sur son terrain ne lui permettra plus de construire sa maison. Afin d'y remédier, il demande le déclassement d'une partie de la parcelle 727C, prévue constructible (*un schéma est annexé au registre papier*). Pour une meilleure appréhension du problème, le commissaire enquêteur s'est rendu *in situ* avec le propriétaire.

La seconde observation s'inscrit dans le droit fil de la première. En effet, Monsieur Jusot précise que la zone constructible attribuée à sa parcelle ne sera pas suffisante pour réaliser son projet de construction de quatre maisons individuelles traditionnelles et d'une maison en ossature bois.

Mémoire en réponse du porteur de projet aux demandes de monsieur JUSOT

La commune modifiera la délimitation de la zone constructible de FUNTANONE pour assurer la faisabilité des projets de monsieur JUSOT, d'autant qu'ils vont s'insérer en dehors des espaces stratégiques agricoles (ESA) et en continuité de la forme urbaine existante.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La carte communale ouvre des zones constructibles qui répondent uniquement aux besoins réels de la population attendue au cours des 10 années à venir et à la capacité d'accueil du territoire. Il ne s'agit pas d'étendre sans objectifs qui ne soient cohérents et compatibles. La taille des surfaces constructibles est ajustée aux nombres de constructions prévues.

Toute considération de la situation personnelle de monsieur Jusot mise à part, la modification des secteurs constructibles 727C et 734C envisagée par madame le maire apparaît conforme aux objectifs visés par la carte communale.

7.2. Observations de madame Nicole Sylvie FERRALI

Première observation orale du 08 février 2022, en permanence, et formulée par écrit sur le registre papier ce même jour ; seconde observation sous la forme d'un courrier remis en permanence le 15 février 2022 et annexé au registre papier.

Propriétaire de la parcelle 581C, acquise en 2004, madame FERRALI demande que la future zone constructible soit étendue au nord dans sa continuité afin de lui permettre de réaliser son projet de construction d'une demeure familiale. Elle indique que sa requête ne vise pas à remettre en cause l'intérêt général que pourrait représenter la nouvelle carte communale. Le commissaire enquêteur s'est rendu avec elle *in situ*.

La seconde observation s'inscrit dans la continuité de la première. En effet, dans la lettre remise par monsieur SANTUCCI et annexée au registre papier, madame FERRALI précise que le zonage du projet ne permettra pas la construction de quatre maisons individuelles sur sa parcelle.

Mémoire en réponse du porteur de projet **aux demandes de madame FERRALI**

La commune tient à rappeler que l'AUE de Corse et, surtout, la CTPENAF demandent de limiter l'impact des extensions urbaines de FUNTANONE sur les terres répondant aux critères des Espaces Stratégiques Agricoles du PADDuC, voire même « d'exclure de la zone constructible de FUNTANONE les parcelles à fortes potentialités agricoles (ESA du PADDUC) ».

Or, un élargissement de la zone constructible pour intégrer une plus grande partie de la parcelle 581 ne ferait qu'accroître la consommation d'ESA dans ce secteur.

La commune n'est pas opposée à la réalisation des projets de la famille FERRALI, mais veillera à ne pas fragiliser la conformité de son document d'urbanisme, notamment au regard des avis officiels émis et du respect de l'équilibre général pour les modifications apportées après enquête publique. D'autant que la carte communale doit être co-approuvée par le préfet pour être exécutoire. La seule approbation par le conseil municipal ne suffit pas.

Aussi, la commune consultera la chambre d'agriculture et la DDTM (représentant le préfet) pour valider le projet de carte communale à approuver. Les demandes de la famille FERRALI leur seront présentées à cette occasion.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La parcelle 581C, qui était constructible, a été classée en espace stratégique agricole lors de la mise en place du PADDuC en 2017, car elle présente des valeurs agronomiques fortes. Elle n'a jamais fait l'objet d'une demande de construction ou de vente. Le porteur de projet a rappelé à juste titre la réserve de la CTPENAF « d'exclure de la zone constructible de FUNTANONE les parcelles à fortes potentialités agricoles (ESA du PADDUC) ».

Le commissaire enquêteur ne s'oppose pas à la réalisation avec un préalable qui est de consulter la chambre d'agriculture et la DDTM pour validation.

7.3. Observation de madame MILLET

Observation orale du 25 février 2022, en permanence.

Accompagnée de madame CASTELLI, responsable de l'agence immobilière ORPI, madame MILLET désire connaître le délai de prise d'effet de la nouvelle carte communale dans le cas où le projet serait approuvé. Elle est propriétaire de deux parcelles situées hors zonage constructible du nouveau projet.

Mémoire en réponse du porteur de projet **à la demande de madame MILLET**

La carte communale fait actuellement l'objet d'une procédure de révision. Le projet a été soumis pour avis à la DDTM, la chambre d'agriculture, l'AUE de Corse, la MRAe et de la CTPENAF. Il vient en outre d'être présenté en enquête publique.

Ce projet de révision, éventuellement modifié à la marge, sera prochainement approuvé par le conseil municipal, puis transmis au préfet pour obtenir un arrêté de co-approbation.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La carte communale est approuvée, après enquête publique, par délibération du conseil municipal, puis par le préfet dans un délai de deux mois.

7.4. Observation de messieurs FERRALI père et fils

Observation orale du 25 février 2022, en permanence.

Messieurs FERRALI père et fils interrogent le fait que leurs parcelles situées en bordure de zonage sur le secteur de FUNTANONE soient fortement impactées en constructibilité. Monsieur FERRALI fils, agriculteur, demande si la construction d'un hangar dédié à sa profession sera possible sur l'une des parcelles classées en espace stratégique agricole.

Mémoire en réponse du porteur de projet **à la demande de messieurs FERRALI père et fils**

Il convient de préciser que la construction d'un hangar pour une exploitation agricole est autorisée en zone dite « inconstructible » de la carte communale. Effectivement, l'article L.161-4 du code de l'urbanisme précise entre autres, parmi les exceptions, que sont possibles au sein des « secteurs où les constructions ne sont pas admises » :

« Des constructions et installations nécessaires » :

« A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ». Cf. 2°b) de l'article susmentionné ;

« Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ». Cf. 2°d) de l'article susmentionné.

« Les constructions et installations mentionnées ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages. Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont en outre soumises à l'avis de la CTPENAF.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En secteur agricole, les seules occupations et utilisations autorisées sont les constructions nécessaires liées à l'activité agricole uniquement (*hangar, sous réserve que la surface du plancher soit en cohérence avec la surface de la zone agricole exploitée*). Dans ce cas précis, tout projet devra être justifié et fera l'objet d'un avis conforme auprès de la CTPENAF. S'il répond à ce critère, étant en espace stratégique agricole, messieurs FERRALI père et fils devront obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel (CUB).

7.5. Observation de monsieur Claude DONGRADI

Observation numérique en date du 03 mars 2022, accompagnée d'une pièce jointe (annexée au registre papier).

Monsieur DONGRADI constate que ses parcelles A834 et A355 ne sont pas comprises dans l'extension de la carte communale « *pourtant identique en configuration (délimitation par chemin communal, et même hauteur)* ». Il précise : « *en outre la A355 est attenante à une parcelle déjà construite, la A356* ». Aussi se questionne-t-il sur « *ce tracé incohérent, faisant un détour pour exclure ces deux parcelles puis pour reprendre bien au-delà* ». Il a joint un schéma.

Mémoire en réponse du porteur de projet à la demande de monsieur DONGRADI

Le bâti existant de ce secteur est considéré comme étant situé trop en discontinuité urbaine par rapport à l'enveloppe villageoise actuelle.

La possibilité d'une extension urbaine jusque-là, à l'image de ce qui est défini dans la carte communale aujourd'hui opposable, a bien été évoquée à l'occasion de réunions de travail avec la DDTM. Une telle extension a toutefois été jugée « excessive » de par sa consommation d'espace et la faible densité bâtie qui est globalement observée en continuité du centre ancien.

Ce secteur (incluant les parcelles A834 et A355) pourra néanmoins être ouvert à constructibilité lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme et après densification (nouvelles constructions) de l'espace d'extension aujourd'hui limité à la périphérie immédiate du village.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les parcelles A834 et A355 n'ont pas vocation à être constructibles actuellement. La carte communale doit être considérée comme un projet d'ensemble cohérent, harmonieux et conforme au PADDuC dans son intégralité, en respectant, notamment, la consigne de limiter l'étalement et la consommation foncière.

7.6. Observation de madame Sylvie SABOT

Observation orale du 11 mars 2022, en permanence.

Accompagnée de monsieur PERFETTI, madame SABOT souhaite que sa parcelle 308, située lieu-dit *TRIBALI*, devienne constructible pour y bâtir son habitation principale.

Mémoire en réponse du porteur de projet **à la demande de madame SABOT**

La parcelle 308 (lieu-dit *TRIBALI*) est proche de quelques constructions. Néanmoins, dans le cadre de la révision de la carte communale, aucune forme urbaine n'a pu être catégorisée au regard des critères du PADDuC et de la loi Montagne. Cette partie de la commune restera donc classée en zone dite « inconstructible ».

Ce groupe de constructions pourra éventuellement être rattaché à la forme constructible de FUNTANONE, ce à l'occasion d'une future révision de la carte et après réalisation des projets prévus au sein de ladite forme.

Remarque complémentaire : si madame Sabot souhaite malgré tout déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, la commune n'y voit pas d'objection. D'autant que le terrain est entouré de plusieurs habitations et d'un restaurant. En outre, ce projet d'habitat permanent contribuera à fixer une famille supplémentaire à VIGNALE.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La carte communale devant être impérativement compatible avec le PADDuC et la loi Montagne, notamment en matière de densification et de lutte contre l'étalement urbain, le projet de révision ne prévoit pas le classement de la parcelle 308 située lieu-dit *TRIBALI* en terrain constructible (extension). Afin de limiter la consommation foncière, il faut urbaniser dans la continuité de l'existant.

Toutefois, si les normes supra communales venaient à évoluer, et dans le cas où un supplément d'urbanisation se révélait nécessaire au développement de la commune, il ne serait pas inutile de reconsidérer la demande de madame SABOT, sa parcelle présentant l'avantage d'être géographiquement bien située.

7.7. Observation de monsieur et madame BATESTINI

Observation orale du 11 mars 2022, en permanence, et formulée par écrit sur le registre papier ce même jour.

Monsieur et madame BATESTINI, habitant à VIGNALE, souhaitent que leurs parcelles B222, B223, B224, B225, B226, B227 et B229, situées lieu-dit *MIGLIA*, soient rendues constructibles afin d'y bâtir les habitations principales de leurs deux enfants (*il est à noter qu'une demande de permis de construire sur la parcelle B224 leur a été refusée il y a plus de dix ans*).

Mémoire en réponse du porteur de projet **à la demande de monsieur et madame BATESTINI**

Ces parcelles sont localisées au lieu-dit *MIGLIA*. Or, dans le cadre de la révision de la carte communale, aucune forme urbaine n'a pu être catégorisée au regard des critères du PADDuC et de la loi Montagne. Cette partie de la commune restera donc classée en zone dite « inconstructible ».

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La MRAe recommande de confirmer que les hypothèses de projection de zones constructibles n'incluent pas le secteur de *MIGLIA*. Prenant acte de la nécessité d'un resserrement du périmètre urbain sur l'ensemble de son territoire, la commune de VIGNALE a admis les parcelles de monsieur et madame BATESTINI en secteur inconstructible. Cette décision est cohérente avec les ambitions générales du projet de révision de la carte communale, l'action de détacher certaines parcelles spécifiques du tout ne se justifiant pas.

Date et signature

Fait à PIETRANERA, le 07 avril 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinciguerra', written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Le commissaire enquêteur
Jean-Philippe VINCIGUERRA

ANNEXES

- Annexe I* – Lettre de saisine du tribunal administratif de BASTIA en date du 10 décembre 2021.
- Annexe II* – Décision du président du tribunal administratif de Bastia en date du 16 décembre 2022 désignant un commissaire enquêteur. Dossier n°E21000052/20.
- Annexe III* – Arrêté municipal N°408 du 11 janvier 2022, organisant l'enquête publique relative au projet de révision de la carte communale.
- Annexe IV* – Figure 4 concernant les enjeux environnementaux.
- Annexe V* – Courrier INSEE concernant le dernier recensement de 2020.
- Annexe VI* – Cartographie des ESA, Figure 10 du rapport de présentation.
- Annexe VII* – Cartographie de l'urbanisation, Figure 17 du rapport de présentation.
- Annexe VIII* – Avis de la CTPENAF.
- Annexe IX* – Avis de la MRAe.
- Annexe X* – Courriel de la chambre d'agriculture.
- Annexe XI* – Avis de l'AUE.
- Annexe XII* – Délibération du conseil municipal sur le projet, et approbation de la carte communale 2006.
- Annexe XIII* – Avis d'enquête publique.
- Annexe XIV* – Copies des publications dans la presse locale.
- Annexe XV* – Registre d'enquête, certificat d'affichage et lettre de remise en main propre contre décharge.
- Annexe XVI* – Procès-verbal de synthèse comportant le tableau de dépouillement des observations, les questions du commissaire enquêteur et la lettre d'accompagnement.
- Annexe XVII* – Mémoire en réponse du porteur de projet.
- Annexe XVIII* – Carte de synthèse du PADDuC identifiant les enjeux sur l'aire métropolitaine bastiaise en page 3 de l'avis de l'AUE et en page 5 des *Conclusions et Avis motivé*.
- Annexe XIX* – Mémoire en réponse du porteur de projet aux avis des PPA.